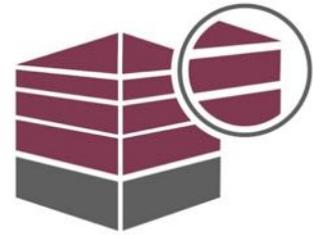


Bezirksgericht Wiener Neustadt  
Maria-Theresien-Ring 3b  
2700 Wiener Neustadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
*Christoph Menhofer*

Datum: 13.06.2025

Zeichen: 4733/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 23.09.2024 GZ: 30 E 691/24v - 7 wird umseitiges

## W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Wiener Neustadt Richter: Mag. Florian Wallner Beschluss vom: 23.09.2024 Gerichtszahl: 30 E 691/24v
Betreibende Partei	Oberbank AG Untere Donaulände 28, 4020 Linz
Vertreten durch	Oberbank AG Untere Donaulände 28, 4020 Linz
Verpflichtete Partei	SVETA RETAIL GmbH Singerstraße 6/5, 1010 Wien
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Wohnungseigentumsobjekte
Zweck	Zwangsversteigerung
Bewertungsgegenstand	Wohnungseigentumsobjekte Einheit 1 bis Einheit 6 2700 Wiener Neustadt, Kollonitschgasse 1
Grundbuchskörper	Katastralgemeinde (KG): 23443 Wiener Neustadt Einlagezahl (EZ): 5991 Grundstücksnummer (GST Nr.): .622/1 Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Bestandsblatt-Laufende Nummern (B-LNr.): <ul style="list-style-type: none"> <li>- B-LNr. 25 Anteil 2597/12110 (Einheit 1)</li> <li>- B-LNr. 26 Anteil 280/12110 (Einheit 2)</li> <li>- B-LNr. 27 Anteil 2556/12110 (Einheit 3)</li> <li>- B-LNr. 28 Anteil 2597/12110 (Einheit 4)</li> <li>- B-LNr. 29 Anteil 2254/12110 (Einheit 5)</li> <li>- B-LNr. 30 Anteil 2192/12110 (Einheit 6)</li> </ul>
Bewertungstichtag	11.11.2024
Befundaufnahme	11.11.2024 und 17.01.2025
Verkehrswert	<b>Gesamt: 4.200.000,00 €</b> <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>7</b>
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1.	<i>LBG</i>	12
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert</i>	12
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	13
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	13
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	14
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	14
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	14
<b>2</b>	<b>BEFUND</b>	<b>16</b>
2.1	ALLGEMEINES	16
2.2	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	18
2.3	ERHEBUNGEN	19
2.4	GRUNDBUCHSDATEN	21
2.4.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	21
2.4.2	<i>Aufschrift</i>	21
2.4.3	<i>A1 Blatt</i>	22
2.4.4	<i>Das A2 Blatt</i>	23
2.4.5	<i>Das B Blatt</i>	24
2.4.6	<i>Das C Blatt</i>	25
2.5	STANDORTANALYSE	26
2.5.1	<i>Makrostandort</i>	26
2.5.2	<i>Mikrostandort</i>	28
2.6	GRUNDSTÜCKSDATEN	30
2.7	OBJEKTDATEN	40
2.7.1	<i>Übersicht Geschäftsgebäude</i>	40
2.7.2	<i>Planunterlagen</i>	41
2.7.3	<i>Flächenaufstellungen gemäß Planunterlagen</i>	45
2.7.4	<i>Bestandsverhältnisse Einheiten</i>	48

2.8	FOTODOKUMENTATION	52
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>70</b>
3.1	ERTRAGSWERTVERFAHREN	71
3.1.1	<i>Allgemeines zum Ertragswertverfahren</i>	71
3.1.2	<i>Ablaufschemas Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	74
3.1.3	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 zur Ermittlung des Bodenwertes</i>	75
3.1.4	<i>Ermittlung des Ertragswertes</i>	76
3.1.5	<i>Aktuelle Mietsituation</i>	95
3.1.6	<i>Berechnung Ertragswert</i>	97
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>99</b>
<b>5</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>104</b>
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL VOM 17.01.2025	104

## Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
GI	Grünland Landwirtschaft
Glf	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß

p.a.	pro Jahr
p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

# 1 Allgemeines

## 1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m<sup>2</sup> angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

## **1.2 Erklärung des Sachverständigen**

### **1.2.1 Haftung**

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

### **1.2.2. Unabhängigkeit**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGOVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

### **1.2.3. Urheberrecht**

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

### **1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

### **1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)**

*„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)*

## **1.3 Begriffsdefinitionen**

### **1.3.1. LBG**

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

### **1.3.2. Verkehrswert, Marktwert**

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

*„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)*

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

### **1.3.3. Einheitswert**

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich drunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

### **1.3.4. Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

### **1.3.5. Umsatzsteuer**

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

*„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)*

*Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten. (Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)*

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

### **1.3.6. Rechenmodus**

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

## **1.4 Bewertungsverfahren**

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten

ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche 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 auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

## 2 Befund

### 2.1 Allgemeines

1.Ortsaugenschein	11.11.2024 Beginn: 11:00 Uhr Ende: 11:30 Uhr
2.Ortsaugenschein	17.01.2025 Beginn: 10:00 Uhr Ende: 11:00 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Sandra Kantauer, MBA
Weitere anwesende Personen	1.Termin - Dagmar Grosina (Wr. Städtische) - Rosemarie Kerencic (UniCredit Bank) - Julia Hochfelsner (für Betreibende Partei) 2.Termin - Christian Dampfhart-Oberhammer (Hausverwaltung) - Dr. Maria Hopp (Mieterin) - Mag. Susanne Kosesnik-Wehrle (für Masseverwalter) - Julia Hochfelsner (für Betreibende Partei) - Mag. Ingrid Gaismayer (Betreibendenvertreterin „Mieterin“ Top 3) - Ernst Kovar (Schlosser) - Gerichtsvollzieherinnen
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - keine weiteren Auskünfte erteilt - Es gibt keine aktuelle Zinsliste

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es bestehen Unterschiede zwischen den Flächen der Mietverträge, den Flächen gemäß Nutzwertgutachten und den Flächen gemäß Zinsliste.</li></ul>
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es wurden keine Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen oder eine aktuelle Zinsliste zur Verfügung gestellt.</li><li>- Es konnte nur mit den Daten gearbeitet werden, die seitens des bestellten Masseverwalters zur Verfügung gestellt wurden.</li><li>- Ich empfehle dringend einen Bestandsplan erstellen und bewilligen zu lassen und darauf aufbauend die Nutzwerte neu festzusetzen.</li><li>- Aufgrund der Unterschiede zwischen den Flächen der Zinsliste, der nicht aufgeschlüsselten Flächen laut Nutzwertgutachten und der dem Sachverständigen beschriebenen mietrechtlichen Situation und tatsächlicher Flächennutzung, lässt sich nur der Anteil 1/1 ermitteln bzw. dieser Wert rudimentär auf die 6 Einheiten gemäß Grundbuch umlegen.</li><li>- Es wird auch davon ausgegangen, dass dem Verwertungsprinzip gemäß „Highest And Best Use“ davon ausgegangen wird, dass das Objekt als Ganzes (Anteil 1/1) verkauft werden wird.</li><li>- Aufgrund der unterschiedlichen Flächen der Unterlagen wurde wegen der aktuellen Vermietungssituation die Flächen der Mietzinsliste als Basis herangezogen.</li></ul>
Besondere Vereinbarungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mit dem Masseverwalter wurde besprochen, dass das Gutachten mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen fertiggestellt werden möge, auch wenn mangels ordentlicher Datenqualität der Eingangsparameter eventuelle Unschärfen zu erwarten sind.</li></ul>

## 2.2 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

GUTACHTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Geologisches Gutachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nutzwertgutachten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versicherungsgutachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorangegangenes Gutachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges Gutachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VERTRÄGE	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Baurechts-/Superädifikatsvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufvertrag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietvertrag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pachtvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servitutsvertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungseigentumsvertrag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnrecht/Ausgedinge/Fruchtgen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiger Vertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ZUR LIEGENSCHAFT	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Baubeschreibung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulandbescheinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauplatzerklärung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebauungsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Benützungsbewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebsanlagengenehmigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewilligter Einreichplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einheitswertbescheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroprüfbefund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Energieausweis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exposé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fertigstellungsmeldung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenaufstellung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flächenwidmungsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotodokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gewerberechtliche Bewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
HORA-Mappe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kaminprüfbefund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanalaufnahmeblatt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Katastralmappenauszug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungsstudie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planskizzen (Grundrisspläne von HV)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KOSTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Baukostenaufstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebskostenabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeindevorschreibungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instandhaltungskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jahresabschlüsse/Bilanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietzinsliste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2.3 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug</li> <li>- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden)</li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>- diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten</li><li>- Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes</li><li>- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums</li><li>- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria</li><li>- Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich</li><li>- Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden nicht eingeholt.</li></ul>
Offene Abgaben bei der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"><li>- 55.657,47€, siehe Beilage</li></ul>

## 2.4 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

Der Grundbuchsauszug wurde am 11.11.2024 um 13:20 Uhr erstellt.

### 2.4.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

### 2.4.2 Aufschrift

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 5991  
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 25, 26, 27, 28, 29, 30 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 7977/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
```

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

Es wird angemerkt, dass es sich bei dem Grundbuchsauszug um einen eingeschränkten Auszug handelt.

### 2.4.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsauszugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.622/1   G GST-Fläche          *    1107
         Bauf. (10)           728
         Bauf. (20)           379  Kollonitschgasse 1
                                       Ferdinand Porsche-Ring 2
```

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

### G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte

Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

### **BA(Nutzung)**

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

\*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (\*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

### **Fläche**

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

## **2.4.4 Das A2 Blatt**

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

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

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich.

## 2.4.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****
25 ANTEIL: 2597/12110
  SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
  ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
    a 1240/1983 Wohnungseigentum an Einheit 1
    b 2339/2021 IM RANG 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
26 ANTEIL: 280/12110
  SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
  ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
    a 1240/1983 Wohnungseigentum an Einheit 2
    b 2339/2021 IM RANG 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
27 ANTEIL: 2556/12110
  SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
  ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
    a 1240/1983 Wohnungseigentum an Einheit 3
    b 2339/2021 IM RANG 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
28 ANTEIL: 4462/24220
  SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
  ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
    a 1240/1983 Wohnungseigentum an Einheit 4
    b 2339/2021 IM RANG 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
29 ANTEIL: 2254/12110
  SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)

  ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
    a 1240/1983 Wohnungseigentum an Einheit 5
    b 2339/2021 IM RANG 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
30 ANTEIL: 2192/12110
  SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
  ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
    a 1240/1983 Wohnungseigentum an Einheit 6
    b 2339/2021 IM RANG 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
```

## 2.4.6 Das C Blatt

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

Dienstbarkeiten sind Belastungen (Bsp. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnrecht, etc.), die mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbunden sind. Sie werden auch als Servitute bezeichnet.

```
***** C *****
1 a 8418/1976 2209/2005
  DIENSTBARKEIT der Nichtbebauung auf dem Gst .622/1 gem
  Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1976-12-21 für
  Gst 734/3
3 a 2339/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-03-11
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.687.500,--
  für Oberbank AG (FN 79063w)
  c 6293/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 6
6 a 6293/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,--, 6 % Z seit
  2023-06-16, Kosten EUR 19.577,26, EUR 1.488,50 für Oberbank
  AG (FN 79063w) (30 E 691/24v)
  Pfandrecht siehe LNR 3

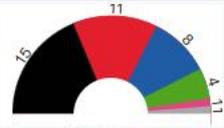
***** HINWEIS *****
  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

## 2.5 Standortanalyse

### 2.5.1 Makrostandort

Ortsname	Wiener Neustadt
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	<p>Wiener Neustadt ist mit 48.517 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2024) nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 50 km südlich von Wien im Industrieviertel. Sie ist Statutarstadt und Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und eine Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt. Wiener Neustadt ist die elftgrößte Stadt Österreichs.</p> <p>Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, das geografisch zum Nordöstlichen Flach- und Hügelland gehört. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km.</p> <p style="text-align: right;"><i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i></p>

Statutarstadt  
**Wiener Neustadt**

Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	Österreich
Land:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	WN
Fläche:	60,94 km²
Koordinaten:	<span><span>♂</span> <span>47°</span> <span>49′</span> <span>N</span>, <span>16°</span> <span>15′</span> <span>O</span></span>
Höhe:	265 m ü. A.
Einwohner:	48.517 (1. Jän. 2024)
Bevölkerungsdichte:	796 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752
Vorwahl:	02622
Gemeindekennziffer:	3 04 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt
Website:	<a href="http://www.wiener-neustadt.at">www.wiener-neustadt.at</a>
Politik	
Bürgermeister:	Klaus Schneeberger (ÖVP)
Gemeinderat: (Wahljahr: 2025) (40 Mitglieder)	 <p>Insgesamt 40 Sitze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> ÖVP: 15</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> SPÖ: 11</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> FPÖ: 8</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> GRÜNE: 4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> NEOS: 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> Liste</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgray; margin-right: 5px;"></span> Gemeinsam für Neustadt: 1</li> </ul>

Übersicht-Österreich



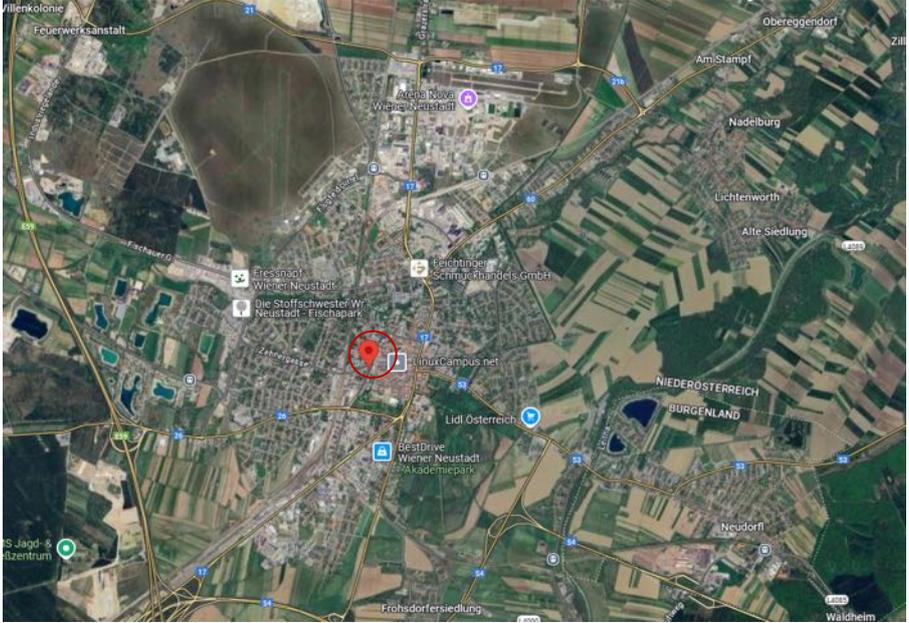
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

## 2.5.2 Mikrostandort

<p>Grundstückslage</p>	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich nahe dem Hauptbahnhof von Wiener Neustadt in zentraler Lage. Das Zentrum (Domplatz) ist wenige Gehminuten entfernt.</p>
<p>Lageplan</p>	 <p>Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)</p>  <p>Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)</p>

Verkehrslage,  
Verkehrsverhältnis,  
Anbindung  
*(Angabe in 5 km Schritten)*

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
A2	Süd Autobahn	Wiener Neustadt West	< 5km
S4	Mattersburger Schnellstraße	Wiener Neustadt Süd	5 km

Der Bahnhof in Wiener Neustadt ist ca. 500 m entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 65 km erreichbar.

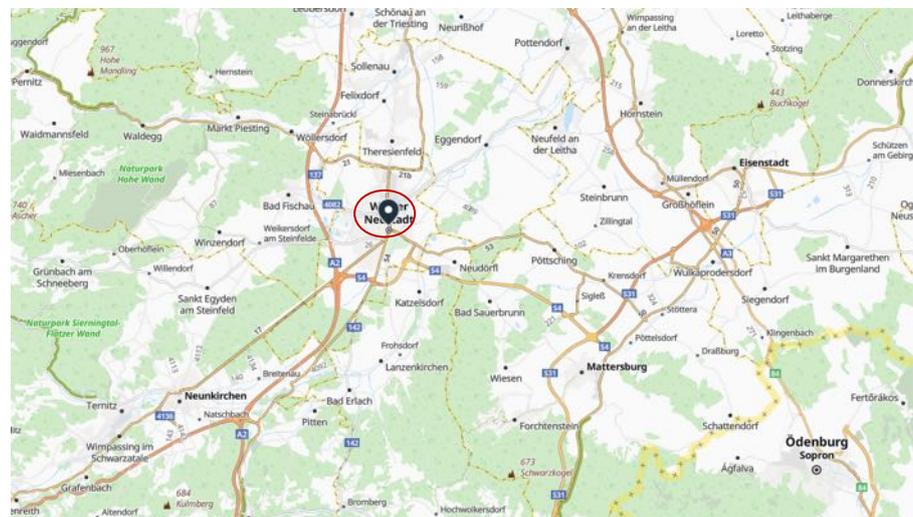


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

## 2.6 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	1.107 m <sup>2</sup> gemäß Grundbuchsauszug 1.102 m <sup>2</sup> gemäß geo.wiener-neustadt.at und DKM-Auszug
Digitale Katastermappe (DKM)	 <p>Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.no.e.gv.at)</p>

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd dreieckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd trapezförmig	<input type="checkbox"/>
Unregelmäßig	<input checked="" type="checkbox"/>
Lang und schmal gezogen	<input type="checkbox"/>
Fahnenparzelle	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG	x
eben	<input checked="" type="checkbox"/>
leicht hängend	<input type="checkbox"/>
hängend	<input type="checkbox"/>
stark hängend	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	<input type="checkbox"/>
Süden	<input type="checkbox"/>
Osten	<input type="checkbox"/>
Westen	<input type="checkbox"/>
Keine Neigung	<input checked="" type="checkbox"/>

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>
Kanal	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Senkgrube	<input type="checkbox"/>

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	<input type="checkbox"/>
Wasser	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Keine Information	<input type="checkbox"/>

Flächenwidmungs-  
und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **BKN-H3,0** – Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, H = Handelsreinrichtungen, maximal zulässige Geschößflächenzahl von 3,0

Bebauungsbestimmungen:

- SZ4 = Schutzzone Kategorie 4 „Stadtbildzone; eine Bebauungsdichte ist nicht festgelegt
- G = geschlossene Bauweise
- VI = Bauklasse VI (11 bis 14 m)

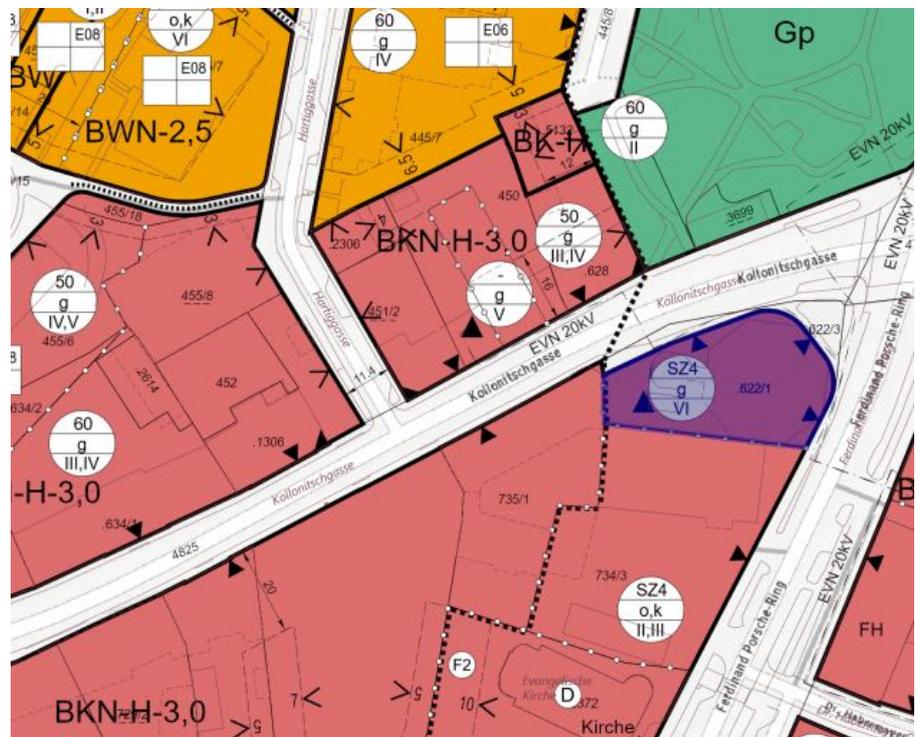


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geo.wiener-neustadt.at)

## Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16

### Bauland

„(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschößflächenzahl (§ 4

	<p>Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.“</p> <p>8. <u>Wohngebiete für nachhaltige Bebauung</u>, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“</p> <p>9. <u>Kerngebiete für nachhaltige Bebauung</u>, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“</p> <p>(§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)</p>
--	--

BAUWEISE	x
gekuppelt	<input type="checkbox"/>
geschlossen	<input checked="" type="checkbox"/>
offen	<input type="checkbox"/>
Gruppenbauweise	<input type="checkbox"/>

Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	<input type="checkbox"/>
Dichte	keine
Bauklasse IV	11-14m

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Kollonitschgasse und Ferdinand-Porsche-Ring
Privatstraße	<input type="checkbox"/>	
durch Servitut gesichert	<input type="checkbox"/>	
befestigt	<input type="checkbox"/>	
nicht befestigt	<input type="checkbox"/>	

## Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.

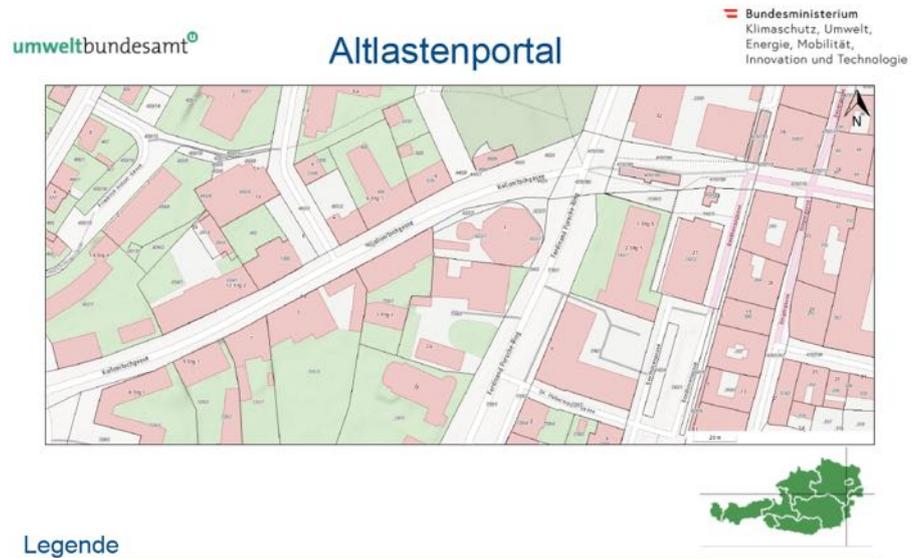


Abb.: Altlastenkataster (Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten](http://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten))

## Anmerkungen:



Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende

2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. [umweltbundesamt.at/vfka](http://umweltbundesamt.at/vfka))

**Senderkataster**

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:



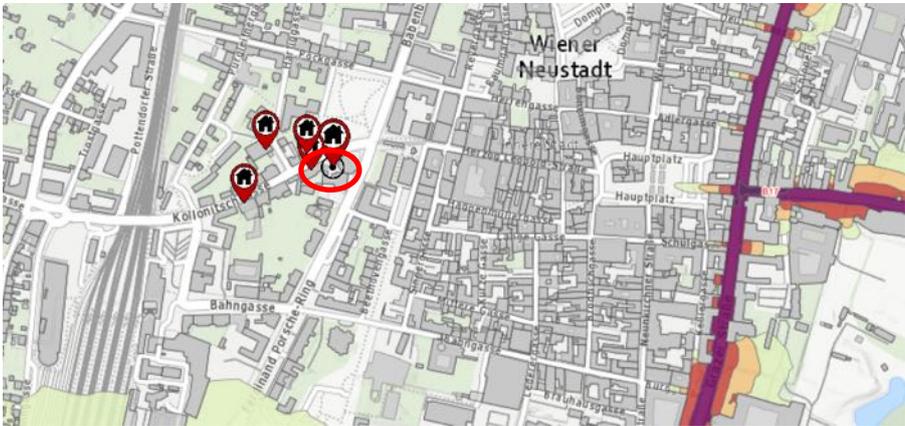
Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

**Zeichenerklärung:**

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

**Anmerkungen:**

Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

	<p><b>Mobilfunk</b> umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.</p> <p><b>Rundfunk</b> beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.</p> <p><b>Messpunkt</b> umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. <a href="http://senderkataster.at/erlaeuterungen">senderkataster.at/erlaeuterungen</a>)</p>
<p>Lärmkataster</p>	<p>Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.</p>  <p>Abb.: Lärmkataster (Quelle: <a href="http://laerminfo.at">laerminfo.at</a>)</p>

### Zeichenerklärung:

	> 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

### Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen.

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

Schwellenwerte:

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB. (Vgl. [laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr](http://laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr))

Sonstige Gefahren,  
HORA-Pass

(Natural Hazard Overview  
& Risk Assessment Austria)

Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:

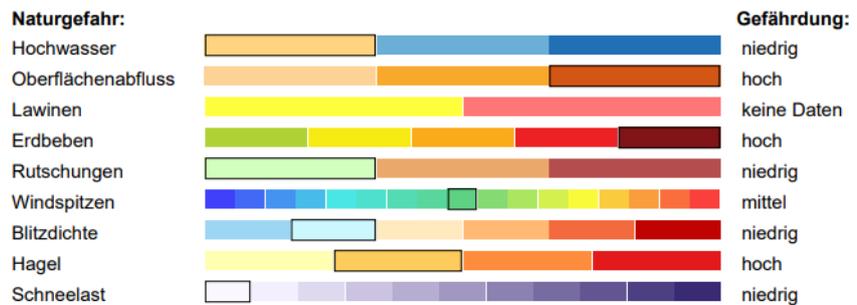


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass  
(Quelle: hora.gv.at)

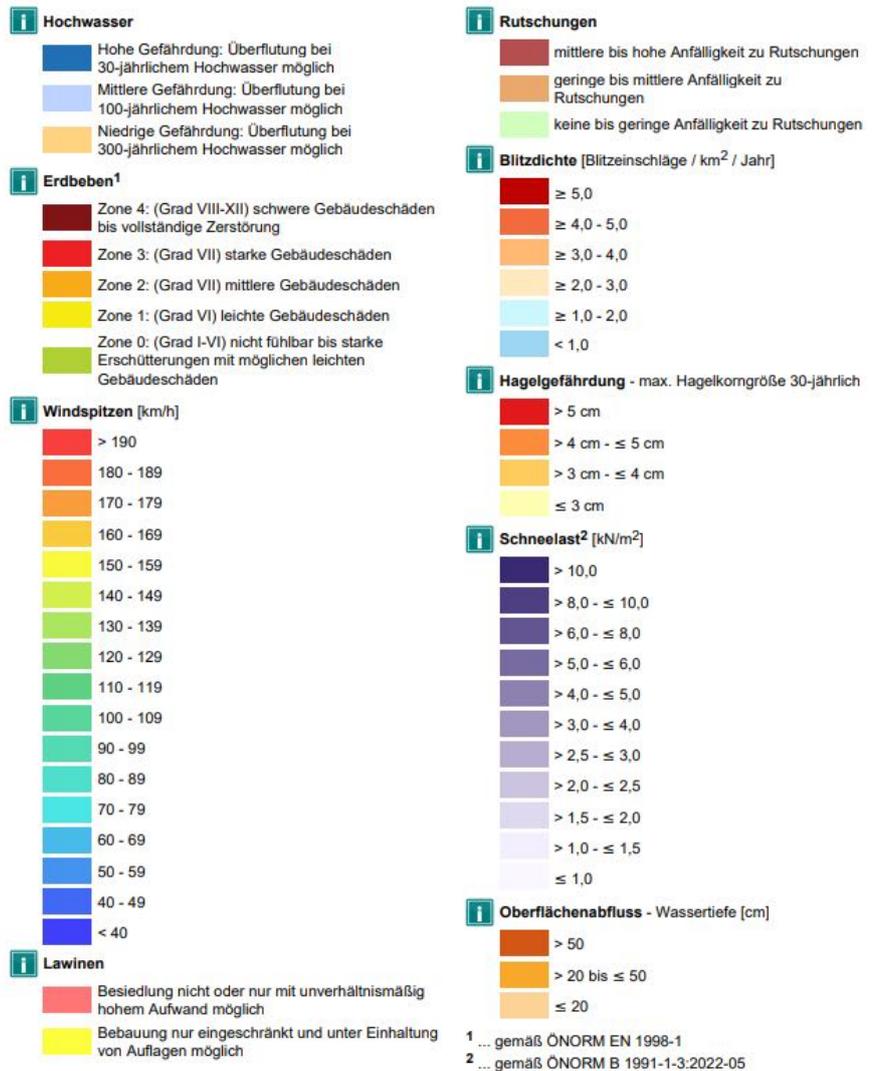


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

Detailabfrage  
Hochwasser:

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.



Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

#### Zeichenerklärung Hochwasserrisiko zonierung:

	Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
	Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
	Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
	Gewässerzuständigkeit
	Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

#### Anmerkungen:

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „Hochwasserrisiko zonierung Austria – HORA“, ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Ziel des Projektes HochwasserRisikoflächen Austria ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. (Vgl. hora.gv.at)

## 2.7 Objektdaten

### 2.7.1 Übersicht Geschäftsgebäude

BAUQUALITÄT		x
hochwertig	<input type="checkbox"/>	
mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	
einfach	<input type="checkbox"/>	
Fertigstellungsgrad		100%

BAUART		x
Ziegelmassiv	<input type="checkbox"/>	
Betonmassiv	<input checked="" type="checkbox"/>	
Holzmassiv	<input type="checkbox"/>	
Holzriegel	<input type="checkbox"/>	
Sonstige	<input type="checkbox"/>	

GESCHOSSE		x
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>	
Erdgeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.-4.Obergeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dachgeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dachboden	<input type="checkbox"/>	

BAUART		x
Fertigteil	<input type="checkbox"/>	
Massivhaus	<input checked="" type="checkbox"/>	

DACHFORM		x
Satteldach	 <input type="checkbox"/>	
Walmdach	 <input type="checkbox"/>	
Pultdach	 <input type="checkbox"/>	
Flachdach	 <input checked="" type="checkbox"/>	
Mansardendach	 <input type="checkbox"/>	
Sheddach	 <input type="checkbox"/>	
Zeltdach	 <input type="checkbox"/>	
Vieleckenwalmdach	 <input type="checkbox"/>	
Krüppelwalmdach	 <input type="checkbox"/>	
Schleppdach	 <input type="checkbox"/>	
Nurdach	 <input type="checkbox"/>	
Verschiedene Neigungen	<input type="checkbox"/>	

DACHDECKUNG		x
Eternit	<input type="checkbox"/>	
Ziegel	<input type="checkbox"/>	
Beton	<input type="checkbox"/>	
Blech	<input type="checkbox"/>	
Folie	<input type="checkbox"/>	
Bitumen	<input type="checkbox"/>	
Gründach	<input type="checkbox"/>	
Kiesdach	<input checked="" type="checkbox"/>	

FASSADE		x
Vollwärmeschutz	<input type="checkbox"/>	
Thermoputz	<input type="checkbox"/>	
Keine Dämmung	<input type="checkbox"/>	

Abb.: Dachformen (Quelle: 11880-dachdecker.com)

Baujahr	Anmerkung
1974	Einreichplanunterlagen vom 28.11.1973, Baubeschreibung vom 18.01.1974, Baubewilligung vom 06.05.1974

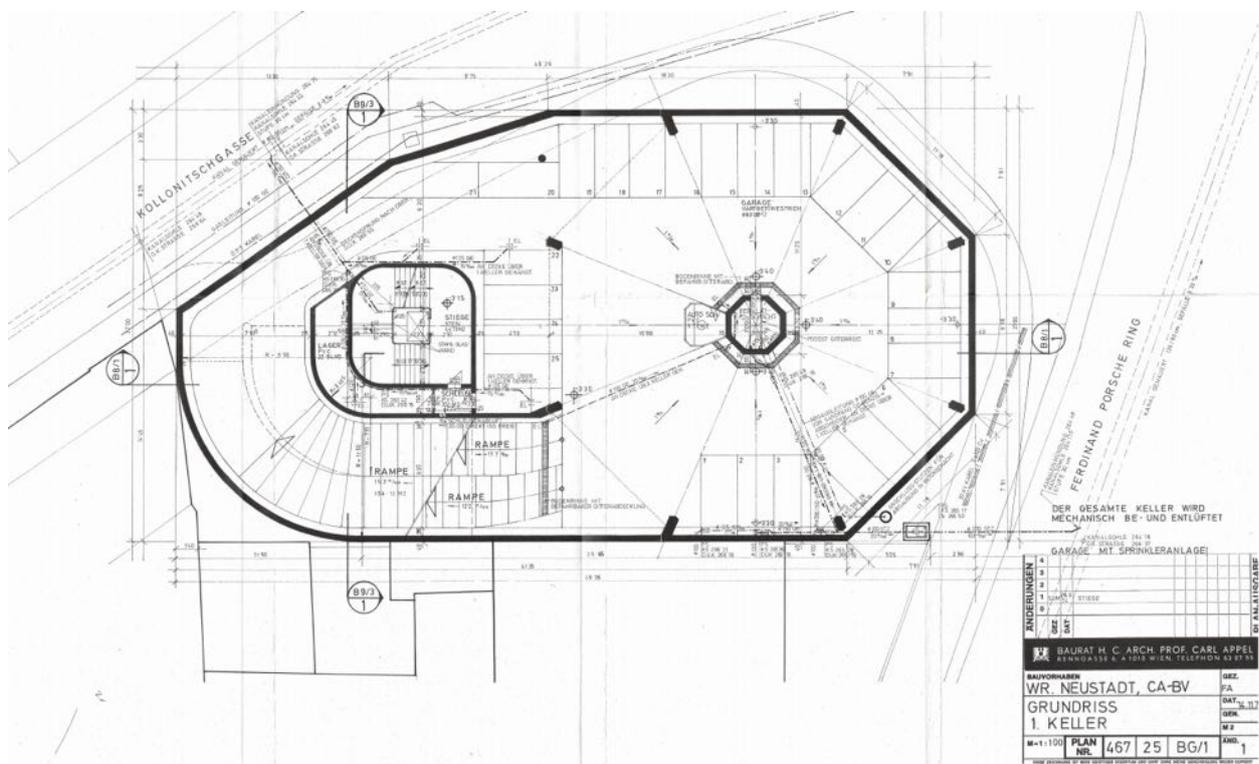
Im Jahr 1982 wurde Wohnungseigentum begründet, gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 08.11.1982 (notarielle Beglaubigung).

Die SVETA RETAIL GmbH hat die zu bewertenden 6 Einheiten am 23.12.2020 um 6,2 Mio. EUR erworben.

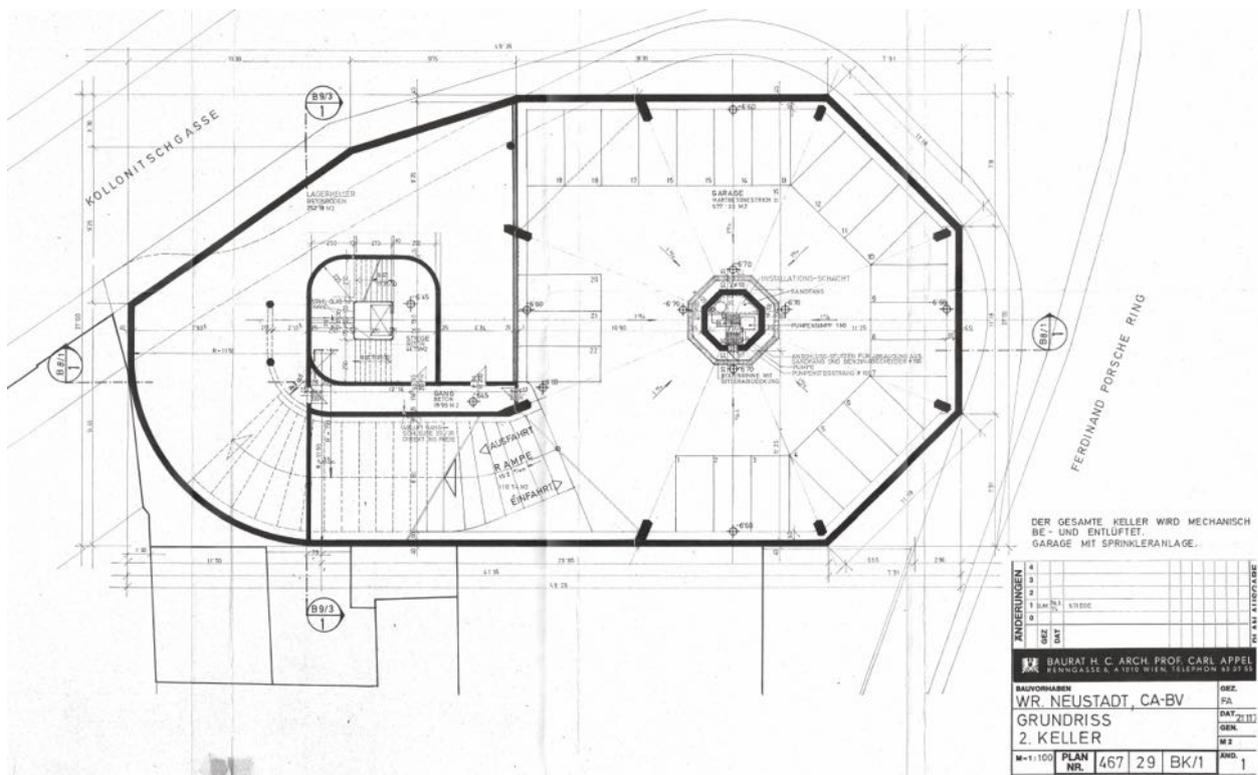
## 2.7.2 Planunterlagen

Die Grundrisspläne wurden von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt (Stand: 21.11.1973)

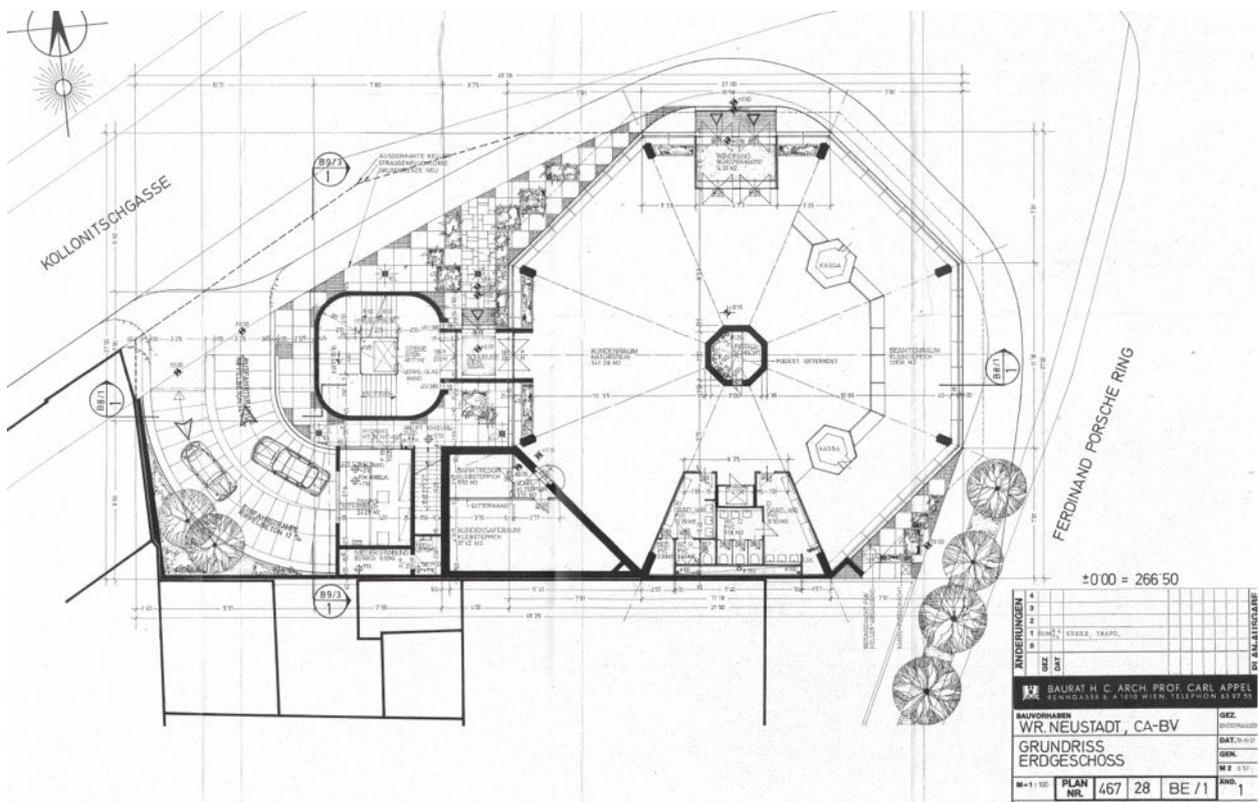
### Kellergeschoß 1



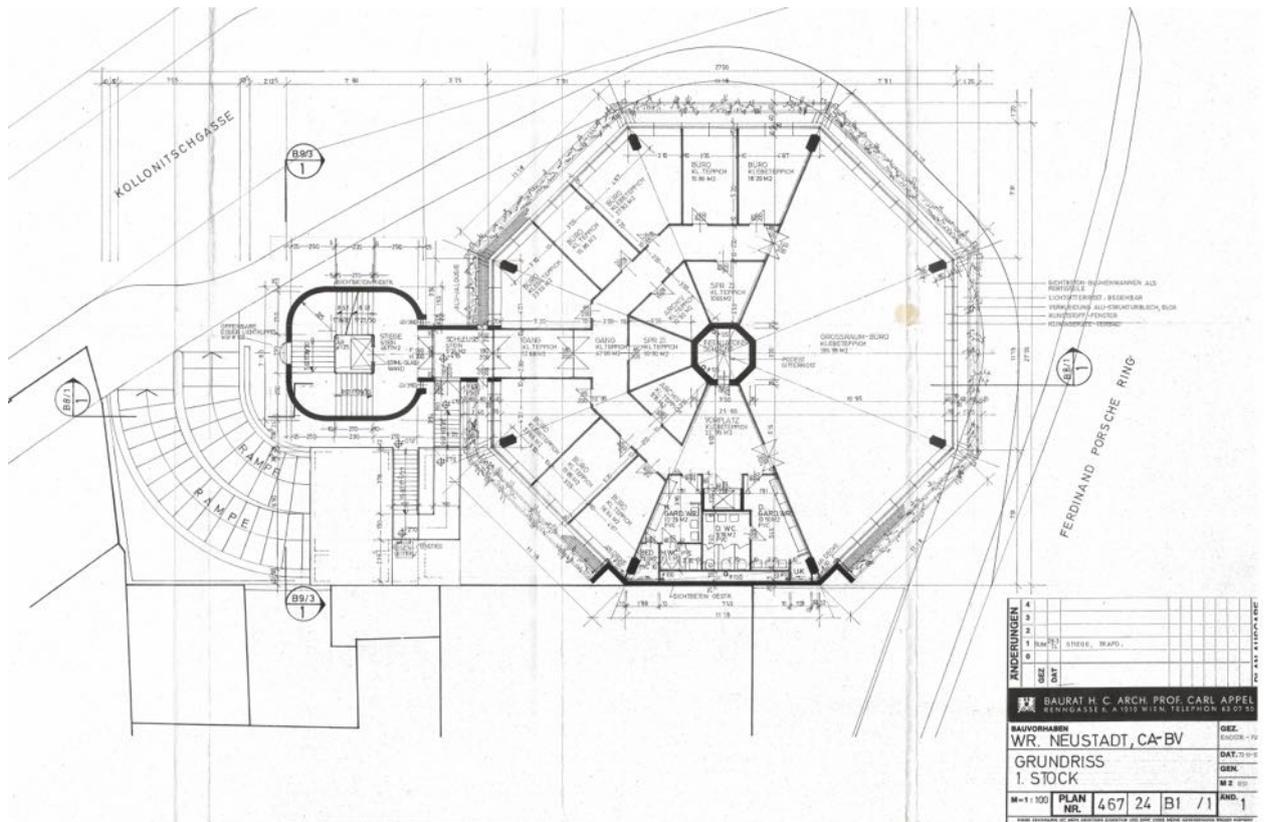
### Kellergeschoß 2



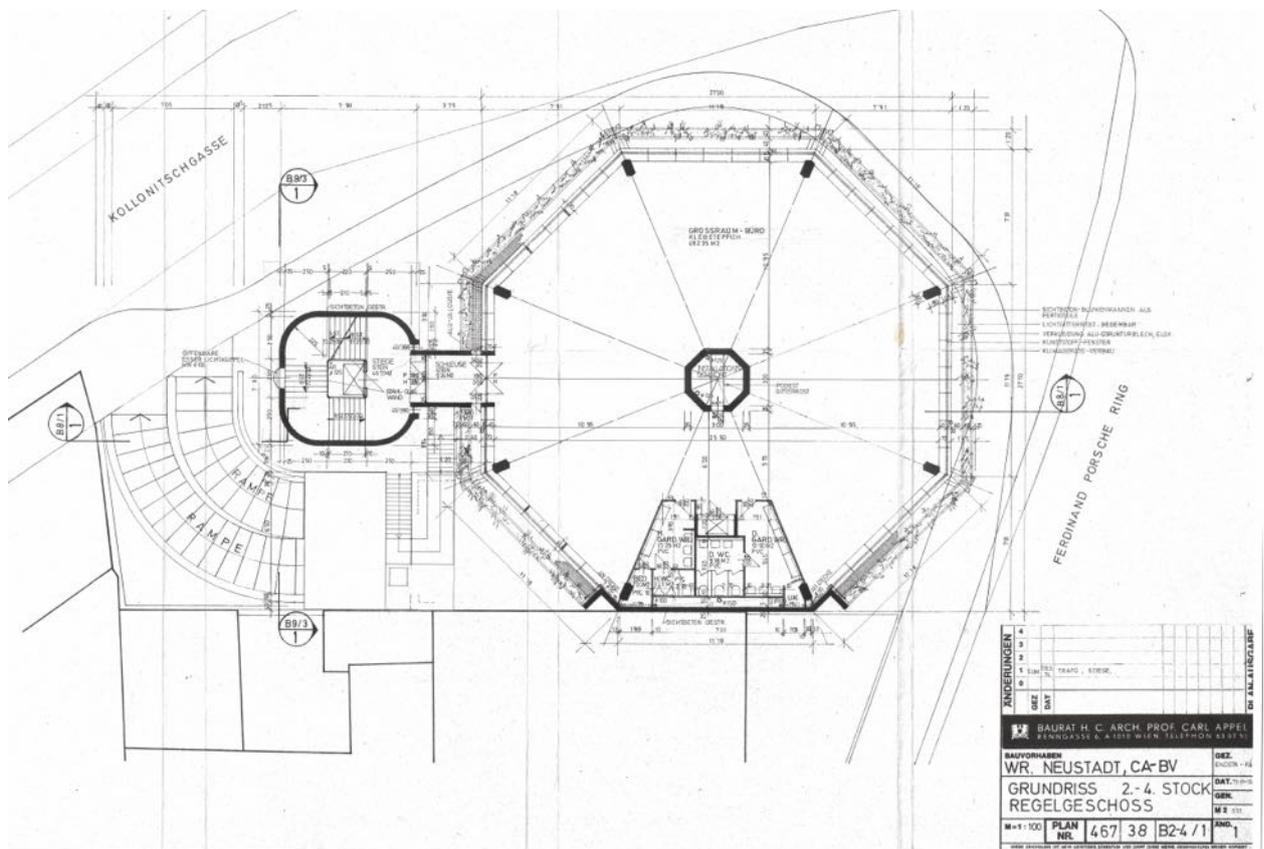
### Erdgeschoß



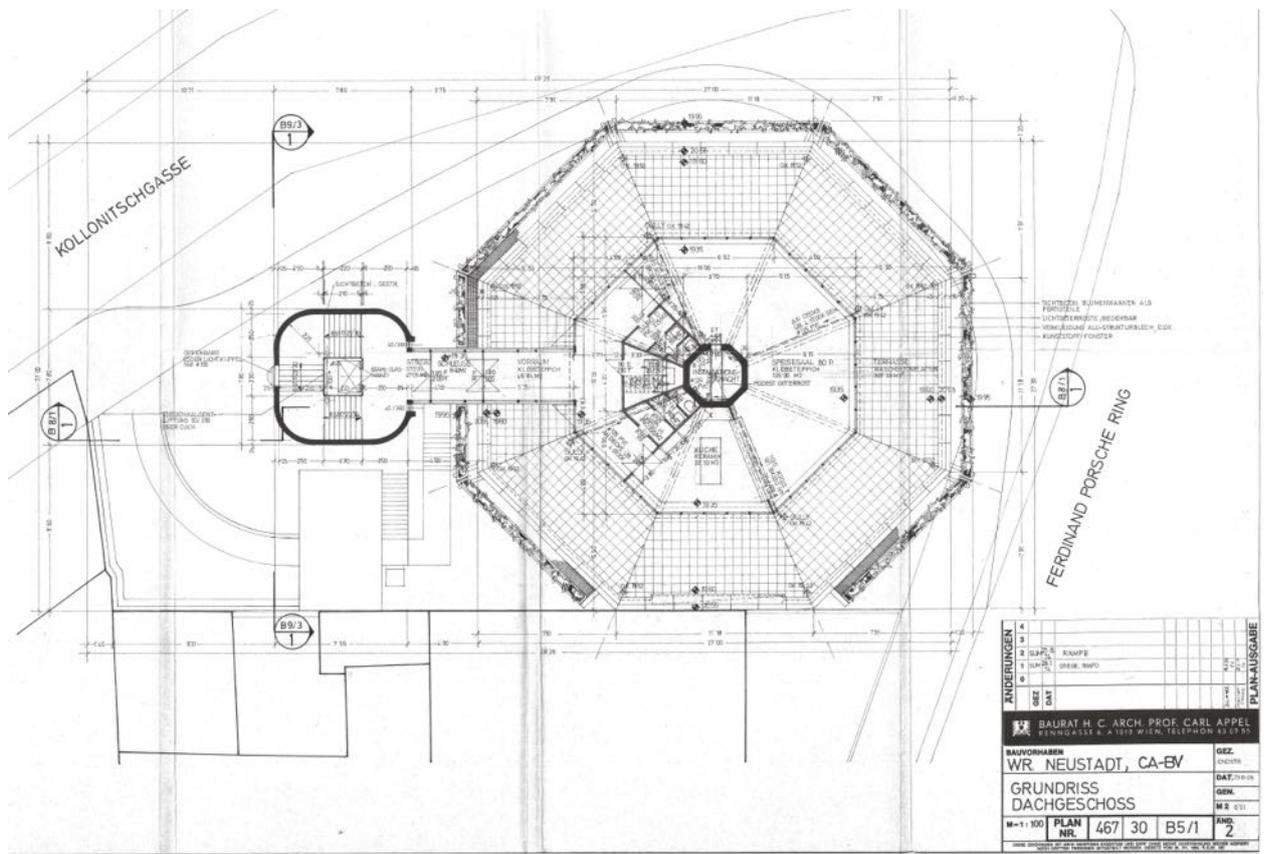
1. Obergeschoß



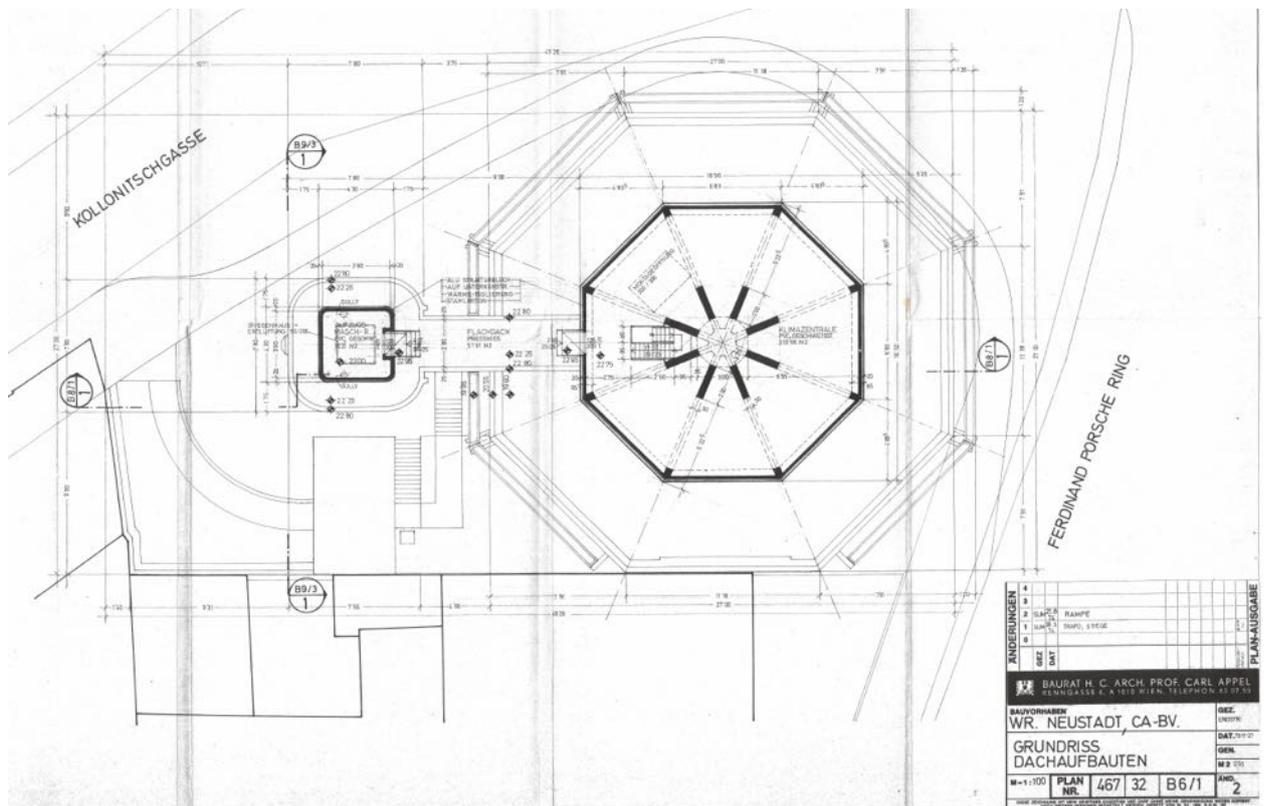
2.-4. Obergeschoß



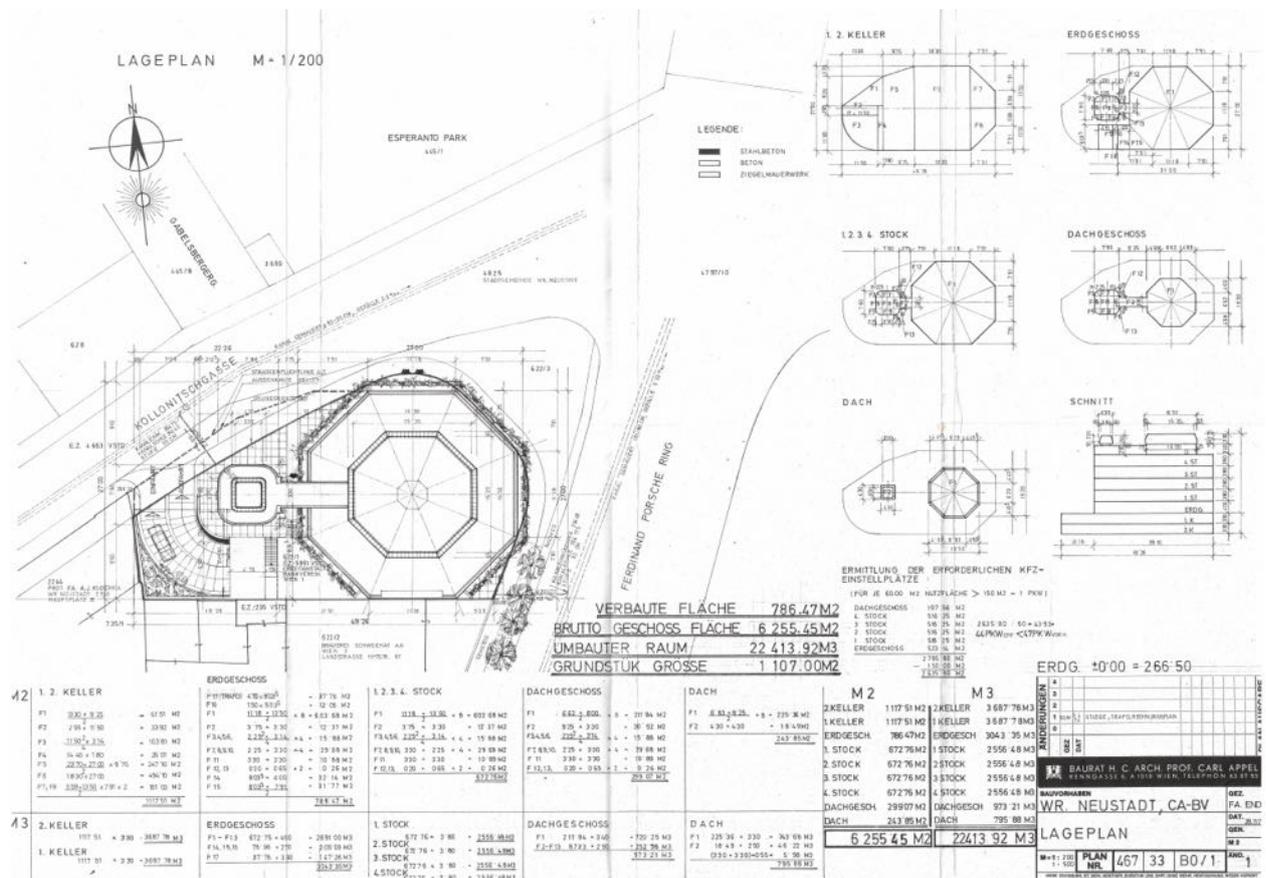
### Dachgeschoß



### Dachaufbauten



Lageplan



2.7.3 Flächenaufstellungen gemäß Planunterlagen

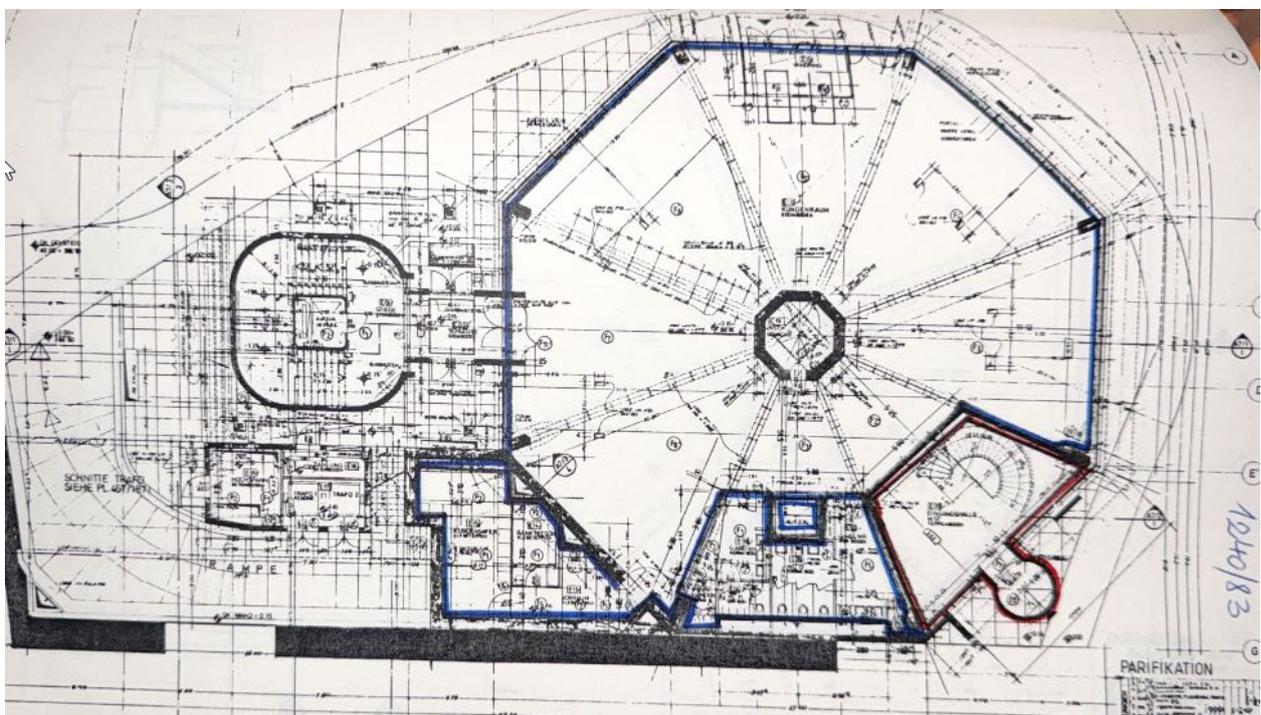
VERBAUTE FLÄCHE	786.47M <sup>2</sup>
BRUTTO GESCHOSS FLÄCHE	6 255.45M <sup>2</sup>
UMBAUTER RAUM	22 413.92M <sup>3</sup>
GRUNDSTUK GRÖSSE	1 107.00M <sup>2</sup>

	M 2	M 3
2.KELLER	1117.51 M <sup>2</sup>	3 687.78 M <sup>3</sup>
1.KELLER	1117.51 M <sup>2</sup>	3 687.78 M <sup>3</sup>
ERDGESCH.	786.47 M <sup>2</sup>	3043.35 M <sup>3</sup>
1. STOCK	672.76 M <sup>2</sup>	2 556.48 M <sup>3</sup>
2. STOCK	672.76 M <sup>2</sup>	2 556.48 M <sup>3</sup>
3. STOCK	672.76 M <sup>2</sup>	2 556.48 M <sup>3</sup>
4. STOCK	672.76 M <sup>2</sup>	2 556.48 M <sup>3</sup>
DACHGESCH.	2997.07 M <sup>2</sup>	973.21 M <sup>3</sup>
DACH	243.85 M <sup>2</sup>	795.88 M <sup>3</sup>
	<b>6 255.45 M<sup>2</sup></b>	<b>22413.92 M<sup>3</sup></b>

Es wird angemerkt, dass der Keller 2 lt. Einreichplan nie ausgeführt wurde und somit auch nicht existiert.

Da die Planunterlagen nicht mehr exakt den vor Ort angetroffenen tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen (in den Plänen sind nur Geschößrasterflächen beinhaltet ohne Leichtbauzwischenwänden und Unterteilungen der Büros), wird vom Sachverständigen die Erstellung eines Bestandsplanes unbedingt empfohlen.

Der 2. Stock wurde kleinteilig adaptiert und zu mehreren vermietbaren Tops ausgebaut.



Grundriss des Erdgeschoßes aus dem WE-Vertrag bzw. dem aktuellen NWG

Der Grundriss des Erdgeschoßes wurde zugunsten einem separaten Zugangsbereich (rot gekennzeichnet) für die Einheit im 1. Obergeschoß verändert bzw. erweitert.

Geschoß	Bezeichnung	Fläche lt. Zili 10/2024
EG	Einheit 1	592,50m <sup>2</sup>
Keller	Einheit 2	
EG	Einheit 3	1 769,96m <sup>2</sup>
OG 2	Einheit 4	438,91m <sup>2</sup>
OG 3	Einheit 5	
OG 4	Einheit 6	
<b>Summe</b>		<b>2 801,37m<sup>2</sup></b>

#### Flächenzuordnung lt. Zinsliste 10/2024

Städtische	Einheit 1	Keller: SP A, B, 1, 2 und 3, Lager KO 5, EG: Eingangshalle u Windfang, 1 OG.: ganzes Bürogeschoß
UCBA	Einheit 2	Keller: SP 4-19, Lager KO 3 und KO 7
UCBA	Einheit 3	EG: Halle u. Windfang, Saferaum, Banktresor, Kundensafe, 3 WCs, 3 Garderoben, 1 Nebenraum
UCBA / leer / Dr. Hopp	Einheit 4	2 OG: gesamtes Bürogeschoß
UCBA	Einheit 5	3 OG: gesamtes Bürogeschoß (mittlerweile gekündigt)
UCBA	Einheit 6	4 OG: gesamtes Bürogeschoß

Im Nutzwertgutachten werden die Flächen nicht separat angeführt, sondern pauschal zugeordnet.

**Der Sachverständige empfiehlt dringend, zu der - wie bereits erwähnten - Anfertigung neuer Bestandspläne und auch die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens zur Feststellung der exakten Flächen samt Einheitenzuordnung.**

## 2.7.4 Bestandsverhältnisse Einheiten

Mangels vorliegender Mietverträge (lediglich der Mietvertrag von Dr. Hopp aus dem Jahre 1983 liegt vor) können die exakten Bestandsverhältnisse nicht wiedergegeben werden. Nachfolgend ist die letzte Mietzinsliste (10/2024) der Hausverwaltung CCI Immobilientreuhand GmbH dargestellt (wobei zwischenzeitlich die Hausverwaltung gewechselt hat!):

Vorschreibung - Zinsliste		10/2024		CCI Immobilientreuhand GmbH.		DVR 0846593		19.09.2024	
0270 Kollonitschgasse 1 2700 Wiener Neustadt ATU75856904				1910 Wien, Tuchlauben 12 533 64 70, office@cci.at, www.melnhauverwaltung.at				10.2024/ 1	
								Betr. in EUR	
EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto USt Brutto	Hauptmietzins Strom Klima	Garagenmiete Lüftbetriebl. m2 n. abz. VST STR	Betriebskosten Heizkosten nicht abzugst.	m2
001	UniCredit Bank Austria AG Geschäft	1769,96m2			S 53062,78 0,00	37950,64 1666,67 265,49	0,00 49,59 370,66	8318,81 2300,95 1693,97	1769,96 1769,96
	Re 24/0270/VS00001	A4	210	I	****53062,78				
002	Wiener Städtische Versicherung AG Geschäft	50,98m2			S 885,07 0,00	509,80 0,00 7,65	0,00 14,27 1,08	239,61 66,27 46,39	50,98 50,98
	Re 24/0270/VS00002	A4	210		*****885,07				
002a	Wiener Städtische Versicherung AG Geschäft	541,52m2			S 9426,88 0,00	5415,20 0,00 81,23	0,00 151,63 11,42	2545,14 703,98 518,28	541,52 541,52
	Re 24/0270/VS00003	A4	210		****9426,88				
003	Rotmayer GmbH Büro	82,10m2			O 1309,88 261,97	781,97 0,00 12,32	0,00 22,99 0,00	385,87 106,73 0,00	82,10 82,10
VAb	31.08.2027	Re 24/0270/VS00010	ZS	102	I ****1571,85				
004	Dr. Inngard Hopp Ordination	133,83m2			O 1867,46 373,49	1006,94 0,00 20,07	0,00 37,47 0,00	629,00 173,98 0,00	133,83 133,83
	Re 24/0270/VS00005	A4	210	I	****2240,95				
005	UniCredit Bank Austria AG Büro	139,17m2			S 1031,01 0,00	0,00 0,00 20,88	0,00 38,97 2,94	654,10 180,92 133,20	139,17 139,17
	Re 24/0270/VS00006	A4	210		****1031,01				
006	UniCredit Bank Austria AG Büro	83,81m2			S 620,88 0,00	0,00 0,00 12,57	0,00 23,47 1,77	393,91 106,95 90,21	83,81 83,81
	Re 24/0270/VS00007	A4	210		****620,88				
G09	UniCredit Bank Austria AG Garage		A4	210	W 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
					*****0,00				
G10	UniCredit Bank Austria AG Garage		A4	210	W 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
					*****0,00				
G11	UniCredit Bank Austria AG Garage		ZS	102	W 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
					*****0,00				

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024  
0270 Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt  
ATU75856904

CCI Immobilienbetreuung GmbH.  
1010 Wien, Tuchlauben 12  
533 64 70, office@cci.at, www.melnhauverwalter.at

DVR 0846593

19.09.2024  
10.2024/ 2  
Betr. in EUR

EDV-Bez.	It. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto	1	Hauptmietzins	Garagenmiete	Betriebskosten	m2	
					Ust						2
					Brutto	4	Klima	m2	n. abz. VSt STR	m2	4
G12	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G13	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G14	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G15	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G16	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G17	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G18	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
G19	Garage				W 86,42	1	0,00 0	86,42 2	0,00 0	0,00	0,00 0
	Dr. Irmgard Hopp				17,28	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Re 24/0270/VS00008	A4	210	I	*****103,70	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA-A	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA-B	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024  
0270 Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt  
ATU75856904

CCI Immobilienbetreuung GmbH.  
1010 Wien, Tuchlauben 12  
533 64 70, office@cci.at, www.melnhauverwalter.at

DVR 0846593

19.09.2024  
10.2024/ 3  
Betr. in EUR

EDV-Bez.	It. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto	1	Hauptmietzins	Garagenmiete	Betriebskosten	m2	
					Ust						2
					Brutto	4	Klima	m2	n. abz. VSt STR	m2	4
GA08	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA1	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA2	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA3	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA4	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	leer				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	202		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA5	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	leer				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	202		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA6	Garage				W 885,30	1	0,00 0	885,30 2	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				177,06	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	Re 24/0270/VS00009	A4	210	I	*****1062,36	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
GA7	Garage				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
		ZS	102		*****0,00	4	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0
2801,37m2					69175,68	1	45664,55	971,72	13166,44	2801,37	2801,37
					829,80	2	1666,87	784,39	3641,78	2801,37	2801,37
					0,00	3	420,21	387,87	2472,05	2801,37	2801,37
					****70005,48	4					

USt-Kennz.: 0=neib 9=ufr 8=etr 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%  
-Auswahl: W=Wohnung, S=sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), 0=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

Vorschreibung - Zinsliste	10/2024	CCI Immobilienrehand GmbH.	DVR 0846593	19.09.2024
0270 Kollonitschgasse 1		1010 Wien, Tuchlauben 12		10.2024/ 4
2700 Wiener Neustadt		533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at		Betr. in EUR
ATU75856904				

	Umsatz	USt 10%	Umsatz	USt 20%	Umsatz netto	Umsatz sfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins			1.788,91	357,78		43.875,64	45.664,55	357,78
Garagemiete			971,72	194,34			971,72	194,34
Betriebskosten			1.014,87	202,97		12.151,57	13.166,44	202,97
Strom						1.866,67	1.866,67	
Liftbetriebsk.			60,46	12,09		723,93	784,39	12,09
Heizkosten			280,71	56,15		3.361,07	3.641,78	56,15
Klima			32,39	6,47		387,82	420,21	6,47
n. abz. VST STR nicht abzugef.					387,87		387,87	
					2.472,05		2.472,05	
Beträge in EUR			4.149,06	829,80	2.859,92	62.166,70	69.175,68	829,80
						Summe Brutto	*****70.005,48	

Zusätzlich wird angemerkt, dass die Flächen aus dem Nutzwertgutachten lt. WE-Vertrag 1982, die Flächen aus den Planunterlagen sowie die Flächen aus der Mietzinsliste nicht übereinstimmen.

Flächenaufstellung aus dem Nutzwertgutachten:

7. WOHNUNGSEIGENTUMSTABELLE:					
1 Name	2 Anteile in 12.110tel	3 Einheit	4 Nutzfläche	5 Nutzwert	6 Gegenstand des Wohnungseigentums
WIENER STÄDTISCHE	2597	1	671,04	2597	Keller; Stellplätze A, B, 1, 2 u. 3, Lager KO 5, Erdgeschoß; Eingangshalle, Windfang 1. Stock; ganzes Bürogeschoß (Büroräume, zwei Garderoben und 2 WC's)
BVVG	280	2	241,73	280	Keller; Garagenstellplätze 4-19, Lager KO 3 und KO 7



2556	3	538,18	2556	Erdgeschoß; Halle Windfang, Safe- raum, Banktresor, Kundensafe, 3 WC, 3 Garderoben, 1 Nebenraum
2231	4	537,66	2231	gesamtes Büro- geschoß im zwei- ten Stock
2254	5	543,25	2254	ganzes Büroge- schoß im 3. Stock
2192	6	541,22	2192	ganzes Büroge- schoß im 4. Stock

## 2.8 Fotodokumentation

Fotos Außen und Allgemein





Keller, Technikräume



Tiefgarage – 21 PKW Stellplätze



Erdgeschoß – Wiener Städtische



1.Obergeschoß – Wiener Städtische (gesamter 1. Stock)









Erdgeschoß – Uni Credit

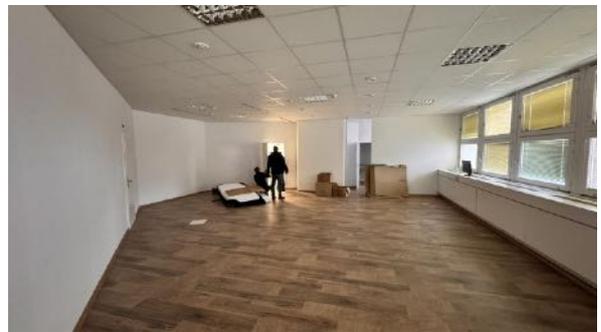




2.Obergeschoß - Allgemein



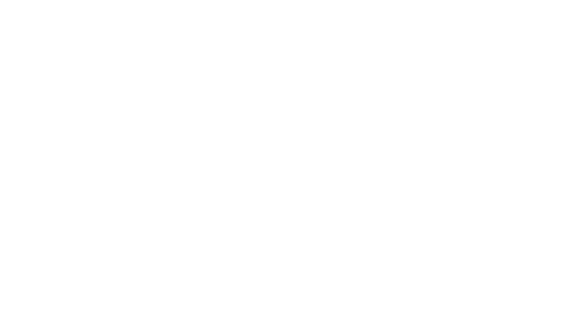
2.Obergeschoß – Top 3, Eingang rechts



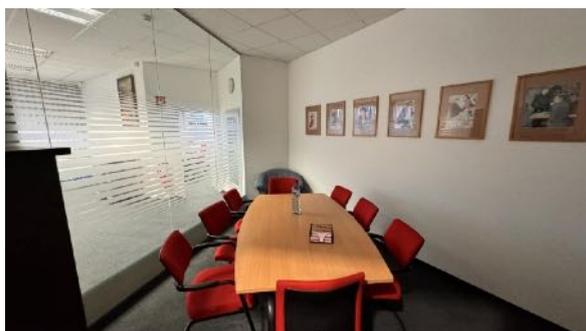
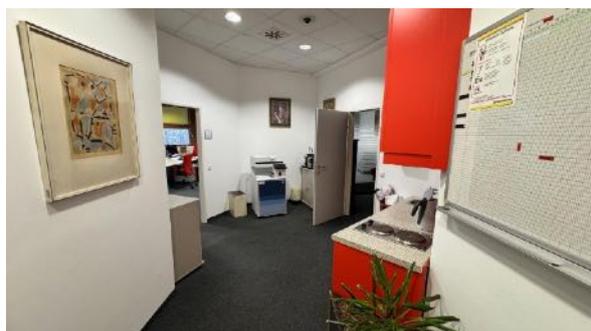


2.Obergeschoß – Dr. Hopp, rechts hinten





2.Obergeschoß – UCBA, links

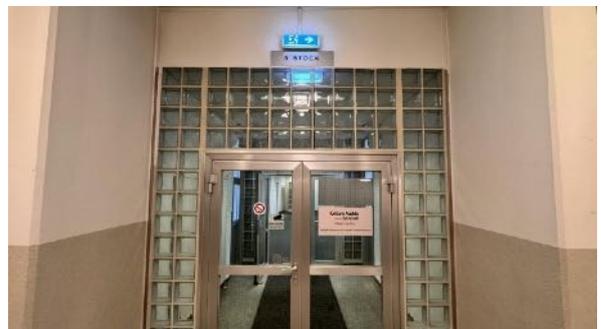
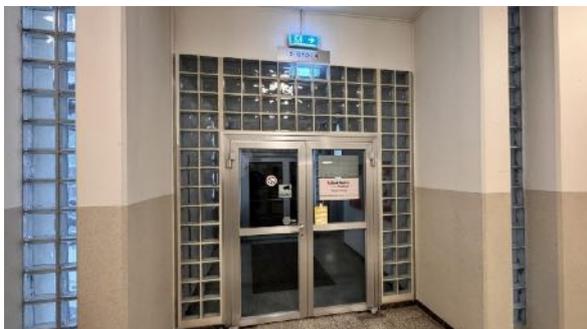


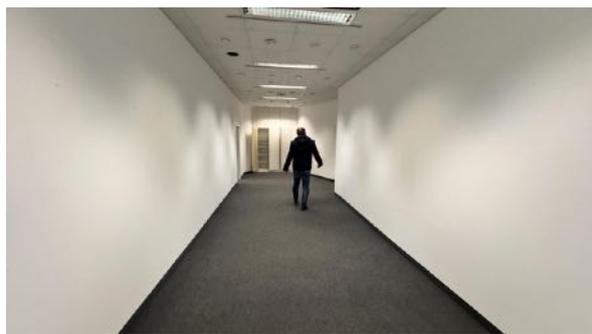


2.Obergeschoß – UCBA, links Einzelbüro



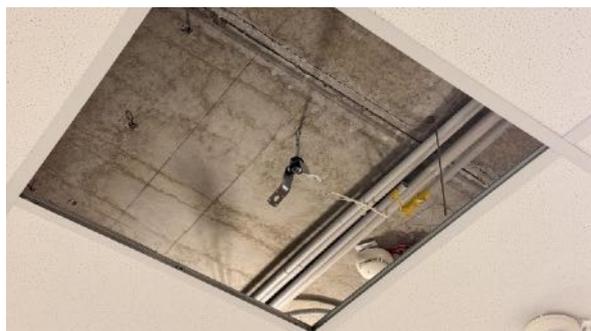
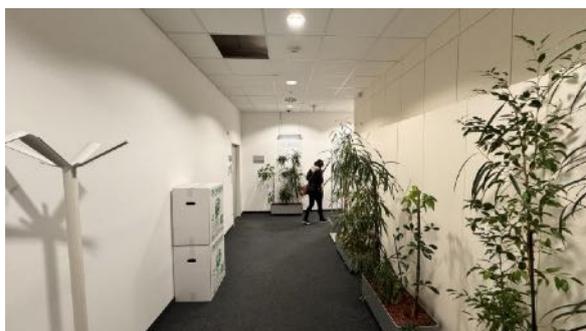
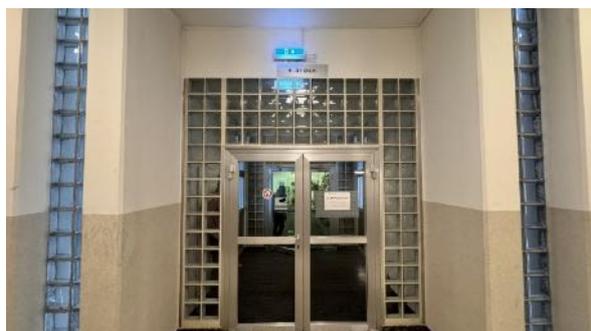
3.Obergeschoß







#### 4.Obergeschoß





## Dachgeschoß





### 3 Gutachten

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Voraussetzungen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß §7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

#### **§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

*(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

#### **Entsprechende Verfahrenswahl:**

Ertragswertverfahren

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragserzielung gekauft.

Es wird daher der Ertragswert der Liegenschaft ermittelt, wobei gleichzeitig das Vergleichswertverfahren für die Einschätzung des Bodenwertes herangezogen wird.

## **3.1 Ertragswertverfahren**

### **3.1.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Hintergrund steht und der aus der Liegenschaft resultierende Gewinn von vorrangiger Bedeutung ist

Das bedeutet, dass das Ertragswertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt vorrangig auf den Ertrag ankommt. In diesem Verfahren steht somit der "Ertrag" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei gewerblich genutzten Liegenschaften wie Zinshäusern, vermieteten Eigentumswohnungen, Betrieben u.ä. der Fall.

Das Ertragswertverfahren ist eine vom Sachwertverfahren nahezu unabhängige Bewertungsmethode, die jedoch für die Marktwertbestimmung einer Sache (Liegenschaft) von einer wesentlichen Bedeutung ist.

Der Ertragswert wird von einem tatsächlichen oder von einem nachhaltig erzielbaren Bruttomietenertrag abgeleitet. Der Mietertrag muss nachhaltig sein. Das heißt, dass er während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Liegenschaft jährlich gleichbleiben muss. Mit dem Ende der Bestandsdauer, aus technischer oder aus wirtschaftlicher Sicht, hören die Einnahmen auf. Hingegen stellt der Ertrag aus dem Grundstück, der durch eine angemessene Verzinsung zum Ausdruck kommt, eine ewige Rente dar.

Der Bruttomietenertrag umfasst alle Einnahmen, welche bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nachhaltig erzielt werden kann. Die Nachhaltigkeit der Erträge ist aufgrund von marktüblichen Mieten zu beurteilen. Wenn keine Mieterträge vorhanden sind (Eigennutzung), werden die Mietansätze (angemessene Mieten) von vergleichbaren Erträgen aus ähnlichen Objekten, in einer ähnlichen Lage und mit einer gleichartigen Nutzung, abgeleitet.

Vom Bruttomietenerlös (Rohertrag) ist vorerst einmal die angemessene Verzinsung des Bodenwertes in Abzug zu bringen, denn der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das sich im Sinne eines Dauerertrages verzinst. Der Bodenwert muss dem

ermittelten Ertragswert aus den Mieteinnahmen der baulichen Anlagen wieder zugezählt werden.

Weiters sind vom Rohertrag alle Aufwendungen in Abzug zu bringen, welche nicht von den Mietern bezahlt werden und deshalb den Vermieter belasten.

Es sind dies:

Die Rücklagen für die laufende Instandhaltung des Mietobjektes und eine angemessene Reparaturrücklage, die zur Erhaltung des Mietbestandes in der Zeit der Restnutzungsdauer notwendig ist. Die Höhe der Rücklagen für die laufende Instandhaltung und für die Reparaturen wird vom Herstellungswert der baulichen Anlagen abgeleitet.

Darüber hinaus sind vom Rohertrag in weiterer Folge die Bewirtschaftungskosten, die nicht von den Mietern bezahlt werden, wie Rechts- und Beratungskosten, der Verwaltungsaufwand des Eigentümers usw. und ein Prozentsatz für ein Mietausfallwagnis abzuziehen.

Die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung des Reinertrages berücksichtigt.

Die um die vor angeführten Aufwendungen gekürzte Bruttomiete ergibt den Reingewinn. Dieser Reingewinn wird mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 5 geregelt.

## **§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

*„(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

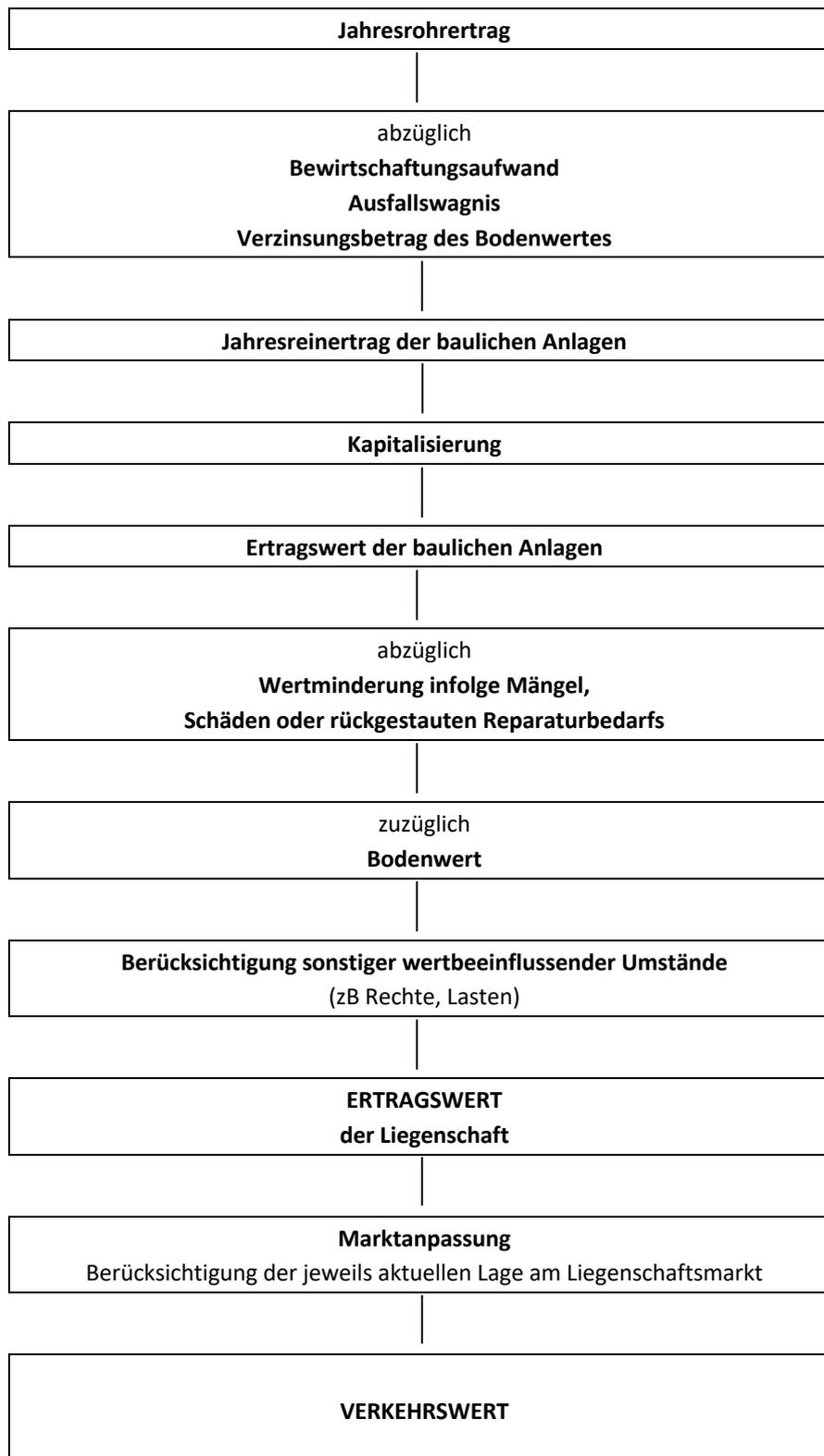
*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag;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

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten*

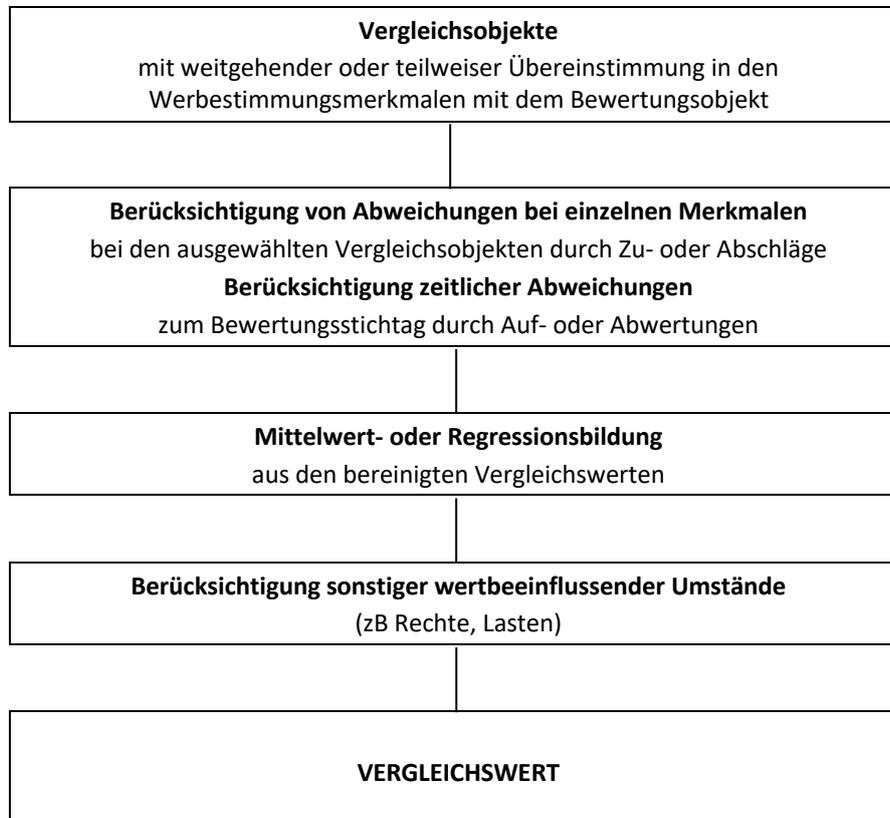
*erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“ (§ 5 Abs. 1-4 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

### 3.1.2 Ablaufschemata Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802



### 3.1.3 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 zur Ermittlung des Bodenwertes



### 3.1.4 Ermittlung des Ertragswertes

#### Bodenwertermittlung

#### Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

#### Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
  - Eigentumswohnungen
  - Reihenhäuser
  - Doppelhäuser
  - gleichartige Siedlungshäuser
  - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

#### **§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

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

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

### **§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaupreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

### **Ermittlung der Vergleichswerte**

Die Grundstücksfläche wurde aus dem Grundbuchauszug entnommen. Es wurden keine Vermessungen in der Natur durchgeführt.

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte:  
*„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr*

erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)

### **Aufschließungskosten:**

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel exklusive anteiliger Aufschließungskosten verkauft (hinsichtlich Aufschließungsabgaben vgl. NÖ Bauordnung 2014, §38), da diese üblicherweise erst mit Bauansuchen vorgeschrieben werden. Ich gehe daher bei den erhobenen Vergleichspreisen davon aus, dass diesen Werten die Aufschließungskosten hinzugeschlagen werden müssen zum Stichtag.

Diese errechnen sich aus der Wurzel der Grundstücksfläche mal dem jeweiligen Bauklassenkoeffizient gemäß NÖ Bauordnung 2014 sowie mal dem von der Gemeinde beschlossenen Einheitssatz in Euro.

#### **Berechnung der Aufschließungskosten gem. § 38 NÖBO**

GST-Fläche	1107 m <sup>2</sup>
Einheitssatz	575 €
Bauklassenkoeffizient	2,25
Wurzel aus Fläche	33,27
Gesamtsumme AK	43 045,14 €
Aufschließung/m <sup>2</sup>	38,88 €

### **Indexierung der Vergleichswerte:**

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können, ist es notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden, um zu entsprechenden Ergebnissen zu gelangen.

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der sonst häufig (in anderen Bereichen) angewandte Verbraucherpreisindex (VPI), da Grundstücke bzw. generell Immobilien

kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür am treffendsten der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel (IPS) erwiesen. Dieser clustert diverse Immobilienarten nach Bezirken und Lagekriterien.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020 zum Thema Vergleichspreise: *„Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind. Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Aufgrund der teilweise hohen jährlichen Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.*

*Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)*

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten\*innen zur Verfügung gestellt werden.

*„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der*

Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

Bei einem repräsentativen Zeitraum sollte es sich um 10 Jahre handeln um jährliche Schwankungen so gut als möglich auszugleichen.

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	127,80 €
IPS	2025	295,23 €
Wertsteigerung p.a.		8,73%

(WrN Stadt, gute Wohnlage)

### Freigrundwert unter Berücksichtigung von Aufschließungsabgabe und Indexierung:

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	KV Jahr	Kaufpreis	Fläche	KP/m <sup>2</sup>	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Zuschlag Innenstadt	Anpassung Größe	Anpassung Widmung	Anpassungen Summe [%]	KP/m <sup>2</sup> NEU
# 1	23443	Wiener Neustadt	3097/2025	2025	240 000 €	600	400,00 €	BW	0,00%	15,00%	0,00%	20,00%	35,00%	540,00 €
# 2	23443	Wiener Neustadt	1130/2025	2025	320 000 €	745	429,53 €	BW	0,00%	15,00%	0,00%	20,00%	35,00%	493,96 €
# 3	23443	Wiener Neustadt	6967/2024	2024	800 000 €	1 612	496,28 €	BW	8,73%	15,00%	25,00%	20,00%	68,73%	837,39 €
# 4	23443	Wiener Neustadt	7034/2024	2024	450 000 €	741	607,29 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	872,87 €
# 5	23443	Wiener Neustadt	5602/2024	2024	963 264 €	8 368	115,11 €	BKN	8,73%	15,00%	25,00%	0,00%	48,73%	171,21 €
# 6	23443	Wiener Neustadt	3670/2024	2024	812 169 €	6 603	123,00 €	BKN	8,73%	15,00%	25,00%	0,00%	48,73%	182,94 €
# 7	23443	Wiener Neustadt	2183/2024	2024	250 000 €	684	365,50 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	525,34 €
# 8	23443	Wiener Neustadt	1998/2024	2024	10 000 €	276	36,23 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	52,08 €
# 9	23443	Wiener Neustadt	1261/2024	2024	180 000 €	675	266,67 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	383,29 €
# 10	23443	Wiener Neustadt	717/2024	2024	60 000 €	477	125,79 €	BW, Verwandtschaftsverhältnis	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	180,80 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m <sup>2</sup> NEU													484,49 €	
zuzüglich Aufschließungskosten/m <sup>2</sup> (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)													38,88 €	
Angemessener Preis/m <sup>2</sup> , gerundet													523,00 €	

Die beiden Kaufpreise Nr. 8 und Nr. 10 wurden aufgrund des niedrigen Kaufpreises und kleinen Fläche sowie des Verwandtschaftsverhältnisses lt. Kaufvertrag grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Die „Ausreißer“ nach unten bzw. oben wurden in der Berechnung nicht herangezogen.

„Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von +/- 35% des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden.“ (Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich, S. 193)

Dabei wurde ein oberstes Preislimit von € 7.111,28 und ein unteres Preislimit von € 339,95 ermittelt. Es verbleiben somit lediglich die Preise der Nr. 1, 2 7 und 9 für die Bodenwertermittlung (in der Tabelle grün gekennzeichnet).

Bei einer sorgfältigen Ermittlung von Vergleichswerten, kann daher ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert dem Verkehrswert bzw. dem Marktwert entspricht. Sollten nicht bereits mögliche Abweichungen (beispielsweise zeitliche Abweichungen) durch Ab- bzw. Zuschläge berücksichtigt werden, so können in Einzelfällen durch genaue Begründungen sonstige wertbeeinflussende Umstände angesetzt werden. (Vgl. Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 1/2020, S. 49ff)

### **Jahresrohertrag**

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus der Liegenschaft, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Die aktuelle Vermietungssituation stellt sich wie folgt dar, wobei daraus ersichtlich ist, dass aufgrund der Altmietverträge samt laufender Indexierung aktuell ein durchschnittlicher Nettohauptmietzins/m<sup>2</sup> in Höhe von € 16,30 bezahlt wird, welcher dem aktuellen Mietpreisniveau in Wiener Neustadt nicht entspricht und nicht nachhaltig ist.

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024  
0270 Koltonischgasse 1  
2700 Wiener Neustadt  
ATU75856904

CCI Immobilienverhand GmbH.  
1010 Wien, Tuchlauben 12  
533 64 70, office@cci.at, www.melnhausenwalter.at

DVR 0846593

19.09.2024  
10.2024/ 1  
Betr. in EUR

EDV-Bez.	It. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins Strom Klima	Garagenmiete Liftbetriebsk m2 n. abz. VST STR	Betriebskosten Heizkosten nicht abzugsf.	m2 m2	
											Brutto
001	Geschäft UniCredit Bank Austria AG	1769,96m2	A4	210	I	S 53062,78 0,00	37950,64 1666,67 265,49	0,00 495,59 370,66	1769,96	8318,81 2300,95 1693,97	1769,96 1769,96
	Re 24/0270/VS00001					****53062,78					
002	Geschäft Wiener Städtische Versicherung AG	50,98m2	A4	210	I	S 885,07 0,00	509,80 0,00 7,65	0,00 14,27 1,08	50,98	239,61 66,27 46,39	50,98 50,98
	Re 24/0270/VS00002					*****885,07					
002a	Geschäft Wiener Städtische Versicherung AG	541,52m2	A4	210	I	S 9426,88 0,00	5415,20 0,00 81,23	0,00 151,63 11,42	541,52	2545,14 703,98 518,28	541,52 541,52
	Re 24/0270/VS00003					*****9426,88					
003	Büro Rotmayer GmbH	82,10m2	ZS	102	I	O 1309,88 261,97	781,97 0,00 12,32	0,00 22,99 0,00	82,10	385,87 106,73	82,10 82,10
	Re 24/0270/VS00010					*****1571,85					
004	Ordination Dr. Irmgard Hopp	133,83m2	A4	210	I	O 1967,46 373,49	1006,94 0,00 20,07	0,00 37,47 0,00	133,83	629,00 173,98 0,00	133,83 133,83
	Re 24/0270/VS00005					*****2240,95					
005	Büro UniCredit Bank Austria AG	139,17m2	A4	210	I	S 1031,01 0,00	0,00 0,00 20,88	0,00 39,97 2,94	139,17	654,10 180,92 133,20	139,17 139,17
	Re 24/0270/VS00006					*****1031,01					
006	Büro UniCredit Bank Austria AG	83,81m2	A4	210	I	S 620,88 0,00	0,00 0,00 12,57	0,00 0,00 1,77	83,81	393,91 108,95 80,21	83,81 83,81
	Re 24/0270/VS00007					*****620,88					
G09	Garage UniCredit Bank Austria AG		A4	210		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00008					*****+0,00					
G10	Garage UniCredit Bank Austria AG		A4	210		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00009					*****+0,00					
G11	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00011					*****+0,00					

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024  
0270 Koltonischgasse 1  
2700 Wiener Neustadt  
ATU75856904

CCI Immobilienverhand GmbH.  
1010 Wien, Tuchlauben 12  
533 64 70, office@cci.at, www.melnhausenwalter.at

DVR 0846593

19.09.2024  
10.2024/ 2  
Betr. in EUR

EDV-Bez.	It. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins Strom Klima	Garagenmiete Liftbetriebsk m2 n. abz. VST STR	Betriebskosten Heizkosten nicht abzugsf.	m2 m2	
											Brutto
G12	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00012					*****+0,00					
G13	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00013					*****+0,00					
G14	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00014					*****+0,00					
G15	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00015					*****+0,00					
G16	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00016					*****+0,00					
G17	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00017					*****+0,00					
G18	Garage UniCredit Bank Austria AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00018					*****+0,00					
G19	Garage Dr. Irmgard Hopp		A4	210	I	W 86,42 17,28	0,00 0,00 0,00	86,42 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00008					*****103,70					
GA-A	Garage Wiener Städtische Versicherung AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00019					*****+0,00					
GA-B	Garage Wiener Städtische Versicherung AG		ZS	102		W 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
	Re 24/0270/VS00020					*****+0,00					

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024 CCI Immobilienreuhand GmbH. DVR 0846593 19.09.2024  
0270 Kollonitschgasse 1 1010 Wien, Tuchlauben 12 10.2024/ 3  
2700 Wiener Neustadt 533 64 70, office@cci.at, www.mehnhausverwalter.at Betr. in EUR  
ATU75856904

EDV-Bez.	It. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto USt Brutto	1 2 3 4	Hauptmietzins Strom Klima	Garagenmiete Luftbetriebsk n.abz. VST STR	m2	Betriebskosten Heizkosten nicht abzugsf.	m2
GA08	Garage UniCredit Bank Austria AG				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	102		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
GA1	Garage Wiener Städtische Versicherung AG				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	102		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
GA2	Garage Wiener Städtische Versicherung AG				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	102		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
GA3	Garage Wiener Städtische Versicherung AG				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	102		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
GA4	Garage leer				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	202		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
GA5	Garage leer				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	202		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
GA6	Garage UniCredit Bank Austria AG				0 885,30	1	0,00 0	885,30 2		0,00 0	0,00
					177,06	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****1062,36	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		Re 24/0270/VS00009	A4	210	I						
GA7	Garage UniCredit Bank Austria AG				W 0,00	1	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		ZS	102		0,00	2	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00 0	0,00
					*****0,00	3	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
					0,00	4	0,00 0	0,00 0		0,00 0	0,00
		2801,37m2			69175,68	1	45664,55	971,72		13166,44	2801,37
					829,80	2	1656,67	384,35	2801,37	3641,75	2801,37
					0,00	3	420,21	387,82		2472,05	
					*****70005,48	4					

USt-Kennz.: 0=nbst; 9=Ufr; 8=efr; 1=10,00%; 2=20,00%; 3=13,00%  
-Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024 CCI Immobilienreuhand GmbH. DVR 0846593 19.09.2024  
0270 Kollonitschgasse 1 1010 Wien, Tuchlauben 12 10.2024/ 4  
2700 Wiener Neustadt 533 64 70, office@cci.at, www.mehnhausverwalter.at Betr. in EUR  
ATU75856904

	Umsatz	USt 10%	Umsatz	USt 20%	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins	1.788,91		357,78			43.875,64	45.664,55	357,78
Garagenmiete	971,72		194,34			12.151,57	971,72	194,34
Betriebskosten	1.014,87		202,97			1.666,67	13.166,44	202,97
Strom	60,46		12,09			723,93	1.666,67	
Luftbetriebsk.	280,71		56,15			3.361,07	784,39	12,09
Heizkosten	32,39		6,47			387,82	3.641,78	56,15
Klima					387,87		420,21	6,47
n.abz. VST STR					2.472,05		387,87	
nicht abzugsf.							2.472,05	
Beträge in EUR	4.149,06		829,80		2.859,92	62.166,70	69.175,68	829,80
							829,80	
							*****70.005,48	

Abb.: Mietzinsliste 10/2024 (Quelle: CCI Immobilienreuhand GmbH als Hausverwalter)

Die Mietpreisfindung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren. Nachdem Mietverträge in Österreich jedoch nicht zwingend (und nur in Ausnahmefällen) grundbücherlich verankert (und somit öffentlich einsehbar sind), kann nur eine Marktrecherche auf Immobilienplattformen bzw. durch Gespräche mit ortsansässigen Maklern erfolgen.

Objektarten	Vermarktungstitel	Kaufpreis	Mietpreis Brutto	Mietpreis Netto	m <sup>2</sup> -Preis Nettomiete	Nutzfläche
Büro	Wunderschönes Büro mit Veranda   Privatgarten   3 zentral-begehbare Räume   Nächst Bahnhof		800,00	800,00	9,64	83,00
Büro	Miete JETZT ANFRAGEN - GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH		1.663,10	1.663,10	10,44	159,30
Büro	Miete GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH - JETZT ANFRAGEN		1.663,10	1.663,10	12,50	159,28
Büro	Miete FREQUENZ PUR - GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH		718,74	718,74	12,50	57,51
Büro	Miete GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH - FREQUENZ PUR		803,00	718,74	12,49	57,54
Büro	Miete FREQUENZ PUR - IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH - Geschäftsfläche		2.149,00	1.663,10	10,44	159,34
Büro, Gewerbeimmobilie	Miete 30 Minuten von Wien entfernt - Ordination, Schulungsräume oder Büro in Wiener Neustadt		2.352,55	1.722,55	9,57	180,00
Büro	Miete Schönes Büro bzw. Ordination in Wiener Neustadt - nur 30 Minuten von Wien entfernt		1.632,00	1.194,57	9,56	125,00
Büro, Gewerbeimmobilie	Miete Provisionsfreie Praxis / Büroflächen mit Blick zum Dom - Kundenparkplätze im Hof		795,25	795,25	12,43	64,00
Büro, Gewerbeimmobilie	Miete GESCHÄFTS- UND BÜROFLÄCHEN WIENER NEUSTADT		946,40	946,40	13,52	70,00
Wohnung, Genossenschaftswohnung	Miete Wohnung mit Loggia in Wr. Neustadt		755,26	795,25	12,56	63,33
				Arithm. Mittel	10,10	

Die Innenstadt von Wiener Neustadt steht derzeit vor erheblichen Herausforderungen im Immobilienbereich. Trotz städtischer Initiativen zur Belebung der Innenstadt, wie der Ansiedlungsprämie und Investitionsförderungen, bleibt die Leerstandsquote hoch. Eine Studie von "Standort + Markt" aus dem Jahr 2023 weist auf einen Leerstand von etwa 20 % hin (2025 nach persönlicher Einschätzung noch höher), was die Attraktivität für potenzielle Mieter mindert. Zudem liegt der durchschnittliche Mietpreis in Wiener Neustadt bei 10,10 €/m<sup>2</sup> für Büros, was im Vergleich zu anderen Städten sehr moderat ist.

Angesichts dieser Faktoren sowie den aktuell vorliegenden NHMZ/m<sup>2</sup> in Verbindung mit der erforderlichen Nachhaltigkeit von Mieteinnahmen im Ertragswertverfahren, ist es notwendig und nachvollziehbar, trotz aktuell gutem Vermietungsgrad (überwiegend durch bisher vorgenommene Indizierungen) zu weit über dem derzeitigen m<sup>2</sup>-Mietzins einen niedrigeren, fiktiven Nettohauptmietzins anzusetzen, um zukünftig die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten und möglichem Leerstand entgegenzuwirken.

Da es sich im gegenständlichen Fall um ein älteres Bürogebäude handelt, welches trotz getrennter Einheitenerschließung keine zeitgemäßen Büroraumanforderungen (energetisch, infrastrukturell, etc.) aufweist sowie am gegenständlichen Büromarkt ebenbürtige bis höherwertige Angebote zu attraktiven Preisen zu finden sind, werden für die **Büorräumlichkeiten € 9,00 pro m<sup>2</sup>** angesetzt.

Für die **Stellplätze** werden marktübliche Ansätze von **€ 100,00** pro Stellplatz in Garagen angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur die Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf die Mieter umgelegt werden.

Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Bewirtschaftungskosten bewegen sich in der Regel zwischen 10 und 15%, bei Eigentumswohnungen im unteren Bandbreitenbereich.

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren zwei bis fünf Prozent des Rohertrags betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen, ob die Verwaltungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Verwaltungsansätze gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Verwaltungssatz vom Jahresrohertrag</i>
<i>Wohnobjekte</i>	5 %
<i>Gewerbeobjekte</i>	8 %

Verwaltungsansätze gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegen sich bei rd. 3 % für Gewerbeimmobilien.

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund nicht vorliegender Besonderheiten des Objektes daher ein **Mittel von 5 % in Ansatz** gebracht.

### Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand und Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, die Heizung, die Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Ansätze Betriebskosten gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>durchschnittliche Betriebskosten pro m<sup>2</sup></i>
<i>Wohnobjekte inkl. Lift bis</i>	<i>EUR 2,50</i>
<i>Büroobjekte bis</i>	<i>EUR 3,50</i>
<i>Lagergebäude</i>	<i>EUR 1,00</i>
<i>Produktionsobjekte</i>	<i>EUR 1,50</i>

Betriebskostenansätze gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegen sich bei rd. € 4,50 pro m<sup>2</sup> für Büroimmobilien.

Im gegenständlichen Fall belaufen sich die im MRG aufgezählten und üblicherweise als Betriebskosten geltenden jährlichen **Betriebskosten** lt. Mietzinsliste und bezogen auf die Fläche lt. Mietzinsliste auf **€ 4,70 pro m<sup>2</sup>**.

Die **Liftkosten** betragen lt. Mietzinsliste zusätzlich **€ 0,28 pro m<sup>2</sup>**.

### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen und werden meist in Prozent der Herstellungskosten angesetzt. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung

einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen, gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 199:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Instandhaltungssatz</i>
<i>Wohnhäuser neu</i>	<i>0,5 %</i>
<i>Wohnhäuser älter</i>	<i>0,5 – 1,5 %</i>
<i>Geschäftshäuser</i>	<i>0,5 - 1,5 %</i>
<i>Bürogebäude</i>	<i>0,5 – 1,5 %</i>
<i>Gewerbliche und industrielle Objekte</i>	<i>0,5 – 2,0 %</i>
<i>sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte</i>	<i>&gt; 2,0 %</i>

Instandhaltungskosten gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegen sich zwischen € 7,00 pro m<sup>2</sup> und € 15,00 pro m<sup>2</sup> für Büro bzw. Wohnimmobilien.

Im gegenständlichen Fall werden aufgrund der fehlender, allerdings lt. WEG mittlerweile zwingend(!) vorgeschriebener Rücklage in Verbindung mit bereits vorliegenden Sanierungs- und Modernisierungsrückstau **€ 10,00 pro m<sup>2</sup>** angesetzt.

### Mietausfallwagnis

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- und Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lagen haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch.

Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallswagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu. In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leerstehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden.

Ansätze Mietausfallwagnis gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Mietausfallwagnis- satz</i>
<i>Wohnobjekte ca.</i>	<i>2,0 %</i>
<i>Bürogebäude</i>	<i>2,0 – 4,0 %</i>
<i>Gewerbeobjekte</i>	<i>3,0 – 5,0 %</i>

Mietausfallwagnis gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegt sich bei 4 % bei Gewerbeimmobilien.

Im gegenständlichen Fall werden aufgrund des aktuell vorliegenden annähernden Vollvermietung in Verbindung mit dem niedriger angesetzten und damit nachhaltigerem Marktmietansatzes sowie der einzelnen Einheitenvermietung **4 %** angesetzt.

### **Verzinsung des Bodenwertes**

Grund und Boden kann ewig, das heißt zeitlich unbegrenzt, genutzt werden. Der Verzinsungsbetrag wird daher als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet.

$$\text{Verzinsung Bodenwert} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftsszinssatz}}{100}$$

Da der Grund und Boden das Schicksal des Gebäudes teilt, wird bei bebauten Grundstücken mit dem gleichen Liegenschaftsszinssatz für die Ermittlung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertraganteils gerechnet.

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (zB: Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (zB: Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, umso geringer die erwartete Zinseinnahme und umso höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen, als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie im Bankgeschäft gilt:

**niedriges Risiko - niedrige Verzinsung**

**hohes Risiko - hohe Verzinsung**

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die begründete Auswahl des Liegenschaftszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

### Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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, Fachmarktzentrum	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 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

#### HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Abb.: Empfehlungen Liegenschaftszinssätze (Quelle: SV-Zeitschrift, Heft 2/2024)

Weitere Quellen für Liegenschaftszinssätze:

- a. Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers; „Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB“; 4. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2002 Seite 976 ff:

*Gewerbliche Grundstücke → 6,00 bis 8,50% KapZi.*

- b. Holzner/Renner; „Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“; 29. Auflage, Oppermann-Verlag, 2005, Seite 442:

*Gewerbliche Grundstück → 5,00 bis 7,00% KapZi.*

- c. Gottschalk, Götz-Joachim; „Immobilienwertermittlung“; 2. Auflage, München, Verlag C.H. Beck, 2003:

*Gewerbliche Grundstücke → 4,50 bis 6,00%*

### **Die Bruttoanfangsrendite (BAR)**

Die Bruttoanfangsrendite stellt eine Kennzahl zur Beurteilung der Ertragskraft einer Liegenschaft dar. Sie errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Rohertrages zum Verkehrswert (bzw. Kaufpreis) der Liegenschaft. Diese Kennziffer ermöglicht einen ersten Vergleich verschiedener Immobilieninvestitionen, ohne dabei jedoch auf spezifische Bewirtschaftungskosten oder Risiken (z. B. Instandhaltung, Verwaltung, Leerstände) einzugehen. In der Praxis gilt: Eine höhere Bruttoanfangsrendite kann auf ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko hindeuten, etwa im Hinblick auf Lagequalität, baulichen Zustand oder Mieterstruktur der Liegenschaft.

Lt. aktuellem Marktbericht für Büroimmobilien in Wien werden aktuell Bruttoanfangsrenditen (BAR) zwischen 5,0% und 7,5% erzielt.

Angesetzte Ausgangsbasis ist die Brutto-Anfangs-Rendite von 7,0%.

Risikozuschlag: Ertragsrisiko der Immobilie durch fehlende Rücklage für Modernisierung und Instandhaltung + 0,40%, unstimmige und unwirtschaftliche Nutzwerte/Einheitenzuordnung + 0,25%

Ansatz gesamt daher ca. 7,65 % BAR

Retrograd abgeleiteter Liegenschaftszinssatz somit rund 5,00 %

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich somit der Ertragswert.

Formel Vervielfältiger:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \begin{array}{l} q \dots 1 + i \\ n \dots \text{Anzahl Jahre RND} \end{array}$$

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter d. Gebäudes}$$

Im gegenständlichen Fall muss aufgrund der bereits annähernd erreichten GND von 60 Jahren (Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 310) für eine Vorversetzung des ursprünglichen Baujahres erfolgen, um eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermitteln zu können. Lt. Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S 829 ff erfolgt dies nach einem Punktesystem betreffend in der Vergangenheit vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Lt. Bauakteinsicht erfolgten keine gravierenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, sondern lediglich geringe laufende Instandhaltungs- und -setzungsarbeiten. Daher wird nach dem eben erwähnten Punktesystem lediglich ein „nicht modernisiert bzw. kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ Grad zugewiesen (0-5 Punkte). Lt. Tabelle entspricht dies bei Gebäudealter über 50 Jahren einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Da es sich im gegenständlichen Fall um ein Bürohaus handelt, welches tendenziell eine GND von rd. 2/3 von Zinshäusern besitzt, wird die **Restnutzungsdauer mit 30 Jahren** angesetzt.

#### Wertminderung wegen Baumängel und -schäden

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, Bauschäden sind eine Folge davon, die aber auch ohne Instandhaltungsmaßnahmen entstehen können. In derartigen Fällen führen nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Werden laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, so spricht man von einem rückgestauten Reparaturbedarf, der wertmindernd zum Ansatz gebracht wird.

Ein Abschlag für den merkantilen Minderwert ist auch dann zu berücksichtigen, wenn die Baumängel und/oder -schäden zwar behoben wurden, jedoch der Kaufinteressent nicht davon ausgehen kann, dass die Mängel fachgerecht beseitigt wurden und sich eventuell noch „versteckte“ Mängel im Gebäude befinden.

**Flächendarstellung/Geschoßprogramm**

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Einreichplanes aus 1973 mit den Flächen des Nutzwertgutachtens aus 1983 sowie der Zinsliste aus 2024 voneinander abweichen, wird aufgrund der empfohlenen Nutzwertgutachten-Neuerstellung sowie der aktuellen Vermietung die Fläche aus der Mietzinsliste herangezogen.

Geschoß	Bezeichnung	Fläche lt. ZiLi 10/2024
EG	Einheit 1	592,50m <sup>2</sup>
Keller	Einheit 2	
EG	Einheit 3	1 769,96m <sup>2</sup>
OG 2	Einheit 4	438,91m <sup>2</sup>
OG 3	Einheit 5	
OG 4	Einheit 6	
<b>Summe</b>		<b>2 801,37m<sup>2</sup></b>

Einheit 5 und Einheit 6 sind aufgrund der gesamtheitlichen Vermietung in den Flächen bei Einheit 3 inkludiert.

### 3.1.5 Aktuelle Mietsituation

Aktuell gehen laut Mail von Insolvenzverwalter Dr. Langer vom 05.05.2025 monatlich folgende Zahlungen an Gesamtzahlungen tatsächlich ein (Nettohauptmietzins + Betriebskosten + Nebenkosten + USt. + Lift + Strom, etc.):

Aktuell gehen pro Monat bei der Oberbank AG folgende Gesamtbeträge ein:

Wiener Städtische EUR 10.311,95  
Bank Austria EUR 36.776,32  
Bank Austria Parkplätze EUR 1.062,36 (inkl USt)  
Dr. Hopp EUR 2.240,95  
Dr. Hopp Parkplatz EUR 103,70

Unter Miteinbeziehung der Mietzinsliste 10/2024 konnten nachfolgende Nettomieten sowie die aktuell vermieteten Flächen nur rudimentär abgeleitet werden als Information für Interessenten, da die Beträge nicht genau aufgeschlüsselt sind (außer die UCBA-Flächen gemäß Tabelle, zur Verfügung gestellt von Insolvenzverwalter Dr. Langer):

€	5.765,54	BK
€	1.155,12	Strom
€	184,00	Klima
€	343,48	Lift
€	1.594,72	Wärme
€	256,89	VSt abr.
€	1.174,04	VSt n.abr.
€	26.302,53	Räume (NHMZ)
€	<b>36.776,34</b>	<b>Bruttogesamtmiete p.m.</b>

	NHMZ p.m.	Flächen vermietet IST	NHMZ/m2
UCBA	26 302,53 €	1 449,69 m2	€ 18,14
Wiener Städtische	5 925,00 €	592,50 m2	€ 10,00
Bank Austria Parkplätze	885,30 €	0,00 m2	
Ordi Dr. Hopp	1 006,94 €	133,83 m2	€ 7,52
Parkplatz Dr. Hopp	86,42 €	0,00 m2	
<b>NHMZ p.m. IST</b>	<b>34 206,19 €</b>	<b>2 176,02 m2</b>	

Daraus ist ersichtlich, dass die Nettomiete des Hauptmieters (UCBA) über den aktuell in Wiener Neustadt üblicherweise erzielbaren Nettomieten pro m<sup>2</sup> liegen und somit für weitere Berechnungen aufgrund des „highest and best use“ Prinzips nicht herangezogen werden können durch eine sogenannte „Over Rent“ Vermietung.

Außerdem wird noch angemerkt, dass aktuell ein Büroraum im 2. OG im Ausmaß von 82,10 m<sup>2</sup> sowie das gesamte 3. OG im Ausmaß von 543,25 m<sup>2</sup>, gesamt somit **625,35 m<sup>2</sup>, derzeit nicht vermietet** sind.

Daher wird – wie nachfolgend dargestellt – die Ertragswertermittlung mittels fiktiven und vom aktuellen Markt ableiteten Mieten durchgeführt.

### 3.1.6 Berechnung Ertragswert

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Ermittlung des Monatsrohertrages lt. Zinsliste	Fläche	NHMZ/m2	NHMZ p.m.
Einheit 3, 5, 6 (EDV 1 lt. ZiLi)	1 769,96m <sup>2</sup>	9,00 €	15 929,64 €
Einheit 1 (EDV 2 und 2a lt. ZiLi)	592,50m <sup>2</sup>	9,00 €	5 332,50 €
Einheit 4 (EDV 3 lt. ZiLi)	82,10m <sup>2</sup>	9,00 €	738,90 €
Einheit 4 (EDV 4 lt. ZiLi)	133,83m <sup>2</sup>	9,00 €	1 204,47 €
Einheit 4 (EDV 5 lt. ZiLi)	139,17m <sup>2</sup>	9,00 €	1 252,53 €
Einheit 4 (EDV 5 lt. ZiLi)	83,81m <sup>2</sup>	9,00 €	754,29 €
Einheit 2 (EDV 6 lt. ZiLi)	19,00 Stk.	100,00 €	1 900,00 €
<b>Summe</b>	<b>2 801,37m<sup>2</sup></b>		<b>27 112,33 €</b>

**Jahresrohertrag der baulichen Anlagen** **325 347,96 €**

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	5,00%		- 16 267,40 €
Instandhaltungsaufwand	2 801,37m <sup>2</sup>	10,00 €/m2	- 28 013,70 €
Mietausfallswagnis	4,00%		- 13 013,92 €

**Zwischensumme** **268 052,94 €**

Bodenwertverzinsung - 28 948,05 €

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **239 104,89 €**

Ermittlung des Vervielfältigers

Restnutzungsdauer in Jahren	30
Liegenschaftszinssatz	5,00%
Vervielfältiger	15,372

**Ertragswert der baulichen Anlage** **3 675 628,27 €**

Wertminderung wegen Baumängel- und schäden - €

Wertminderung wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände - €

Ertragswert der baulichen Anlagen 3 675 628,27 €

Bodenwert 578 961,00 €

Ertragswert gesamt 4 254 589,27 €

**Ertragswert gesamt, gerundet** **4 250 000,00 €**

Bruttoanfangsrendite (BAR) 7,65%

Nachfolgend sind (für einen gesamtheitlichen Überblick) die Ertragswerte pro Einheit auf die vermietete Fläche lt. Mietzinsliste dargestellt bezogen. Für die Stellplätze wurde die Anzahl (19 Plätze) umgerechnet auf die Fläche nach NÖ BO (2,5 m \* 5 m), wobei dies der Grund für die Flächenabweichung gegenüber der Zinsliste darstellt.

<b>Ertragswerte</b>			
Einheit 3/5/6	1.769,96m <sup>2</sup>	2.478.043,75 €	2.480.000,00 €
Einheit 1	592,50m <sup>2</sup>	829.533,39 €	830.000,00 €
Einheit 4	82,10m <sup>2</sup>	114.944,63 €	110.000,00 €
Einheit 4	133,83m <sup>2</sup>	187.369,54 €	190.000,00 €
Einheit 4	222,98m <sup>2</sup>	312.184,57 €	310.000,00 €
Einheit 2	237,50m <sup>2</sup>	332.513,39 €	330.000,00 €
<b>Ertragswerte gesamt gerundet</b>	<b>3.038,87m<sup>2</sup></b>	4.254.589,27 €	<b>4.250.000,00 €</b>

## 4 Verkehrswert

### Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

*„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)*

### Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellungskosten (bei der Ermittlung der Herstellungskosten wird auf durchschnittliche und nicht auf die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten zurückgegriffen) und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den wahrscheinlichsten Verkaufspreis, den Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. (Vgl. § 2 Abs. 2 und 3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Die "Feinabstimmung" erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist daher eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der Nutzung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt kein weiterer Abschlag vom Wert in Betracht, da alle wertbeeinflussenden Faktoren bereits in die Berechnung eingeflossen sind.

### Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen, Alter etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern, wie bspw. in Bezug auf den Kapitalisierungszinsfuß, nachhaltiges Mietniveau etc. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein. In transparenten Märkten sind diese Abweichungen bei der Bewertung sicher schon als relativ hoch zu bezeichnen.

### Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

Allgemein:

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtags auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

Unter „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ versteht man den Handel am freien Markt, dem sich Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert sollte dermaßen ausgepreist sein, dass eine Liegenschaft in einem (für die Art der Liegenschaft) angemessenen Verwertungszeitraum an den jeweils angepassten Interessentenkreis veräußert werden kann.

Der tatsächlich erzielte Verkaufspreis einer Liegenschaft muss jedoch nicht dem ausgewiesenen Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Motiven der Kaufinteressenten abhängig (Vgl. Kranewitter, 2007, Liegenschaftsbewertung, S.2).

Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

Gerade im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren aber auch im Konkursverfahren fehlt in aller Regel die „angemessene Zeit“ für die Verwertung. Auch der Interessentenkreis muss als eingeschränkt angesehen werden, weil der Verkauf von Liegenschaften mit entsprechenden Haftungsausschlüssen ein entsprechendes Fachwissen voraussetzt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass der Ausrufpreis grundsätzlich die Hälfte des ermittelten Schätzwertes beträgt.

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann. Gerade bei der Liegenschaft gibt es aus Sicht des gefertigten Sachverständigen keine Klarheit darüber, ob es hinsichtlich eines Stellplatzes eine Vereinbarung mit dem Baurechtsnehmer/Eigentümer der Nachbarliegenschaft gibt, sodass auch unter Berücksichtigung dieses Umstandes im Rahmen der Verwertung im Insolvenzverfahren der Kaufpreis bei gegenständlicher Liegenschaft um 5% - 7% geringer ausfallen kann.

### Verkehrswert

Ertragswert	4.254.589,27 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- €
Offene Liegenschaftsabgaben beim Magistrat	- 55.657,44 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>4.198.931,83 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>4.200.000,00 €</b>

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 5991 KG 23443 Wiener Neustadt, Gesamtanteile 1/1 beträgt daher lastenfrem und gemäß Auftrag

**4.200.000 EUR**

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Dieser Verkehrswert (Anteil 1/1) umgelegt auf die Einheiten per Nutzwerte ergibt einen **Annäherungswert**, da die Flächen wie erwähnt vom Nutzwertgutachten zur Zinsliste und den aktuellen Mietflächen abweichen und nicht ausreichend von der Hausverwaltung dokumentiert werden konnten bis zum Abgabetermin.

Anteile Nutzwertgutachten	Zähler	Nenner	VKW Anteil 1/1
Einheit 1, aktuell Büro Wr. Städtische & 3 Parkplätze	2597	12110	€ 900.693,64
Einheit 2, Keller und Parkplätze 4-19	280	12110	€ 97.109,83
Einheit 3, aktuell UCBA, Erdgeschoß	2556	12110	€ 886.473,99
Einheit 4, 2. Obergeschoß	2231	12110	€ 773.757,23
Einheit 5, 3. Obergeschoß	2254	12110	€ 781.734,10
Einheit 6, 4. Obergeschoß	2192	12110	€ 760.231,21
			<b>€ 4.200.000,00</b>

Der allgemein beeidete und  
gerichtliche Sachverständige



**Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.**

Immobilientreuhänder

## SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	<input type="checkbox"/>	
leicht / gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Mit optischen Modernisierungsmaßnahmen und ordentlicher Hausverwaltung machbar.
wahrscheinlich / mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	
unwahrscheinlich / schlecht	<input type="checkbox"/>	
nein / nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	<input type="checkbox"/>	
leicht	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
unwahrscheinlich	<input checked="" type="checkbox"/>	Derzeit rein als gewerbliches Büroobjekt genutzt. Umbau zu Wohnungen unwirtschaftlich.
nein	<input type="checkbox"/>	

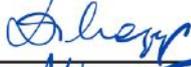
VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	<input type="checkbox"/>	
gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Als Anteil 1/1 gut. Durch fehlende Instandhaltungsrücklage und verworrene Bestandsstruktur gemäß Nutzwerten schwierig.
mittel	<input type="checkbox"/>	
schlecht	<input type="checkbox"/>	
sehr schlecht	<input type="checkbox"/>	

## 5 Beilagen

### 5.1 Anwesenheitsprotokoll vom 17.01.2025

#### ANWESENHEITSPROTOKOLL

Liegenschaft:	Wiener Städtische Häuser
EZ, KG:	5991, 23443
Gerichtszahl:	30 E 691/24v
Datum der Befundaufnahme:	17.01.25

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben, LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
Christian Dampfhart - Oberhammer		Hausverwaltung
Dr. Maria HOPP		Mieterin
Mag. Susanne KOSESNIK-WEHRLE		für Masseverwalter
Jelina HOCHFELSNER		für Betreibende
Mag. Ingrid GALSMAYER		Betreibendenvertreterin <sup>„Mitgliederin“</sup> Top 3
Ernst KOVAR		Schlösser
Z Gerichtsvollzieherinnen		

1240/83

DR. NORBERT KOSCH DR. ERNST SCHILCHER  
DR. JÖRG BEIRER DR. ROMAN KOSCH

RECHTSANWÄLTE UND VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN  
2700 WR. NEUSTADT, Hauptplatz 31, Telefon 02622/51041 Serie, Telex: 16518

Finanzamt Wiener Neustadt

Angezeigt am 1982-11-17  
unter ARP 1312

Wiener Neustadt, am 9/11



## KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

### 1. VERTRAGSPARTEIEN:

Dieser Vertrag wird am unten angesetzten Tag zwischen

- 1.1. der Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co, Immobilienverwertungs-KG, Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien - im folgenden kurz BVVG genannt - einerseits, und
- 1.2. der Wiener Städtischen Wechselseitigen Versicherungsanstalt, 1010 Wien, Ringturm - im folgenden kurz WIENER STÄDTISCHE genannt - andererseits, abgeschlossen.

### 2. KAUFOBJEKT UND KAUFERKLÄRUNG:

Die BVVG und die WIENER STÄDTISCHE sind auf Grund des Kaufvertrages vom 22.12.1976, und zwar die BVVG zu 785/1000stel Anteilen und die WIENER STÄDTISCHE zu 215/1000stel Anteilen Eigentümer der Liegenschaft der EZ.5991 der Katastralgemeinde Wiener Neustadt-Vorstadt mit dem Grundstück 622/1 Baufläche Haus CNr. 232.

- 2.1. Die VERTRAGSPARTEIEN beabsichtigen, an den auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Objekten, Garagen und Geschäftslokalen Wohnungseigentum zu begründen.
- 2.2. Zur Erreichung des Mindestanteiles bezüglich der der WIENER STÄDTISCHEN zukommenden Wohnungseigentumseinheit Nr.1, verkauft und übergibt die WIENER STÄDTISCHE von den ihr gehörigen 215/1000stel Anteilen, das entspricht rechnerisch 260.365/1,211.000stel Anteilen, 665/1,211.000stel Anteile an die BVVG und diese kauft und übernimmt zu den ihr schon gehörigen 785/1000stel Anteilen, das entspricht rechnerisch 950.635/1,211.000stel Anteilen, diese 665/1,211.000stel Anteile in ihr Eigentum, sodaß sie nunmehr insgesamt zu 951.300/1,211.000stel, oder 9513/12110tel Anteilen Eigentümer dieser

Liegenschaft ist und die WIENER STÄDTISCHE nur noch mit 2597/12110tel Anteilen Eigentümer dieser Liegenschaft bleibt.

- 2.3. Die durchgeführten Berechnungen erfolgen, um der Parifizierung zu entsprechen und die zu kaufenden Anteile rechnerisch zu ermitteln.

### 3. KAUFPREIS:

- 3.1. Der Kaufpreis für den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil beträgt S 26.000,-- (in Worten: Schilling sechszwanzigtausend).
- 3.2. Die BVVG verpflichtet sich, den im Punkt 3.1. festgesetzten Kaufpreis binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Vertrages auf das Konto der WIENER STÄDTISCHEN bei der CA-BV - Konto Nr. 0040-07878/01 zu überweisen.

### 4. GEWÄHRLEISTUNG:

- 4.1. Der BVVG ist das Ausmaß und die Beschaffenheit des Kaufobjektes, sowie des auf der Liegenschaft errichteten Bürohauses, das von der BVVG und der WIENER STÄDTISCHEN gemeinsam genutzt wird, bekannt.
- 4.2. Die WIENER STÄDTISCHE haftet weder für ein bestimmtes Flächenausmaß noch für einen bestimmten Bau- oder Kulturzustand, noch für sonstige Eigenschaften des Kaufobjektes und des auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bürohauses, es sei denn, sie sind ausdrücklich in diesem Vertrag bedungen.
- 4.3. Die WIENER STÄDTISCHE haftet jedoch dafür, daß der kaufgegenständliche Liegenschaftsanteil frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten an die BVVG übergeht.
- 4.3.1. Ausgenommen davon ist die ob der gegenständlichen Liegenschaft sub. COZ.57 eingetragene Dienstbarkeit der Nichtbebauung auf dem Grundstück Nr.622/1 Baufläche gemäß Punkt 2. des Vertrages zugunsten des Grundstückes Nr. 337 Garten, 622 Baufläche und 734/3 Garten, inliegend der EZ. 235 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Wiener Neustadt-Vorstadt, von welcher die BVVG als Anteilseigentümer an der EZ. 5991 der Katastralgemeinde Wiener Neustadt-Vorstadt Kenntnis hat.
- 4.3.2. Ausgenommen davon ist weiters die auf der Liegenschaft auf Grund des Dienstbarkeitsvertrages zwischen der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft einerseits und den VERTRAGSPARTEIEN andererseits am 16.1.1981 vereinbarte Dienstbarkeit betreffend die

Trafostation, zu deren Instandhaltung samt den zu- und abgehenden Kabelleitungen die NEWAG verpflichtet ist.

## 5. WOHNUNGSEIGENTUM:

- 5.1. Die im Punkt 7. dieses Vertrages in der Tabelle unter der Spalte 5 ersichtlichen Nutzwerte wurden mit Beschluß des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 8.1.1982, Zahl 2 Nc 203/81, rechtskräftig festgesetzt.
- 5.1.1. Beide VERTRAGSPARTEIEN anerkennen gegenseitig, daß die ihnen nach Durchführung des in den vorstehenden Punkten 2. ff. vereinbarten Verkaufes bzw. Kaufes zukommenden Miteigentumsanteile an der Liegenschaft den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteilen im Sinne des § 3 Abs.1 WEG 1975 entsprechen. Beide VERTRAGSPARTEIEN verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger darauf, nachträglich eine Änderung der diesen Mindestanteilen zugrunde liegenden, mit Beschluß des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 8.1.1982, Zahl 2 Nc 203/81, rechtskräftig festgestellten Nutzwerte zu begehren.
- 5.1.2. Die VERTRAGSPARTEIEN räumen sich im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr.417 in der Fassung der Bundesgesetze BGBl.Nr. 250/1978 und Nr. 520/1981, für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenseitig das unentgeltliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung - also das Wohnungseigentumsrecht - jeweils zugunsten jener Vertragspartei ein, deren Firma im Punkt 7. dieses Vertrages in der Spalte 1 bei den betreffenden, nach Einheiten gegliederten Räumlichkeiten angeführt ist, und die Vertragspartei, zu deren Gunsten darnach Wohnungseigentum eingeräumt wird, erklärt die Annahme dieses ihr eingeräumten Rechtes. Die nach Einheiten gegliederten Räumlichkeiten sind in den beigehefteten 5 Geschoßplänen durch färbige Umrandung ersichtlich gemacht; diese Geschoßpläne bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Vertrages.
- 5.2. Die VERTRAGSPARTEIEN kommen überein, die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft bis auf weiteres der Österreichischen Realitäten Aktiengesellschaft, 1010 Wien, Luegerring 10 - im folgenden kurz ÖRAG genannt - zu übertragen. Die näheren Einzelheiten hierüber bleiben dem zwischen den VERTRAGSPARTEIEN einerseits und der ÖRAG andererseits abzuschließenden Verwaltungsvertrag vorbehalten.
- 5.3. Die Benützung und Instandhaltung wird wie folgt geregelt:

5.3.1. Gemeinsame Bestandteile der Liegenschaft sind insbesondere:

- a) alle nicht verbauten Flächen der Liegenschaft EZ. 5991 der Katastralgemeinde Wiener Neustadt-Vorstadt,
- b) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäudes, einschließlich der Fundamente und Decken der an der Front Ferdinand-Porsche-Ring unter dem Gehsteigniveau liegenden Kellereinbauten;
- c) die Ein- bzw. Ausfahrtsrampe zu bzw. von den im Kellergeschoß situierten PKW-Stellplätzen;
- d) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Trink-, Gebrauchs- und Abwasser, weiters Leitungen für die allgemeine Wärmeregulierung, die Fernsehgemeinschaftsantennenanlage und dergleichen;
- e) das an der Westfront des Hauptgebäudes angebaute Stiegenhaus (Fluchtstiege) samt seinem ebenerdigen Eingangstor, der Schleuse, allen seinen Podesten und Stiegen, sowie den der Beleuchtung und Beheizung dienenden Installationen;
- f) die im Kellergeschoß situierten Technikräume und technischen Anlagen, wie insbesondere Maschinenraum für die Klimaanlage samt den darin installierten Aggregaten, der Hausbrunnen und Wassertank, Niederspannungsraum und dergleichen;
- g) die im Dachgeschoß situierten Technikräume und technischen Anlagen, wie insbesondere der Heizraum, Kühlturmraum, technische Zentrale samt allen darin installierten Maschinen und Vorrichtungen;
- h) alle internen Gänge und sonstigen Verbindungswege samt den dazugehörigen Türen und Fenstern, soweit diese Verbindungswege nicht innerhalb eines zu einer Einheit gehörigen Raumkomplexes liegen, welcher der ausschließlichen Nutzung einer der beiden VERTRAGSPARTEIEN vorbehalten ist;
- i) die dem Blitzschutz dienenden Anlagen und Installationen;
- j) die Dächer und alle der Ableitung von Niederschlags- oder Schmelzwässern dienenden Rohrleitungen;
- k) die Fassaden und deren Verkleidung, soweit diese Gebäudeteile nicht unter den folgenden Punkt 5.3.2. fallen;
- l) die im folgenden Punkt 5.3.3. bezeichneten Personenaufzugsanlagen, welche an der Westfront in das allgemeine Stiegenhaus eingebaut sind.



5.3.2. Zu den nach Einheiten gegliederten Räumlichkeiten, die in ausschließlicher Nutzung einer der beiden VERTRAGSPARTEIEN stehen, gehören insbesondere:

- a) die Innen- und Außenseiten der Fenster und Balkontüren samt Fenster- bzw. Türstöcken, Jalousien und Markisen;
- b) die Eingangstüren zu den in ausschließlicher Nutzung stehenden Räumlichkeiten sowie die innerhalb derselben vorhandenen Türen;
- c) Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Trink-, Gebrauchs- und Abwasser, Einrichtungen für die individuelle Wärmeregulierung, den Fernsehempfang und dergleichen, von und bis zum Anschluß an die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steig-, Zu- und Ableitungen, sowie Abfallstränge;
- d) die sanitären Anlagen;
- e) die Fußbodenbeläge in den Räumen und unter freiem Himmel bis zur Rohdecke;
- f) Zwischenwände, soweit sie ohne Beeinträchtigung der Rechte der anderen Vertragspartei oder eines Dritten, insbesondere eines Mieters, dem die andere Vertragspartei die Nutzung solcher Räumlichkeiten, oder von Teilen derselben überlassen hat, sowie ohne Beschädigung der gemeinsamen Hausteile und vor allem ohne Gefährdung der Standfestigkeit des Hauses, entfernt oder versetzt werden können;
- g) die den Räumlichkeiten, welche in ausschließlicher Nutzung stehen, vorgelagerten oder nur von ihnen aus zugänglichen Balkone, Loggien, samt den dort vorhandenen Blumentrögen;
- h) die im Inneren des Hauptgebäudes an dessen Südseite eingebauten Personenaufzugsanlage.

5.3.3. Von den innerhalb des Gebäudes vorhandenen zwei Personenaufzugsanlagen dient jene, die an der Westfront im allgemeinen Stiegenhaus eingebaut ist, der allgemeinen Benützung durch beide VERTRAGSPARTEIEN bzw. durch dritte Personen, die sich durch oder für eine der VERTRAGSPARTEIEN als Mieter, Kunden, Besucher, Handwerker oder dergleichen im Gebäude aufhalten. Hiezu wird einvernehmlich festgestellt, daß diese Personenaufzugsanlage einen gemeinsamen Bestandteil im Sinne des vorstehenden Punktes 5.3.1. bildet.

Dagegen dient die im Inneren des Hauptgebäudes an dessen Südseite eingebaute Personenaufzugsanlage nur der BVVG bzw. der CA-BV als

Mieterin der BVVG. Diese Aufzugsanlage wird deshalb einvernehmlich den in ausschließlicher Nutzung der BVVG stehenden Räumlichkeiten zugeordnet.

Zu diesen beiden Aufzugsanlagen gehören alle zu ihrem Betrieb erforderlichen Maschinen, Installationen und Vorrichtungen, weiters der Aufzugsschacht, die Schachttüren und der Aufzugstriebwerksraum.

5.3.4. Die Kosten der Instandhaltung der in ausschließlicher Nutzung stehenden Räumlichkeiten, einschließlich ihrer in den vorstehenden Punkten 5.3.2. und 5.3.3. angeführten Bestandteile trägt jene Vertragspartei, welcher dieses Nutzungsrecht zukommt. Alle sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft, darunter insbesondere die Kosten für die Instandhaltung ihrer allgemeinen Bestandteile, weiters die jeweils vorgeschriebene Grundsteuer, sonstige Abgaben, Betriebs- und Verwaltungskosten und allfällige andere Kosten und Auslagen, die die Liegenschaft betreffen, sind von beiden VERTRAGSPARTEIEN im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Bezüglich der bei Abschließung des vorliegenden Vertrages bereits bestehenden Versicherungsverträge, welche die Liegenschaft als Ganzes betreffen, sind die VERTRAGSPARTEIEN übereingekommen, diese Verträge auch nach Begründung von Wohnungseigentum bis auf weiteres fortzusetzen. Das gleiche gilt für die zu diesem Zeitpunkt für allgemeine Anlagen bestehenden Wartungsverträge.

5.3.5. Einvernehmlich wird festgestellt, daß die auf der Liegenschaft auf Grund des Dienstbarkeitsvertrages, der zwischen den PARTEIEN des vorliegenden Vertrages einerseits und der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft andererseits am 16.1.1981 abgeschlossen wurde, errichtete Trafostation, zu deren Instandhaltung samt den zu- und abgehenden Kabelleitungen die NEWAG verpflichtet ist, nicht zu den allgemeinen Bestandteilen der gegenständlichen Liegenschaft zählt.

5.3.6. Jede VERTRAGSPARTEI ist verpflichtet, ihr Wohnungseigentumsobjekt in einem solchen Zustand zu erhalten, daß andere Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeine Hausteile weder beeinträchtigt noch in ihrem Bestand gefährdet werden. Die gleiche Verpflichtung gilt bei Um- und Zubauten.

5.3.7. Die Inanspruchnahme von gemeinsamen Bestandteilen der Liegenschaft, insbesondere für Anlagen, Rohrleitungen, Installationen und der-

gleichen, die nur einem Wohnungseigentümer dienen oder zugute kommen, bedarf der vorherigen Zustimmung der anderen VERTRAGSPARTEI. Das gleiche gilt für Änderungen und sonstige Maßnahmen an Teilen des Wohnungseigentumsobjektes oder an gemeinsamen Bestandteilen der Liegenschaft, soweit hiedurch der Gesamteindruck der Liegenschaft verändert würde.

5.3.8. Jede VERTRAGSPARTEI kann ihr Wohnungseigentumsobjekt nur insoweit nach ihrem Gutdünken verwenden, als hiedurch die Benützung eines oder mehrerer anderer Wohnungseigentumsobjekte nicht beeinträchtigt wird. Die VERTRAGSPARTEIEN anerkennen ausdrücklich ihre Pflichten aus der Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft und verpflichten sich zu entsprechender Rücksichtnahme und zur Einhaltung aller die gemeinsame Benützung regelnden Vorschriften, einschließlich der Hausordnung. Beide VERTRAGSPARTEIEN haften einander auch dafür, daß die Personen, welche die in ihrem Wohnungseigentum stehenden oder von ihr sonst benützten Teile der Liegenschaft mit ihrer Zustimmung oder Duldung benützen - insbesondere Mieter -, diese Vorschriften und die Hausordnung befolgen.

5.3.9. Im übrigen gelten für das Rechtsverhältnis der VERTRAGSPARTEIEN zueinander die einschlägigen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und das 16. Hauptstück des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches in ihrer jeweils geltenden Fassung.

5.4. Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten bis auf weiteres auf eine Reparaturrücklage.

5.5. Die WIENER STÄDTISCHE erklärt ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden zu sein, daß die BVVG die in Spalte 3 der im Punkt 7. enthaltenen Wohnungseigentumstabelle bezeichneten Einheiten, die derzeit Gegenstand des Wohnungseigentums werden, künftig so unterteilt, daß aus einer Einheit zwei oder mehrere selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen. Die WIENER STÄDTISCHE erklärt sich weiters damit einverstanden, daß die VERTRAGSPARTEIEN nach Wunsch der BVVG auch an diesen Untereinheiten Wohnungseigentum begründen.

## 6. GRUNDBUCHSERKLÄRUNG:

6.1. Die BVVG und die WIENER STÄDTISCHE erteilen hiermit ihre ausdrück-

liche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der EZ.5991 der Katastralgemeinde Wiener Neustadt-Vorstadt mit dem Grundstück 622/1 Baufläche Haus CNr.232

6.1.1. ob dem 215/1000stel Eigentumsanteil der WIENER STÄDTISCHEN, der rechnerisch einem Eigentumsanteil von 260.365/1,211.000stel Anteilen entspricht, ob 665/1,211.000stel Anteilen davon das Eigentumsrecht für die Bürohaus- Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co, Immobilienverwertungs-KG einverleibt werde, sodaß die WIENER STÄDTISCHE nur noch mit 2597/12.110stel und die BVVG mit 9513/12.110stel Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft sind und

6.1.2. daß nach Bildung von 6 Wohnungseigentumseinheiten entsprechend den im Punkt 7 in der Spalte 2 der Tabelle festgesetzten Anteilen, das Wohnungseigentum an den in der Spalte 6 bezeichneten Räumlichkeiten zugunsten der in der Spalte 1 ersichtlichen Personen, und zwar für 2597/12.110stel Anteilen für die WIENER STÄDTISCHE Wechselseitige Versicherungsanstalt, für 280/12.110stel, 2556/12.110stel, 2231/12.110stel, 2254/12.110stel und 2192/12.110stel je für die Bürohaus- Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co, Immobilienverwertungs KG einverleibt werde und

6.1.3. gemäß § 12 Abs.1 WEG im Gutsbestandsblatt das Wohnungseigentum ersichtlich gemacht wird.

7. WOHNUNGSEIGENTUMSTABELLE:

1 Name	2 Anteile in 12.110tel	3 Einheit	4 Nutz- fläche	5 Nutz- wert	6 Gegenstand des Wohnungseigentums
WIENER STÄDTISCHE	2597	1	671,04	2597	Keller; Stellplätze A,B,1,2 u.3, Lager KO 5, Erdgeschoß; Eingangshalle, Windfang  1.Stock; ganzes Bürogoschoß (Büroräume, zwei Garderoben und 2 WC' s)
BVVG	280	2	241,73	280	Keller; Garagenstellplätze 4-19, Lager KO 3 und KO 7

BVVG	2556	3	538,18	2556	Erdgeschoß; Halle Windfang, Safe- raum, Banktresor, Kundensafe, 3 WC, 3 Garderoben, 1 Nebenraum
BVVG	2231	4	537,66	2231	gesamtes Büro- geschoß im zwei- ten Stock
BVVG	2254	5	543,25	2254	ganzes Büroge- schoß im 3. Stock
BVVG	2192	6	541,22	2192	ganzes Büroge- schoß im 4. Stock

7.2. Die in der Spalte 6 angeführten Räumlichkeiten des Wohnungseigentums sind in den beigehefteten Plänen, die einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages bilden, für die WIENER STÄDTISCHE durch rote Umrandung und für die BVVG durch blaue Umrandung gekennzeichnet.

#### 8. RECHTSWIRKSAMKEIT, NUTZEN UND GEFAHRENÜBERGANG:

8.1. Dieser Vertrag wird mit Unterfertigung durch die VERTRAGSPARTEIEN und nach der versicherungsaufsichtsbehördlichen Genehmigung rechtswirksam.

8.1.1. Die Übernahme und Übergabe des kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteiles erfolgt mit grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages.

8.2. Mit Rechtswirksamkeit des Vertrages gehen auf die BVVG Besitz, Nutzen, Vorteil, Gefahr und Lasten mit dem kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil über.

8.3. Die Verrechnung sämtlicher Aufwendungen, wie zum Beispiel Betriebskosten, Reparaturaufwendungen, etc. erfolgen jedoch einvernehmlich rückwirkend mit 1.1.1982.

#### 9. SONSTIGES:

9.1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die VERTRAGSPARTEIEN entsprechend ihren Anteilen. Sie verpflichten sich wechselseitig zur diesbezüglichen Schad- und Klagloshaltung.

9.1.1. Die mit der Überschreibung des im Punkt 2.3. erworbenen Miteigentumsanteiles verbundene Grunderwerbsteuer trägt die BVVG selbst und alleine und verpflichtet sich diesbezüglich die WIENER STÄDTISCHE schad- und klaglos zu halten.

9.1.2. Die durch die grundbücherliche Ordnung zu begleichende Eintragungsgebühr wird von jeder VERTRAGSPARTEI nach gerichtlicher Vorschreibung beglichen.

9.2. Die vertretungsbefugten Organe der VERTRAGSPARTEIEN erklären mit ihrer Unterschrift, daß ihre Mitglieder bzw. Gesellschafter, überwiegend Inländer sind und sie im Sinne des österreichischen Devisengesetzes Deviseninländer sind.

9.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

9.3.1. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, daß der Nachweis, ob ein Schriftstück dem Adressaten zugegangen ist, vom Absender des Schriftstückes zu führen ist, weshalb sie daher grundsätzlich wesentliche Briefe eingeschrieben aufgeben werden.

9.3.2. Alle schriftlichen Erklärungen gelten dem Erklärungsempfänger zugekommen, sofern sie an die von ihm zuletzt bekanntgegebene Anschrift zugesendet werden.

9.4. Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

9.5. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, daß das Original des gegenständlichen Vertrages der Österreichischen Realitäten-Aktiengesellschaft übergeben wird. Die BVVG und die WIENER STÄDTISCHE erhalten über Wunsch beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften.

9.6. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten ihren Rechtsnachfolgern zu übertragen.

Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft  
m.b.H. & Co., Immobilienverwertungs-KG,  
Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft  
m.b.H. & Co, KG,  
Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft

Wien, am 1.10.1982

Wien, am 5.10.1982

1982 -10- 20

Wien, am 8. November 1982

WIENER STÄDTISCHE  
Wechselseitige Versicherungsanstalt





B.R. Zl. 4414/1982

Die Echtheit der Firmzeichnung des Herrn Ing. Franz  
T i t z als Geschäftsführer der Bürohaus Vermietungs-  
und Verwaltungsgesellschaft m.b.H, diese als persönlich  
haftende Gesellschafterin der Bürohaus Vermietungs-  
und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co.KG, diese als  
persönlich haftende Gesellschafterin der Bürohaus Ver-  
mietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co.,  
Immobilienverwertungs-KG. 1090 Wien, Julius Tandler-  
Platz 3, wird bestätigt.-----  
Wien, am ersten Oktober eintausendneunhundertzwei-  
undachtzig.-----



Öffentlicher Notar





B.R.Zl. 4440/1982

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Dr. Michael Reinberger als Geschäftsführer der Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., diese als persönlich haftende Gesellschafterin der Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co.KG, diese als persönlich haftende Gesellschafterin der Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co., Immobilienverwertungs-KG, 1090 Wien, Julius Tandler-Platz 3, wird bestätigt.-----

Nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Handelsregister des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Registers die Herren Ing. Franz Titz und Dr. Michael Reinberger als Geschäftsführer am 1. Oktober 1982 berechtigt waren und heute noch berechtigt sind, die unter HRB 15.335 eingetragene Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., mit dem Sitze in Wien, gemeinsam zu vertreten und die Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. als persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt ist, die unter HRA 20188 eingetragene Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG, mit dem Sitze in Wien, allein zu vertreten und die Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, als persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt ist, die unter HRA 20202 eingetragene Bürohaus Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co., Immobilienverwertungs-KG mit dem Sitze in Wien, allein zu vertreten.-----  
Wien, am fünften Oktober eintausendneunhundertzweiundachtzig



Öffentlicher Notar





B.R.Z.: 9377 / 1982 / MF.

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung der Herren  
Generaldirektor Dkfm. Dr. Erich G ö t t l i c h e r --  
als Vorsitzender des Vorstandes und -----  
Direktor-Stellvertreter Dkfm. Dr. Paul P r e b i l ---  
als Gesamtprokurist der Wiener Städtischen Wechsel- ---  
seitigen Versicherungsanstalt, 1010 Wien, Schotten-----  
ring 30, wird bestätigt. -----  
- - - Desgleichen wird gemäß § 89 a Notariatsordnung --  
zufolge der von mir heute vorgenommenen Einsicht in das  
Handelsregister des Handelsgerichtes Wien die Zeich----  
nungs- und Vertretungsbefugnis dieser beiden Herren für  
die Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungs- ---  
anstalt, am heutigen Tage bestätigt. -----  
W i e n , am a c h t e n N o v e m b e r t a u s e n d n e u n h u n ---  
d e r t a c h t z i g z w e i . -----

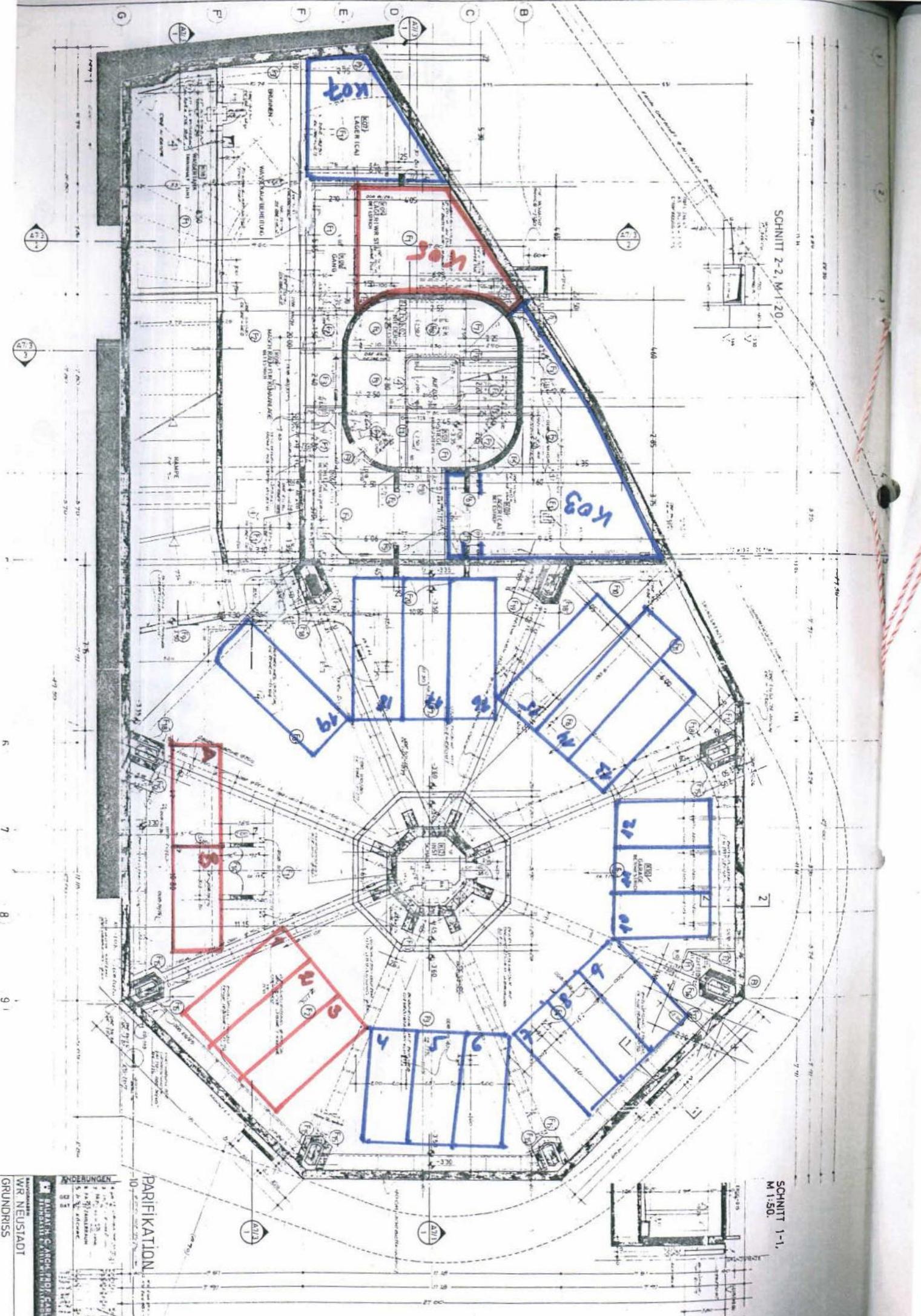


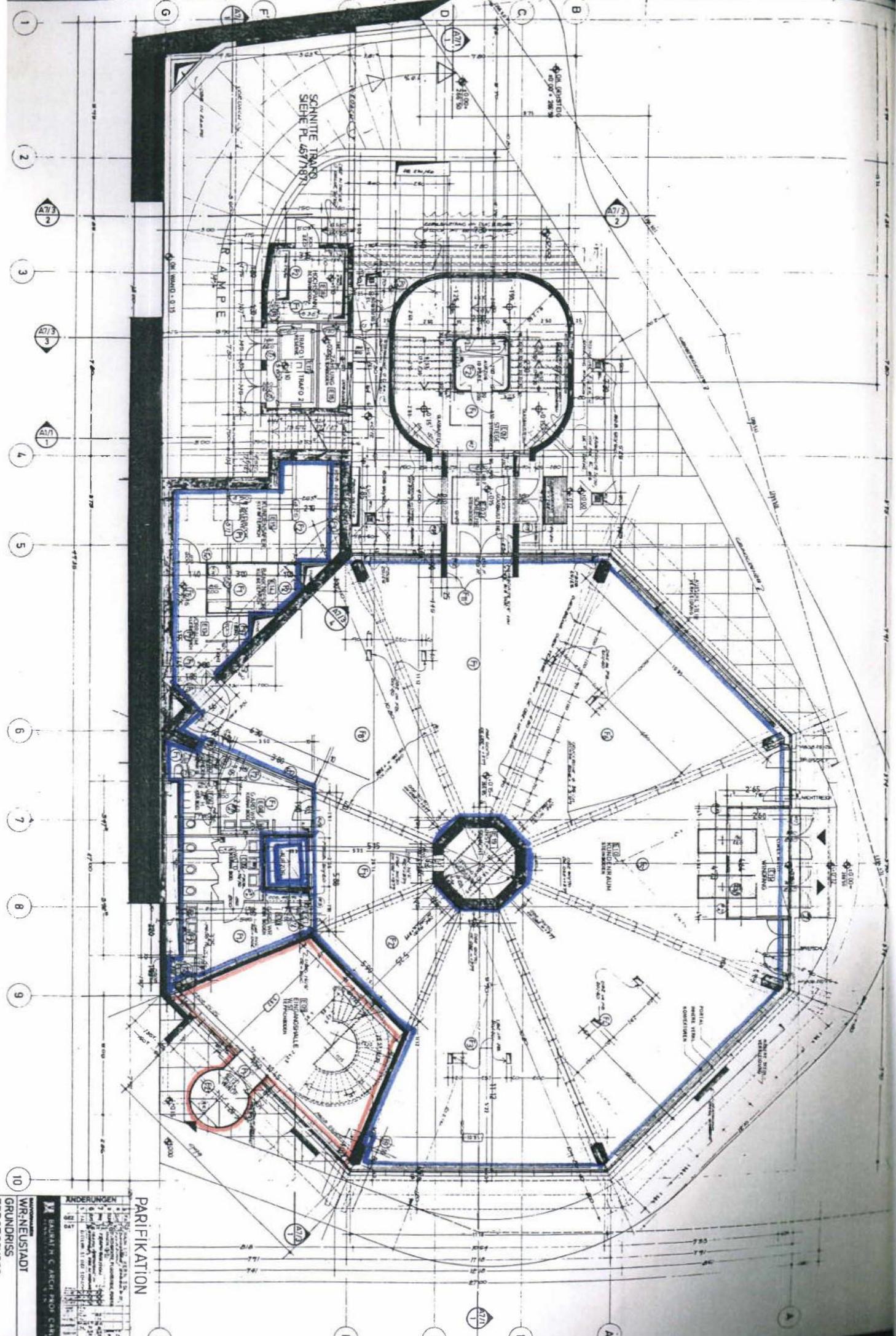
*Dr. Jungmayr  
Öff. Notar*

ie  
s-P  
ic

W  
\*  
adt \*







SCHNITTE TRAMP  
 SEHE PL. 457/187

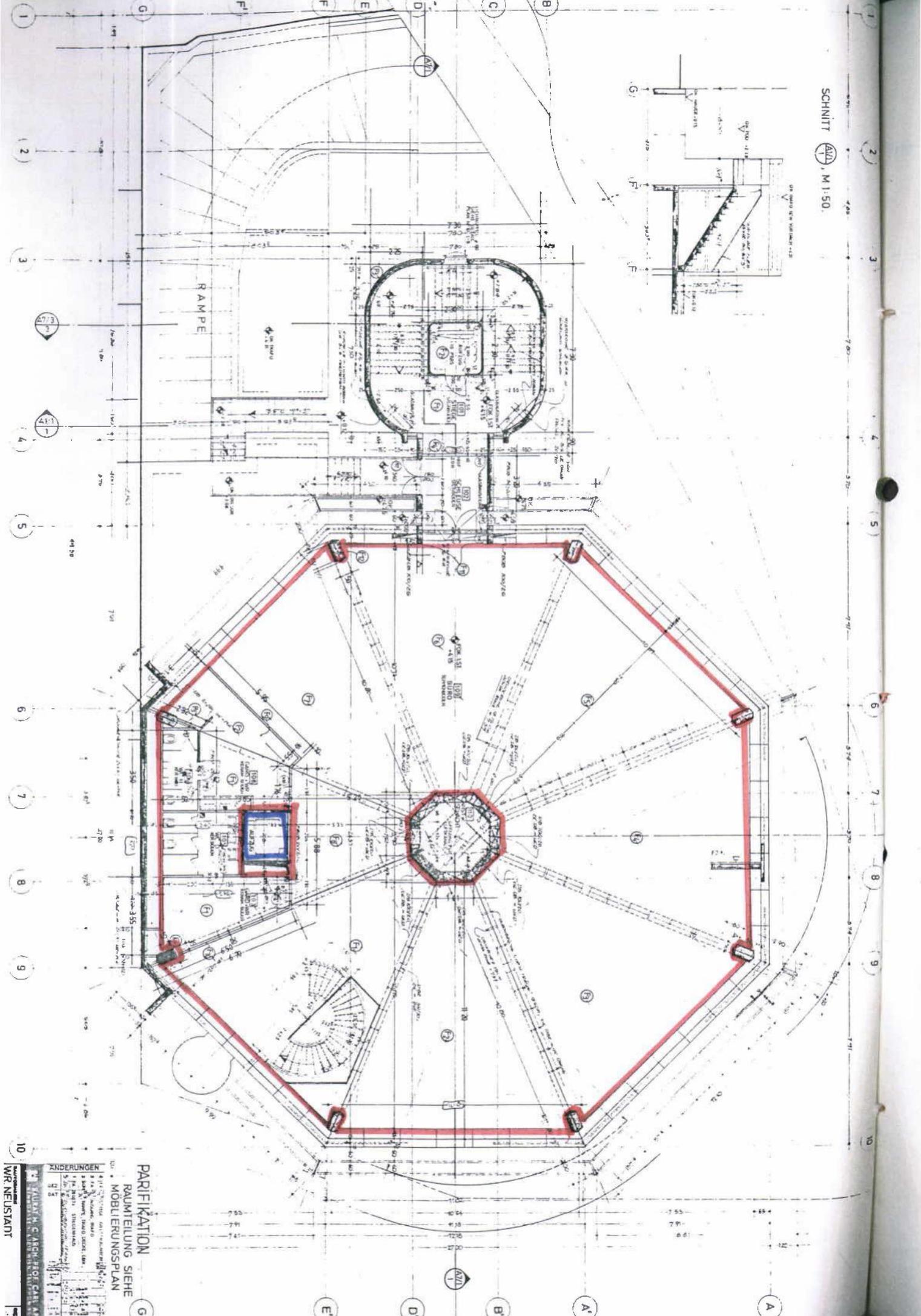
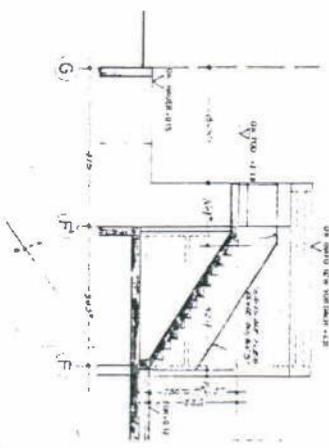
RAMPPE

PARIPKATION

<b>M. RAUERTH C. ARCE PROJ. C&amp;E, AN</b> <b>WR-NEUSTADT</b> <b>GRUNDRISS</b>	
1. Projektant 2. Auftraggeber 3. Baugruben 4. Baugrubenschnitt 5. Baugrubenschnitt 6. Baugrubenschnitt 7. Baugrubenschnitt 8. Baugrubenschnitt 9. Baugrubenschnitt 10. Baugrubenschnitt	1. Projektant 2. Auftraggeber 3. Baugruben 4. Baugrubenschnitt 5. Baugrubenschnitt 6. Baugrubenschnitt 7. Baugrubenschnitt 8. Baugrubenschnitt 9. Baugrubenschnitt 10. Baugrubenschnitt



SCHNITT **ADT**, M 1:50



**PARIFIKATION**  
 RAUMTEILUNG SIEHE  
 MOBILIERUNGSPLAN

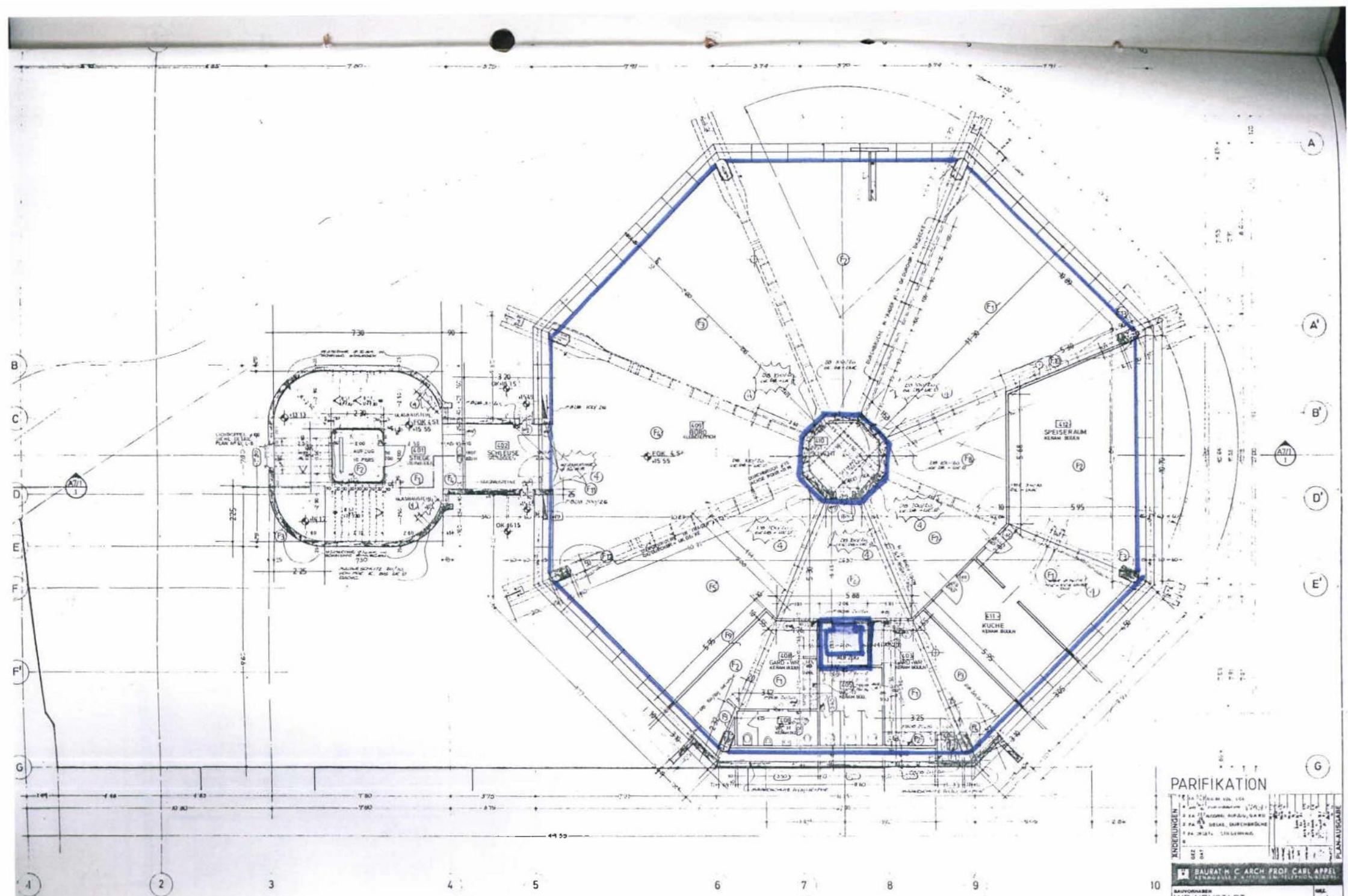
**ÄNDERUNGEN**

1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1
2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1
3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1
4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1
5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
6	6.1	6.1.1	6.1.1.1	6.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1
7	7.1	7.1.1	7.1.1.1	7.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1
8	8.1	8.1.1	8.1.1.1	8.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1
9	9.1	9.1.1	9.1.1.1	9.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1
10	10.1	10.1.1	10.1.1.1	10.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1

PLAN-AUSGABE

WR NEUSTADT





**PARIFIKATION**

ANDEUTUNGEN	1. ...	2. ...	3. ...	4. ...	5. ...	6. ...	7. ...	8. ...	9. ...	10. ...
PLAN-AUSGABE										

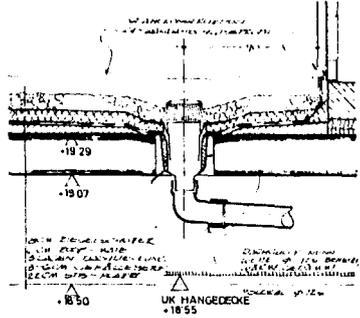
BAURAT H. C. ARCH. PROF. CARL APPEL  
 WR NEUSTADT,  
 GRUNDRISS

A  
A'  
B'  
D'  
E'  
G

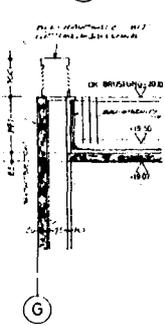
B  
C  
D  
E  
F  
G

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

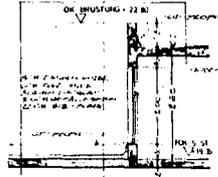
DETAIL DACHEINLAUF, M 1:10.



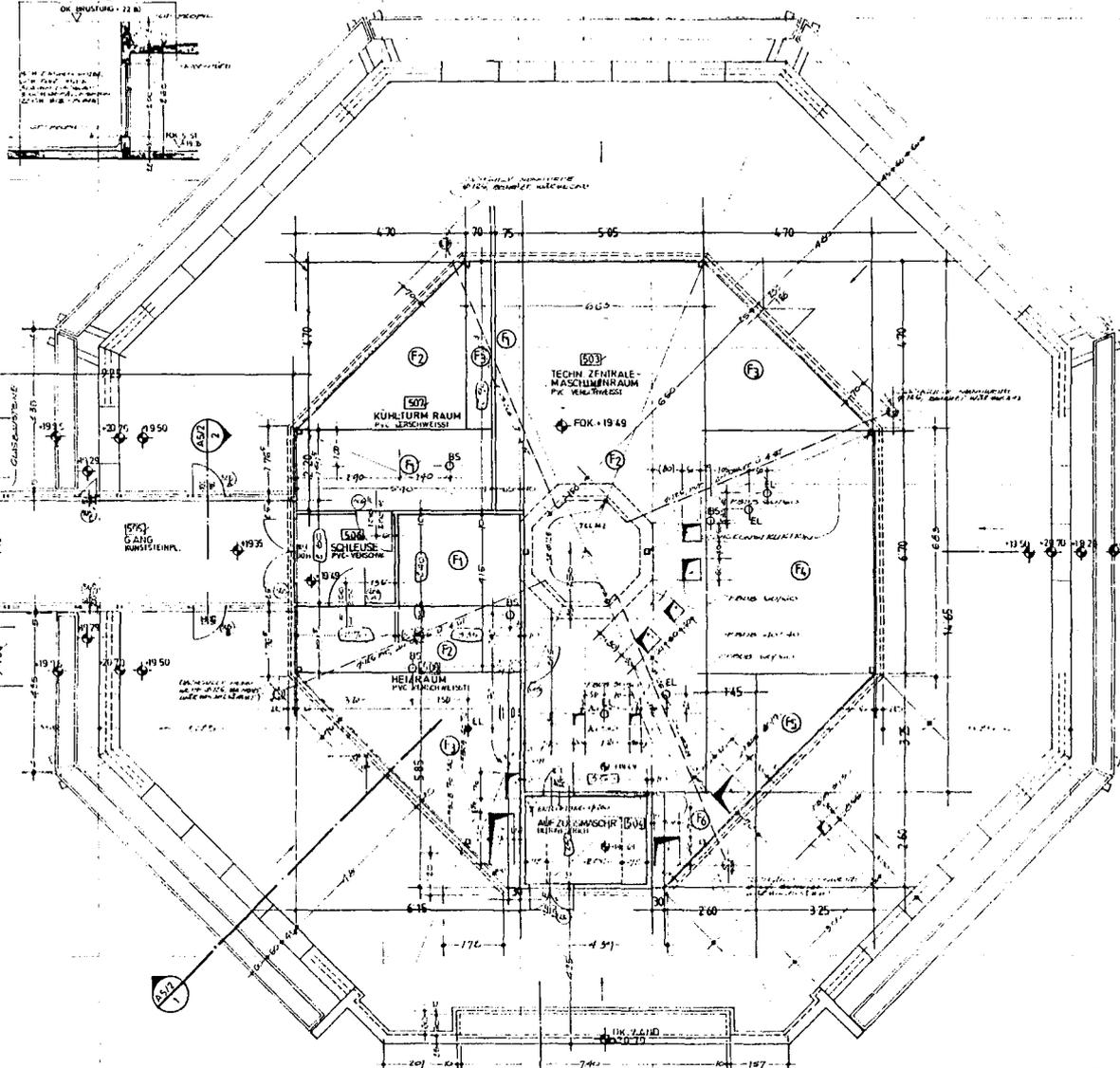
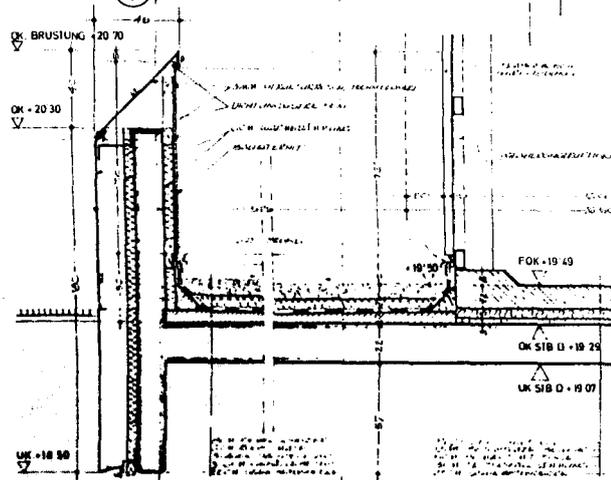
SCHNITT (A5/2) M 1:50



SCHNITT (A5/1) M 1:50



SCHNITT (A5/1) M 1:10



PARIFIKATION

BAUVERLEHRE  
WR-NEUSTADT  
GRUNDRISS

BAURAT H. C. ARCH. PROF. CARL APPEL  
BRUNNENSTR. 11 • 10115 BERLIN • TELEFON 8115 31

IN- AUSGABE

BAUVERLEHRE  
WR-NEUSTADT  
GRUNDRISS

Rechtsanwälte  
DR. NORBERT KOSCH  
DR. ERNST SCHILLNER  
DR. JÖRG ...  
DR. ROMAN KOSCH  
verteidiger in Strafsachen  
2700 Wiener Neustadt  
Hauptplatz 31  
Tel. 0 26 22/51 0 41 Serie  
PSK 7477.155

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za Rechn Wertsich.			Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins		Garagenmiete		Betriebskosten		m2	
							Strom	Klima	Liftbetriebsk.	n.abz. VST STR	Heizkosten	nicht abzugsf.		m2
					Brutto									
<b>001</b>	<b>Geschäft</b>	<b>1769,96m2</b>			<b>S</b>	<b>53062,78</b>	1	37950,64	9	0,00	0	8318,81	9	1769,96
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	1666,67	9	495,59	9	2300,95	9	1769,96	
						3	265,49	9	370,66	0	1693,97	0		
	Re 24/0270/VS00001	A4	210	I	****53062,78	4			1769,96					
<b>002</b>	<b>Geschäft</b>	<b>50,98m2</b>			<b>S</b>	<b>885,07</b>	1	509,80	9	0,00	0	239,61	9	50,98
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00	0	14,27	9	66,27	9	50,98	
						3	7,65	9	1,08	0	46,39	0		
	Re 24/0270/VS00002	A4	210		*****885,07	4			50,98					
<b>002a</b>	<b>Geschäft</b>	<b>541,52m2</b>			<b>S</b>	<b>9426,88</b>	1	5415,20	9	0,00	0	2545,14	9	541,52
	Wiener Städtische Versicherung AG				0,00	2	0,00	0	151,63	9	703,98	9	541,52	
						3	81,23	9	11,42	0	518,28	0		
	Re 24/0270/VS00003	A4	210		*****9426,88	4			541,52					
<b>003</b>	<b>Büro</b>	<b>82,10m2</b>			<b>O</b>	<b>1309,88</b>	1	781,97	2	0,00	0	385,87	2	82,10
	Rotmayer GmbH				261,97	2	0,00	0	22,99	2	106,73	2	82,10	
						3	12,32	2	0,00	0	0,00	0		
	Re 24/0270/VS00010	ZS	102	I	*****1571,85	4			82,10					
<b>VAb</b>	<b>31.08.2027</b>	<b>Re 24/0270/VS00010</b>			<b>ZS</b>	<b>102</b>	<b>I</b>	<b>*****1571,85</b>	<b>4</b>					
<b>004</b>	<b>Ordination</b>	<b>133,83m2</b>			<b>O</b>	<b>1867,46</b>	1	1006,94	2	0,00	0	629,00	2	133,83
	Dr. Irmgard Hopp				373,49	2	0,00	0	37,47	2	173,98	2	133,83	
						3	20,07	2	0,00	0	0,00	0		
	Re 24/0270/VS00005	A4	210	I	*****2240,95	4			133,83					
<b>005</b>	<b>Büro</b>	<b>139,17m2</b>			<b>S</b>	<b>1031,01</b>	1	0,00	0	0,00	0	654,10	9	139,17
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00	0	38,97	9	180,92	9	139,17	
						3	20,88	9	2,94	0	133,20	0		
	Re 24/0270/VS00006	A4	210		*****1031,01	4			139,17					
<b>006</b>	<b>Büro</b>	<b>83,81m2</b>			<b>S</b>	<b>620,88</b>	1	0,00	0	0,00	0	393,91	9	83,81
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00	0	23,47	9	108,95	9	83,81	
						3	12,57	9	1,77	0	80,21	0		
	Re 24/0270/VS00007	A4	210		*****620,88	4			83,81					
<b>G09</b>	<b>Garage</b>				<b>W</b>	<b>0,00</b>	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
						3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
		A4	210		*****0,00	4			0,00					
<b>G10</b>	<b>Garage</b>				<b>W</b>	<b>0,00</b>	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
						3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
		A4	210		*****0,00	4			0,00					
<b>G11</b>	<b>Garage</b>				<b>W</b>	<b>0,00</b>	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG				0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
						3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
		ZS	102		*****0,00	4			0,00					

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024  
 =====  
 0270 Kollonitschgasse 1  
 2700 Wiener Neustadt  
 ATU75856904

CCI Immobilientreuhand GmbH.  
 1010 Wien, Tuchlauben 12  
 533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at

DVR 0846593

19.09.2024  
 10.2024/ 2  
 Betr. in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto	1	Hauptmietzins		Garagenmiete		m2	Betriebskosten		m2
					USt	2	Strom	Klima	Liftbetriebsk.	n.abz. VST STR		Heizkosten	nicht abzugsf.	
					Brutto	3								
						4								
G12	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G13	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G14	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G15	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G16	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G17	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G18	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
G19	Garage				W	86,42	1	0,00	0	86,42	2	0,00	0	0,00
	Dr. Irmgard Hopp					17,28	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Re 24/0270/VS00008	A4	210	I		*****103,70	4							
GA-A	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Wiener Städtische Versicherung AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							
GA-B	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Wiener Städtische Versicherung AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
							4							

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto	1	Hauptmietzins		Garagenmiete	m2	Betriebskosten	m2	
					USt		Strom	Klima					Liftbetriebsk.
					Brutto	4			n.abz. VST STR		nicht abzugsf.		
GA08	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
GA1	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	Wiener Städtische Versicherung AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
GA2	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	Wiener Städtische Versicherung AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
GA3	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	Wiener Städtische Versicherung AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
GA4	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	leer					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	202			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
GA5	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	leer					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	202			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
GA6	Garage				O	885,30	1	0,00	0	885,30	2	0,00	0
	UniCredit Bank Austria AG					177,06	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		A4	210	I		*****1062,36	4						
GA7	Garage				W	0,00	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	UniCredit Bank Austria AG					0,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0
		ZS	102			*****0,00	3	0,00	0	0,00	0	0,00	0
							4						
2801,37m2					69175,68	1	45664,55		971,72		13166,44	2801,37	
					829,80	2	1666,67		784,39	2801,37	3641,78	2801,37	
					0,00	3	420,21	2801,37	387,87		2472,05		
					****70005,48	4							

USt-Kennz.: 0=nstb 9=ufr 8=efr 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%  
 -Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

Vorschreibung - Zinsliste 10/2024  
 =====  
 0270 Kollonitschgasse 1  
 2700 Wiener Neustadt  
 ATU75856904

CCI Immobilientreuhand GmbH.  
 1010 Wien, Tuchlauben 12  
 533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at

DVR 0846593

19.09.2024  
 10.2024/ 4  
 Betr. in EUR

	Umsatz	USt 10%	Umsatz	USt 20%	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins			1.788,91	357,78		43.875,64	45.664,55	357,78
Garagenmiete			971,72	194,34			971,72	194,34
Betriebskosten			1.014,87	202,97		12.151,57	13.166,44	202,97
Strom						1.666,67	1.666,67	
Liftbetriebsk.			60,46	12,09		723,93	784,39	12,09
Heizkosten			280,71	56,15		3.361,07	3.641,78	56,15
Klima			32,39	6,47		387,82	420,21	6,47
n.abz. VST STR					387,87		387,87	
nicht abzugsf.					2.472,05		2.472,05	
Beträge in EUR			4.149,06	829,80	2.859,92	62.166,70	69.175,68	829,80
							829,80	
						Summe Brutto	*****70.005,48	

## Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Projekt KOLLONITSCHGASSE 1 Büro

Adresse Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt



Auftraggeber Firma WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG  
Vienna Insurance Group

Adresse Schottenring 30  
1010 Wien-Innere Stadt

Aussteller OERAG Österreichische Realitäten AG

Adresse Herrengasse 17  
1010 Wien  
Telefon: 01/53473301  
Telefax: 01/53473260

11.11.2019

(Datum)

(Unterschrift)

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	KOLLONITSCHGASSE 1 Büro		
Gebäude(-teil)	1.Obergeschoß bis Dachgeschoß	Baujahr	1977
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Kollonitschgasse 1	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nr.	23443
Grundstücksnr.	622/1	Seehöhe	265 m

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

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>	D			D
<b>E</b>				
<b>F</b>		F	F	
<b>G</b>				

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

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

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

**KB:** Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BeFB:** Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

**BeLEB:** Der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**BSB:** Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

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

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

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.580,7 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	4,05 m	mittlerer U-Wert	1,59 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	2.064,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	239 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	78,91
Brutto-Volumen	9.630,4 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3419 K·d	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Gebäude-Hüllfläche	2.376,1 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region N/SO	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit(A/V)	0,25 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	<input type="text"/>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	102,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	<input type="text"/>	KB <sup>*</sup> <sub>RK</sub>	2,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	<input type="text"/>	E/LEB <sub>RK</sub>	220,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<input type="text"/>	f <sub>GEE</sub>	1,75
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	266.975 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	103,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	288.278 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	111,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	12.149 kWh/a	WWWB	4,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	423.561 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	164,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,42
Kühlbedarf	63.530 kWh/a	KB <sub>SK</sub>	24,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	<input type="text"/> kWh/a	KEB <sub>SK</sub>	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ, K</sub>	<input type="text"/>
Befeuchtungsenergiebedarf	<input type="text"/> kWh/a	BefEB <sub>SK</sub>	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	83.098 kWh/a	BelEB	32,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Betriebsstrombedarf	63.582 kWh/a	BSB	24,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	570.240 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	221,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	937.161 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	363,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	776.101 kWh/a	PEB <sub>n.ern., SK</sub>	300,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	161.060 kWh/a	PEB <sub>ern., SK</sub>	62,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	163.232 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	63,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,75
Photovoltaik-Export	<input type="text"/> kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub>	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	1533304-0006-01-000-3	ErstellerIn	OERAG Österreichische Realitäten AG
Ausstellungsdatum	13.11.2019	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	12.11.2029		

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

- Anhang 1 -

## VERWENDETE SOFTWARE

**Gebäudeprofi**  
Version 5.1.2

Bundesland: Niederösterreich

ETU GmbH  
Linzer Straße 49  
A-4600 Wels  
www.etu.at - office@etu.at

## VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM H 5050 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors, Ausgabe 2014-11-01

ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf

ÖNORM H 5057 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Raumluftechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude

ÖNORM H 5058 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Kühltechnik-Energiebedarf

ÖNORM H 5059 Beleuchtungsenergiebedarf

EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient, Berechnungsverfahren

## ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten lt. Einreichplänen von 1977

Bauphysikalische Eingabedaten lt. Einreichplänen bzw. Default-Werte

Haustechnische Eingabedaten lt. Auskunft Hausverwaltung

## EMPFOHLENE SANIERUNGSMABNAHMEN

Ausstattung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung

## 1. Allgemeine Projektdaten

Projekt : KOLLONITSCHGASSE 1 Büro - Bestand  
Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt

Bestand

Gebäudetyp: Bürogebäude  
Klimadaten: Region N/SO, Seehöhe 265 m  
Innentemperatur: normale Innentemperatur (20,0°C)  
Anzahl Vollgeschosse: 5  
Anzahl Wohneinheiten:

## 2. Berechnungsgrundlagen

Berechnungsverfahren: OIB - Richtlinie 6  
Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: März 2015)

Berechnungsprogramm: Gebäudeprofi Duo 3D 5.1.2, ETU GmbH, [www.etu.at](http://www.etu.at)

Folgende Normen und Verordnungen werden im Rechenprogramm berücksichtigt:

### **OIB-Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: März 2015)**

ÖNORM B 8110-5	Wärmeschutz im Hochbau Teil 5: Klimamodelle und Nutzungsprofile
ÖNORM B 8110-6	Wärmeschutz im Hochbau Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
ÖNORM H 5055	Energieausweis für Wohngebäude
ÖNORM H 5056	Gesamteffizienz von Gebäuden Heiztechnik-Energiebedarf
ÖNORM H 5057	Gesamteffizienz von Gebäuden Raumluftechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude
ÖNORM H 5058	Gesamteffizienz von Gebäuden Kühltechnik-Energiebedarf
ÖNORM H 5059	Gesamteffizienz von Gebäuden Beleuchtungsenergiebedarf
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient – Berechnungsverfahren

### 3. Gebäudegeometrie

#### 3.1 Gebäudegeometrie - Flächen

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto	Fläche netto	Flächen- anteil
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
1	* Flachdach	N 0,0°	5,25*3,1 (Rechteck)	16,28	16,28	0,7
2	* Terrasse	0,0°	-1 * (211,14*1) (Rechteck) + -1 * (16,28*1) (Rechteck) + 8,00 * sqrt (14,60) * sin (22,50°) * cos (22,50°) (Achteck)	375,49	375,49	15,8
3	* Oberste Geschoßdecke	0,0°	-1 * (3*3) (Rechteck) + 8,00 * sqrt (8,64) * sin (22,50°) * cos (22,50°) (Achteck)	202,14	202,14	8,5
4	* Außenwand DG	N 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe) + 5,25*3,4 (Rechteck)	40,36	40,36	1,7
5	* Außenwand DG	NO 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe)	22,51	22,51	0,9
6	* Außenwand DG	O 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe)	22,51	22,51	0,9
7	* Außenwand DG	SO 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe)	22,51	22,51	0,9
8	* Außenwand DG	S 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe) + 5,25*3,4 (Rechteck)	40,36	40,36	1,7
9	* Außenwand DG	SW 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe)	22,51	22,51	0,9
10	* Außenwand DG	W 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe) + -3,3*3,4 (Rechteck)	11,29	11,29	0,5
11	* Außenwand DG	NW 90,0°	6,62*3,4 (Breite x Höhe)	22,51	22,51	0,9
12	* Außenwand	S 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	168,15	7,1
13	* Außenwand	O 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	78,71	3,3
14	* Isolierverglasung	O 90,0°	4 * (11,18*2) (Rechteck)	-	89,44	3,8
15	* Außenwand	SO 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	92,95	3,9
16	* Isolierverglasung	SO 90,0°	4 * (9,4*2) (Rechteck)	-	75,20	3,2
17	* Außenwand	NO 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	78,71	3,3
18	* Isolierverglasung	NO 90,0°	4 * (11,18*2) (Rechteck)	-	89,44	3,8
19	* Außenwand	N 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	78,71	3,3
20	* Isolierverglasung	N 90,0°	4 * (11,18*2) (Rechteck)	-	89,44	3,8
21	* Außenwand	NW 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	78,71	3,3
22	* Isolierverglasung	NW 90,0°	4 * (11,18*2) (Rechteck)	-	89,44	3,8
23	* Außenwand	SW 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe)	168,15	92,95	3,9
24	* Isolierverglasung	SW 90,0°	4 * (9,4*2) (Rechteck)	-	75,20	3,2
25	* Außenwand	W 90,0°	11,18*15,04 (Breite x Höhe) + -1 * (3,3*15,04) (Rechteck)	118,52	55,48	2,3
26	* Isolierverglasung	W 90,0°	4 * (7,88*2) (Rechteck)	-	63,04	2,7
27	* Wand gegen Schleuse	W 90,0°	3,3*18,44 (Rechteck)	60,85	60,85	2,6
28	* Wand gegen Installationsschacht	N 90,0°	3*18,44 (Rechteck)	55,32	55,32	2,3
29	* Wand gegen Installationsschacht	O 90,0°	3*18,44 (Rechteck)	55,32	55,32	2,3
30	* Wand gegen Installationsschacht	S 90,0°	3*18,44 (Rechteck)	55,32	55,32	2,3
31	* Wand gegen Installationsschacht	W 90,0°	3*18,44 (Rechteck)	55,32	55,32	2,3

Die Bauteilgeometrien und -ausrichtungen dieses Gebäudes wurden mit der erweiterten Erfassung bestimmt. Bauteile, die ergänzt wurden oder deren Geometrie, Typ oder Ausrichtung nachträglich geändert wurde, sind mit einen \* markiert.

#### 3.2 Gebäudegeometrie - Brutto-Grundfläche

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Fläche brutto	Flächen- anteil
			m <sup>3</sup>	%
1	Rechteck	4 * (603,52*1)	2414,08	93,5
2	Rechteck	-4 * (3*3)	-36,00	-1,4
3	Rechteck	211,6*1	211,60	8,2
4	Rechteck	-1 * (3*3)	-9,00	-0,3

### 3.3 Gebäudegeometrie - Volumen

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Volumen brutto	Volumen- anteil
			m <sup>3</sup>	%
1	Quader	594,52*15,04*1	8941,58	92,8
2	Quader	202,6*3,4*1	688,84	7,2

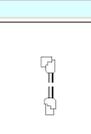
### 3.4 Gebäudegeometrie - Zusammenfassung

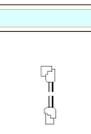
<b>Gebäudehüllfläche :</b>	<b>2376,13 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäudevolumen :</b>	<b>9630,42 m<sup>3</sup></b>
<b>Beheiztes Luftvolumen :</b>	<b>5367,81 m<sup>3</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche (BGF) :</b>	<b>2580,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Kompaktheit :</b>	<b>0,25 1/m</b>
<b>Fensterfläche :</b>	<b>571,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Charakteristische Länge (l<sub>c</sub>) :</b>	<b>4,05 m</b>
<b>Bauweise :</b>	<b>mittelschwere Bauweise</b>

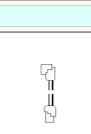
**4. U - Wert - Ermittlung**

<b>Bauteilbezeichnung :</b>		Wand gegen Installationsschacht				<b>Fläche / Ausrichtung :</b>		55,32 m <sup>2</sup>	N
		Wand gegen Installationsschacht						55,32 m <sup>2</sup>	O
		Wand gegen Installationsschacht						55,32 m <sup>2</sup>	S
		Wand gegen Installationsschacht						55,32 m <sup>2</sup>	W
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand			
	1	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,50	1,000	1800,0	0,02			
	2	Beton nach EN 12524 (Rohdichte 2400 kg/m <sup>3</sup> )	35,00	2,000	2400,0	0,18			
	3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,50	1,000	1800,0	0,02			
							<b>R = 0,21</b>		
	Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherfähigkeit		R <sub>si</sub> = 0,13		R <sub>se</sub> = 0,13
221,28 m <sup>2</sup>	9,3 %	894,0 kg/m <sup>2</sup>	475,87 W/K	13,8 %	C <sub>w,B</sub> = 17677 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 16889 kg	<b>U-Wert = 2,15 W/(m<sup>2</sup>K)</b>			

<b>Fenster :</b>		Isolierverglasung		<b>Anzahl :</b>		4	<b>Ausrichtung :</b>		O
		Isolierverglasung				4			NO
		Isolierverglasung				4			N
		Isolierverglasung				4			NW
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung		A <sub>g</sub> = 13,79 m <sup>2</sup>		U <sub>g</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern		A <sub>f</sub> = 8,57 m <sup>2</sup>		U <sub>f</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Aluminium		l <sub>g</sub> = 23,62 m		Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
					<b>Fläche</b> <b>A<sub>w</sub> = 22,36 m<sup>2</sup></b>		<b>U-Wert</b> <b>U<sub>w</sub> = 2,85 W/m<sup>2</sup> K</b>		

<b>Fenster :</b>		Isolierverglasung		<b>Anzahl :</b>		4	<b>Ausrichtung :</b>		SO
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung		A <sub>g</sub> = 11,45 m <sup>2</sup>		U <sub>g</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern		A <sub>f</sub> = 7,35 m <sup>2</sup>		U <sub>f</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Aluminium		l <sub>g</sub> = 20,06 m		Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
					<b>Fläche</b> <b>A<sub>w</sub> = 18,80 m<sup>2</sup></b>		<b>U-Wert</b> <b>U<sub>w</sub> = 2,85 W/m<sup>2</sup> K</b>		

<b>Fenster :</b>		Isolierverglasung		<b>Anzahl :</b>		4	<b>Ausrichtung :</b>		SW
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung		A <sub>g</sub> = 11,45 m <sup>2</sup>		U <sub>g</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern		A <sub>f</sub> = 7,35 m <sup>2</sup>		U <sub>f</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Aluminium		l <sub>g</sub> = 20,06 m		Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
					<b>Fläche</b> <b>A<sub>w</sub> = 18,80 m<sup>2</sup></b>		<b>U-Wert</b> <b>U<sub>w</sub> = 2,85 W/m<sup>2</sup> K</b>		

<b>Fenster :</b>		Isolierverglasung		<b>Anzahl :</b>		4	<b>Ausrichtung :</b>		W
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung		A <sub>g</sub> = 9,45 m <sup>2</sup>		U <sub>g</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern		A <sub>f</sub> = 6,31 m <sup>2</sup>		U <sub>f</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Aluminium		l <sub>g</sub> = 17,02 m		Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
					<b>Fläche</b> <b>A<sub>w</sub> = 15,76 m<sup>2</sup></b>		<b>U-Wert</b> <b>U<sub>w</sub> = 2,85 W/m<sup>2</sup> K</b>		

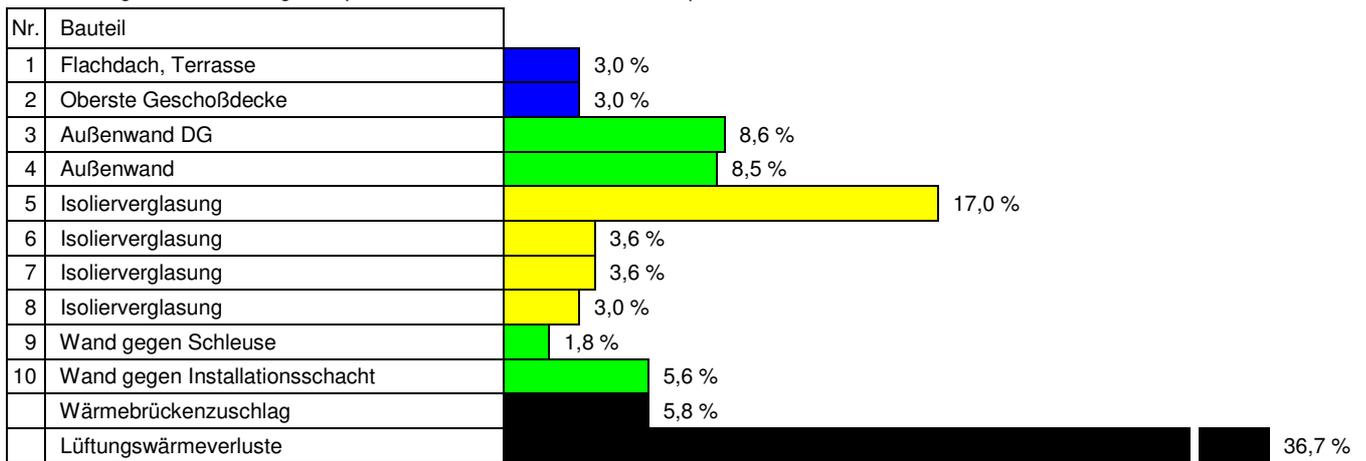
**5. Jahres-Heizwärmebedarfsberechnung**

**5.1 spezifische Transmissionswärmeverluste der Heizperiode**

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m <sup>2</sup>	U <sub>i</sub> -Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Faktor F <sub>x</sub>	F <sub>x</sub> * U * A	
						W/K	%
1	Flachdach	N 0,0°	16,28	0,450	1,00	7,32	0,1
2	Terrasse	0,0°	375,49	0,450	1,00	168,97	2,8
3	Oberste Geschoßdecke	0,0°	202,14	1,000	0,90	181,93	3,0
4	Außenwand DG	N 90,0°	40,36	2,500	1,00	100,89	1,7
5	Außenwand DG	NO 90,0°	22,51	2,500	1,00	56,27	0,9
6	Außenwand DG	O 90,0°	22,51	2,500	1,00	56,27	0,9
7	Außenwand DG	SO 90,0°	22,51	2,500	1,00	56,27	0,9
8	Außenwand DG	S 90,0°	40,36	2,500	1,00	100,89	1,7
9	Außenwand DG	SW 90,0°	22,51	2,500	1,00	56,27	0,9
10	Außenwand DG	W 90,0°	11,29	2,500	1,00	28,22	0,5
11	Außenwand DG	NW 90,0°	22,51	2,500	1,00	56,27	0,9
12	Außenwand	S 90,0°	168,15	0,700	1,00	117,70	2,0
13	Außenwand	O 90,0°	78,71	0,700	1,00	55,10	0,9
14	Isolierverglasung	O 90,0°	89,44	2,840	1,00	254,00	4,3
15	Außenwand	SO 90,0°	92,95	0,700	1,00	65,06	1,1
16	Isolierverglasung	SO 90,0°	75,20	2,840	1,00	213,58	3,6
17	Außenwand	NO 90,0°	78,71	0,700	1,00	55,10	0,9
18	Isolierverglasung	NO 90,0°	89,44	2,840	1,00	254,00	4,3
19	Außenwand	N 90,0°	78,71	0,700	1,00	55,10	0,9
20	Isolierverglasung	N 90,0°	89,44	2,840	1,00	254,00	4,3
21	Außenwand	NW 90,0°	78,71	0,700	1,00	55,10	0,9
22	Isolierverglasung	NW 90,0°	89,44	2,840	1,00	254,00	4,3
23	Außenwand	SW 90,0°	92,95	0,700	1,00	65,06	1,1
24	Isolierverglasung	SW 90,0°	75,20	2,853	1,00	214,57	3,6
25	Außenwand	W 90,0°	55,48	0,700	1,00	38,83	0,7
26	Isolierverglasung	W 90,0°	63,04	2,840	1,00	179,04	3,0
27	Wand gegen Schleuse	W 90,0°	60,85	2,500	0,70	106,49	1,8
28	Wand gegen Installationsschacht	N 90,0°	55,32	2,151	0,70	83,28	1,4
29	Wand gegen Installationsschacht	O 90,0°	55,32	2,151	0,70	83,28	1,4
30	Wand gegen Installationsschacht	S 90,0°	55,32	2,151	0,70	83,28	1,4
31	Wand gegen Installationsschacht	W 90,0°	55,32	2,151	0,70	83,28	1,4
$\Sigma A_i =$			<b>2376,13</b>	$\Sigma(F_x * U * A) =$		<b>3439,42</b>	

<b>Leitwertzuschlag Wärmebrücken L<sub>ψ</sub> + L<sub>χ</sub> (nach ÖNORM B 8110-6, Abschnitt 5.3.2)</b>	<b>L<sub>ψ</sub> + L<sub>χ</sub> = 343,94 W/K</b>	<b>5,8 %</b>
---	---	--------------

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste der Heizperiode



### 5.2 Lüftungsverluste

Lüftungswärmeverluste	n = 1,20 h <sup>-1</sup>	2190,07 W/K	36,7 %
-----------------------	--------------------------	-------------	--------

### 5.3 Daten transparenter Bauteile

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung	Faktor Sonnen- schutz	Faktor Nichtsenk- rechter Strahlungs- einfall / Verschm.	Gesamt- energie- durchlass- grad	effektive Kollektor- fläche
			m <sup>2</sup>		F <sub>s</sub>	z		g	m <sup>2</sup>
1	Isolierverglasung	O 90,0°	89,44	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	31,06
2	Isolierverglasung	SO 90,0°	75,20	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	26,02
3	Isolierverglasung	NO 90,0°	89,44	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	31,06
4	Isolierverglasung	N 90,0°	89,44	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	31,06
5	Isolierverglasung	NW 90,0°	89,44	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	31,06
6	Isolierverglasung	SW 90,0°	75,20	0,61	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	22,73
7	Isolierverglasung	W 90,0°	63,04	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	21,84

**5.4 Monatsbilanzierung**

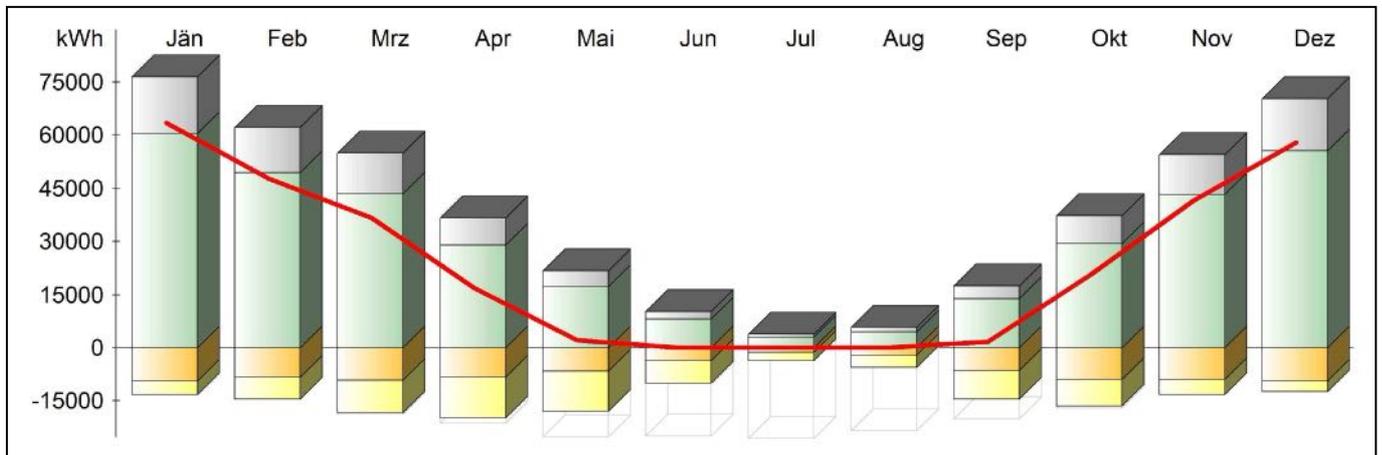
<b>Wärmeverluste in kWh/Monat</b>													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Transmissionswärmeverluste</b>													
Transmissionsverluste	55001	44954	39478	26345	15595	7292	2728	4062	12574	26632	39354	50446	324462
Wärmebrückenverluste	5500	4495	3948	2634	1559	729	273	406	1257	2663	3935	5045	32446
Summe	60502	49449	43426	28979	17154	8021	3001	4469	13832	29295	43290	55491	356908
<b>Lüftungswärmeverluste</b>													
Lüftungsverluste	16057	12728	11525	7619	4553	2109	796	1186	3636	7775	11381	14727	94091
<b>Gesamtwärmeverluste</b>													
<b>Gesamtwärmeverluste</b>	<b>76558</b>	<b>62177</b>	<b>54951</b>	<b>36598</b>	<b>21707</b>	<b>10130</b>	<b>3797</b>	<b>5655</b>	<b>17468</b>	<b>37070</b>	<b>54671</b>	<b>70218</b>	<b>450999</b>

<b>Wärmegewinne in kWh/Monat</b>													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Interne Wärmegewinne</b>													
Interne Wärmegewinne	9313	8292	9313	8972	9313	8972	9313	9313	8972	9313	8972	9313	109369
<b>Solare Wärmegewinne</b>													
Fenster O 90°	617	1020	1656	2207	2847	2846	2969	2611	1941	1338	662	455	21168
Fenster SO 90°	837	1302	1827	2126	2467	2342	2444	2409	2026	1611	918	699	21008
Fenster NO 90°	430	712	1104	1655	2258	2396	2406	1903	1400	878	455	310	15908
Fenster N 90°	411	664	894	1287	1767	1897	1894	1416	1146	774	434	297	12880
Fenster NW 90°	430	712	1104	1655	2258	2396	2406	1903	1400	878	455	310	15908
Fenster SW 90°	731	1137	1596	1857	2155	2046	2135	2104	1770	1407	802	611	18350
Fenster W 90°	433	717	1164	1551	2001	2001	2087	1835	1365	941	465	320	14881
Solare Wärmegewinne	3889	6265	9344	12339	15752	15924	16341	14180	11048	7826	4191	3003	120102
<b>Gesamtwärmegewinne in kWh/Monat</b>													
<b>Gesamtwärmegewinne</b>	<b>13202</b>	<b>14556</b>	<b>18657</b>	<b>21311</b>	<b>25065</b>	<b>24896</b>	<b>25654</b>	<b>23492</b>	<b>20020</b>	<b>17139</b>	<b>13163</b>	<b>12316</b>	<b>229471</b>
<b>Nutzbare Gewinne in kWh/Monat</b>													
Ausnutzung Gewinne (%)	99,8	99,5	98,5	93,2	72,0	39,7	14,8	23,9	72,3	96,3	99,5	99,8	Ø: 69,6
Nutzbare solare Gewinne	3883	6236	9205	11497	11334	6314	2416	3396	7987	7538	4170	2998	83532
Nutzbare interne Gewinne	9297	8254	9173	8360	6700	3558	1377	2230	6486	8969	8927	9296	76068
<b>Nutzbare Wärmegewinne</b>	<b>13179</b>	<b>14490</b>	<b>18378</b>	<b>19858</b>	<b>18034</b>	<b>9871</b>	<b>3793</b>	<b>5626</b>	<b>14473</b>	<b>16507</b>	<b>13096</b>	<b>12293</b>	<b>159600</b>

<b>Heizwärmebedarf in kWh/Monat</b>													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heizwärmebedarf	63379	47687	36573	16740	2202	0	0	0	1635	20563	41574	57925	288278
<b>Mittlere Außentemperatur in °C und Heiztage</b>													
Mittl. Außentemperatur:	-1,49	0,55	4,57	9,36	13,91	17,06	18,93	18,41	14,92	9,59	4,11	0,29	
Heiztage	31,0	28,0	31,0	30,0	14,1	0,0	0,0	0,0	13,0	31,0	30,0	31,0	239,1

**5.5 Monatsbilanzierung - Zusammenfassung**

Bild 2 : Diagrammdarstellung der Monatsbilanzierung



**Ergebnisse des Monatsbilanzverfahrens:**

Jahres-Lüftungswärmeverluste = 94.091 kWh/a  
 Jahres-Transmissionsverluste = 356.908 kWh/a  
 Nutzbare interne Gewinne = 76.068 kWh/a  
 Nutzbare solare Gewinne = 83.532 kWh/a

Verlustdeckung durch interne Gewinne = 16,9 %  
 Verlustdeckung durch solare Gewinne = 18,5 %

**Referenz-**

**Jahres-Heizwärmebedarf = 288.278 kWh/a**

**flächenbezogener Referenz-**  
**Jahres-Heizwärmebedarf = 111,71 kWh/(m²a)**

**volumenbezogener Referenz-**  
**Jahres-Heizwärmebedarf = 29,93 kWh/(m³a)**

**Zahl der Heiztage = 239,1 d/a**  
**Heizgradtagzahl = 3.419 Kd/a**

- Heizwärmebedarf
- Lüftungswärmeverluste
- Transmissionswärmeverluste
- Reduzierung der Wärmeverluste (Heizungsunterbrechung, etc.)
- nutzbare interne Wärmegewinne
- nutzbare solare Wärmegewinne
- nicht nutzbare Wärmegewinne

**6 Jahres-Kühlbedarfsberechnung**

**6.1 Sonnenschutzvorrichtungen**

Nr.	Bezeichnung	Ausr./Neigung	g <sub>senkr.</sub>	Steuerung	Sonnenschutzart	z	g <sub>tot.</sub>	Aktiv. Winter	Aktiv. Sommer
1	Isolierverglasung	O 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
2	Isolierverglasung	SO 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
3	Isolierverglasung	NO 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
4	Isolierverglasung	N 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
5	Isolierverglasung	NW 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
6	Isolierverglasung	SW 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
7	Isolierverglasung	W 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			

**6.2 Monatsbilanzierung**

Wärmeverluste in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Transmissionsverluste	73297	61281	57125	42926	32243	23076	18838	20228	28580	43741	56480	68551	526365
Lüftungsverluste	20539	16654	16007	11916	9035	6406	5279	5668	7933	12257	15678	19209	146580
Summe Verluste	93836	77935	73132	54842	41277	29482	24116	25896	36513	55998	72158	87761	672945

Wärmegewinne in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Solare Wärmegewinne	5186	8353	12459	16452	21003	21232	21788	18906	14730	10435	5588	4004	160136
Interne Wärmegewinne	18625	16584	18625	17945	18625	17945	18625	18625	17945	18625	17945	18625	218738
Summe Gewinne	23811	24936	31084	34396	39628	39177	40413	37532	32675	29060	23532	22630	378874
Ausnutzung Gewinne (in %)	99	99	97	92	80	66	56	62	83	95	99	99	Ø: 86
Korrekturfaktor f <sub>corr</sub>	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	
Nicht nutzbare Gewinne	173	376	1148	3733	11127	18546	25124	19860	7993	1908	382	173	75997

Kühlbedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Gewinne > Verluste	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	
Kühltage	0,0	0,0	0,0	0,0	28,6	30,0	31,0	31,0	20,9	0,0	0,0	0,0	141,5
Kühlbedarf	0	0	0	0	0	18546	25124	19860	0	0	0	0	63530

### 6.3 Jahresbilanz Kühlbedarf

#### Jahresbilanz - Absolutwert

Jahres-Kühlbedarf (KB) 63.530 kWh/a

#### Jahresbilanz - flächenbezogen

Jahres-Kühlbedarf (KB) 24,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### Jahresbilanz - volumenbezogen

Jahres-Kühlbedarf (KB) 6,6 kWh/(m<sup>3</sup> a)

## 7 Anlagentechnik

### 7.1 Beschreibung der Anlagentechnik

# Gebäudezentrale Anlage

Von der Anlagentechnik versorgte BGF: 2580,68 m<sup>2</sup>

## Raumwärme

### Wärmeabgabe und -verteilung

Art des Wärmeabgabesystems:	kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiator, Einzelraumheizer
Regelung der Wärmeabgabe:	Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
Verbrauchsfeststellung:	individuell
Heizkreis-Auslegungstemperatur:	70°/55°C
Leistung der Umwälzpumpe:	200,9 W (Defaultwert)
Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	106,60 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	206,45 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	1445,18 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)

### Wärmeerzeugung

Art der Wärmeerzeugung:	Nah-/Fernwärmestation
Wärmebereitstellung:	Heizwerk, nicht erneuerbar

## Warmwasser

### Warmwasserabgabe

Art der Armaturen:	Zweigriffarmaturen
Art der Verbrauchsfeststellung:	individuell

### Warmwasserverteilung

Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	33,84 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	103,23 m (Defaultwert)

Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	123,87 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Verteilleitungen:	32,84 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Verteilleitungen:	25 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Steigleitungen:	103,23 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Steigleitungen:	25 mm (Defaultwert)
Laufzeit der Zirkulationspumpe:	12,00 h (Defaultwert)
Leistung der Zirkulationspumpe:	49,71 W (Defaultwert)

### Warmwasserspeicher

Art des Warmwasser-Wärmespeichers:	indirekt beheizter Speicher
Baujahr:	2000
Lage:	im unbeheizten Bereich
Volumen:	3613 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	5,70 kWh/d (Defaultwert)
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

### Wärmeerzeugung

Warmwasserbereitung ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

## Lüftung / Raumluftechnik

### RLT-Anlage

Luftdurchkässigkeitkennwert bei 50 Pa Druckunterschied:	1,50 l/h
Art der RLT-Anlage:	Lufterneuerungsanlage
Wärmerückgewinnung:	ohne Wärmerückgewinnung
Feuchteanforderung:	keine Feuchteanforderung
Erdwärmetauscher:	ohne Erdwärmetauscher

### Luftförderung

Lage der Luftleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmung der Luftleitungen:	ungedämmt
Dämm-Verlust-Faktor:	0,0 (Defaultwert)
Gesamtdruckverlust bei Auslegungsbedingungen	
Zulftleitungen:	1200 Pa (Defaultwert)
Abluftleitungen:	800 Pa (Defaultwert)

Mittlerer Gesamtwirkungsgrad für Ventilator, Übertragungssystem, Motor und Drehzahlregelung

Zuluft: 0,7 (Defaultwert)  
 Abluft: 0,7 (Defaultwert)

**Heizkreis für die Wärmeversorgung der Raumluftechnik**

Heizkreis-Auslegungstemperatur: 55°/45°C  
 Leistung der Umwälzpumpe: 1276,0 W (Defaultwert)

Lage der Verteilleitungen: im unbeheizten Bereich  
 Dämmdicke der Verteilleitungen: gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)  
 Länge der Verteilleitungen: 106,60 m (Defaultwert)  
 Außendurchmesser der Verteilleitungen: 70 mm (Defaultwert)

Lage der Steigleitungen: im unbeheizten Bereich  
 Dämmdicke der Steigleitungen: gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)  
 Länge der Steigleitungen: 206,45 m (Defaultwert)  
 Außendurchmesser der Steigleitungen: 40 mm (Defaultwert)

**Wärmeerzeugung**

Wärmebereitung für die Lüftungs- / RLT-Anlage ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

**7.2 monatliche Berechnungsergebnisse**

Gesamte von der Anlagentechnik bereitzustellende Wärme in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumwärme	63379	47687	36573	16740	2202	0	0	0	1635	20563	41574	57925	288278
Warmwasser	1039	903	1039	994	1039	994	1039	1039	994	1039	994	1039	12149

**Verluste Anlagentechnikzone 1**

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Raumwärme in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Wärmeabgabe (Heizung)	1344	1214	1344	1301	610	0	0	0	564	1344	1301	1344	10365
Wärmeabgabe (RLT-Anlage)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmeverteilung (Heizung)	16631	13486	11523	6543	1844	0	0	0	1454	7321	12000	15393	86194
Wärmeverteilung (RLT)	1259	1003	825	456	117	0	0	0	89	496	858	1145	6248
Wärmespeicherung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmebereitstellung	1325	1005	778	382	65	0	0	0	51	444	867	1207	6125
Summe Verluste	20559	16707	14470	8682	2636	0	0	0	2158	9605	15025	19090	102684

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Warmwasser in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Wärmeabgabe	55	48	55	53	55	53	55	55	53	55	53	55	645
Wärmeverteilung	5332	4603	5217	4903	5040	4764	4945	4955	4803	5122	4999	5298	59981
Wärmespeicherung	224	198	211	194	190	177	179	180	182	200	205	220	2360
Wärmebereitstellung	133	115	130	123	126	119	124	124	120	128	125	132	1498
Summe Verluste	5744	4964	5613	5272	5412	5113	5303	5314	5157	5505	5381	5706	64484

Hilfsenergie in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumheizung (ohne RLT)	62	48	39	21	8	6	6	6	7	24	42	57	326
RLT-Anlage	4875	4258	4875	4669	2212	0	0	0	2026	4875	4669	4875	37333
Warmwasser	37	33	37	36	37	36	37	37	36	37	36	37	435

Summe Hilfsenergie	4974	4339	4951	4726	2257	41	43	43	2069	4936	4747	4969	38094
--------------------	------	------	------	------	------	----	----	----	------	------	------	------	-------

Rückgewinnbare Verluste (ohne Bereitstellung) in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumheizung (ohne RLT)	13573	11124	9793	6031	1949	0	0	0	1622	6686	10130	12671	73579
RLT-Anlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Warmwasser	3464	3012	3464	3313	3464	0	0	0	3313	3464	3313	3464	26956

### Gebäudebilanz

Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Heiz- / Kühltechnikenergiebedarf (ohne Hilfsenergie) in kWh/Monat</b>													
Raumwärme	4209	3543	3102	2727	1120	371	217	380	983	2099	2642	3652	25044
Warmwasser	5725	4947	5595	5255	5393	5095	5285	5296	5140	5486	5363	5687	64267
Kühlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Hilfsenergiebedarf in kWh/Monat</b>													
Hilfsenergie Wärme (Strom)	4974	4339	4951	4726	2257	41	43	43	2069	4936	4747	4969	38094
Hilfsenergie Kälte (Strom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Heiztechnik- / Kühltechnikenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie, abzgl. evtl. Heiztechnik-Umweltwärme) in kWh/Monat</b>													
Heiztechnikenergiebedarf	14909	12830	13647	12707	8770	5508	5544	5718	8191	12521	12752	14308	127405
Kühltechnikenergiebedarf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe Heiz- / Kühlenergiebedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heizenergiebedarf	79326	61420	51259	30441	12011	6501	6583	6757	10819	34123	55320	73271	427832
Kühlenergiebedarf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## 7.3 Primärenergiebedarf und Kohlendioxid-Emission

### Berechnung Primärenergiebedarf

Primärenergiefaktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (März 2015)

	Energieträger	Endenergie	Primärenergiefaktor		Primärenergie	
			nicht erneuerbar	erneuerbar	nicht erneuerbar	erneuerbar
<b>Energiebedarf für</b>		<b>kWh/a</b>	-		<b>kWh/a</b>	
Raumheizung	Heizwerk, nicht erneuerbar	313322	1,38	0,14	432385	43865
	Strom (Hilfsenergie)	37659	1,32	0,59	49709	22219
Warmwasser	Heizwerk, nicht erneuerbar	76415	1,38	0,14	105453	10698
	Strom (Hilfsenergie)	435	1,32	0,59	575	257
Kühlung	Strom-Mix	0	1,32	0,59	0	0
	Strom (Hilfsenergie)	0	1,32	0,59	0	0
Beleuchtung	Strom-Mix	83098	1,32	0,59	109689	49028
Betriebsstrom	Strom-Mix	63582	1,32	0,59	83928	37513

## Berechnung CO<sub>2</sub>-Emissionen

CO<sub>2</sub>-Faktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (März 2015)

Energiebedarf für	Energieträger	Endenergie kWh/a	CO <sub>2</sub> -Faktor g/kWh <sub>End</sub>	CO <sub>2</sub> -Emissionen kg/a
Raumheizung	Heizwerk, nicht erneuerbar	313322	291	91177
	Strom (Hilfsenergie)	37659	276	10394
Warmwasser	Heizwerk, nicht erneuerbar	76415	291	22237
	Strom (Hilfsenergie)	435	276	120
Kühlung	Strom-Mix	0	276	0
	Strom (Hilfsenergie)	0	276	0
Beleuchtung	Strom-Mix	83098	276	22935
Betriebsstrom	Strom-Mix	63582	276	17548

### 7.4 Jahresbilanz Energiebedarf

#### Jahresbilanz - Absolutwerte

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	427.832 kWh/a
Jahres-Kühlenergiebedarf (KEB)	0 kWh/a
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>570.240 kWh/a</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>937.161 kWh/a</b>

#### Jahresbilanz - flächenbezogen

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	165,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Jahres-Kühlenergiebedarf (KEB)	0,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>221,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>363,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>

#### Jahresbilanz - volumenbezogen

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	44,4 kWh/(m <sup>3</sup> a)
Jahres-Kühlenergiebedarf (KEB)	0,0 kWh/(m <sup>3</sup> a)
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>59,2 kWh/(m<sup>3</sup> a)</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>97,3 kWh/(m<sup>3</sup> a)</b>

## 8 Beleuchtung

### 8.1 Beschreibung

Verwendung des Benchmark-Werts gemäß ÖNORM H 5059: 32,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

### 8.2 Ergebnisse

<b>Beleuchtungsenergie <math>Q_{LENI}</math></b>	<b>32,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>
Benchmark-Wert (informativ) $Q_{LENI, Benchmark}$	32,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Projekt KOLLONITSCHGASSE 1

Geschäft

Adresse Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt



Auftraggeber Firma WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG  
Vienna Insurance Group

Adresse Schottenring 30  
1010 Wien-Innere Stadt

Aussteller OERAG Österreichische Realitäten AG

Adresse Herrengasse 17  
1010 Wien  
Telefon: 01/53473301  
Telefax: 01/53473260

11.11.2019

(Datum)

(Unterschrift)

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	KOLLONITSCHGASSE 1 Geschäft		
Gebäude(-teil)	Erdgeschoß	Baujahr	1977
Nutzungsprofil	Verkaufsstätte	Letzte Veränderung	
Straße	Kollonitschgasse 1	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nr.	23443
Grundstücksnr.	622/1	Seehöhe	265 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				<b>C</b>
<b>D</b>	<b>D</b>			
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>		<b>G</b>	<b>G</b>	

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

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

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

**KB:** Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BEfEB:** Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

**BEfEB:** Der **Befeuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**BSB:** Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

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

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

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	594,5 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,47 m	mittlerer U-Wert	1,24 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	475,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	246 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	83,20
Brutto-Volumen	2.544,5 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3419 K·d	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.028,1 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region N/SO	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit(A/V)	0,40 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB <sub>Ref,RK</sub>	141,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf		KB <sup>*</sup> <sub>RK</sub>	4,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>RK</sub>	337,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,50
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	84.753 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	142,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	101.801 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	171,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	3.298 kWh/a	WWWB	5,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	144.399 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	242,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,39
Kühlbedarf	21.404 kWh/a	KB <sub>SK</sub>	36,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf		KEB <sub>SK</sub>	
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ, K</sub>	
Befeuchtungsenergiebedarf		BefEB <sub>SK</sub>	
Beleuchtungsenergiebedarf	41.973 kWh/a	BelEB	70,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Betriebsstrombedarf	14.647 kWh/a	BSB	24,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	201.019 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	338,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	333.211 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	560,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	273.151 kWh/a	PEB <sub>n,ern., SK</sub>	459,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	60.060 kWh/a	PEB <sub>ern., SK</sub>	101,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	57.433 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	96,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,50
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export, SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl	1533304-0006-01-000-3	ErstellerIn	OERAG Österreichische Realitäten AG
Ausstellungsdatum	13.11.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	12.11.2029		

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

- Anhang 1 -

## VERWENDETE SOFTWARE

### Gebäudeprofi

Version 5.1.2

Bundesland: Niederösterreich

ETU GmbH

Linzer Straße 49

A-4600 Wels

www.etu.at - office@etu.at

## VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM H 5050 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors, Ausgabe 2014-11-01

ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf

ÖNORM H 5057 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Raumluftechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude

ÖNORM H 5058 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Kühltechnik-Energiebedarf

ÖNORM H 5059 Beleuchtungsenergiebedarf

EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient, Berechnungsverfahren

## ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten lt. Einreichplänen von 1977

Bauphysikalische Eingabedaten lt. Einreichplänen bzw. Default-Werte

Haustechnische Eingabedaten lt. Auskunft Hausverwaltung

## EMPFOHLENE SANIERUNGSMABNAHMEN

Dämmen der Kellerdecke; Ausstattung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung

## 1. Allgemeine Projektdaten

Projekt : KOLLONITSCHGASSE 1 Geschäft - Bestand  
Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt

Bestand

Gebäudetyp: Verkaufsstätte  
Klimadaten: Region N/SO, Seehöhe 265 m  
Innentemperatur: normale Innentemperatur (20,0°C)  
Anzahl Vollgeschosse: 1  
Anzahl Wohneinheiten:

## 2. Berechnungsgrundlagen

Berechnungsverfahren: OIB - Richtlinie 6  
Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: März 2015)

Berechnungsprogramm: Gebäudeprofi Duo 3D 5.1.2, ETU GmbH, www.etu.at

Folgende Normen und Verordnungen werden im Rechenprogramm berücksichtigt:

### OIB-Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: März 2015)

ÖNORM B 8110-5	Wärmeschutz im Hochbau Teil 5: Klimamodelle und Nutzungsprofile
ÖNORM B 8110-6	Wärmeschutz im Hochbau Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
ÖNORM H 5055	Energieausweis für Wohngebäude
ÖNORM H 5056	Gesamteffizienz von Gebäuden Heiztechnik-Energiebedarf
ÖNORM H 5057	Gesamteffizienz von Gebäuden Raumluftechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude
ÖNORM H 5058	Gesamteffizienz von Gebäuden Kühltechnik-Energiebedarf
ÖNORM H 5059	Gesamteffizienz von Gebäuden Beleuchtungsenergiebedarf
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient – Berechnungsverfahren

### 3. Gebäudegeometrie

#### 3.1 Gebäudegeometrie - Flächen

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto	Fläche netto	Flächen- anteil
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
1	* Außenwand	S 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe)	47,85	47,85	4,7
2	* Außenwand	O 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe)	47,85	12,63	1,2
3	* Isolierverglasung	O 90,0°	11,18*3,15 (Rechteck)	-	35,22	3,4
4	* Außenwand	SO 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe)	47,85	18,24	1,8
5	* Isolierverglasung	SO 90,0°	9,4*3,15 (Rechteck)	-	29,61	2,9
6	* Außenwand	NO 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe)	47,85	12,63	1,2
7	* Isolierverglasung	NO 90,0°	11,18*3,15 (Rechteck)	-	35,22	3,4
8	* Außenwand	N 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe)	47,85	12,63	1,2
9	* Isolierverglasung	N 90,0°	11,18*3,15 (Rechteck)	-	35,22	3,4
10	* Außenwand	NW 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe)	47,85	12,63	1,2
11	* Isolierverglasung	NW 90,0°	11,18*3,15 (Rechteck)	-	35,22	3,4
12	* Außenwand	W 90,0°	11,18*4,28 (Breite x Höhe) + -1 * (3,3*4,28) (Rechteck)	33,73	8,90	0,9
13	* Isolierverglasung	W 90,0°	7,88*3,15 (Rechteck)	-	24,82	2,4
14	* Wand gegen Tresorraum	SW 90,0°	11,18*4,28 (Rechteck)	47,85	47,85	4,7
15	* Wand gegen Schleuse	W 90,0°	3,3*4,28 (Rechteck)	14,12	14,12	1,4
16	* Wand gegen Installationsschacht	N 90,0°	3*4,28 (Rechteck)	12,84	12,84	1,2
17	* Wand gegen Installationsschacht	O 90,0°	3*4,28 (Rechteck)	12,84	12,84	1,2
18	* Wand gegen Installationsschacht	S 90,0°	3*4,28 (Rechteck)	12,84	12,84	1,2
19	* Wand gegen Installationsschacht	W 90,0°	3*4,28 (Rechteck)	12,84	12,84	1,2
20	* Kellerdecke	0,0°	602,91*1 (Rechteck) + -1 * (3*3) (Rechteck)	593,91	593,91	57,8

Die Bauteilgeometrien und -ausrichtungen dieses Gebäudes wurden mit der erweiterten Erfassung bestimmt. Bauteile, die ergänzt wurden oder deren Geometrie, Typ oder Ausrichtung nachträglich geändert wurde, sind mit einen \* markiert.

#### 3.2 Gebäudegeometrie - Brutto-Grundfläche

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Fläche brutto	Flächen- anteil
			m <sup>2</sup>	%
1	Rechteck	603,52*1	603,52	102,0
2	Rechteck	-1 * (3*3)	-9,00	-1,5

#### 3.3 Gebäudegeometrie - Volumen

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Volumen brutto	Volumen- anteil
			m <sup>3</sup>	%
1	Quader	594,5*4,28*1	2544,46	100,0

**3.4 Gebäudegeometrie - Zusammenfassung**

Gebäudehüllfläche : **1028,07 m<sup>2</sup>**  
 Gebäudevolumen : **2544,46 m<sup>3</sup>**  
 Beheiztes Luftvolumen : **1236,60 m<sup>3</sup>**  
 Bruttogrundfläche (BGF) : **594,52 m<sup>2</sup>**  
 Kompaktheit : **0,40 1/m**  
 Fensterfläche : **195,30 m<sup>2</sup>**  
 Charakteristische Länge (l<sub>c</sub>) : **2,47 m**  
 Bauweise : **mittelschwere Bauweise**

**4. U - Wert - Ermittlung**

<b>Bauteilbezeichnung :</b> Wand gegen Tresorraum		<b>Fläche / Ausrichtung :</b> 47,85 m <sup>2</sup> SW					
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
	1	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,50	1,000	1800,0	0,02	
	2	Beton nach EN 12524 (Rohdichte 2400 kg/m <sup>3</sup> )	50,00	2,000	2400,0	0,25	
	3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,50	1,000	1800,0	0,02	
						<b>R = 0,28</b>	
		Bauteilfläche	spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherfähigkeit	R <sub>si</sub> = 0,13 R <sub>se</sub> = 0,13	
	47,85 m <sup>2</sup>	4,7 %	1254,0 kg/m <sup>2</sup>	88,61 W/K	7,6 %	C <sub>w,B</sub> = 3684 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 3519 kg	<b>U-Wert = 1,85 W/(m<sup>2</sup>K)</b>

<b>Bauteilbezeichnung :</b> Wand gegen Installationsschacht Wand gegen Installationsschacht Wand gegen Installationsschacht Wand gegen Installationsschacht		<b>Fläche / Ausrichtung :</b> 12,84 m <sup>2</sup> N 12,84 m <sup>2</sup> O 12,84 m <sup>2</sup> S 12,84 m <sup>2</sup> W					
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
	1	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,50	1,000	1800,0	0,02	
	2	Beton nach EN 12524 (Rohdichte 2400 kg/m <sup>3</sup> )	35,00	2,000	2400,0	0,18	
	3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,50	1,000	1800,0	0,02	
						<b>R = 0,21</b>	
		Bauteilfläche	spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherfähigkeit	R <sub>si</sub> = 0,13 R <sub>se</sub> = 0,13	
	51,36 m <sup>2</sup>	5,0 %	894,0 kg/m <sup>2</sup>	110,45 W/K	9,5 %	C <sub>w,B</sub> = 4103 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 3920 kg	<b>U-Wert = 2,15 W/(m<sup>2</sup>K)</b>

<b>Fenster :</b>	<b>Isolierverglasung</b> <b>Isolierverglasung</b> <b>Isolierverglasung</b> <b>Isolierverglasung</b>	<b>Anzahl :</b>	1 1 1 1	<b>Ausrichtung :</b>	O NO N NW
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung	A <sub>g</sub> = 25,86 m <sup>2</sup>	U <sub>g</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K	
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern	A <sub>f</sub> = 9,36 m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> = 2,80 W/m <sup>2</sup> K	
	Randverbund:	Aluminium	l <sub>g</sub> = 25,92 m	Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K	
				<b>Fläche</b> <b>A<sub>w</sub> = 35,22 m<sup>2</sup></b>	<b>U-Wert</b> <b>U<sub>w</sub> = 2,84 W/m<sup>2</sup> K</b>

Fenster :		Isolierverglasung	Anzahl :	1	Ausrichtung :	SO
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung	$A_g = 21,47 \text{ m}^2$	$U_g = 2,80 \text{ W/m}^2\text{K}$		
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern	$A_f = 8,14 \text{ m}^2$	$U_f = 2,80 \text{ W/m}^2\text{K}$		
	Randverbund:	Aluminium	$l_g = 22,36 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$		
				<b>Fläche</b> <b><math>A_w = 29,61 \text{ m}^2</math></b>	<b>U-Wert</b> <b><math>U_w = 2,84 \text{ W/m}^2 \text{ K}</math></b>	

Fenster :		Isolierverglasung	Anzahl :	1	Ausrichtung :	W
	Verglasung:	2-Scheiben-Isolierverglasung	$A_g = 17,73 \text{ m}^2$	$U_g = 2,80 \text{ W/m}^2\text{K}$		
	Rahmen:	Kunststoffrahmen, 3 Kammern	$A_f = 7,09 \text{ m}^2$	$U_f = 2,80 \text{ W/m}^2\text{K}$		
	Randverbund:	Aluminium	$l_g = 19,32 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$		
				<b>Fläche</b> <b><math>A_w = 24,82 \text{ m}^2</math></b>	<b>U-Wert</b> <b><math>U_w = 2,84 \text{ W/m}^2 \text{ K}</math></b>	

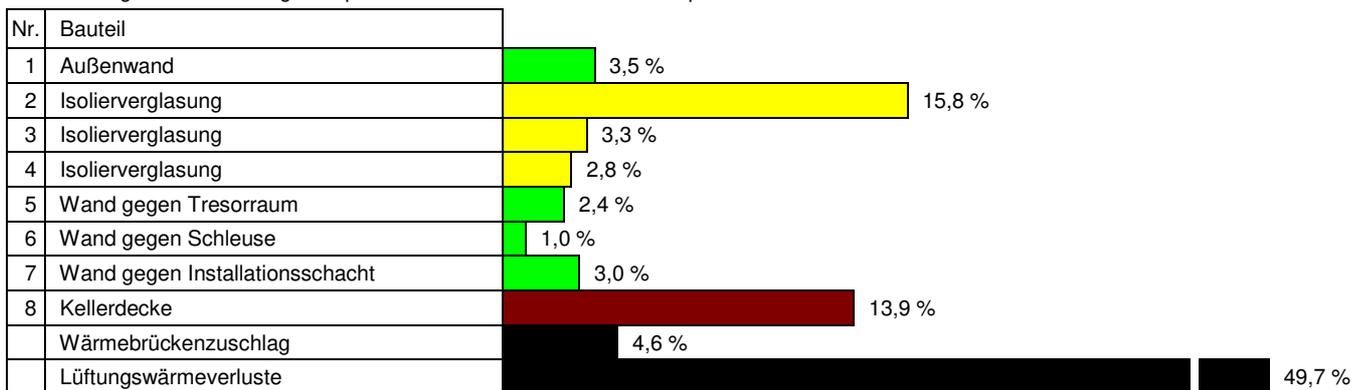
**5. Jahres-Heizwärmebedarfsberechnung**

**5.1 spezifische Transmissionswärmeverluste der Heizperiode**

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m <sup>2</sup>	U <sub>i</sub> -Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Faktor F <sub>x</sub>	F <sub>x</sub> * U * A	
						W/K	%
1	Außenwand	S 90,0°	47,85	0,700	1,00	33,50	1,3
2	Außenwand	O 90,0°	12,63	0,700	1,00	8,84	0,3
3	Isolierverglasung	O 90,0°	35,22	2,840	1,00	100,01	3,9
4	Außenwand	SO 90,0°	18,24	0,700	1,00	12,77	0,5
5	Isolierverglasung	SO 90,0°	29,61	2,840	1,00	84,10	3,3
6	Außenwand	NO 90,0°	12,63	0,700	1,00	8,84	0,3
7	Isolierverglasung	NO 90,0°	35,22	2,840	1,00	100,01	3,9
8	Außenwand	N 90,0°	12,63	0,700	1,00	8,84	0,3
9	Isolierverglasung	N 90,0°	35,22	2,840	1,00	100,01	3,9
10	Außenwand	NW 90,0°	12,63	0,700	1,00	8,84	0,3
11	Isolierverglasung	NW 90,0°	35,22	2,840	1,00	100,01	3,9
12	Außenwand	W 90,0°	8,90	0,700	1,00	6,23	0,2
13	Isolierverglasung	W 90,0°	24,82	2,840	1,00	70,50	2,8
14	Wand gegen Tresorraum	SW 90,0°	47,85	1,852	0,70	62,03	2,4
15	Wand gegen Schleuse	W 90,0°	14,12	2,500	0,70	24,72	1,0
16	Wand gegen Installationsschacht	N 90,0°	12,84	2,151	0,70	19,33	0,8
17	Wand gegen Installationsschacht	O 90,0°	12,84	2,151	0,70	19,33	0,8
18	Wand gegen Installationsschacht	S 90,0°	12,84	2,151	0,70	19,33	0,8
19	Wand gegen Installationsschacht	W 90,0°	12,84	2,151	0,70	19,33	0,8
20	Kellerdecke	0,0°	593,91	0,850	0,70	353,38	13,9
ΣA <sub>i</sub> =			<b>1028,07</b>	Σ(F <sub>x</sub> * U * A) =		<b>1159,95</b>	

<b>Leitwertzuschlag Wärmebrücken L<sub>ψ</sub> + L<sub>χ</sub> (nach ÖNORM B 8110-6, Abschnitt 5.3.2)</b>	<b>L<sub>ψ</sub> + L<sub>χ</sub> = 116,00 W/K</b>	<b>4,6 %</b>
---	---	--------------

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste der Heizperiode



**5.2 Lüftungsverluste**

<b>Lüftungswärmeverluste</b>	<b>n = 3,00 h<sup>-1</sup></b>	<b>1261,33 W/K</b>	<b>49,7 %</b>
------------------------------	--------------------------------	--------------------	---------------

**5.3 Daten transparenter Bauteile**

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung	Faktor Sonnen- schutz	Faktor Nichtsen- rechter Strahlungs- einfall / Verschm.	Gesamt- energie- durchlass- grad	effektive Kollektor- fläche
			m <sup>2</sup>		F <sub>s</sub>	z		g	m <sup>2</sup>
1	Isolierverglasung	O 90,0°	35,22	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	12,23
2	Isolierverglasung	SO 90,0°	29,61	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	10,24
3	Isolierverglasung	NO 90,0°	35,22	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	12,23
4	Isolierverglasung	N 90,0°	35,22	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	12,23
5	Isolierverglasung	NW 90,0°	35,22	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	12,23
6	Isolierverglasung	W 90,0°	24,82	0,70	0,75	1,00	0,9; 0,98	0,75	8,60

### 5.4 Monatsbilanzierung

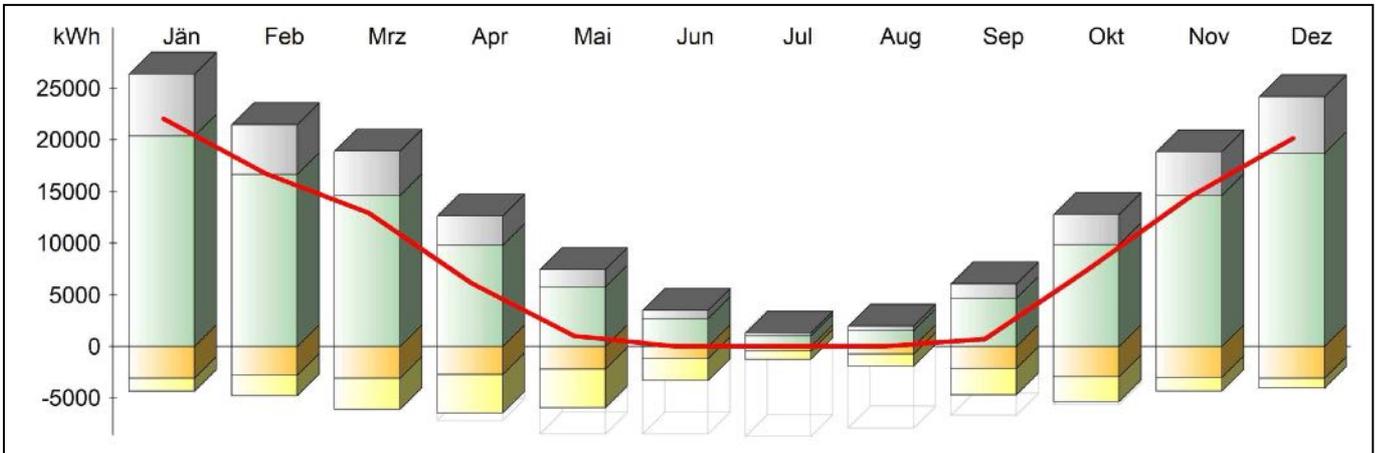
Wärmeverluste in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Transmissionswärmeverluste</b>													
Transmissionsverluste	18549	15161	13314	8885	5259	2459	920	1370	4241	8982	13272	17013	109426
Wärmebrückenverluste	1855	1516	1331	888	526	246	92	137	424	898	1327	1701	10943
Summe	20404	16677	14646	9773	5785	2705	1012	1507	4665	9880	14600	18715	120368
<b>Lüftungswärmeverluste</b>													
Lüftungsverluste	5976	4816	4290	2850	1695	789	296	441	1360	2894	4258	5481	35147
<b>Gesamtwärmeverluste</b>													
Gesamtwärmeverluste	26381	21493	18935	12623	7480	3494	1308	1948	6025	12774	18857	24196	155515

Wärmegewinne in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Interne Wärmegewinne</b>													
Interne Wärmegewinne	3114	2787	3114	3005	3114	3005	3114	3114	3005	3114	3005	3114	36611
<b>Solare Wärmegewinne</b>													
Fenster O 90°	243	402	652	869	1121	1121	1169	1028	764	527	261	179	8335
Fenster SO 90°	330	513	719	837	971	922	962	949	798	634	361	275	8272
Fenster NO 90°	169	280	435	652	889	944	947	749	551	346	179	122	6264
Fenster N 90°	162	261	352	507	696	747	746	557	451	305	171	117	5072
Fenster NW 90°	169	280	435	652	889	944	947	749	551	346	179	122	6264
Fenster W 90°	171	282	458	611	788	788	822	723	537	370	183	126	5859
Solare Wärmegewinne	1243	2019	3051	4127	5354	5465	5594	4755	3653	2528	1334	942	40065
<b>Gesamtwärmegewinne in kWh/Monat</b>													
Gesamtwärmegewinne	4358	4806	6165	7133	8469	8470	8708	7869	6659	5642	4340	4056	76676
<b>Nutzbare Gewinne in kWh/Monat</b>													
Ausnutzung Gewinne (%)	99,6	99,0	97,4	90,9	69,7	39,4	15,0	24,4	70,7	94,7	99,0	99,6	Ø: 68,4
Nutzbare solare Gewinne	1238	2000	2973	3750	3734	2152	838	1162	2583	2393	1320	938	27403
Nutzbare interne Gewinne	3101	2761	3035	2731	2172	1184	466	761	2125	2949	2974	3101	25040
<b>Nutzbare Wärmegewinne</b>	<b>4339</b>	<b>4760</b>	<b>6008</b>	<b>6481</b>	<b>5907</b>	<b>3336</b>	<b>1304</b>	<b>1924</b>	<b>4709</b>	<b>5342</b>	<b>4295</b>	<b>4038</b>	<b>52442</b>

Heizwärmebedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heizwärmebedarf	22041	16733	12927	6142	1041	0	0	0	764	7432	14563	20158	101801
<b>Mittlere Außentemperatur in °C und Heiztage</b>													
Mittl. Außentemperatur:	-1,49	0,55	4,57	9,36	13,91	17,06	18,93	18,41	14,92	9,59	4,11	0,29	
Heiztage	31,0	28,0	31,0	30,0	17,8	0,0	0,0	0,0	16,0	31,0	30,0	31,0	245,8

**5.5 Monatsbilanzierung - Zusammenfassung**

Bild 2 : Diagrammdarstellung der Monatsbilanzierung



**Ergebnisse des Monatsbilanzverfahrens:**

Jahres-Lüftungswärmeverluste = 35.147 kWh/a  
 Jahres-Transmissionsverluste = 120.368 kWh/a  
 Nutzbare interne Gewinne = 25.040 kWh/a  
 Nutzbare solare Gewinne = 27.403 kWh/a

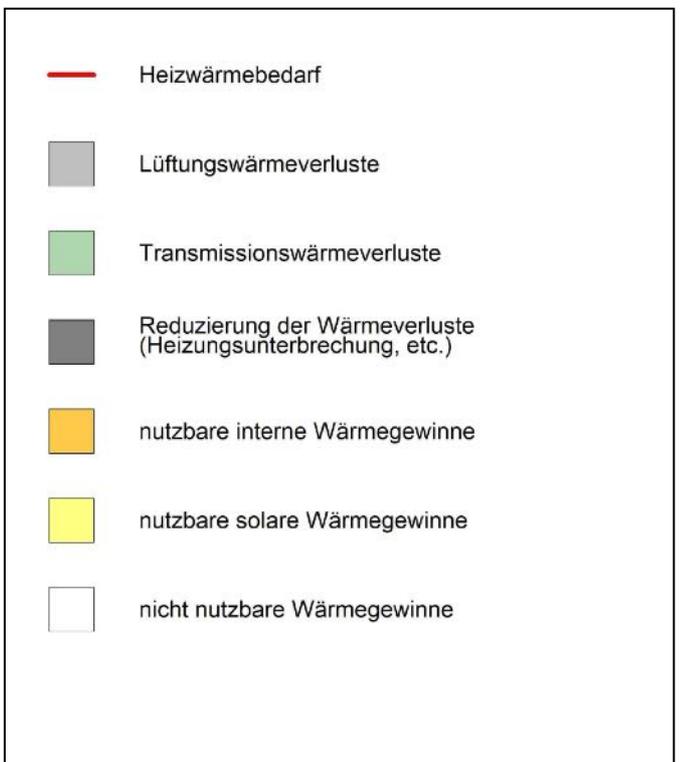
Verlustdeckung durch interne Gewinne = 16,1 %  
 Verlustdeckung durch solare Gewinne = 17,6 %

**Referenz-**  
**Jahres-Heizwärmebedarf = 101.801 kWh/a**

**flächenbezogener Referenz-**  
**Jahres-Heizwärmebedarf = 171,23 kWh/(m²a)**

**volumenbezogener Referenz-**  
**Jahres-Heizwärmebedarf = 40,01 kWh/(m³a)**

**Zahl der Heiztage = 245,8 d/a**  
**Heizgradtagzahl = 3.419 Kd/a**



## 6 Jahres-Kühlbedarfsberechnung

### 6.1 Sonnenschutzvorrichtungen

Nr.	Bezeichnung	Ausr./ Neigung	g <sub>senkr.</sub>	Steuerung	Sonnenschutz- art	z	g <sub>tot.</sub>	Aktiv. Winter	Aktiv. Sommer
1	Isolierverglasung	O 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
2	Isolierverglasung	SO 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
3	Isolierverglasung	NO 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
4	Isolierverglasung	N 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
5	Isolierverglasung	NW 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			
6	Isolierverglasung	W 90,0°	0,75	-kein Sonnenschutz-		1,00			

### 6.2 Monatsbilanzierung

Wärmeverluste in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Transmissionsverluste	26100	21822	20341	15285	11481	8217	6708	7203	10177	15576	20112	24410	187432
Lüftungsverluste	7645	6302	5958	4458	3363	2396	1965	2110	2968	4562	5865	7150	54740
Summe Verluste	33745	28123	26299	19743	14844	10613	8673	9313	13145	20138	25977	31560	242172

Wärmegewinne in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Solare Wärmegewinne	1658	2692	4068	5503	7139	7286	7458	6340	4871	3370	1779	1256	53420
Interne Wärmegewinne	6229	5575	6229	6011	6229	6011	6229	6229	6011	6229	6011	6229	73221
Summe Gewinne	7887	8267	10297	11514	13368	13297	13687	12569	10882	9599	7790	7485	126641
Ausnutzung Gewinne (in %)	99	98	96	90	78	66	56	63	81	94	98	99	Ø: 85
Korrekturfaktor f <sub>corr</sub>	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	
Nicht nutzbare Gewinne	120	227	578	1573	4060	6393	8424	6587	2877	850	226	119	26988

Kühlbedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Gewinne > Verluste	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	
Kühltage	0,0	0,0	0,0	0,0	27,4	30,0	31,0	31,0	19,5	0,0	0,0	0,0	138,9
Kühlbedarf	0	0	0	0	0	6393	8424	6587	0	0	0	0	21404

### 6.3 Jahresbilanz Kühlbedarf

#### Jahresbilanz - Absolutwert

Jahres-Kühlbedarf (KB) 21.404 kWh/a

#### Jahresbilanz - flächenbezogen

Jahres-Kühlbedarf (KB) 36,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### Jahresbilanz - volumenbezogen

Jahres-Kühlbedarf (KB) 8,4 kWh/(m<sup>3</sup> a)

## 7 Anlagentechnik

### 7.1 Beschreibung der Anlagentechnik

# Gebäudezentrale Anlage

Von der Anlagentechnik versorgte BGF: 594,52 m<sup>2</sup>

## Raumwärme

### Wärmeabgabe und -verteilung

Art des Wärmeabgabesystems:	kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiator, Einzelraumheizer
Regelung der Wärmeabgabe:	Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
Verbrauchsfeststellung:	individuell
Heizkreis-Auslegungstemperatur:	70°/55°C
Leistung der Umwälzpumpe:	80,1 W (Defaultwert)
Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	30,33 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	50 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	47,56 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	30 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	332,93 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)

### Wärmeerzeugung

Art der Wärmeerzeugung:	Nah-/Fernwärmestation
Wärmebereitstellung:	Heizwerk, nicht erneuerbar

## Warmwasser

### Warmwasserabgabe

Art der Amaturen:	Zweigriffarmaturen
Art der Verbrauchsfeststellung:	individuell

### Warmwasserverteilung

Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	13,18 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	50 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	23,78 m (Defaultwert)

Außendurchmesser der Steigleitungen:	30 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	28,54 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Verteileitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Verteileitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Verteileitungen:	12,18 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Verteileitungen:	20 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Steigleitungen:	ungedämmt (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Steigleitungen:	23,78 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Steigleitungen:	20 mm (Defaultwert)
Laufzeit der Zirkulationspumpe:	12,00 h (Defaultwert)
Leistung der Zirkulationspumpe:	32,23 W (Defaultwert)

### Warmwasserspeicher

Art des Warmwasser-Wärmespeichers:	indirekt beheizter Speicher
Baujahr:	2000
Lage:	im unbeheizten Bereich
Volumen:	832 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	3,35 kWh/d (Defaultwert)
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

### Wärmeerzeugung

Warmwasserbereitung ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

## Lüftung / Raumluftechnik

### RLT-Anlage

Luftdurchlässigkeitskennwert bei 50 Pa Druckunterschied:	1,50 l/h
Art der RLT-Anlage:	Lufterneuerungsanlage
Wärmerückgewinnung:	ohne Wärmerückgewinnung
Feuchteanforderung:	keine Feuchteanforderung
Erdwärmetauscher:	ohne Erdwärmetauscher

### Luftförderung

Lage der Luftleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmung der Luftleitungen:	ungedämmt
Dämm-Verlust-Faktor:	0,0 (Defaultwert)
Gesamtdruckverlust bei Auslegungsbedingungen	
Zulftleitungen:	1200 Pa (Defaultwert)
Abluftleitungen:	800 Pa (Defaultwert)

Mittlerer Gesamtwirkungsgrad für Ventilator, Übertragungssystem, Motor und Drehzahlregelung

Zuluft: 0,7 (Defaultwert)  
 Abluft: 0,7 (Defaultwert)

**Heizkreis für die Wärmeversorgung der Raumluftechnik**

Heizkreis-Auslegungstemperatur: 55°/45°C  
 Leistung der Umwälzpumpe: 517,6 W (Defaultwert)

Lage der Verteilleitungen: im unbeheizten Bereich  
 Dämmdicke der Verteilleitungen: gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)  
 Länge der Verteilleitungen: 30,33 m (Defaultwert)  
 Außendurchmesser der Verteilleitungen: 50 mm (Defaultwert)

Lage der Steigleitungen: im unbeheizten Bereich  
 Dämmdicke der Steigleitungen: gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)  
 Länge der Steigleitungen: 47,56 m (Defaultwert)  
 Außendurchmesser der Steigleitungen: 30 mm (Defaultwert)

**Wärmeerzeugung**

Wärmebereitung für die Lüftungs- / RLT-Anlage ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

**7.2 monatliche Berechnungsergebnisse**

Gesamte von der Anlagentechnik bereitzustellende Wärme in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumwärme	22041	16733	12927	6142	1041	0	0	0	764	7432	14563	20158	101801
Warmwasser	281	250	281	271	281	271	281	281	271	281	271	281	3298

**Verluste Anlagentechnikzone 1**

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Raumwärme in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Wärmeabgabe (Heizung)	310	280	310	300	178	0	0	0	160	310	300	310	2455
Wärmeabgabe (RLT-Anlage)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmeverteilung (Heizung)	3639	2964	2564	1516	485	0	0	0	389	1677	2651	3375	19258
Wärmeverteilung (RLT)	318	254	211	120	36	0	0	0	28	130	219	290	1607
Wärmespeicherung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmebereitstellung	454	346	269	134	26	0	0	0	20	156	299	414	2118
Summe Verluste	4721	3844	3354	2070	724	0	0	0	596	2273	3469	4388	23832

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Warmwasser in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Wärmeabgabe	15	13	15	14	15	14	15	15	14	15	14	15	175
Wärmeverteilung	1465	1290	1424	1340	1361	1290	1327	1330	1304	1390	1374	1453	16347
Wärmespeicherung	142	126	133	123	120	112	113	114	115	126	130	139	1494
Wärmebereitstellung	38	33	37	35	35	34	34	35	34	36	36	38	423
Summe Verluste	1660	1462	1609	1512	1531	1450	1489	1494	1467	1567	1554	1645	18440

Hilfsenergie in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumheizung (ohne RLT)	33	26	21	11	4	3	3	3	3	13	23	30	172
RLT-Anlage	1978	1761	1978	1905	1135	0	0	0	1018	1978	1905	1978	15634
Warmwasser	24	22	24	23	24	23	24	24	23	24	23	24	282

Summe Hilfsenergie	2035	1809	2022	1940	1163	26	27	27	1044	2014	1951	2032	16089
--------------------	------	------	------	------	------	----	----	----	------	------	------	------	-------

Rückgewinnbare Verluste (ohne Bereitstellung) in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumheizung (ohne RLT)	2989	2461	2195	1403	528	0	0	0	443	1540	2254	2796	16610
RLT-Anlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Warmwasser	792	704	792	762	792	0	0	0	762	792	762	792	6187

## Gebäudebilanz

Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Heiz- / Kühltechnikenergiebedarf (ohne Hilfsenergie) in kWh/Monat</b>													
Raumwärme	1103	911	807	683	275	179	103	181	253	536	698	963	6693
Warmwasser	1648	1451	1597	1500	1519	1438	1477	1482	1455	1555	1542	1633	18299
Kühlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Hilfsenergiebedarf in kWh/Monat</b>													
Hilfsenergie Wärme (Strom)	2035	1809	2022	1940	1163	26	27	27	1044	2014	1951	2032	16089
Hilfsenergie Kälte (Strom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Heiztechnik- / Kühltechnikenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie, abzgl. evtl. Heiztechnik-Umweltwärme) in kWh/Monat</b>													
Heiztechnikenergiebedarf	4785	4171	4427	4122	2957	1643	1607	1689	2753	4105	4192	4628	41080
Kühltechnikenergiebedarf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe Heiz- / Kühlenergiebedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heizenergiebedarf	27108	21154	17635	10535	4279	1913	1888	1970	3788	11818	19025	25067	146180
Kühlenergiebedarf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## 7.3 Primärenergiebedarf und Kohlendioxid-Emission

### Berechnung Primärenergiebedarf

Primärenergiefaktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (März 2015)

	Energieträger	Endenergie	Primärenergiefaktor		Primärenergie	
			nicht erneuerbar	erneuerbar	nicht erneuerbar	erneuerbar
<b>Energiebedarf für</b>		<b>kWh/a</b>	<b>-</b>		<b>kWh/a</b>	
Raumheizung	Heizwerk, nicht erneuerbar	108494	1,38	0,14	149722	15189
	Strom (Hilfsenergie)	15807	1,32	0,59	20865	9326
Warmwasser	Heizwerk, nicht erneuerbar	21597	1,38	0,14	29803	3024
	Strom (Hilfsenergie)	282	1,32	0,59	373	167
Kühlung	Strom-Mix	0	1,32	0,59	0	0
	Strom (Hilfsenergie)	0	1,32	0,59	0	0
Beleuchtung	Strom-Mix	41973	1,32	0,59	55405	24764
Betriebsstrom	Strom-Mix	14647	1,32	0,59	19335	8642

## Berechnung CO<sub>2</sub>-Emissionen

CO<sub>2</sub>-Faktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (März 2015)

Energiebedarf für	Energieträger	Endenergie kWh/a	CO <sub>2</sub> -Faktor g/kWh <sub>End</sub>	CO <sub>2</sub> -Emissionen kg/a
Raumheizung	Heizwerk, nicht erneuerbar	108494	291	31572
	Strom (Hilfsenergie)	15807	276	4363
Warmwasser	Heizwerk, nicht erneuerbar	21597	291	6285
	Strom (Hilfsenergie)	282	276	78
Kühlung	Strom-Mix	0	276	0
	Strom (Hilfsenergie)	0	276	0
Beleuchtung	Strom-Mix	41973	276	11585
Betriebsstrom	Strom-Mix	14647	276	4043

### 7.4 Jahresbilanz Energiebedarf

#### Jahresbilanz - Absolutwerte

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	146.180 kWh/a
Jahres-Kühlenergiebedarf (KEB)	0 kWh/a
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>201.019 kWh/a</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>333.211 kWh/a</b>

#### Jahresbilanz - flächenbezogen

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	245,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Jahres-Kühlenergiebedarf (KEB)	0,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>338,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>560,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>

#### Jahresbilanz - volumenbezogen

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	57,5 kWh/(m <sup>3</sup> a)
Jahres-Kühlenergiebedarf (KEB)	0,0 kWh/(m <sup>3</sup> a)
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>79,0 kWh/(m<sup>3</sup> a)</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>131,0 kWh/(m<sup>3</sup> a)</b>

## 8 Beleuchtung

### 8.1 Beschreibung

Verwendung des Benchmark-Werts gemäß ÖNORM H 5059: 70,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)

### 8.2 Ergebnisse

<b>Beleuchtungsenergie <math>Q_{LENI}</math></b>	<b>70,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>
Benchmark-Wert (informativ) $Q_{LENI, Benchmark}$	70,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)