

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 064/2023

25.03.2024

**50 E 36/23f
BG Innere Stadt Wien**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**133/15763 Anteile an EZ 102 Grundbuch 01008 Margarethen
verbunden mit WE an W 16 St II (B-LNr. 34)
1050 Wien, Margaretenstraße 160, Sankt-Johann-Gasse 1-5**



Betreibende Partei: EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT 1050 Wien
St. Johanngasse 1-5

vertreten durch: Mag. Alexander PALECZEK, Rechtsanwalt
Schönbrunner Straße 112, 1050 Wien

Verpflichtete Partei: Stefan KERCZ, geb. 20.10.1959
Burgkmairgasse 23/Haus 1, 1220 Wien

wegen: EUR 1.239,68 s.A.

Auftragsgegenstand: 133/15763 Anteile an EZ 102 Grundbuch 01008 Margarethen
verbunden mit WE an W 16 St II (B-LNr. 34)
1050 Wien, Margaretenstraße 160, Sankt-Johann-Gasse 1-5

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Innere Stadt Wien vom 20.11.2023, ON 4

Stichtag: 19.12.2023 (Tag der Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 27.11.2023
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 6966 vom 29.04.1999
4. Befundaufnahme vom 19.12.2023
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Lärminformation
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung von Vergleichspreisen
10. WE-Vertrag vom 01.03.1974
11. Informationen der betreibenden Partei vom 20.12.2023
12. Informationen der verpflichteten Partei vom 20.12.2023
13. Mietvertrag vom 04.02.2023
14. Fotos
15. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich²
16. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

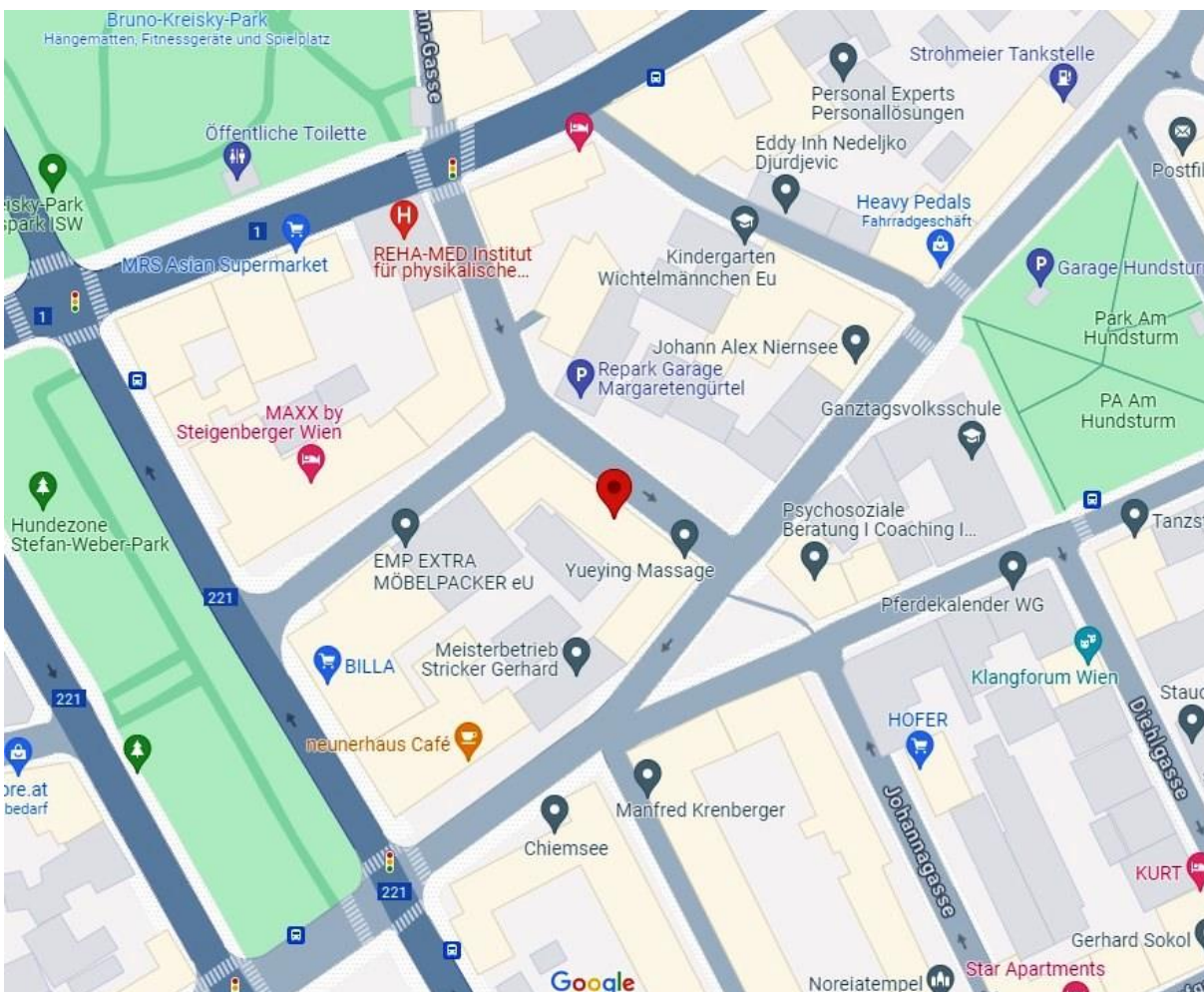
1. Befundaufnahme vom 19.12.2023

Bei der Befundaufnahme vom 19.12.2023 waren die verpflichtete Partei persönlich sowie der Mieter des Bestandobjektes anwesend. Für die betreibende Partei ist niemand erschienen.

Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 102 Grundbuch 01008 Margarethen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 529 mit den Liegenschaftsadressen Margaretenstraße 160, Sankt-Johann-Gasse 1-5 ist eine an den genannten Straßen sowie in die Emil-Kralik-Gasse reichende Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 2.004 m².



Quelle: www.google.at/maps

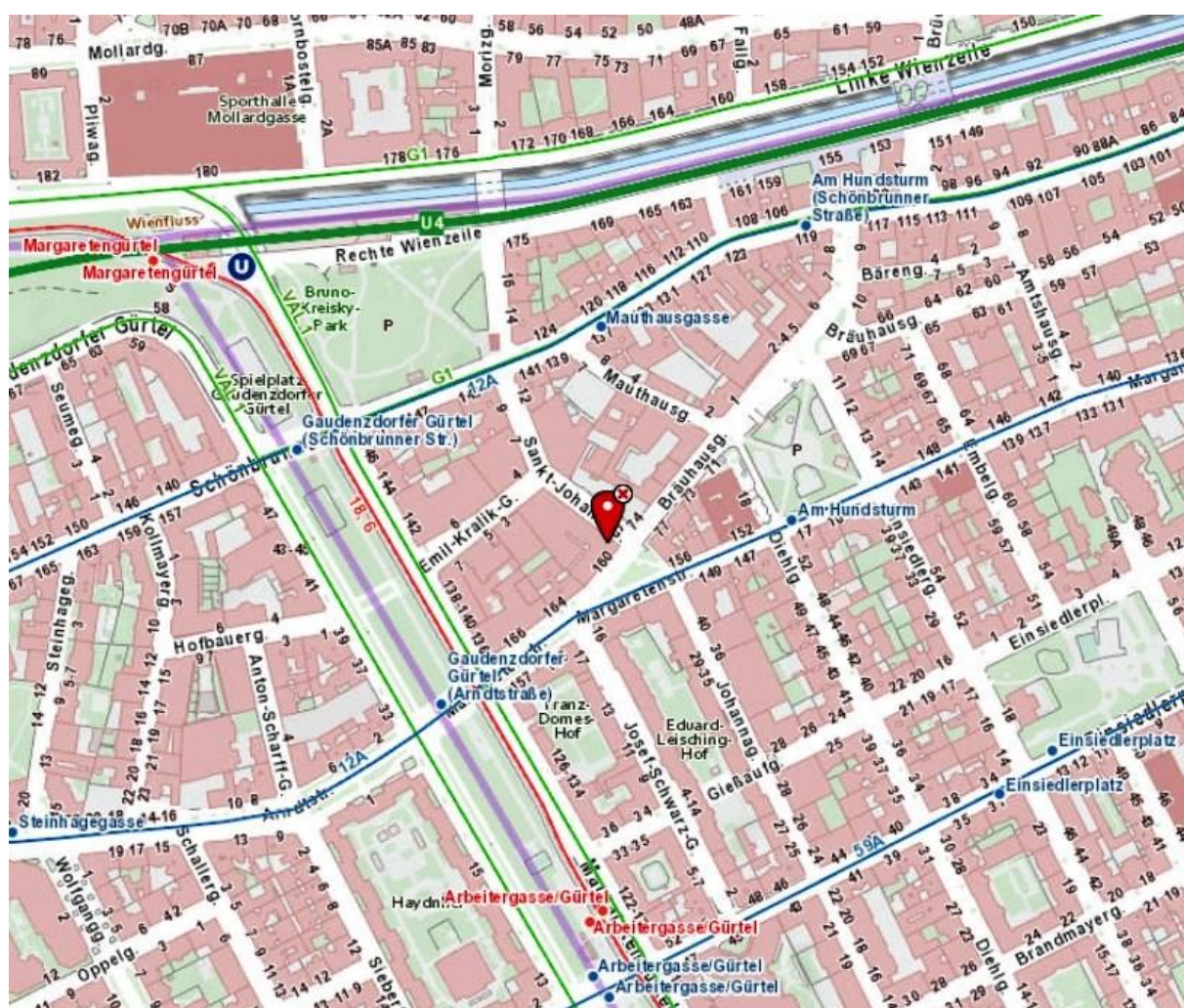
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Parkanlagen.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

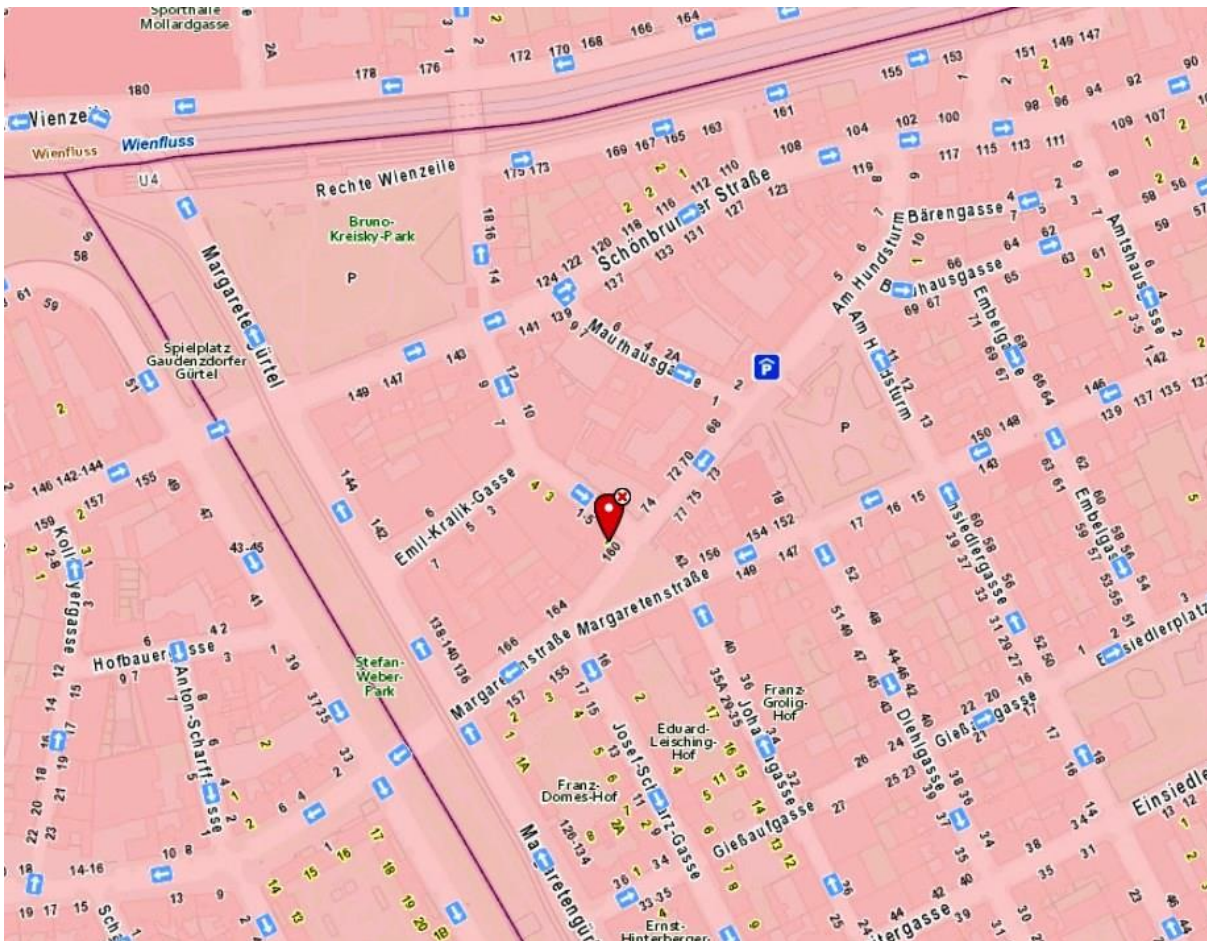
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahnlinie U4, Straßenbahnlinien 6 und 18, Autobuslinien 12A und 59A) sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der im 5. Bezirk an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse beengt.

Es gibt in der unmittelbaren Umgebung eine öffentliche Parkgarage.

Auf der Liegenschaft selbst befindet sich eine Garage mit 31 Stellplätzen.

4. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Margaretenstraße wird als Einbahn Richtung Gürtel geführt und ist durchschnittlich befahren, die Sankt-Johann-Gasse, die als Einbahn Richtung Margaretenstraße geführt wird, ist schwach befahren.

Die Lärmbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt im Kreuzungsbereich, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel lediglich in den Kreuzungsbereichen um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

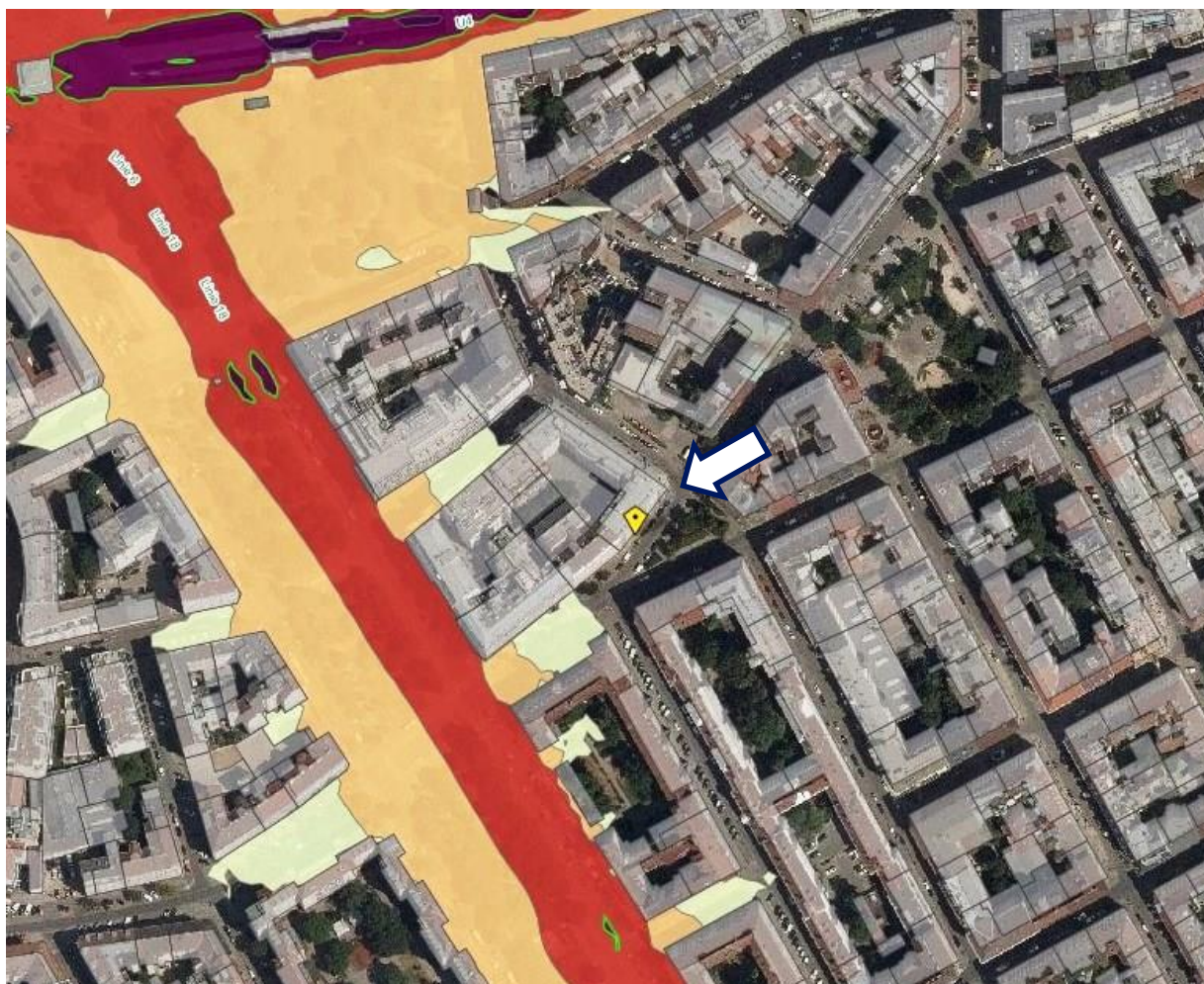
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

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

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung durch die entlang des Gürtels verlaufenden Straßenbahnlinien 6 und 18 erreicht die gegenständliche Liegenschaft nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

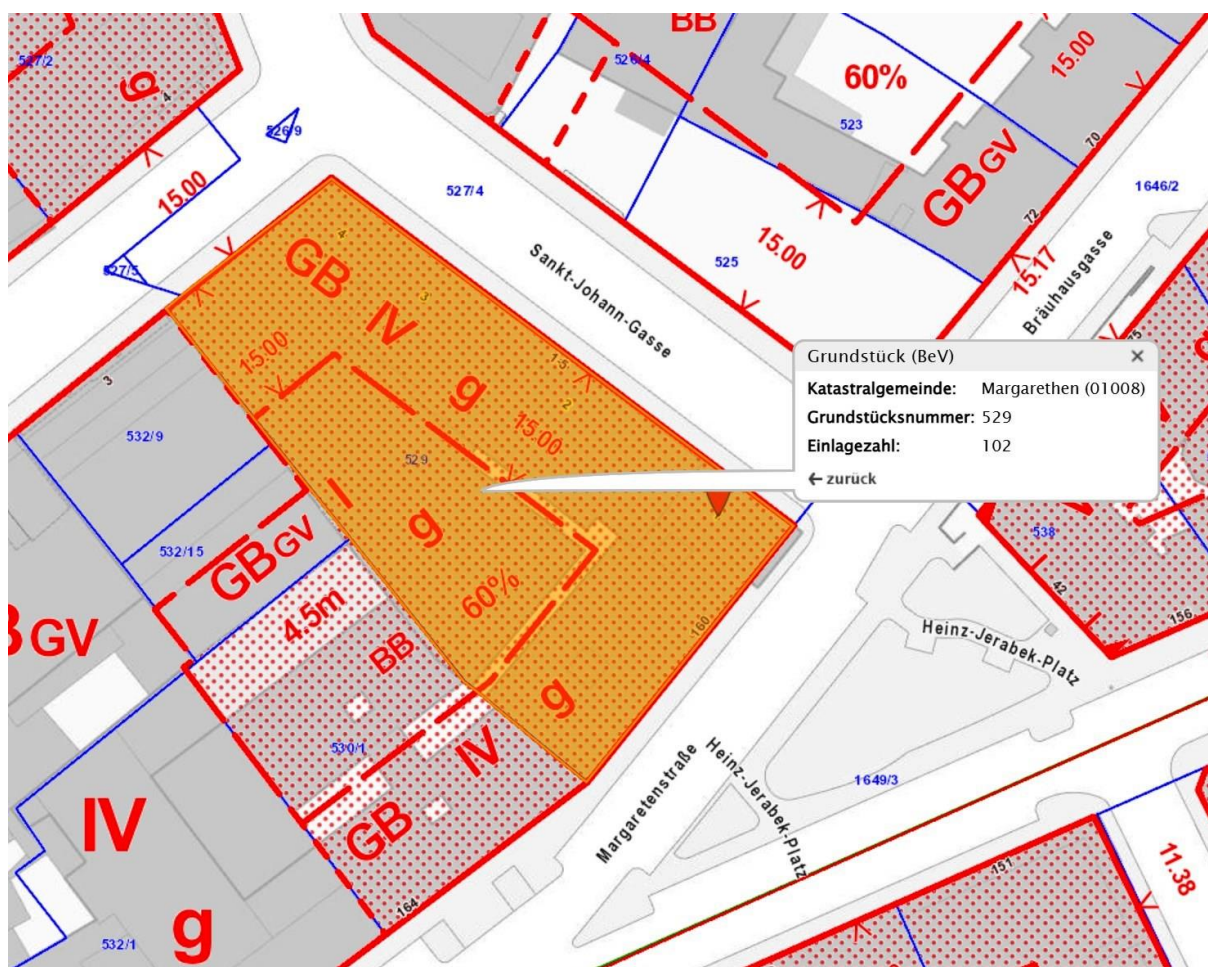
Quelle: www.laerminfo.at

5. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

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

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

Im Hofbereich gilt Bauklasse I geschlossen mit der Zusatzwidmung Geschäftsviertel, einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m sowie einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 60 %. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen sind die Dächer der auf den mit BB2 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Gebäude entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte, begehbare Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. Die von Bebauung freibleibenden Flächen sind mit Ausnahme von Manipulations- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

6. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Ergebnis

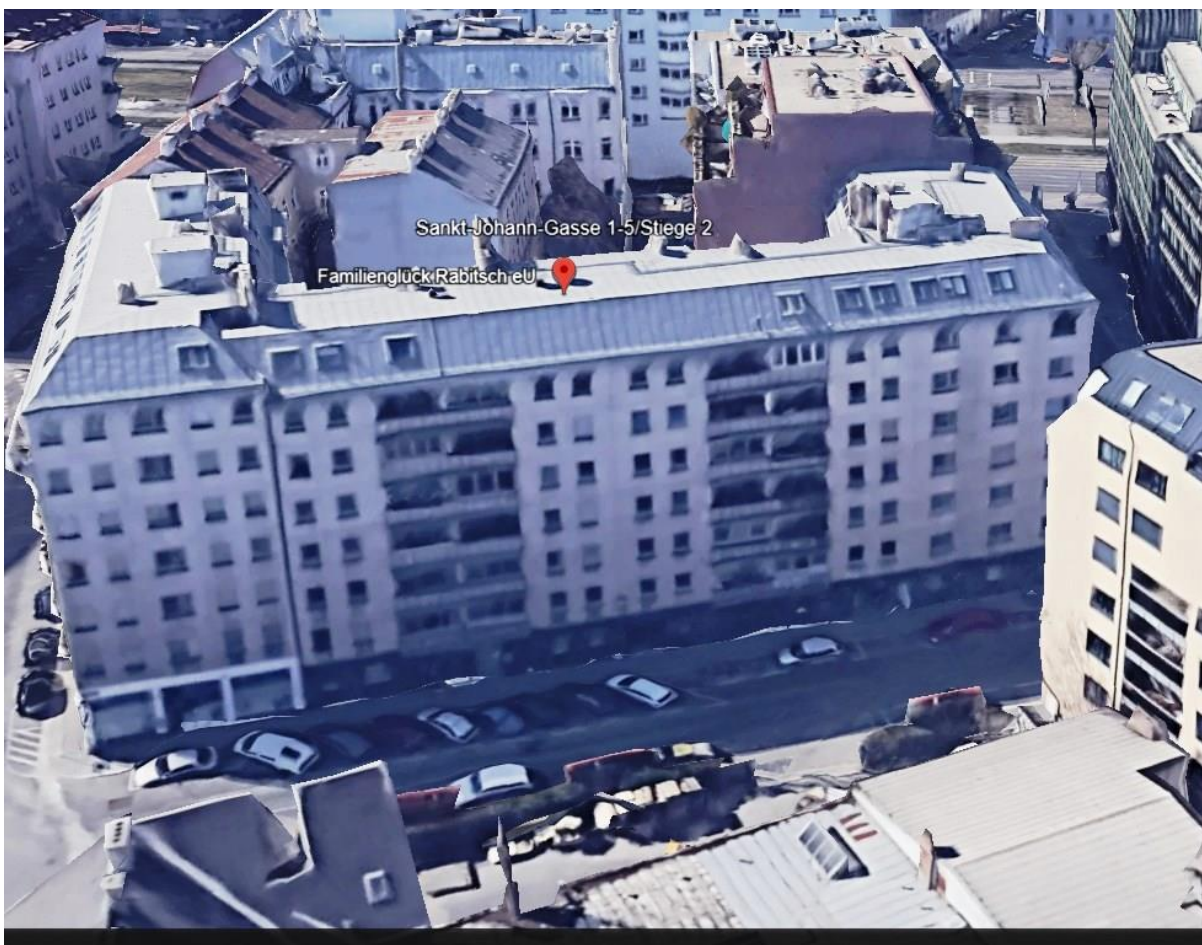
Information: Das Grundstück 529 in Margarethen (1008) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.altlasten.gv.at/>

7. Beschreibung der Liegenschaft

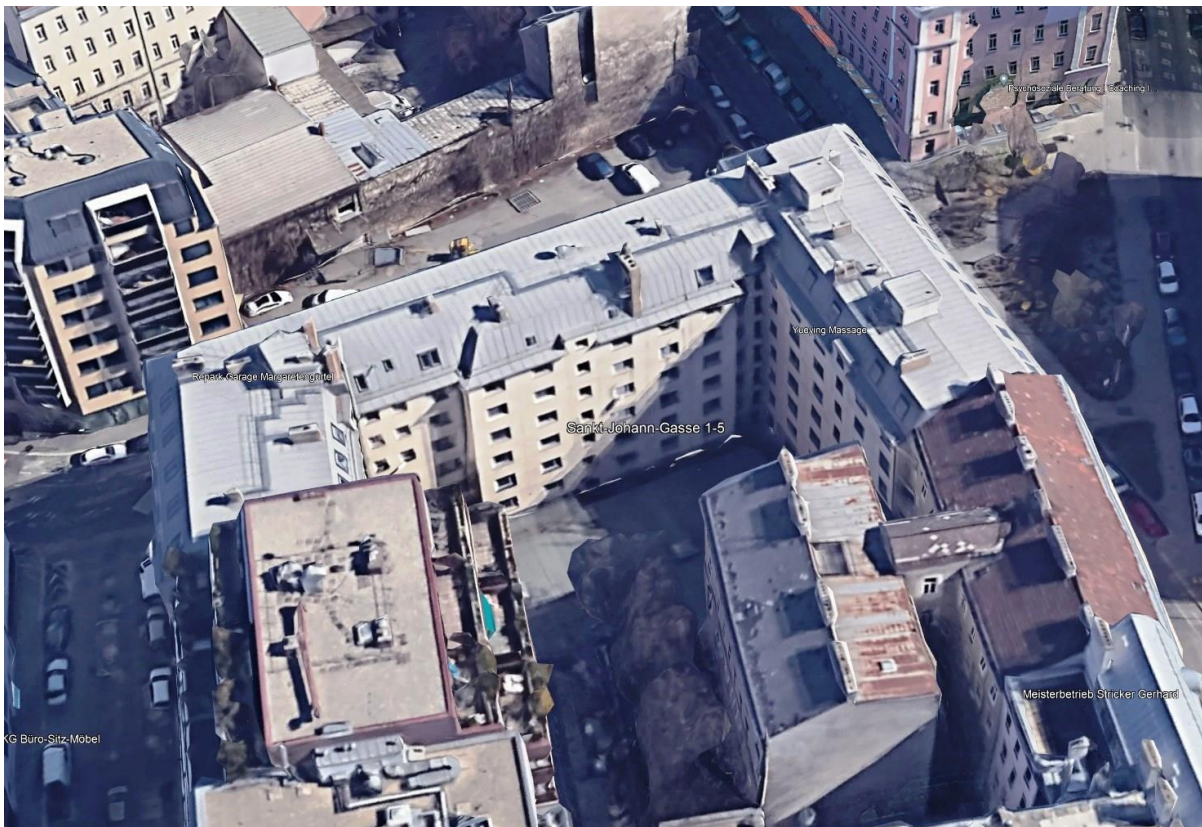
Die Liegenschaft hat einen unregelmäßig viereckigen Grundriss und steigt leicht Richtung Westen an.

a) Straßenansicht



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

b) Hofansicht



8. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom und Fernwärme

9. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Ende der 1960er Jahre wurde auf der Liegenschaft unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel ein Kleinwohnungshaus errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 16.01.1967 erteilt, nach zwei Planauswechslungen erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 08.07.1971.

Im Jahr 1973 wurde das Flächenausmaß einzelner Wohnungen geändert. Die Bauanzeige erfolgte am 23.07.1973, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

b) Allgemeines

Das Wohnhaus besteht aus vier Stiegen mit Kellergeschoss, sieben Obergeschossen sowie einem zum Teil ausgebauten Dachgeschoss mit insgesamt 75 Wohnungen, 5 Geschäftslokalen und einer Mittelgarage mit 31 Kfz-Stellplätzen.

Alle Stiegen verfügen über Gegensprechanlage und Lift, weiters gibt es zwei Waschküchen sowie vier Kinderwagenabstellräume.

Die Heizung erfolgt zentral mit Fernwärme.

Die allgemeine Rücklage weist per 20.12.2023 ein Guthaben von rund EUR 680.000,00 auf.

Die gesonderte Rücklage für die Liftanlagen weist per 30.11.2023 ein Minus von rund EUR 1.360,00 auf.

Im Jahr 2024 ist die Vorverlegung des Garagentores an die Gehsteiggrenze geplant, weiters wird ein Sanierungskonzept für eine thermische Sanierung ausgearbeitet.

Das Haus befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Gesamtzustand.

10. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 29.11.2018 ist das Wohnhaus in die Energieeffizienzklasse C (HWB 95,4 kWh/m²a) eingestuft.

11. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 29.11.2023 beträgt der Einheitswert zum 01.01.2021 für die gegenständlichen Anteile EUR 9.457,01.

12. Rechtsverhältnisse

Im Jahr 1974 wurde an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

13. Beschreibung der Wohnung St II W 16

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist sowohl mit dem Lift als auch über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar.

Sie besteht aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Küche sowie zwei Zimmern und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

Die Innentüren bestehen aus Stahlzargen und Holzwabentürblättern.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Thermoisolierglas und Drehkippsverschluss.

Die Heizung erfolgt zentral, die Warmwasseraufbereitung mit Heißwasserspeicher.

Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, ob diese den geltenden ÖVE-Vorschriften entspricht, kann nicht beurteilt werden.

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil II/16.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Textilfliesen, Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage, E-Sicherungskasten, ein Heizkörper

Zimmer links:

Bodenbelag Teppich, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Zimmer rechts:

Bodenbelag Teppich, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Abstellraum:

Bodenbelag Textilfliesen, Wände und Decke gemalt, Heißwasserspeicher

Bad:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche bestehend aus Duschtasse, Eck-Duschverbau, Einhebelmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur, elektrische Entlüftung, Waschmaschinenanschluss

WC:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,40 Metern verflies, darüber Wände und Decke gemalt, keramische WC-Schale, Niederspüler, elektrische Entlüftung

Küche:

Bodenbelag Teppich, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster, Einbauküche, E-Herd, Abwasch mit Becken, Abtropfasse und Einhebelmischbatterie

c) Nutzfläche

Laut Nutzflächenentscheidung vom 21.08.1973 hat die Wohnung eine Nutzfläche von 76,23 m².

d) Rechtsverhältnisse

Die Wohnung wurde mit Mietvertrag vom 04.02.2023 beginnend mit 04.02.2023 auf die Dauer von fünf Jahren vermietet, sodass das Mietverhältnis am 31.01.2028 ohne Aufkündigung endet. Der Mietvertrag ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Laut Mietvertrag wurde eine Kautio in der Höhe von EUR 1.700,00 geleistet.

Der Bruttomietzins beträgt derzeit EUR 868,12 und setzt sich zusammen wie folgt:

Hauptmietzins	EUR	540,80
Betriebskosten	EUR	211,65
Heizung	EUR	<u>115,67</u>
Gesamt	EUR	868,12

Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 450,06, der Hauptmietzins wurde offenbar einschließlich 20 % Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Aus der umseitigen Vorschreibung der WE-Gemeinschaft ergibt sich, dass offenbar nicht nur Betriebs- und Heizkosten verrechnet werden, sondern auch Instandhaltungsbeiträge.

e) Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung ab Jänner 2024 setzt sich zusammen wie folgt:

Instandhaltung	EUR	66,59
Heizung	EUR	144,59
Verwalterhonorar	EUR	14,55
Betriebskosten	EUR	80,18
Lift	EUR	13,76
Reparaturfonds Lift	<u>EUR</u>	<u>9,17</u>
Netto	EUR	328,84
USt	<u>EUR</u>	<u>39,78</u>
Gesamt	EUR	368,62

14. Lasten

Zu A2-LNr. 5 a ist ein abweichender Aufteilungsschlüssel für Aufzugsanlagen gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 ersichtlich gemacht. Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

15. Aushaftende Abgaben

Laut Information der MA 6 vom 07.12.2023 bestehen keine Rückstände.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

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

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

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

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

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

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

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

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

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

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

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

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

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

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

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

d) Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

e) Marktanpassung

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

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

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Befristet vermietete Wohnungen werden nach dem indirekten Vergleichswertverfahren bewertet, wobei der ungewisse Zustand bei Rückstellung sowie allfällige Rückforderungsansprüche des derzeitigen Mieters im Wege eines Risikoabschlags zu berücksichtigen sind.

4. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma.

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

5. Verkehrswertermittlung

Als Vergleichsobjekte wurden nur Wohnungen mit ähnlichem Baujahr in der unmittelbaren Umgebung herangezogen.

Allfällig vorhandene Loggien werden mit 50 % bewertet.

TZ	Adresse	Top	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
1442/2022	Emil-Kralik-Gasse 4	39	60,19	10.01.2022	290 000,00	5 070,82
9998/2022	Am Hundsturm 2-4	18	80,36	12.07.2022	325 000,00	4 044,30
1473/2023	Am Hundsturm 2-4	43	78,96	09.11.2022	321 321,00	4 186,05
1272/2023	Emil-Kralik-Gasse 4	31	60,19	19.12.2022	275 030,00	4 809,06
7068/2023	Margaretenstraße 141	14	72,96	19.07.2023	374 000,00	5 126,10
6814/2023	Johannagasse 11	15	64,94	01.08.2023	267 849,00	4 124,56
6869/2023	Johannagasse 11	21	90,15	23.08.2023	400 000,00	4 437,05
8480/2023	Emil-Kralik-Gasse 4	30	61,35	12.09.2023	260 000,00	4 237,98

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte sowie der fallenden Preistendenz erachte ich grundsätzlich einen Preis von EUR 4.200,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Für den ungewissen Zustand bei Rückstellung sowie allfällige Rückforderungsansprüche des derzeitigen Mieters wird ein Risikoabschlag von 10 % vorgenommen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Verkehrswert (76,23 m ² x EUR 4.200,00)	EUR	320.166,00
abzüglich Risikoabschlag 10 %	-	<u>EUR 32.016,60</u>
Verkehrswert	EUR	288.149,40
Gerundet	EUR	288.100,00

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – geldlastenfrei –

EUR 288.100,00

(in Worten: Euro zweihundertachtundachtzigtausendeinhundert)

Die vom Ersteher zu übernehmende Kautions betragt EUR 1.700,00.

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 27.11.2023
2. Mietvertrag vom 04.02.2023 (geschwärzt)
3. Abweichender Verteilungsschlüssel
4. Energieausweis
5. Lageplan
6. Geschosspläne
7. Wohnungsgrundriss
8. Ansichten
9. Schnitte
10. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen EINLAGEZAHL 102
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 34 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 8745/2023
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
529	GST-Fläche	2004	
	Bauf.(10)	1882	
	Bauf.(20)	122	Margaretenstraße 160 Sankt-Johann-Gasse 1-5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
 1 a 8207/1965 Verpflichtung gem Pkt 16 Bescheid 1965-06-09
 2 a 6966/1967 Bauplatz (auf) Gst 529
 4 a 6966/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
 Bescheid 1964-12-04 und zur Übergabe und Verpflichtung zum
 Kostenersatz an Stelle eines Bauverbotes gem Pkt 3 Bescheid
 1964-12-04
 5 a 11999/2017 Abweichender Aufteilungsschlüssel für Aufzugsanlagen gem
 § 32 Abs 8 WEG (42 Msch 27/16h)
 ***** B *****
 34 ANTEIL: 133/15763
 Stefan Kercz
 GEB: 1959-10-20 ADR: Burgkmairgasse 23/Haus 1, Wien 1220
 b 6991/1974 Wohnungseigentum an W 16 St II
 d 7047/2014 Einantwortungsbeschluss 2012-12-07 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 198 auf Anteil B-LNR 34
 a 11695/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-11-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 b gelöscht
 239 auf Anteil B-LNR 34
 a 1963/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Donaustadt 47 C
 86/23g)
 240 auf Anteil B-LNR 34
 a 3034/2023 Rückstandsausweis 2023-04-06
 PFANDRECHT vollstr. EUR 10.406,04
 samt 4,63 % Z aus EUR 8.048,34 seit 2023-04-06
 Antragskosten iHv. EUR 329,-- (68 E 2014/23w)
 b 3034/2023 Simultanhaftung mit
 EZ 102, KG 01008 Margarethen
 EZ 223, KG 33036 Nebersdorf
 EZ 552, KG 33023 Kroatisch Geresdorf
 244 auf Anteil B-LNR 34
 a 5993/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (93C 436/23i)
 b 8270/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 245

245 auf Anteil B-LNR 34
a 8270/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.239,68 samt
4 % Z p.a. aus EUR 309,92 seit 2023-03-06
4 % Z p.a. aus EUR 309,92 seit 2023-04-06
4 % Z p.a. aus EUR 309,92 seit 2023-05-06
4 % Z p.a. aus EUR 309,92 seit 2023-06-06
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z p.a. seit 2023-07-21
Antragskosten EUR 313,50
für EG 1050 Wien St. Johanngasse 1-5 (50 E 36/23 f)
b 8270/2023 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 244

246 auf Anteil B-LNR 34
a 8745/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 1275/23v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 27.11.2023 15:17:41

MIETVERTRAG

zwischen Herrn Stefan Kercz / Burgkmairgasse 23/1 1220 Wien als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt) und Herrn [REDACTED] als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung St. Johanngasse 1-5/ Stiege 2 / Tür 16 (genaue Anschrift). Die Wohnung besteht aus 2 (zwei) Zimmern, Küche /Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC, Abstellraum und hat eine Nutzfläche von rund 71 Quadratmetern.

Heizung: Zentralheizung mit Anschluss an Fernwärme ;

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes.

Auf folgende Mängel wurde der Mieter hingewiesen: keine (siehe auch Punkt V) Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn weitere – bis dahin unbekannte – Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben. Der Mieter ist berechtigt, entsprechend der Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug, Waschküche, Trockenboden, Hofgarten, zu benützen. Abstellplatz bzw. Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen ist vorhanden vorhanden.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 4.2.2023 und wird auf die Dauer von 5 Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am 31.1.2028 ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, endet.(Hinweis: Mindestbefristung drei Jahre.) Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien aufgekündigt werden. Seitens des Vermieters jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG. Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend der Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

III. Mietzins

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Der Mietzins setzt sich zusammen aus:

- einem Betrag (Hauptmietzins) von derzeit Euro 450,06 (Excl MwSt)/540,08 (excl MwSt) monatlich;
- den Heizungskosten, laut Vorschreibungen der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieter. Die laufenden Aufwendungen betragen derzeit Euro 96,39 (excl MwSt) monatlich;
- Die Betriebskosten betragen inkl. Heizung 279,86 (excl. MwSt)/ 309,92 (Incl. MwSt) der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit Euro 120,12 monatlich (Hinweis: Umsatzsteuer nur dann, wenn den Vermieter eine Umsatzsteuerpflicht trifft).

Der gesamte Mietzins beträgt daher derzeit Euro 850.- monatlich.

Heizung	96,39	
Betriebskosten	279,86	309,92
Miete	450,06	540,08
Gesamt		850,-

Der oben festgesetzte Betrag (Hauptmietzins) von derzeit Euro 540,08.- monatlich werden wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2020. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die laufenden Aufwendungen einschließlich der Heizungs- und Warmwasserkosten sind veränderlich. Sie werden zunächst pauschal vorgeschrieben und im Folgejahr abgerechnet, woraus sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben kann. Die jeweilige Höhe der Vorschreibungen richtet sich nach jenen der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieter. Als verhältnismäßiger Anteil (Aufteilungsschlüssel) an den jeweiligen Kosten wird jener vereinbart, welcher für den Vermieter im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft gilt.

IV. Benützung und Veränderung

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt. Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist nicht gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen. Der Elektrobezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten. Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen. Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden / müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung. Ein Aufwändersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat. Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden. Sollte der Vermieter aufgrund einer Nichteinhaltung der übernommenen Verpflichtungen durch den Mieter von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, erklärt der Mieter, ihn diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

V. Erhaltung und Rückstellung

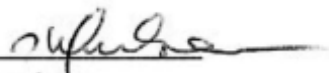
Bei den unter Punkt I. angeführten Mängeln handelt es sich um unwesentliche Mängel, die die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigen. Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird abweichend davon vereinbart, dass den Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft. Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist: • zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG; • zur Beseitigung einer erheblicher Gesundheitsgefährdung; • zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät). Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Vermieter diese Arbeiten durchzuführen / verpflichtet sich der Vermieter nicht zur Durchführung dieser Arbeiten. Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen. Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben. Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat. (Hinweis: Andere Vereinbarungen sind in einem gewissen Rahmen zulässig.) Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete Einrichtungen und Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautionshöhe von Euro 1700.- über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautionshöhe hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautionshöhe samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionshöhe durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern. Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt solange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen. Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht. Er verpflichtet sich, die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten. Der Mieter hat eine entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen. Der erfolgte Abschluß ist nachzuweisen

Weitere Vereinbarungen:

WIEN, am 4.2.2023


Vermieter


Mieter

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

___ Stück Haustorschlüssel,
___ Stück Wohnungseingangstürschlüssel,
___ Stück Postkastenschlüssel,
___ Stück Keller- und sonstige Schlüssel. _____, am _____

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautionshöhe von Euro 1700 in bar

WIEN, am 4.2.2023

Abweichender Verteilungsschlüssel

Sachbeschluss :

1. Für die Aufzugsanlagen auf den vier Stiegen des Hauses 1050 Wien, Margaretenstraße 160/Sankt-Johann-Gasse 1-5 (EZ 102 Katastralgemeinde 01008 Margarethen) wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel festgesetzt, wonach die 1.Antragstellerin als Wohnungseigentümerin der Garage und der 2.Antragsteller als Wohnungseigentümer des Lokals 1 auf Stiege III zu den Betriebs- und Erhaltungskosten sowie zur Reparaturrücklage für die Aufzüge nur zu 1/5 ihrer Miteigentumsanteile beizutragen haben; für die Wohnungseigentümer der übrigen Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sich der Aufteilungsschlüssel für die Aufzugsanlagen nach dem Verhältnis der Liegenschaftsanteile.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG 1050 Wien, St Johann Gasse 1-5

Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	1967
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	St. Johann Gasse 1-5	Katastralgemeinde	Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margareten	KG-Nr.	1008
Grundstücksnr.	529	Seehöhe	180 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

f_{GEE}: 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 em.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.em.) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	9.496 m ²	charakteristische Länge	3,71 m	mittlerer U-Wert	1,50 W/m ² K
Bezugsfläche	7.597 m ²	Heiztage	267 d	LEK _T -Wert	78,7
Brutto-Volumen	26.128 m ³	Heizgradtage	3470 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	7.040 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	91,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	91,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	186,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,23
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	905.763 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	95,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	905.763 kWh/a	HWB _{SK}	95,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	121.314 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	1.683.056 kWh/a	HEB _{SK}	177,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,64
Haushaltsstrombedarf	155.976 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	1.839.032 kWh/a	EEB _{SK}	193,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	2.857.235 kWh/a	PEB _{SK}	300,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	2.528.340 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	266,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	328.894 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	34,6 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	532.777 kg/a	CO ₂ _{SK}	56,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,23
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

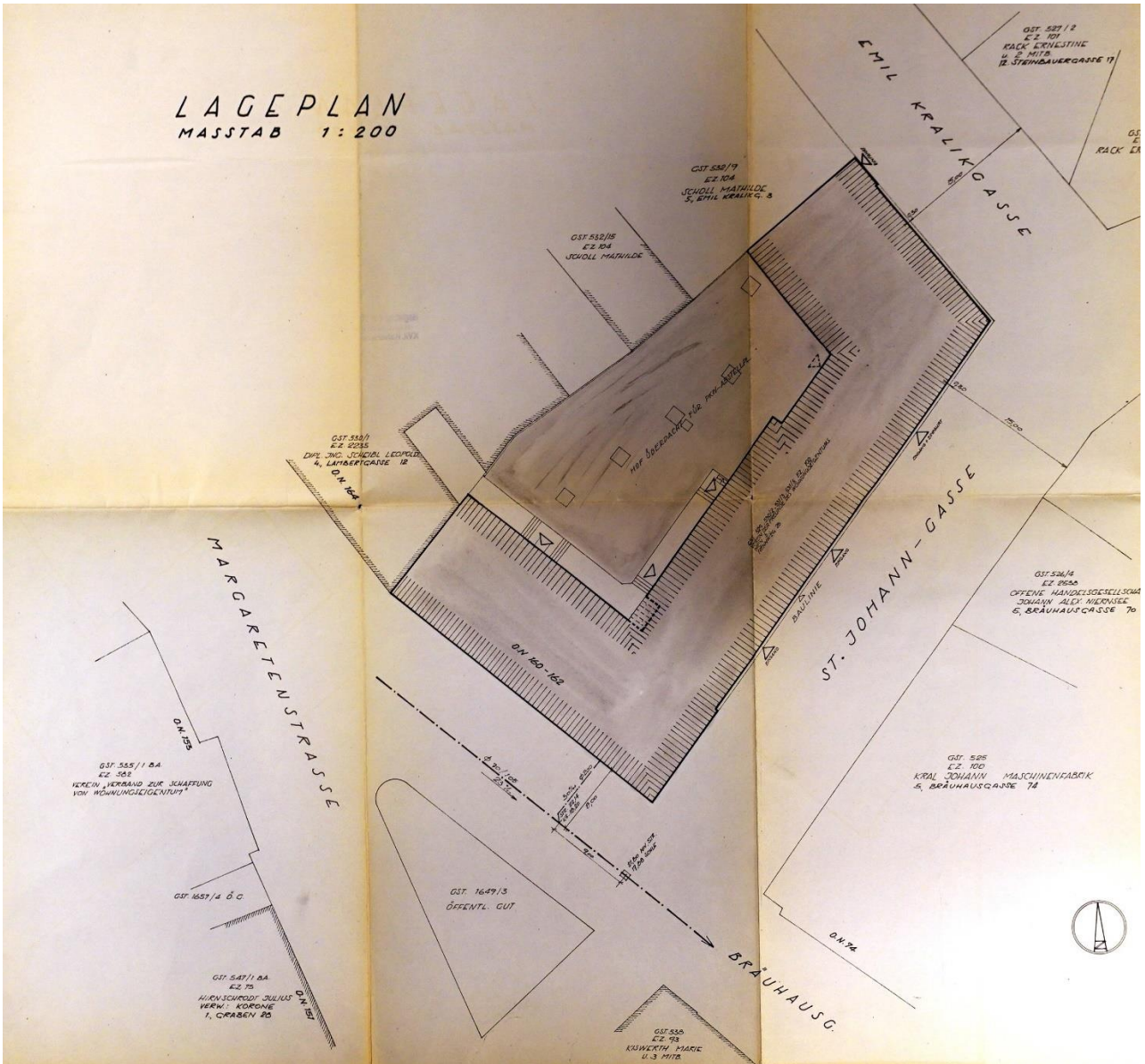
ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	SV BMST DIPL-HTL-ING. FRANZ DEUTSCH KIRCHENSTRASSE 45 7564 DOBERSDORF
Ausstellungsdatum	29.11.2018		
Gültigkeitsdatum	28.11.2028		

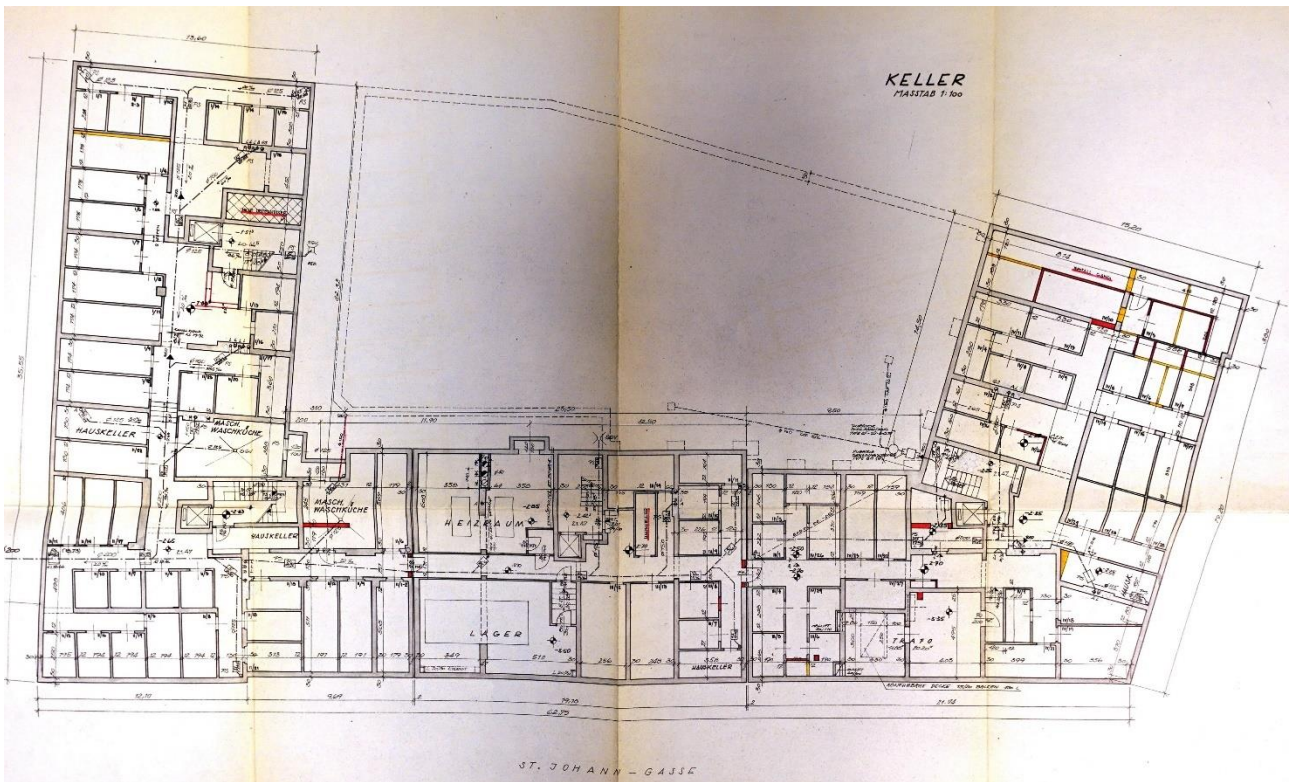
Unterschrift

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

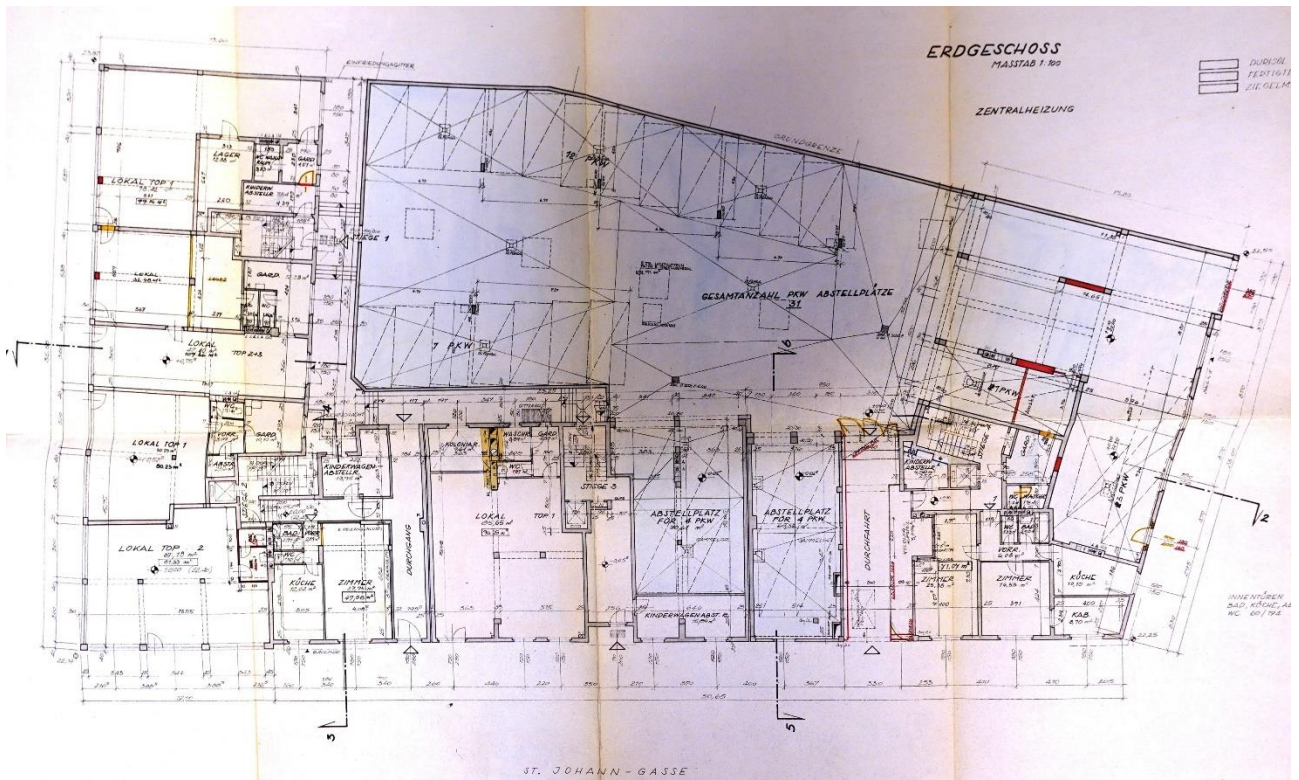
Lageplan



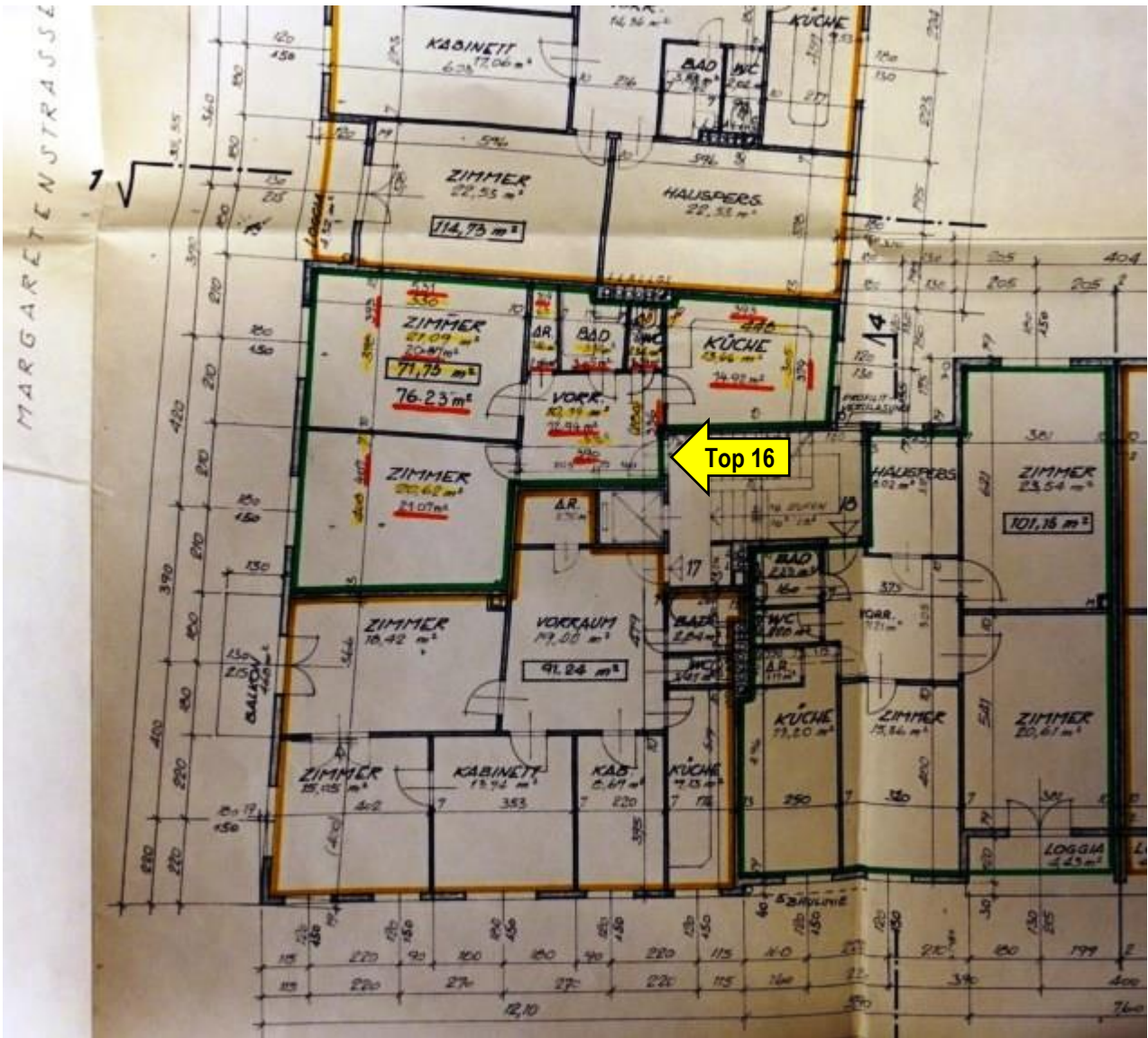
Kellergeschoss



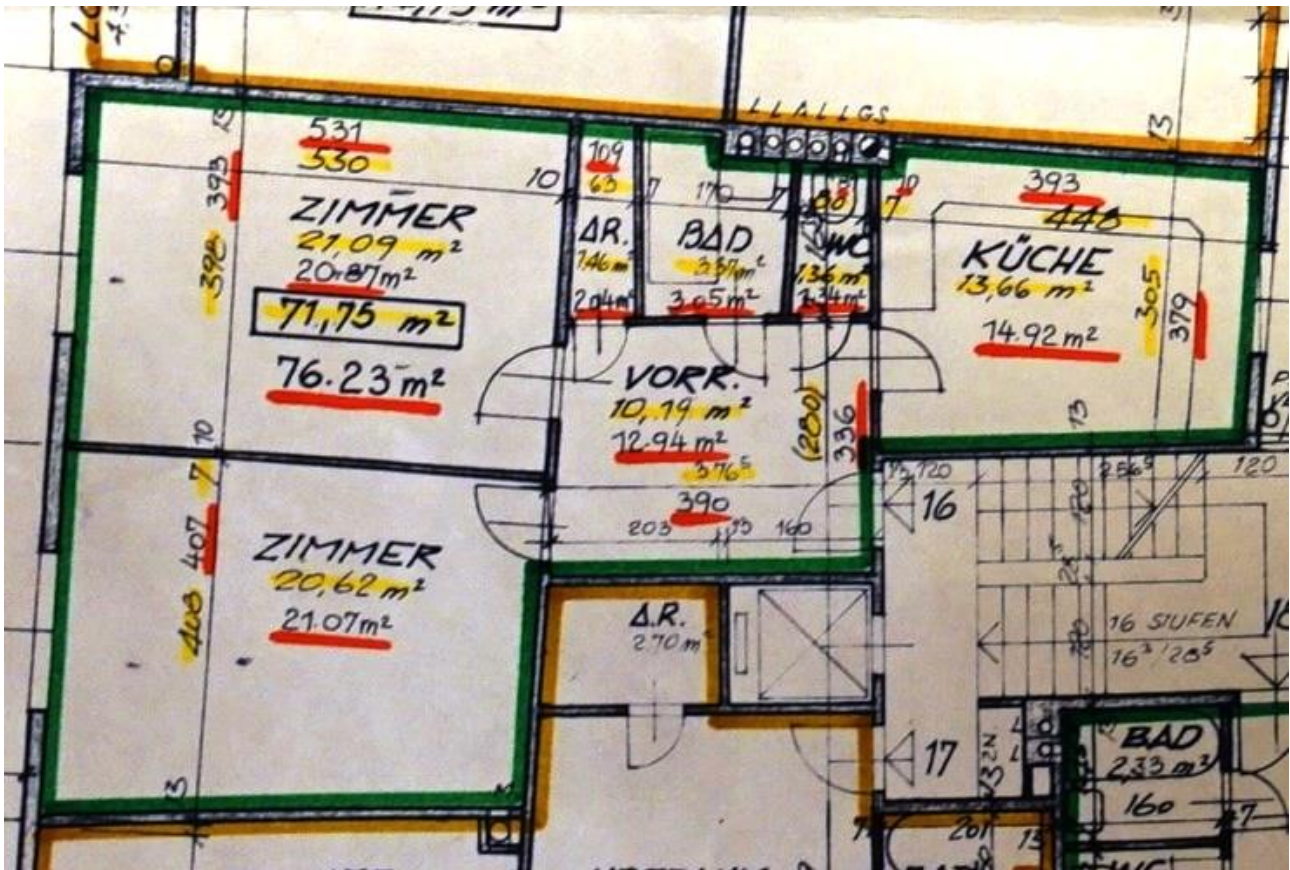
Erdgeschoss



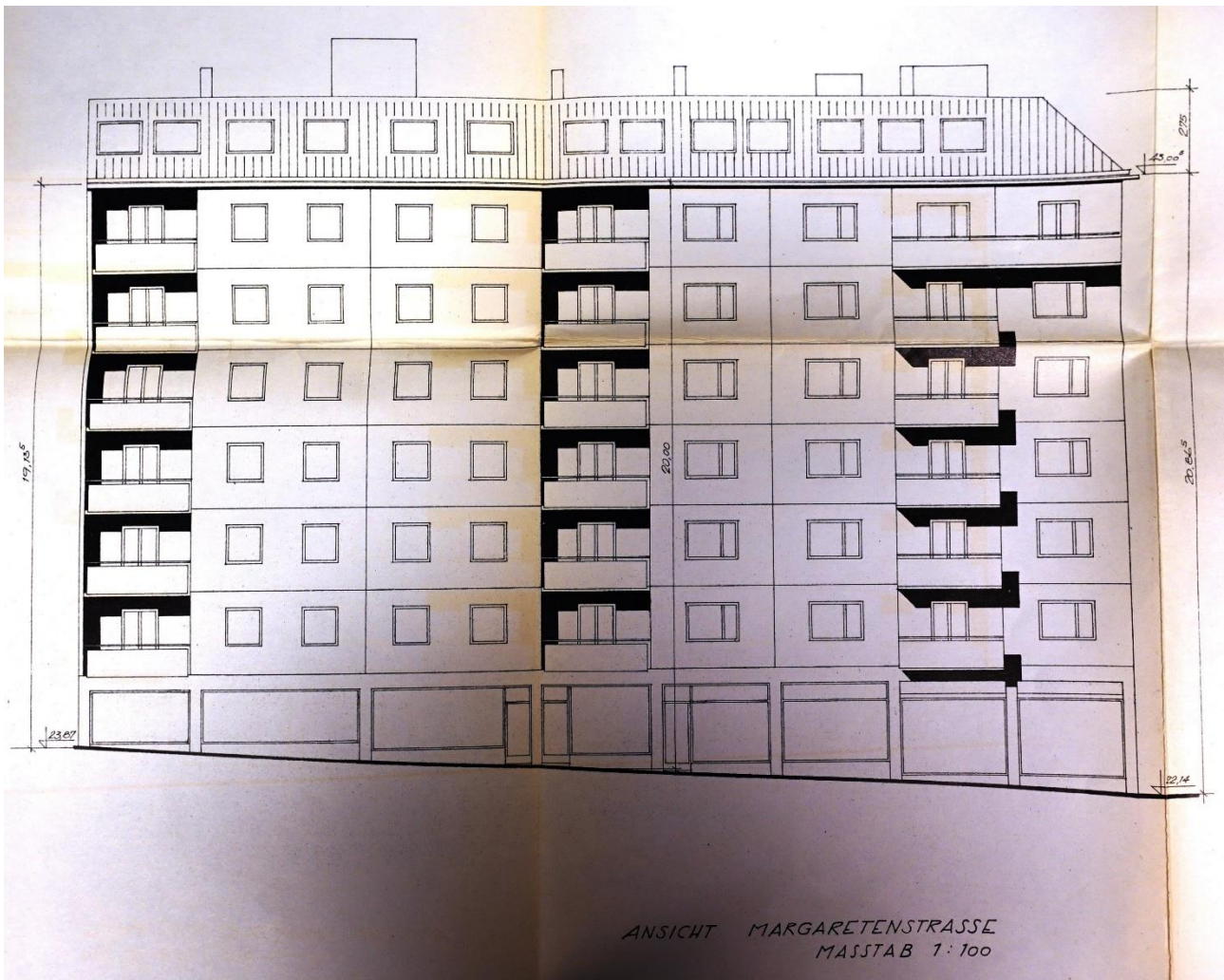
Stiege II 5. Stock (Auswechslungsplan 6/1973)



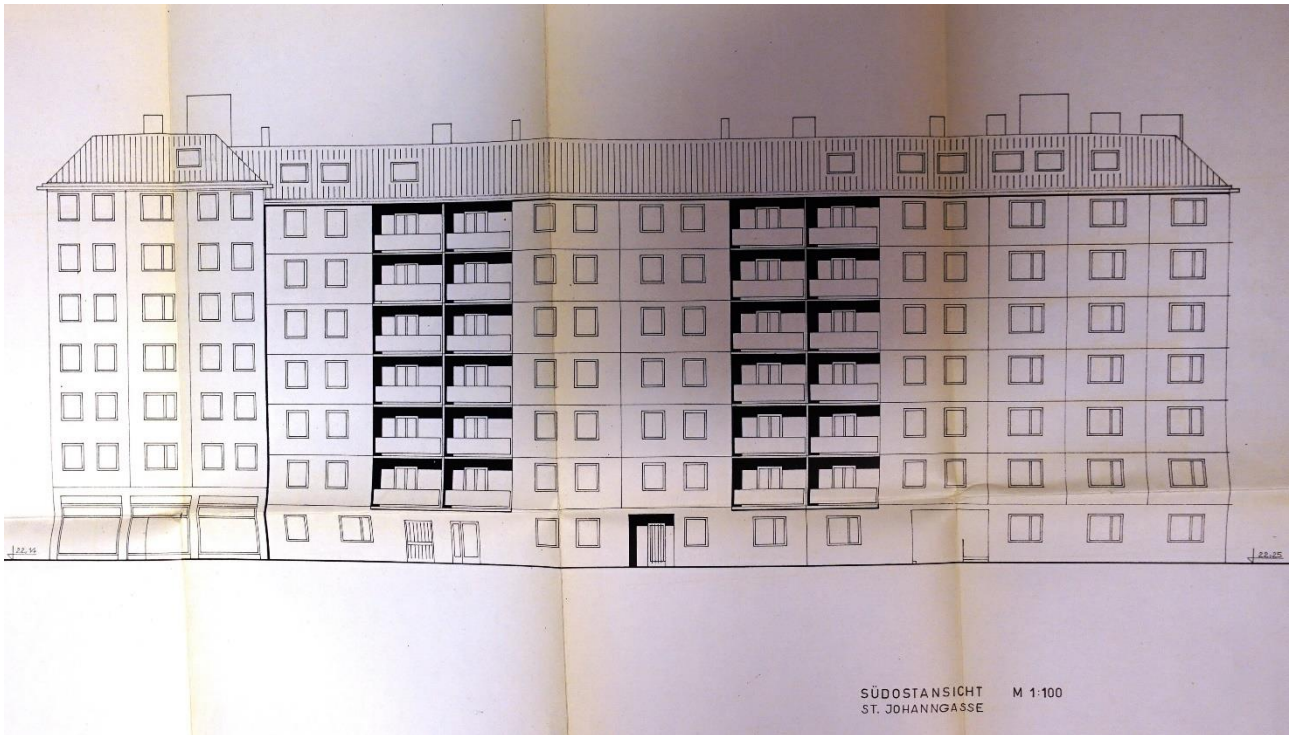
Wohnung Stiege II Top 16



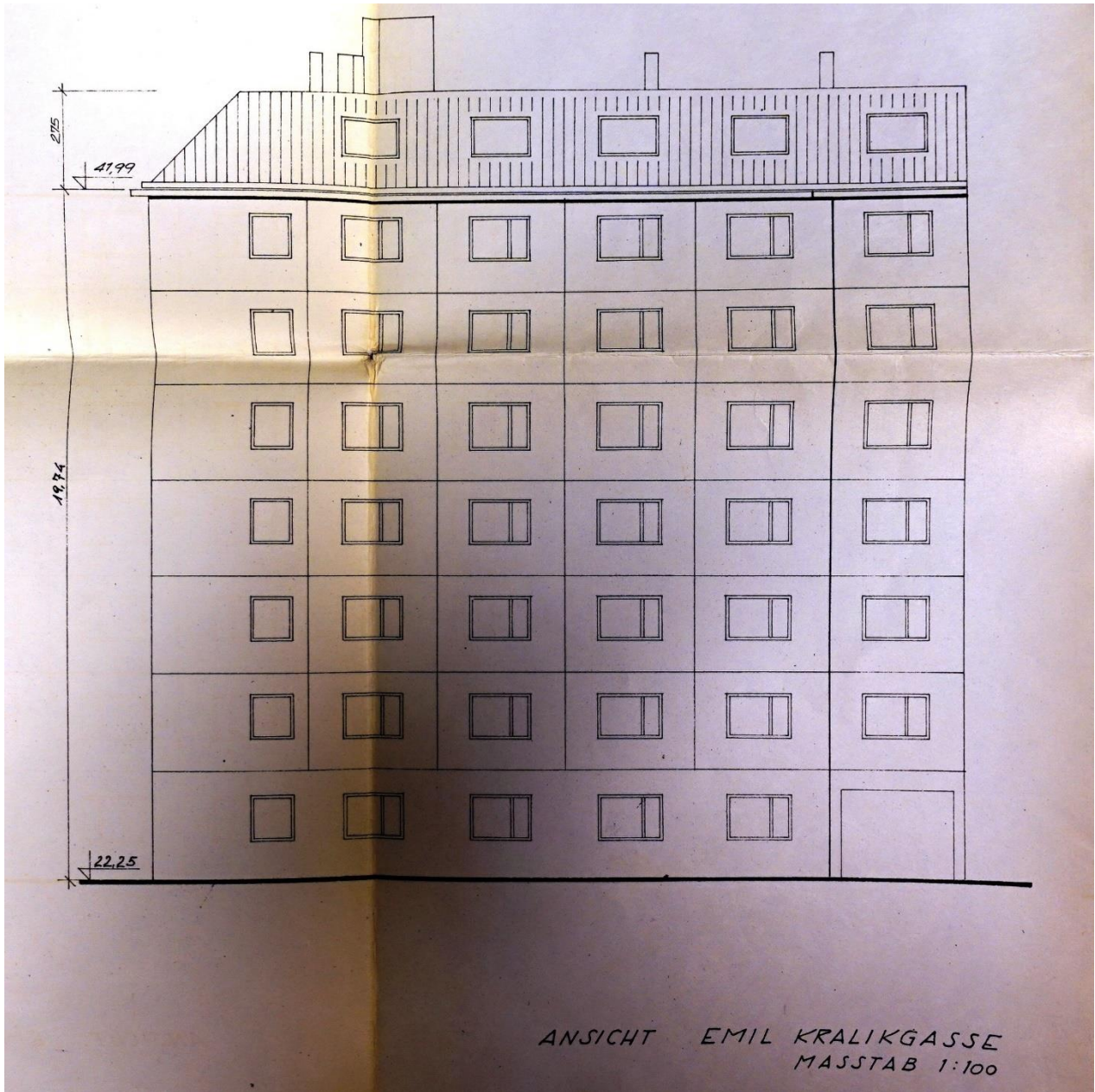
Ansicht Margaretenstraße



Ansicht Sankt-Johann-Gasse

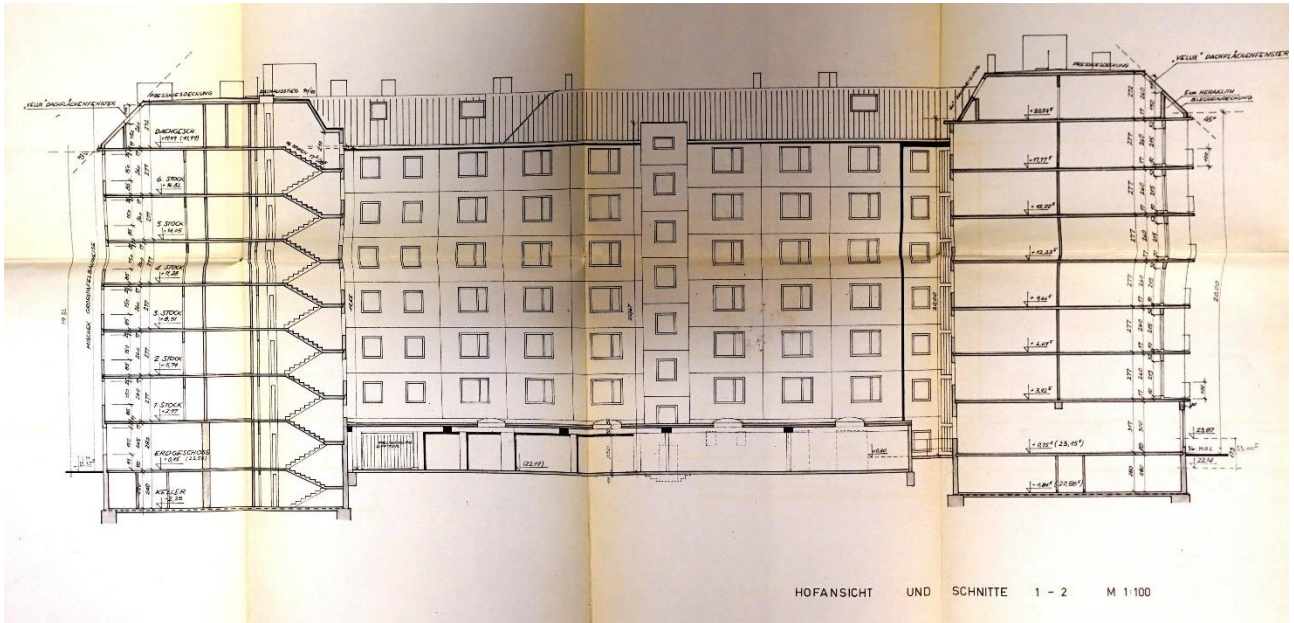


Ansicht Emil-Kralik-Gasse

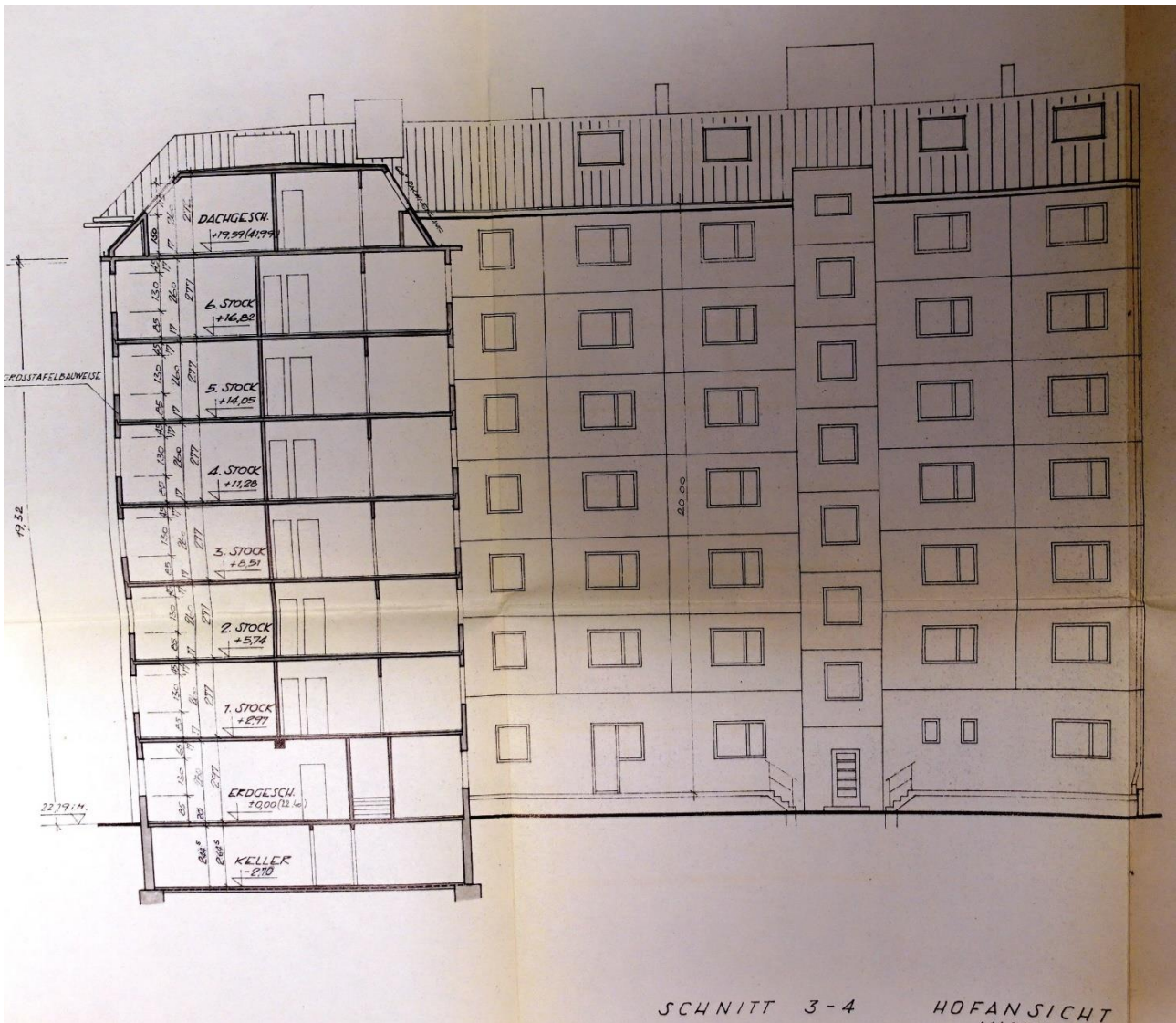


ANSICHT EMIL KRALIKGASSE
MASSTAB 1:100

Hofansicht Schnitt 1-2



Schnitt 3-4



Schnitt 5-6

