

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

**zur Ermittlung des Verkehrswertes,  
unter besonderen Annahmen,  
von 112/1085 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an  
Wohnung 1. OG top Nr. 4/5 an der Liegenschaft**



**1230 Wien, Eisenstraße 18/Traubengasse 5**

**inneliegend in der Einlagezahl 282, Katastralgemeinde  
01805 Liesing, Bezirksgericht Liesing**

**Bewertungstichtag 18.02.2026**

## EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber	Mag. Jakob Wöran als Insolvenzverwalter der Dry Bull GmbH (FN 466350i) Stubenring 18 1010 Wien
Bewertungsgegenstand	Ermittlung des Verkehrswertes, unter besonderen Annahmen, von 112/1085 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 4/5 auf der Liegenschaft 1230 Wien, Eisenstraße 18/ Traubengasse 5 inneliegend in der Einlagezahl 282, Katastralgemeinde 01805 Liesing, Bezirksgericht Liesing
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes, unter besonderen Annahmen, der gegenständlichen Anteile
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	18.02.2026
Grundstücksflächen gesamt	<b>737 m<sup>2</sup></b> (lt. Grundbuch)
Wohnnutzfläche Wohnung Top 4/5	<b>110,08 m<sup>2</sup></b> (lt. Nutzwertberechnung vom 22.09.1999)
Bewertungsmethodik Ableitung Verkehrswert	Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG
Verkehrswert von 112/1085 Anteilen an Wohnung W top Nr. 4/5	<b>€ 484.000,00</b> (rd. 4.400,00 €/m <sup>2</sup> )

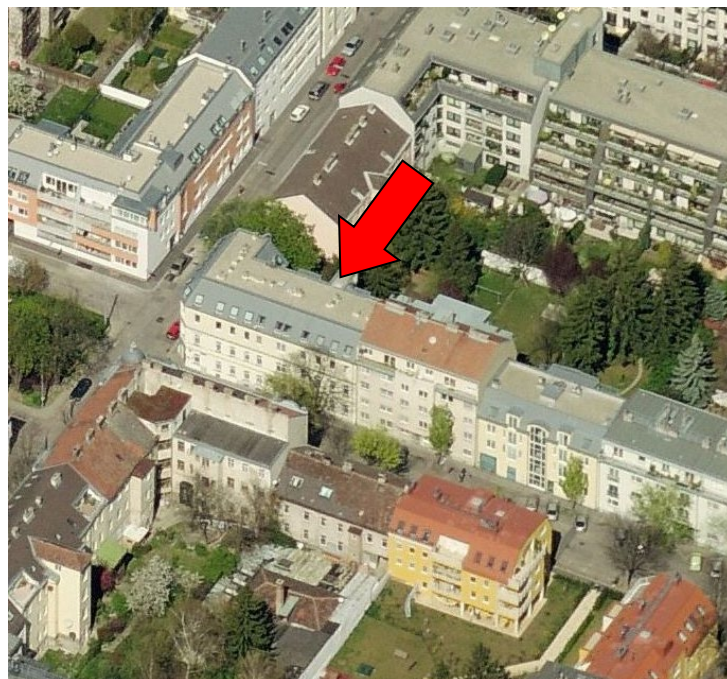


Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung<sup>1</sup>

<sup>1</sup> lt. [www.immounited.com/IMMOmapping](http://www.immounited.com/IMMOmapping), Stand 03.03.2026

## INHALT

1.	Allgemeines .....	4
1.1.	Auftraggeber .....	4
1.2.	Auftrag.....	4
1.3.	Zweck .....	4
1.4.	Bewertungstichtag.....	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen.....	4
1.6.	Vollständigkeitserklärung .....	5
1.7.	Gutachtensweitergabe.....	5
2.	Befund .....	7
2.1.	Lage der Liegenschaft .....	7
2.1.1.	Makrostandort – 23. Bezirk.....	7
2.1.2.	Mikrostandort .....	8
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation .....	10
2.3.	Liegenschaft .....	11
2.4.	Bebauung.....	16
2.4.1.	Allgemeines .....	16
2.4.2.	Allgemeinflächen.....	16
2.4.3.	Wohnung Top Nr. 4/5 .....	18
2.4.4.	Ausstattung Wohnung .....	19
2.4.5.	Bau- und Erhaltungszustand .....	19
2.4.6.	Bestandssituation.....	20
2.4.7.	Nutzfläche .....	20
3.	Gutachten .....	21
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	21
3.2.	besondere Annahmen .....	24
3.3.	Ermittlung Rechte und Lasten .....	24
3.4.	Standortklassifizierung .....	25
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren.....	26
3.6.	Vergleichswertverfahren.....	28
3.7.	Verkehrswert.....	33
4.	<b>B E W E R T U N G S E R G E B N I S</b> .....	34
5.	Beilagen .....	35
5.1.	Fotodokumentation .....	35
5.2.	sonstige Unterlagen .....	39
6.	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	42

# 1. Allgemeines

## 1.1. Auftraggeber

Mag. Jakob Wöran  
als Insolvenzverwalter der Dry Bull GmbH (FN 466350i)  
Stubenring 18  
1010 Wien

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes, unter besonderen Annahmen,**  
von **112/1085 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung top**  
**Nr. 4/5** an der Liegenschaft 1230 Wien, Eisenstraße 18/Traubengasse 5  
inneliegend in der Einlagezahl 282, Katastralgemeinde 01805 Liesing, Bezirksgericht  
Liesing

## 1.3. Zweck

Insolvenzverfahren

## 1.4. Bewertungsstichtag

18.02.2026 – Tag der Befundaufnahme

## 1.5. Grundlagen und Unterlagen

### allgemein:

- Angebot per Mail am 05.02.2026
- Beauftragung per Mail am 11.02.2026
- Grundbuchauszug vom 21.01.2026
- örtliche Befundaufnahme (Wohnung) durch den Sachverständigen Herrn Georg Flödl, MA MRICS REV im Beisein des Geschäftsführers der Schuldnerin am 18.02.2026
- digitale Mappenkopie des Grundstückes
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>)
- Erhebungen im digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ([www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at))
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria ([www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at))
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria ([www.statistik.at](http://www.statistik.at))
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes ([www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))
- Erhebungen im digitalen Naturgefahrenkataster ([www.hora.at](http://www.hora.at))
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

### Unterlagen von IPV Baumeister GmbH:

- Einreichplan der Wohnung vom 22.11.2022
- Abrechnung 2022, 2024
- Vorausschau 2024

- Einzelabrechnung 2024
- Monatsvorschreibung 01/2024
- Energieausweis vom 30.01.2014
- Nutzwertberechnung vom 22.09.1999
- Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahr 2000
- Exposee der Realitäten Verkehrs-Gesellschaft M.B.H., ohne Datum
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.03.2025

## **1.6. Vollständigkeitserklärung**

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

## **1.7. Gutachtensweitergabe**

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

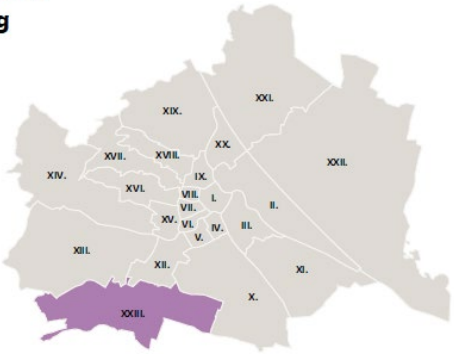
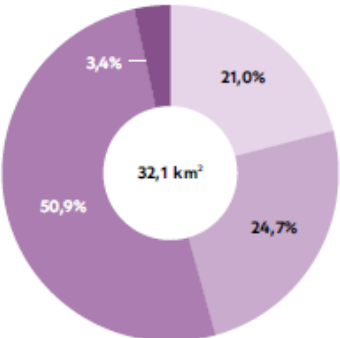
**Literaturnachweis (auszugsweise):**

- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2025
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

## 2. Befund

### 2.1. Lage der Liegenschaft

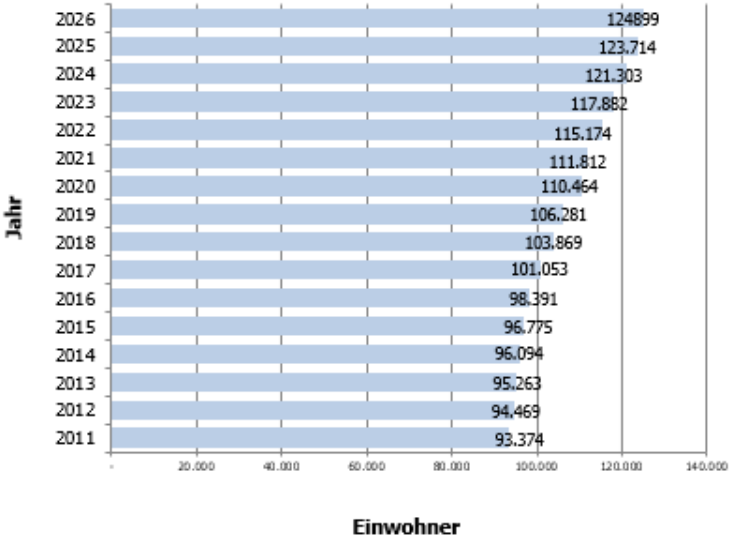
#### 2.1.1. Makrostandort – 23. Bezirk<sup>2</sup>

<p>Lage</p>	<p>23. Bezirk, Liesing, im südwestlichen Bereich der Stadt Wien situiert</p> <div style="text-align: center;"> <p><b>23. Bezirk Liesing</b></p>  <p><i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke<sup>3</sup></i></p> </div>
<p>Fläche</p>	<p><b>rd. 32,1 km<sup>2</sup></b>                  Verbaute umfasst 21,0 % (wienweit 16,4 %), Verkehrsflächen 24,7 % (wienweit 19,6 %), Grünland und Gewässer umfassen 50,9% (wienweit 53,1 %) und Landwirtschaftliche Flächen liegen bei 3,4 % (wienweit 10,9 %)</p> <div style="text-align: center;"> <p><b>Bezirksfläche nach Nutzung 2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Verbaute Fläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Verkehrsflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #cfe2f3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Grünland und Gewässer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e6b89c; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Landwirtschaftlich genutzte Flächen</li> </ul>  <p><i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung<sup>4</sup></i></p> </div>
<p>Begrenzung</p>	<p><u>Norden:</u> Meidling (12. Bezirk, Hietzing (13. Bezirk)  <u>Nordosten:</u> Favoriten (10. Bezirk)  <u>Süden und Westen:</u> Stadtgrenze von Wien – Grenze zu Niederösterreich (Breitenfurt bei Wien, Perchtoldsdorf, Vösendorf, etc.)</p>

<sup>2</sup> Beschreibung entnommen aus [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), [www.statistik.at](http://www.statistik.at), Dehio-Handbuch Wien

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

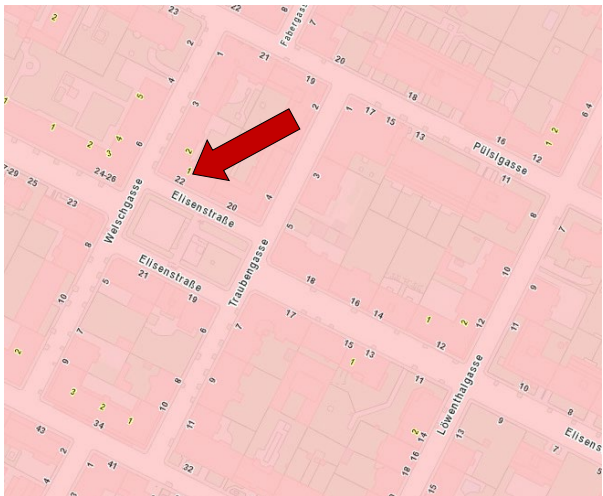
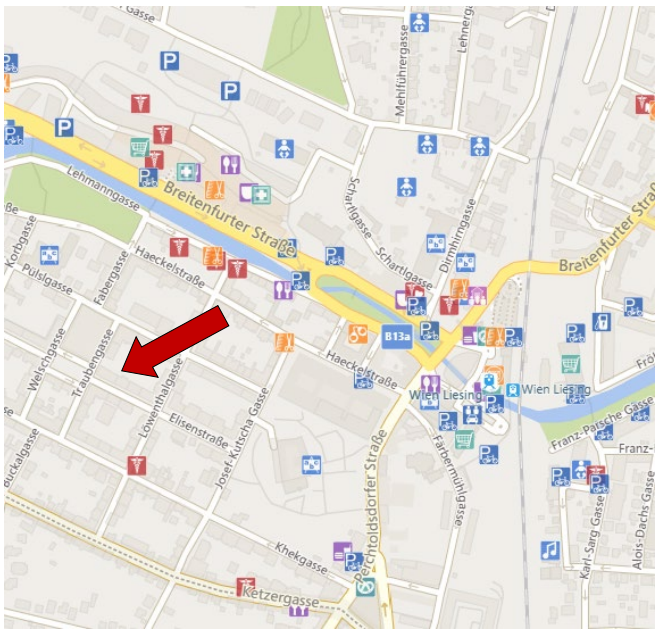
<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

<p>Bevölkerung</p>	<p><i>Bevölkerungsstand:</i> 124.899 Einwohner (Stand 01.01.2026)  <i>Bevölkerungsentwicklung:</i></p>  <p><i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl<sup>5</sup></i></p> <p><i>Bevölkerungsstruktur:</i>                  Das Durchschnittsalter der Männer und Frauen (mit 42,0 Jahren) der Bezirksbevölkerung entspricht in etwa dem Durchschnittsalter (mit 41,1 Jahren) der Wiener Bevölkerung. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren lag mit 16,3 % über dem Wiener Durchschnitt von 14,5 %. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren liegt bei 64,8 % (Wien 69,2 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren war mit 18,8 % über dem Wiener Wert von 16,40 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksgebiet entspricht mit einem Anteil von 48,1 % Männern und 51,9 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.</p>
<p>Bedeutendes / Sehenswertes</p>	<p>Wotrubakirche, Schloss Liesing, Schokomuseum Wien, Draschepark, Erholungsgebiet Kellerberg</p>

### 2.1.2. Mikrostandort

<p>Lage</p>	<p>bewertungsgegenständliche Liegenschaft im nördlichen Teil des 23. Bezirks, Ortsteil Inzersdorf gelegen</p>
<p>Erreichbarkeit für Individualverkehr</p>	<p>gegenständliche Liegenschaft von der A 23 in ca. 15 Autofahrminuten erreichbar                  Wien Innenstadt (Stephansplatz) rd. 30 Autofahrminuten entfernt</p>
<p>Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln</p>	<p><u>S-Bahn:</u> Station „Liesing“ in ca. 10 Gehminuten von der Liegenschaft erreichbar</p>

<sup>5</sup> lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2026 nach Gemeinden, Stand 01.01.2026

	<p><u>Straßenbahn:</u> Haltestelle „Kaiser Franz-Josef-Straße“ der Linie 60 ca. 10 Gehminuten von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt</p> <p><u>Bus:</u> Haltestellen „Thaliastraße“ der Linien N8 und N46 ca. 3 Gehminuten von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt</p> <p>von Wiener Innenstadt (Stephansplatz) in rd. 25 Fahrminuten öffentlich erreichbar</p>
Parkplatzsituation	<p>Entlang der Traubengasse, bzw. Eisenstraße sind Kurzparkzonen mit einer Parkdauer von 2 Stunden von Montag bis Freitag, 9-22 Uhr ausgewiesen</p>  <p>Abbildung 5: Parkplatzsituation,<sup>6</sup> Lage der Liegenschaft markiert</p>
Infrastruktur	<p>in unmittelbarer Nähe <b>Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs</b> sowie Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Friseure, Kinderbetreuungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie diverse Gastronomiebetriebe in fußläufiger Umgebung vorhanden</p>  <p>Abbildung 6: Infrastruktur,<sup>7</sup> Lage der Liegenschaft markiert</p>

<sup>6</sup> lt. <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 03.03.2026

<sup>7</sup> lt. [www.immounited.com/IMMOmapping](http://www.immounited.com/IMMOmapping), Stand 03.03.2026

## 2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation

Es werden lediglich die bewertungsgegenständlichen Anteile sowie die jeweiligen Rechte und Belastungen hervorgehoben und nachfolgend erläutert.



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH



### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing EINLAGEZAHL 282  
 BEZIRKSGERICHT Liesing  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 124/2026  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
354/74	G GST-Fläche *	737	
	Bauf.(10)	439	
	Gärten(10)	298	Traubengasse 5 Elisenstraße 18

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 3 a 1075/1997 Bauplatz (auf) Gst 354/74 (Bauplatz 1)  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 53 ANTEIL: 112/1085  
 Dry Bull GmbH (FN 466350i)  
 ADR: Linzer Straße 81/1, Wien 1140  
 a 3658/2000 Wohnungseigentum an 1.OG/topNr 4/5  
 b 4285/2020 Teilung des Anteils infolge Verselbstständigung Stellplatz  
 c 3014/2022 IM RANG 2826/2022 Kaufvertrag 2022-08-04 Eigentumsrecht  
 d 124/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-16  
 (3 S 8/26k - Handelsgericht Wien)  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 28 auf Anteil B-LNR 53  
 a 3014/2022 Pfandurkunde 2022-08-02  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 544.500,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 02.03.2026 12:34:37

Im **A2-Blatt** ist ein Bauplatz auf Gst 354/74 (Bauplatz 1) eingetragen.

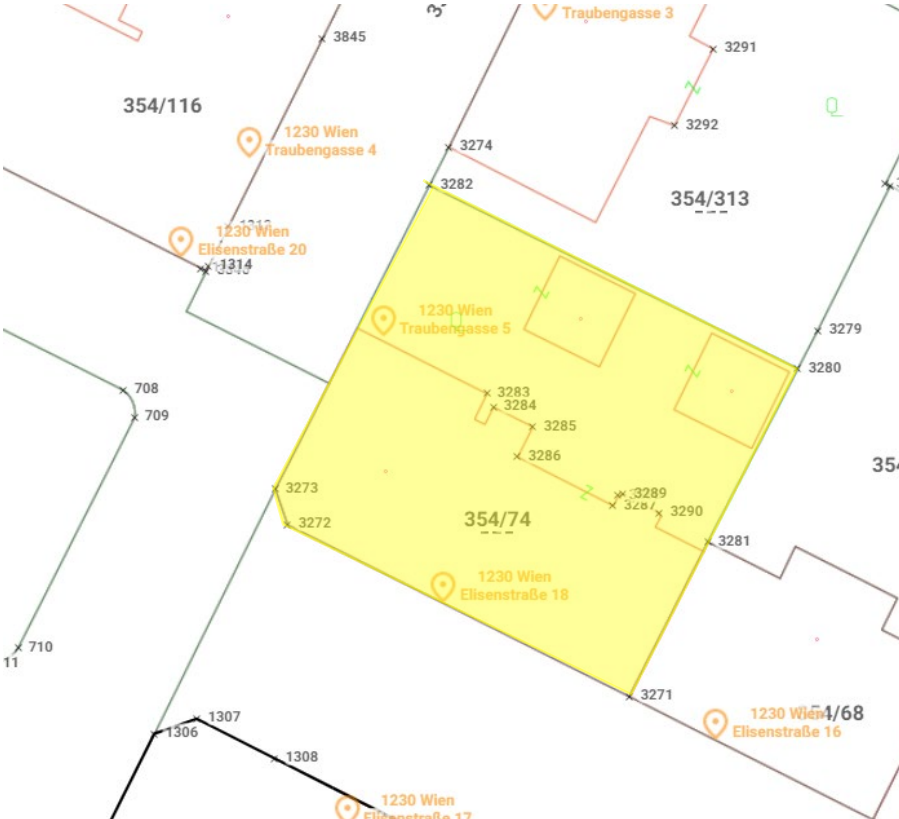
Im **B-Blatt** sind die Begründung von Wohnungseigentum, die Teilung des Anteiles infolge der Verselbstständigung Stellplatz, der Kaufvertrag vom 04.08.2022 sowie die Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 16.01.2026 vermerkt.

Im **C-Blatt** ist eine Pfandurkunde aus dem Jahr 2022 eingetragen. Das Pfandrecht ist für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich vermerkt.

Außerbücherliche Rechte oder Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

## 2.3. Liegenschaft

Anhand des Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie des Grundstückes sowie der Wahrnehmungen vor Ort wird Folgendes festgestellt:

Grundstücksgrößen	gesamt <b>737 m<sup>2</sup></b> <table border="1" data-bbox="624 450 1382 584"> <thead> <tr> <th>GST-Nr.</th> <th>Nutzung lt. Grundbuch</th> <th>Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>354/74</td> <td>Bauflächen (Gebäude)</td> <td>439 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gärten (Gärten)</td> <td>298 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Gesamtfläche</b></td> <td><b>737 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><i>Abbildung 7: Gesamtgrundstücksgröße</i></p>	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	354/74	Bauflächen (Gebäude)	439 m <sup>2</sup>		Gärten (Gärten)	298 m <sup>2</sup>		<b>Gesamtfläche</b>	<b>737 m<sup>2</sup></b>
GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche											
354/74	Bauflächen (Gebäude)	439 m <sup>2</sup>											
	Gärten (Gärten)	298 m <sup>2</sup>											
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>737 m<sup>2</sup></b>											
Niveau	überwiegend eben ausgerichtet												
Anschlüsse	Gas, Kanal, Wasser, Strom												
Konfiguration	 <p style="text-align: right;"><i>Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert</i></p>												

<p>Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen</p>	<p><b>entlang der Eisenstraße, Ecke Traubengasse: Bauland Wohngebiet<sup>8</sup>, geschlossene Bauweise<sup>9</sup>, Bauklasse II<sup>10</sup> hofseitig: gärtnerische Ausgestaltung<sup>11</sup></b></p>  <p>Abbildung 9: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien<sup>12</sup>, gegenständliche Liegenschaft markiert</p>
<p>Kontaminierung</p>	<p>Laut Abfragen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist das gegenständliche Grundstück <b>nicht verzeichnet</b>.</p>  <p>Abbildung 10: Kontaminierung<sup>13</sup>, gegenständliche Liegenschaft markiert</p>

<sup>8</sup> lt. § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien: „In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“

<sup>9</sup> lt. § 76 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

<sup>10</sup> lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse II mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 12 m zu betragen.

<sup>11</sup> lt. § 79 Abs. 7 der Bauordnung für Wien: „Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.“

<sup>12</sup> lt. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Stand 02.03.2026

<sup>13</sup> lt. <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>, Stand 02.03.2026

### Lärmimmissionen

Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums ist für gegenständliche Liegenschaft im straßenseitigen Bereich eine **Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr** von **55-60 dB**<sup>14</sup> verzeichnet. Durch **Schieneverkehr** ist keine **Lärmbeeinträchtigung** ersichtlich.

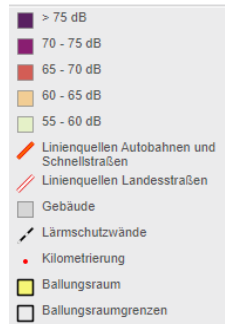


Abbildung 11: Straßenverkehr<sup>15</sup>; Lage der Liegenschaft markiert

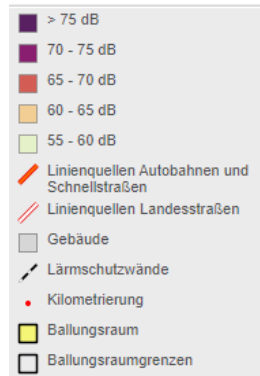


Abbildung 12: Schienenverkehr<sup>16</sup>; Lage der Liegenschaft markiert

<sup>14</sup> Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)

<sup>15</sup> lt. <https://maps.laerminfo.at/>, 24h-Summenkarte Straße 2022, Stand 02.03.2026

<sup>16</sup> lt. <https://maps.laerminfo.at/>, 24h-Summenkarte Schiene 2022, Stand 02.03.2026

Senderkataster

Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft, die nächstgelegenen werden beschrieben:

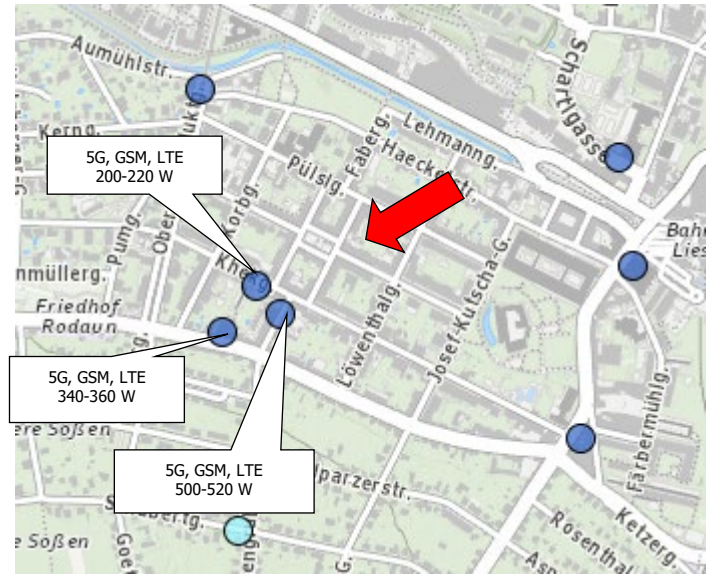


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster<sup>17</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>17</sup> lt. <http://www.senderkataster.at/karte>, Stand 02.03.2026

Naturgefahren

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) bestehen folgende Naturgefahren:

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

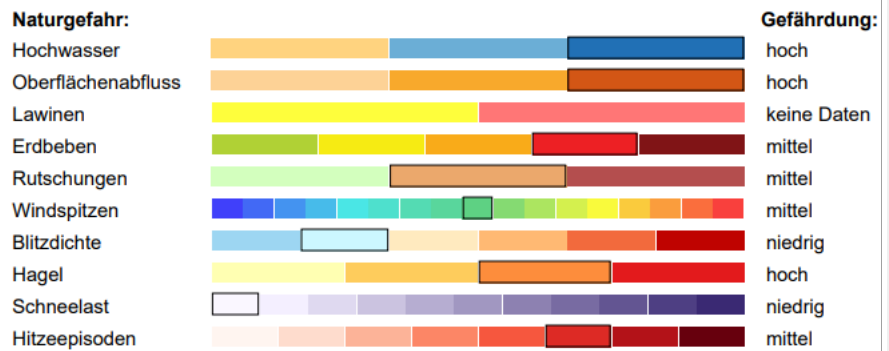
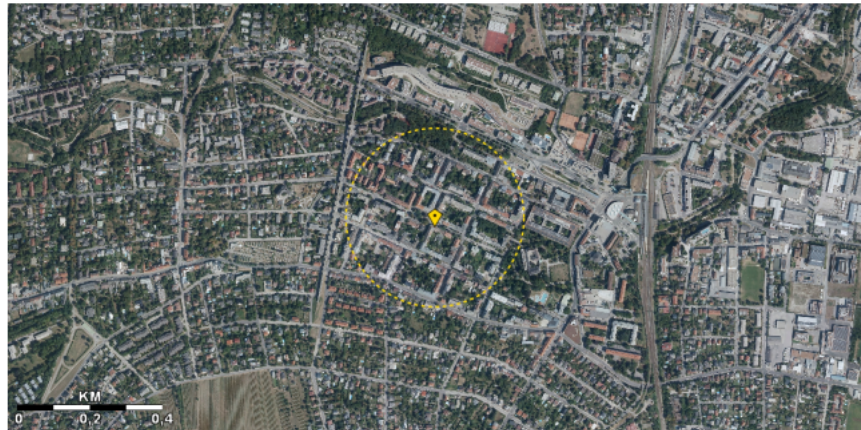


Abbildung 14: Auszug aus HORA-Pass<sup>18</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>18</sup> lt. <http://www.senderkataster.at/karte>, Stand 03.03.2026

## 2.4. Bebauung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme vom 18.02.2026 sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:

### 2.4.1. Allgemeines

Art der Bebauung	Mehrfamilienhaus
Baudaten	1900, letzte Veränderung 1997 lt. Energieausweis vom 30.01.2024, letzte Sanierung 2025 (lt. Exposé)
Geschoße	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
Ansicht Elisenstraße, Traubengasse	In Erd- und 1. Obergeschoss hellgelbe Fassade mit Verzierung, 2. Obergeschoss, bzw. Dachgeschoss, hellbraune glatte Fassade ohne Verzierung

### 2.4.2. Allgemeinflächen

Eingangsbereich	Zugang an der Ecke der Traubengasse und Elisenstraße
Allgemeinräume	Abstellräume im Kellergeschoss angeordnet
Lift	vorhanden für 8 Personen (630 kg)



### 2.4.3. Wohnung Top Nr. 4/5

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit basierend auf der Befundaufnahme vom 18.02.2026 sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Lage	im 1. Obergeschoss gelegen, Wohnung über allgemeinen Gang erreichbar
Nutzung	als Wohnung genutzt
Grundriss	<p>WANDAUFBAU – WOI 2,50 cm OK-PLATTEN 7,50 cm METALLPROFILE DAZW. MINERALWOLLE 2,50 cm OK-PLATTEN</p> <p>AutoCAD SHX Text METALLPROFILE DAZW. MINERALWOLLE</p> <p>WANDAUFBAU – W 1,50 cm INNENPUTZ 12-15 cm VOLLDECKELMALENERIEK 1,50 cm INNENPUTZ</p> <p>TOP 4/5, 1. STOCK</p>
Räumlichkeiten	zwei Vorräume, WC, zwei Abstellräume, drei Zimmer, Durchgangszimmer mit Küche, Bad vorhanden
Zubehör	Kellerabteil von ca. 5,75 m <sup>2</sup> (lt. Nutzwertberechnung vom 22.09.1999) vorhanden
Fläche	<b>110,08 m<sup>2</sup></b> (lt. Nutzwertberechnung vom 22.09.1999)
Fenster	überwiegend einflügelige Sprossenfenster
Wände	überwiegend weiß ausgemalt, WC und Duschbereich teilweise hellgrau verflies
Fußboden	<b>Holzboden</b> in Zimmern und Kabinett, <b>Fliesenbodenbelag</b> in Bad, WC, Abstellkammer und Küche
Beleuchtung	Deckenleuchten
Sanitäreinrichtungen	WC-Raum, Dusche und Badewanne
Heizung	Fußbodenheizung

Abbildung 15: Grundriss<sup>19</sup>

<sup>19</sup> lt. Einreichplan vom 22.11.2022

## 2.4.4. Ausstattung Wohnung

Die Ausstattung der gegenständlichen **Wohnung** wird von dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

**sehr gut**

### Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)

**hochwertig und repräsentativ:** z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

**sehr gut:** z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

**gut:** z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

**durchschnittlich:** z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

**einfach und zweckdienlich:** z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

**sehr einfach:** z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinheiten einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

## 2.4.5. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand wird zum Bewertungsstichtag anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

Gebäude:	<b>gut bis sehr gut</b>
Wohnung Top 4/5 :	<b>sehr gut</b>

### Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)

**sehr gut** - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

**gut** - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

**durchschnittlich abgenutzt** - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

**renovierungsbedürftig** - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

**unbrauchbar** - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

## **2.4.6. Bestandssituation**

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top Nr. 4/5** ist derzeit nicht vermietet.

## **2.4.7. Nutzfläche**

Die Nutzfläche der Wohnung Top 4/5 wurde aus der Nutzwertberechnung vom 22.09.1999 entnommen und beträgt **110,08 m<sup>2</sup>**. Die Größe des dazugehörigen Kellerabteils (Nutzungsrecht) wurde näherungsweise ermittelt und beträgt ca. 5,73 m<sup>2</sup>. Weiters ist in der Berechnung der Stellplatz Nr. 3 der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

## 3. Gutachten

### 3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m<sup>2</sup>** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung von etwaigen grundbücherlichen Rechten oder Lasten**.  
Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.  
Es wird somit der Wert von **(geld-)lastenfreien Wohnungseigentumsanteilen ermittelt**.
- Der Verkehrswertermittlung werden die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der örtlichen Befundaufnahme vom 18.02.2026, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Anteilstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde vorgelegt.  
Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.  
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.  
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.  
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme vom 18.02.2026 sowie durch die zur Verfügung gestellten baulichen Unterlagen festgestellt und klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.  
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. B 1301** darstellt.

- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.
- Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde wurden nicht durchgeführt.  
Es wird davon ausgegangen, dass konsensgemäß gebaut wurde und somit keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen sowie dass sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden. Überprüfungen in der Natur mit dem genehmigten Plan wurden nicht durchgeführt.
- Hinsichtlich der Genauigkeitsanforderungen und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird folgendes festgestellt: In Anbetracht der Unsicherheit einzelner Faktoren, die in die Bewertung einfließen, wie beispielsweise die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann es sich bei dem ermittelten Bewertungsergebnis keinesfalls um eine mathematisch exakte Größe handeln. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.

- Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentumsanteilen, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, wird – unabhängig von einer möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeit - die **Umsatzsteuer** nicht berücksichtigt. Sollten die netto zu bewertenden Anteile mit 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Anteilen, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von derzeit 20 % berücksichtigt. Grundsätzlich wird auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen bzw. auf einen eventuellen Vorsteuerberichtigungsbedarf bei Verkauf der Wohnungseigentumseinheit hingewiesen.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens des Auftraggebers übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes bzw. der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

## 3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um einen **Verkehrswert unter besonderen Annahmen** handeln kann.

*„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“<sup>20</sup>*

Der Nutzwertberechnung vom 22.09.1999 ist zu entnehmen, dass der Stellplatz Nr. 3 der Wohnung als Zubehör zugeordnet ist. Im aktuellen Grundbuchauszug ist eine Teilung des Anteils infolge Verselbstständigung Stellplatz (TZ 4285/2020) ersichtlich.

Laut Auskunft der Schuldnerin ist der gegenständlichen Wohneinheit kein Stellplatz zugeordnet. Weitere Informationen wurden dazu nicht übermittelt. Es ist auftragsgemäß ausschließlich die Wohneinheit bewertungsrelevant.

## 3.3. Ermittlung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** ist ein Bauplatz auf Gst 354/74 (Bauplatz 1) eingetragen.

Im **B-Blatt** sind die Begründung von Wohnungseigentum, die Teilung des Anteiles infolge der Verselbstständigung Stellplatz, der Kaufvertrag vom 04.08.2022 sowie die Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 16.01.2026 vermerkt.

Im **C-Blatt** ist eine Pfandurkunde aus dem Jahr 2022 eingetragen. Das Pfandrecht ist für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich ersichtlich.

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant und werden bei gegenständlicher Bewertung nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte oder Lasten wurde dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Es erfolgt die Bewertung von **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen**.

---

<sup>20</sup> lt. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 Punkt 4.2.1.2

### 3.4. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			<b>x</b>			
Erreichbarkeit für Individualverkehr			<b>x</b>			
Erreichbarkeit öffentl. Verkehrsmittel				<b>x</b>		
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund				<b>x</b>		
Infrastruktur				<b>x</b>		
Nähe zum Stadtzentrum				<b>x</b>		
Standortimage				<b>x</b>		
Eignung für Wohnzwecke		<b>x</b>				

**gute bis durchschnittliche Wohnlage in Wien**

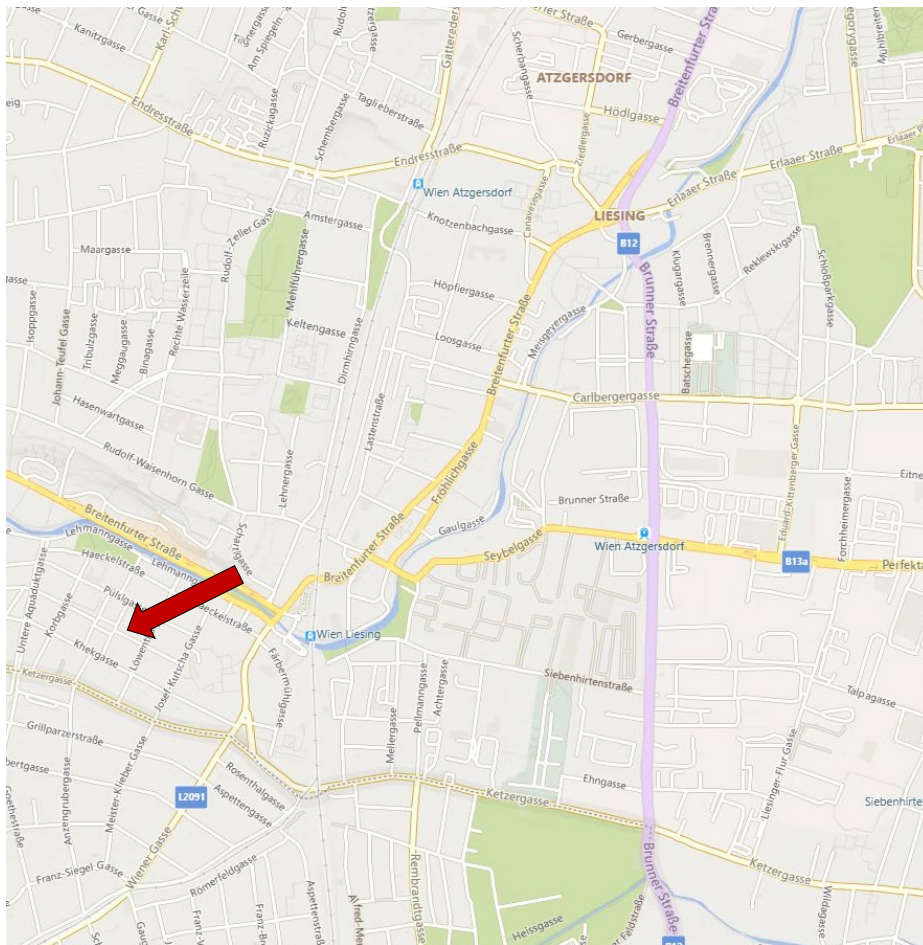


Abbildung 16: Mikrolage der Liegenschaft<sup>21</sup>

<sup>21</sup> lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx#>; Stand 02.03.2026

## 3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

### Ziel/Auftrag

**Ziel des Gutachtens** ist die **Ermittlung des Verkehrswertes**, unter besonderen Annahmen, der beschriebenen Liegenschaftsanteile zum **Bewertungsstichtag**.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl.Nr.150/1992: *„(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*

Der **Verkehrswert** entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschließen sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„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.“*<sup>22</sup>

### Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei Objekten wie den vorliegenden die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** als Wertermittlungsmethode anerkannt und kommt zur Anwendung.

§ 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 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.“*

---

<sup>22</sup> The International Valuation Standards Committee, IVSC

*(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."*

Datenquellen für Vergleichswerte:

Vergleichswerterhebungen,

Erhebungen in der digitalen Kaufpreisdatabank von [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

sowie Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegenkreis

### 3.6. Vergleichswertverfahren

Für die bewertungsgegenständlichen Einheit wird im Folgenden mittels Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ermittelt.

Der Sachverständige hat umfangreiche **Erhebungen über den Verkauf vergleichbarer Wohnungen** bei Verwalter- und Maklerkollegen durchgeführt.

Darüber hinaus wurden entsprechende Recherchen im Kreise von Sachverständigenkollegen und Erhebungen auf IMMOmapping (online-Datenbank zu Grundbuchabfragen) vorgenommen. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Für die Wohnung wurden **6 Vergleichspreise** von **sanierten, leerstehenden Obergeschoßwohnungen** in **Altbauten** in **vergleichbarer Lage** der gegenständlichen Liegenschaft in **zeitlicher Nähe** zum Bewertungsstichtag herangezogen.

Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheit vorgenommen

Lage: Die Vergleichsobjekte sind in **vergleichbarer Lage** des Bewertungsobjektes situiert. Für die Wohnungen wurden tatsächliche Verkaufspreise von Vergleichsobjekten im **23. Bezirk** herangezogen. Eine Unterscheidung in der Lagequalität wird anhand einer Anpassung vorgenommen, wobei die Parameter Umgebungsverbauung sowie Nahversorgung und Infrastruktur berücksichtigt werden.

Geschoßlage: Da sich alle Vergleichswohnung in Obergeschossen befinden, wird keine Bereinigung vorgenommen.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichsobjekte anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m<sup>2</sup>-Preis aufweisen. Die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten.

<u>Bereinigung Größe:</u> Größe Vergleichsobjekte Wohnungsgröße	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
< 30 m <sup>2</sup>	-15%
30 - 40 m <sup>2</sup>	-12%
41 - 60 m <sup>2</sup>	-9%
61 - 85 m <sup>2</sup>	-6%
86 - 100 m <sup>2</sup>	-3%
> 100 m <sup>2</sup>	0%

**Freiflächen und Zubehör:** Das Vorhandensein von Freiflächen sowie Kellerabteilen wird in 3 %-Schritten berücksichtigt.

<u>Bereinigung Zubehör:</u>	
Größe Vgl.-Whg	Bereinigung
keine Außenflächen	0%
< 10 m <sup>2</sup>	-3%
10,0 m <sup>2</sup> - 20 m <sup>2</sup>	-6%
20,1 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup>	-9%
30,1 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup>	-12%
40,1 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>	-15%
70,1 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	-18%
> 100 m <sup>2</sup>	-21%
Kellerabteil	0%
kein Kellerabteil	+3%

**Zeitraum:** Des Weiteren erfolgt eine **zeitliche Anpassung der Vergleichswerte** an die jährliche Preissteigerung für Erstbezugswohnungen in guter Lage im 23. Bezirk mit sehr gutem Wohnwert lt. Immobilienpreisspiegel der WKO.

<u>Bereinigung Zeitraum:</u>		
lt. IPS Entwicklung der Kaufpreise v. erstbezogenen Eigentumswohnungen, sehr guter Wohnwert in guter Lage über 100m <sup>2</sup> im 23. Bezirk		
Jahr	€/m <sup>2</sup>	in Bezug auf
2021	€ 4.348,71/m <sup>2</sup>	+19,60%
2022	€ 4.549,36/m <sup>2</sup>	+14,33%
2023	€ 4.874,68/m <sup>2</sup>	+6,70%
2024	€ 4.943,75/m <sup>2</sup>	+5,21%
2025	€ 5.201,22/m <sup>2</sup>	

**Projekt:** Die Tatsache, dass die Vergleichswerte im Zuge von Gesamtprojekten (Generalsanierung Gebäude und Wohnungen sowie Abverkauf der einzelnen Wohnungen) verkauft wurden, wird mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

**Ausreißertest:** Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständliche Einheit wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

Statistische Methoden: bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

**Median: 4.432,24 €**

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

**Standardabweichung: 378,49766**

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

**Variationskoeffizient v: 0,09**

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 202

**Lage der Vergleichsobjekte:**

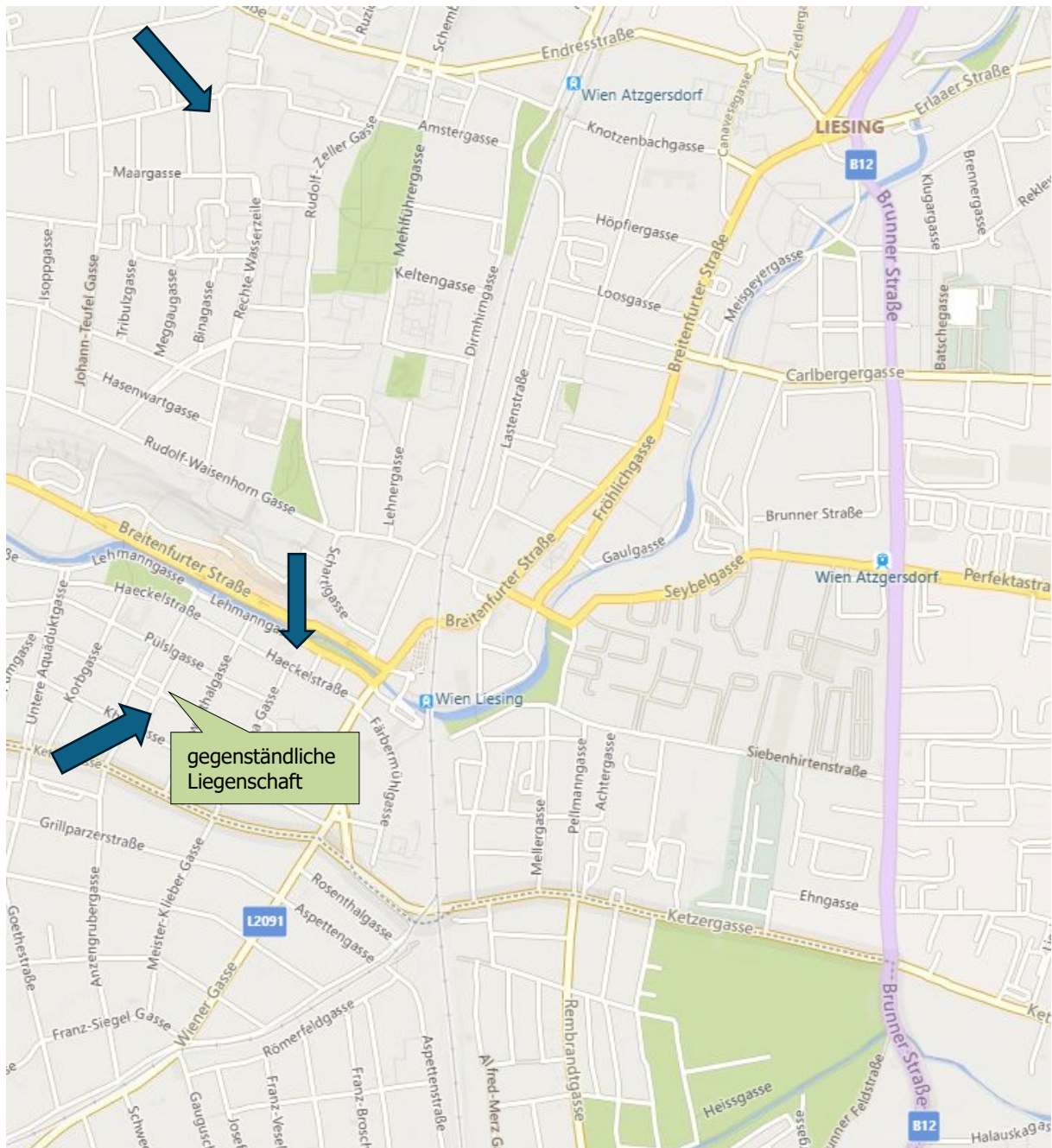


Abbildung 17: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs<sup>25</sup>, Aufbereitung durch SV Flödl

<sup>25</sup> lt. [www.immounited.com/IMMOmapping](http://www.immounited.com/IMMOmapping), Stand 03.03.2026

Bereinigung auf OG Eigentumswohnung mit 110,08 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche																	
Ifd. Nr.	Jahr	Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Adresse	Zustand Gebäude	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Zustand	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Projekt	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißertest**
1	07/2021	88,86 m <sup>2</sup>	€ 440.000,00	€ 4.951,61	Häckelstraße	sehr gut	Loggia 4,86 m <sup>2</sup> , Einlagerungsraum 3,67 m <sup>2</sup>	HP	0,00%	-3,00%	-9,00%	+19,60%	-10,00%	0,00%	-2,40%	€ 4.832,96	€ 4.832,96
2	03/2023	51,97 m <sup>2</sup>	€ 250.000,00	€ 4.810,47	Maurer Lange Gasse	sehr gut	Keller (1,40 m <sup>2</sup> )	OG	+6,00%	-9,00%	-9,00%	+6,70%	-10,00%	0,00%	-15,30%	€ 4.074,40	€ 4.074,40
3	06/2023	58,68 m <sup>2</sup>	€ 282.000,00	€ 4.805,73	Maurer Lange Gasse	sehr gut	Keller (1,60 m <sup>2</sup> )	OG	+6,00%	-9,00%	-9,00%	+6,70%	-10,00%	0,00%	-15,30%	€ 4.070,39	€ 4.070,39
4	07/2022	86,69 m <sup>2</sup>	€ 455.000,00	€ 5.248,59	Eisenstraße	sehr gut	Balkon 9,45 m <sup>2</sup> , Keller (3,74 m <sup>2</sup> )	1. OG	0,00%	-3,00%	-9,00%	+14,33%	-10,00%	-3,00%	-10,67%	€ 4.688,49	€ 4.688,49
5	10/2022	63,14 m <sup>2</sup>	€ 285.000,00	€ 4.513,78	Eisenstraße	sehr gut	Keller (3,57 m <sup>2</sup> )	1. OG	0,00%	-6,00%	-9,00%	+14,33%	-10,00%	0,00%	-10,67%	€ 4.032,10	€ 4.032,10
6	07/2021	91,72 m <sup>2</sup>	€ 460.000,00	€ 5.015,26	Häckelstraße	sehr gut	Loggia 4,87 m <sup>2</sup> , Einlagerungsraum 3,87 m <sup>2</sup>	1. OG	0,00%	-3,00%	-9,00%	+19,60%	-10,00%	0,00%	-2,40%	€ 4.895,09	€ 4.895,09
<b>Durchschnittswert bereinigt</b>															<b>€ 4.432,24</b>		
<b>Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest</b>															<b>€ 4.432,24</b>		
<b>Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet</b>															<b>€ 4.400,00</b>		

**Bereinigung Größe:**

Größe Vergleichsobjekte	Bereinigung auf
Wohnungsgröße	gegenständl. Wohnung
< 30 m <sup>2</sup>	-15%
30 - 40 m <sup>2</sup>	-12%
41 - 60 m <sup>2</sup>	-9%
61 - 85 m <sup>2</sup>	-6%
86 - 100 m <sup>2</sup>	-3%
> 100 m <sup>2</sup>	0%

**Bereinigung Zubehör:**

Größe Vgl.-Whg	Bereinigung
keine Außenflächen	0%
< 10 m <sup>2</sup>	-3%
10,0 m <sup>2</sup> - 20 m <sup>2</sup>	-6%
20,1 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup>	-9%
30,1 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup>	-12%
40,1 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>	-15%
70,1 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	-18%
> 100 m <sup>2</sup>	-21%
Kellerabteil	0%
kein Kellerabteil	+3%

**Bereinigung Zeitraum:**

It. IPS Entwicklung der Kaufpreise v. erstbezogenen Eigentumswohnungen, sehr guter Wohnwert in guter Lage über 100m <sup>2</sup> im 23. Bezirk		
Jahr	€/m <sup>2</sup>	in Bezug auf
2021	€ 4.348,71/m <sup>2</sup>	+19,60%
2022	€ 4.549,36/m <sup>2</sup>	+14,33%
2023	€ 4.874,68/m <sup>2</sup>	+6,70%
2024	€ 4.943,75/m <sup>2</sup>	+5,21%
2025	€ 5.201,22/m <sup>2</sup>	

**Mittelwert** € 4.432,24  
**Median** € 4.381,45  
**Standardabweichung** 378,49766  
 Variationskoeffizient v 0,09

**Bereinigung Zustand:**

Bereinigung Zustand/Ausstattung	Anpassung an ggstl.
Vergleichsobjekt	Gebäude (gut bis durchschnittlich)
renovierungsbed.	+9%
durchschnittl. bis renov.	+6%
durchschnittlich	+3%
gut bis durchschnittlich	0%
gut	-3%
sehr gut bis gut	-6%
sehr gut	-9%

\*\* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 5.983,52 - Werte darüber werden ausgeschieden  
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 2.880,95 - Werte darunter werden ausgeschieden

### 3.7. Verkehrswert

Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren

Nutzfläche Wohnung 1. OG top Nr. 4/5	110,08 m <sup>2</sup>		
x Vergleichswert	4.400,00 €/m <sup>2</sup> =	€	484.352,00
<b>Verkehrswert 112/1085 Anteile - Wohnung 1. OG top Nr. 4/5 gerundet</b>		<b>€</b>	<b>484.000,00</b>

## 4. BEWERTUNG SERGEBNIS

Der **gerundete Verkehrswert, unter besonderen Annahmen**, von 112/1085 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W Top Nr. 4/5, der Liegenschaft 1230 Wien, Traubengasse 5/ Elisenstraße 18 inneliegend in der EZ 282, KG 01805 Liesing, BG Liesing, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der ausgehobenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

**Bewertungstichtag 18.02.2026**

wie folgt festgestellt:

**€ 484.000,00**

(in Worten Euro vierhundertvierundachtzigtausend)



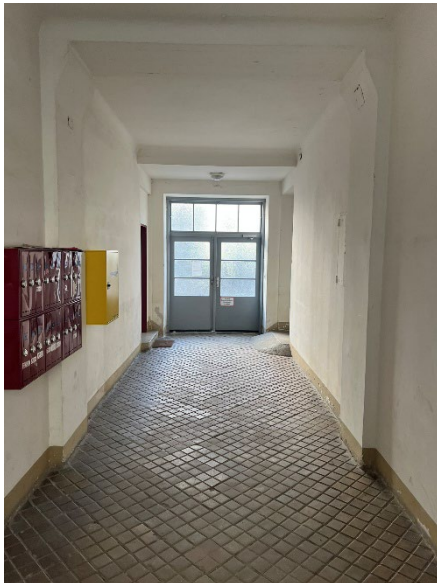
Georg Flödl, MA MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

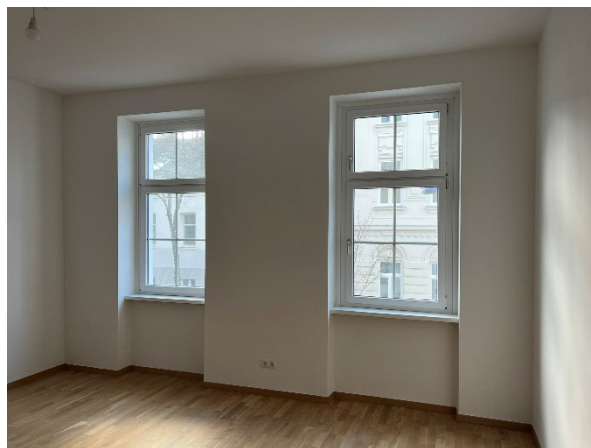
Wien, am 06.03.2026

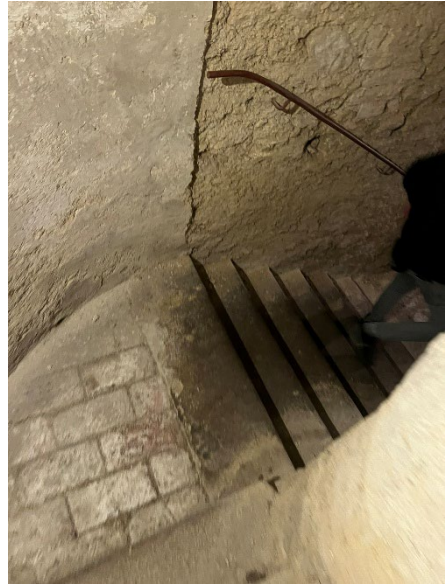
## 5. Beilagen

### 5.1. Fotodokumentation









## 5.2. sonstige Unterlagen

Auszug aus Nutzwertberechnung vom 22.09.1999:

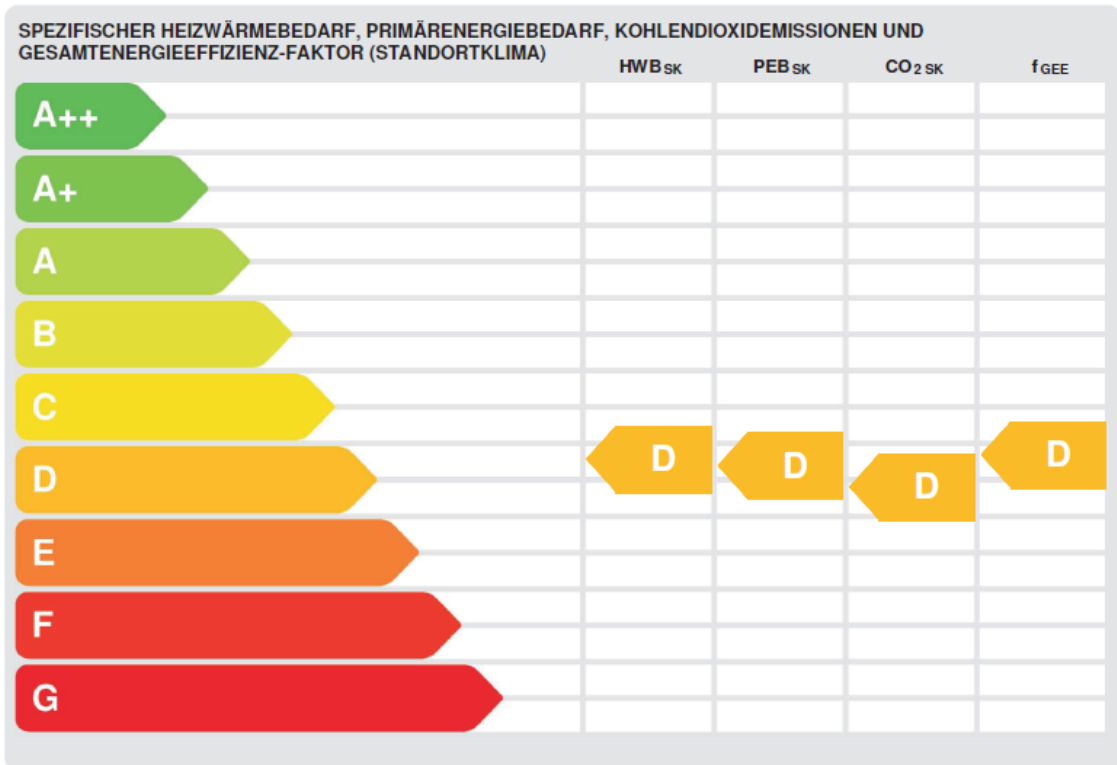
Stock	T.Nr.	Bestandsgegenstand	NW/m2	Nutzfl.(m2)	Einzel-NW	Einzel-NW	Gesamt-NW
EG	1	Lokal	1,20	138,41	166,09	166	185
		Kellerabteil 1/2	0,30	57,38	17,21	17	
		Stellplatz 2	0,20	11,04	2,21	2	
EG	3	Lokal	1,20	65,23	78,28	78	81
		Kellerabteil 3	0,30	11,49	3,45	3	
1.OG	4/5	Wohnung	1,00	110,08	110,08	110	114
		Kellerabteil 4	0,30	5,73	1,72	2	
		Stellplatz 3	0,20	11,04	2,21	2	
1.OG	6	Wohnung	1,00	42,23	42,23	42	45
		Kellerabteil 6	0,30	2,21	0,66	1	
		Stellplatz 4	0,20	11,04	2,21	2	
1.OG	7	Wohnung	1,00	57,65	57,65	58	59
		Kellerabteil 12	0,30	1,63	0,49	1	
1.OG	8	Wohnung	1,00	48,40	48,40	48	49
		Kellerabteil 8	0,30	1,04	0,31	1	
2.OG	9	Wohnung	1,00	70,20	70,20	70	73
		Kellerabteil 9	0,30	2,21	0,66	1	
		Stellplatz 8	0,20	11,04	2,21	2	
2.OG	10	Wohnung	1,00	43,65	43,65	44	45
		Kellerabteil 10	0,30	1,16	0,35	1	
2.OG	11	Wohnung	1,00	37,63	37,63	38	39
		Kellerabteil 11	0,30	1,04	0,31	1	
2.OG	12	Wohnung	1,00	32,84	32,84	33	34
		Kellerabteil 7	0,30	1,16	0,35	1	
2.OG	13a	Wohnung	1,00	53,12	53,12	53	56
		Kellerabteil 13a	0,30	1,63	0,49	1	
		Stellplatz 7	0,20	11,04	2,21	2	
2.OG	13b	Wohnung	1,00	41,43	41,43	41	42
		Kellerabteil 13b	0,30	1,63	0,49	1	
DG	14	Wohnung	1,00	58,69	58,69	59	64
		Terrasse	0,40	5,70	2,28	2	
		Kellerabteil 14	0,30	1,63	0,49	1	
		Stellplatz 6	0,20	11,04	2,21	2	
DG	15	Wohnung	1,00	42,86	42,86	43	44
		Kellerabteil 15	0,30	1,46	0,44	1	
DG	16	Wohnung	1,00	93,09	93,09	93	97
		Kellerabteil 16a	0,30	1,45	0,44	1	
		Kellerabteil 16b	0,30	1,44	0,43	1	
		Stellplatz 5	0,20	11,04	2,21	2	
DG	17	Wohnung	1,00	53,33	53,33	53	58
		Terrasse	0,40	4,40	1,76	2	
		Kellerabteil 17	0,30	2,76	0,83	1	
		Stellplatz 1	0,20	11,04	2,21	2	

Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	1230 Wien, Eisenstrasse 18		
Gebäudeteil	Wohnen	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1997
Straße	Eisenstrasse 18	Katastralgemeinde	Liesing
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	1805
Grundstücksnr.	354/74	Seehöhe	210 m



**HWB:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.389 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,97 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	1.111 m <sup>2</sup>	Heiztage	252 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	4.701 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3501 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.907 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	64,9
charakteristische Länge	2,46 m				

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]
HWB	104,2 kWh/m <sup>2</sup> a	150.683	108,5
WWWB		17.748	12,8
HTEB <sub>RH</sub>		31.653	22,8
HTEB <sub>ww</sub>		28.893	20,8
HTEB		60.623	43,6
HEB		229.055	164,9
HHSB		22.819	16,4
EEB		251.874	181,3
PEB		327.891	236,0
PEB <sub>n.ern.</sub>		317.130	228,3
PEB <sub>em.</sub>		10.761	7,7
CO <sub>2</sub>		63.586 kg/a	45,8 kg/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE</sub>			1,83

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	burgstaller und partner Mariahilfer Strasse 47/3/3007 1060 Wien
Ausstellungsdatum	30.01.2014	Unterschrift	bmstr. ing. wolfgang burgstaller
Gültigkeitsdatum	29.01.2024		<b>burgstaller und partner</b> mariahilferstrasse 47   3   3007 a-1060 wien

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

## 6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung</i> .....	2
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke</i> .....	7
<i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung</i> .....	7
<i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl</i> .....	8
<i>Abbildung 5: Parkplatzsituation, Lage der Liegenschaft markiert</i> .....	9
<i>Abbildung 6: Infrastruktur, Lage der Liegenschaft markiert</i> .....	9
<i>Abbildung 7: Gesamtgrundstückgröße</i> .....	11
<i>Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe</i> ,.....	11
<i>Abbildung 9: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien, gegenständliche Liegenschaft markiert</i> .....	12
<i>Abbildung 10: Kontaminierung, gegenständliche Liegenschaft markiert</i> .....	12
<i>Abbildung 11: Straßenverkehr; Lage der Liegenschaft markiert</i> .....	13
<i>Abbildung 12: Schienenverkehr; Lage der Liegenschaft markiert</i> .....	13
<i>Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster Lage der Liegenschaft markiert</i> .....	14
<i>Abbildung 14: Auszug aus HORA-Pass Lage der Liegenschaft markiert</i> .....	15
<i>Abbildung 15: Grundriss</i> .....	18
<i>Abbildung 16: Mikrolage der Liegenschaft</i> .....	25
<i>Abbildung 17: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV FlödB1</i>	