NEUHOLD + PARTNER
ImmobilienWERTschätzung GmbH

Reisch Rechtsanwälte GmbH
Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05
1030 Wien

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen	Datum
CHNE	08.06.2026

Stellungnahme zum Verkehrswert der Liegenschaft Gölsdorfgasse 2, 1010 Wien; KG 01004 Innere Stadt, EZ 1511, WE-Objekt W 10 St II

Sehr geehrte Frau Dr. Reisch,

wir beziehen uns auf Ihren Auftrag vom 01.04.2026 im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 zu **GZ 2 S 36/26 w**, anhängig am Handelsgericht Wien, und dürfen hinsichtlich des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1511, KG 01004 Innere Stadt, gelegen in der Gölsdorfgasse 2 in 1010 Wien, betreffend das **WE-Objekt W 10 St II** die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstatten.

Die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme erfolgt auf Basis einer bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 19.08.2025 sowie eines bereits vorliegenden VWGA der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 10.08.2021 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Auftraggeber mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt und gesondert angeführt.

Es wurde am 29.04.2026 eine Befundaufnahme vor Ort, in der Zeit von 09.00 bis 09.15 Uhr, von Herrn DI Christian Neuhold im Beisein von Frau Bauer durchgeführt.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Gutachterliche Stellungnahme Gölsdorfgasse 2, 1010 Wien von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 19.08.2025
- Verkehrswertgutachten Gölsdorfgasse 2, 1010 Wien von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 10.08.2021
- Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen (Vorschreibung, Pläne, Fotos, WE-Vertrag, Nutzwertgutachten, Energieausweis)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH
GF SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc
Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler
GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150
E. office@neuholdundpartner.at | **W.** www.neuholdundpartner.at
Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439
FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode:	Vergleichswertverfahren
Liegenschaftsart:	Eigentumswohnung (WE-Objekt)
Grundbuchdaten:	**KG 01004 Innere Stadt, EZ 1511, GST-NR 1373** ***Wohnung W 10 St II (B-LNR 122, Anteil: 134/10285)***
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes des WE-Objektes im Zuge des Sanierungsverfahren vom 11.03.2026 zu GZ 2 S 36/26 w, anhängig am Handelsgericht Wien
Stichtag:	14.04.2026 (auftragsgemäß)
Nutzung:	WE-Objekt (Wohnung)
Abgabenrückstände:	Für die gegenständliche Liegenschaft wurden seitens der Stadt Wien bis zum Redaktionsschluss keine öffentlichen Abgabenrückstände bekannt gegeben. Es wird daher in der Bewertung davon ausgegangen, dass keine öffentlichen Abgabenrückstände bestehen.
Annahmen:	Keine wertrelevanten Belastungen (z.B. Wohnrechte), kein Instandhaltungsrückstau (Liegenschaft)
Pfandrechte:	Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

Der Zweck dieser Stellungnahme liegt in der Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen. Auftragsgemäß erfolgte keine detaillierte rechtliche Überprüfung im Rahmen der Stellungnahme.

1. Befund

1.1 Lageparameter

Makrolage[1]:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

Bundesland	Wien
Stadt	Wien
Einwohner	2.042.036 (Stand 01.01.2026)
Lagebeschreibung	Wien ist die Bundeshauptstadt Österreichs und zugleich eines der neun Bundesländer des Landes. Mit rund 2 Millionen Einwohnern ist sie die größte Stadt der Republik Österreich. Aufgrund des Sonderstatus‘ als Bundesland und Statutarstadt zugleich, verfügt Wien unter den Bundesländern über den größten Anteil von Verkehrs- und Bauflächen gemessen an seiner Größe. Wien ist in 23 Bezirke gegliedert und liegt an der Donau im Wiener Becken auf einer Seehöhe von etwa 151 m ü.A. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 414,87 km².
Verkehrsanbindung	In Wien laufen praktisch alle wichtigen Hauptverkehrsverbindungen Österreichs zusammen. Ein umfangreiches Netz an Autobahnen und Schnellstraßen umzieht Wien. Die nationale und internationale Erreichbarkeit ist ebenso über wichtige Bahnverbindungen gegeben. Innerstädtisch besteht ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr über U-Bahnen, S-Bahnen sowie Straßenbahn- und Buslinien. Der Flughafen Schwechat befindet sich ca. 35 km oder ca. 30 min Fahrzeit vom Stadtzentrum entfernt.
Wirtschaft	Die Wirtschaft in Wien und rund um Wien belebt die gesamte Ostregion. Viele nationale und internationale Unternehmen besitzen hier strategisch wichtige Standorte.
Allgemeine Daten[2]	Fläche des Stadtgebietes 414,87 km² Zahl der Katastralgemeinden 89 Zahl der Stadtbezirke 23

[1] vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

[2] vgl. Homepage der Stadt Wien

Abbildung: Lage der Stadt Wien (Quelle: Google Maps)

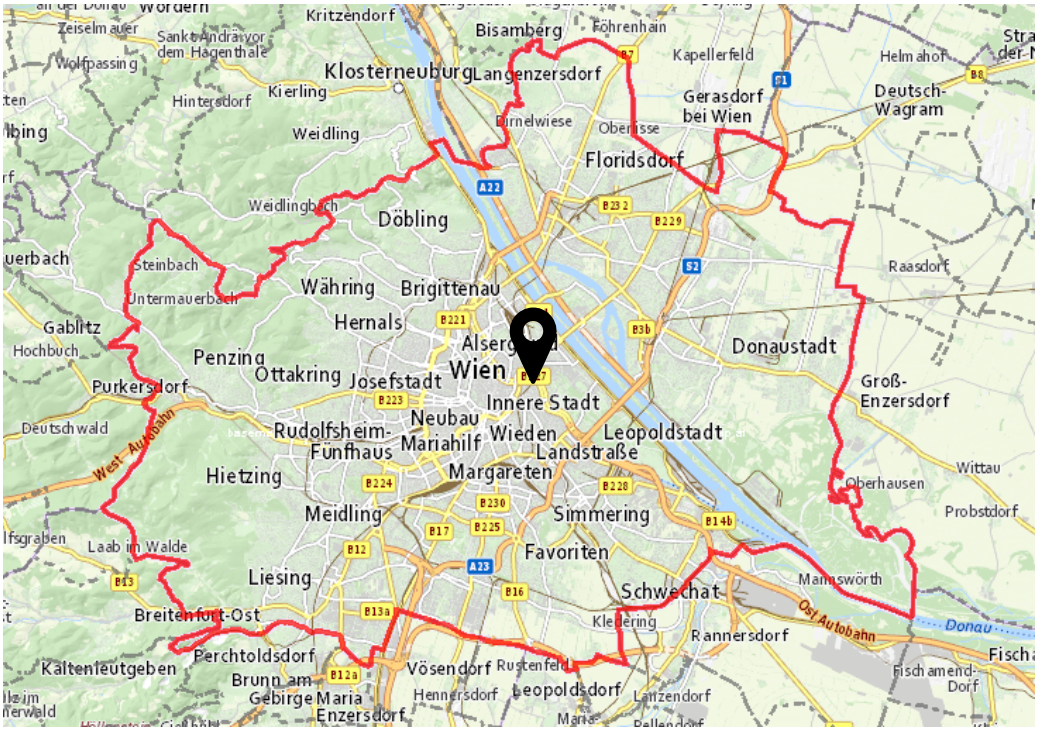


Abbildung: Makrolage Wien, Pfeil Lage des Bezirks Innere Stadt in Wien (Quelle: Geoland)

Mikrolage[3]:

Als Mikrolage wird das kleinräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung über die Lage der Liegenschaft im Bezirk.

Anschrift	Gölsdorfgasse 2, 1010 Wien
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil des 1. Wiener Stadtbezirkes Innere Stadt in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Das direkte Umfeld der Liegenschaft ist durch eine dichte innerstädtische Bebauung im historischen Zentrum Wiens geprägt. Die umliegenden Gebäude stammen überwiegend aus der Gründerzeit sowie aus dem Barock und Klassizismus, wobei sich auch vereinzelt modernere Bauten integrieren. Charakteristisch ist die geschlossene Blockrandbebauung mit repräsentativen Fassaden und gemischter Nutzung.
Einwohner	Innere Stadt Wien beheimatet 15.893 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die A23 Südosttangente Wien (Knoten Prater bzw. Knoten Landstraße) sowie die A4 Ostautobahn (Anschlussstelle Erdberg). Innerstädtisch erfolgt die Anbindung über den Franz-Josefs-Kai bzw. die Babenbergerstraße und in weiterer Folge über Burgring–Operngasse–Gölsdorfgasse. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an das innerstädtische Verkehrsnetz als ausgezeichnet zu bewerten. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die Bushaltestellen *Salzgries* (Linie 2A und 3A) und *Salztorbrücke* (Linie 2A) an das öffentliche Netz angebunden. Die U-Bahn-Stationen *Schottenring* (U2 und U4) sowie *Schwedenplatz* (U1 und U4) befinden sich fußläufig jeweils in etwa 500 m Entfernung.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien, U-Bahn-Linien) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.
Standortbewertung	Im gesamten ist somit von einer ***„sehr guten bis ausgezeichneten“*** Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen.

[3] vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia

Abbildung: Lage des Bezirks Innere Stadt in Wien (Quelle: Wikipedia)

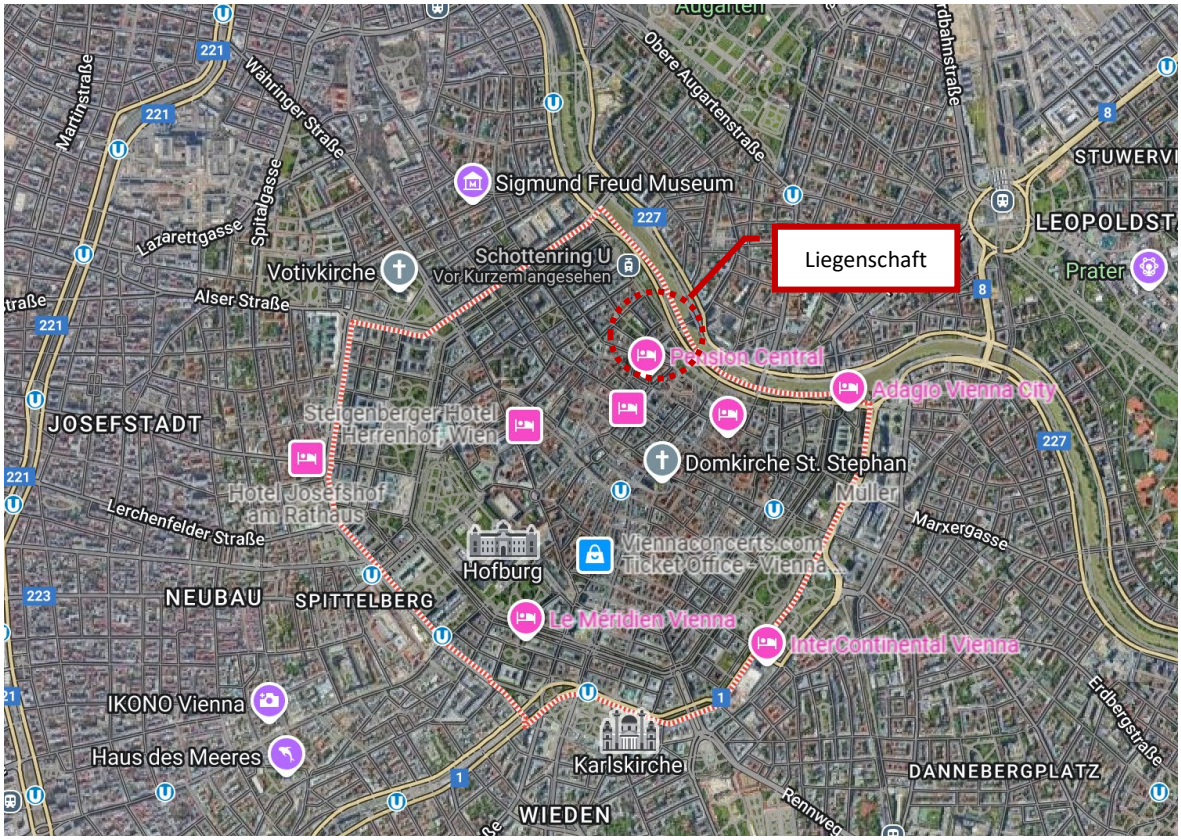


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Innere Stadt (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)

Abbildung: Luftbild der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Vienna GIS)

1.3 Grundbuchauszug EZ 1511 (eingeschränkt auf B-LNR 122)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 1511
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

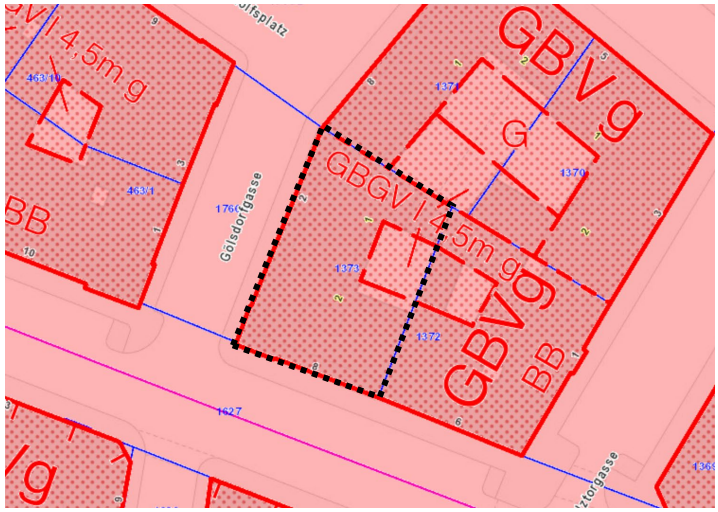
```
*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 122                      ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt     ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 3046/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1373       GST-Fläche               650
             Bauf.(10)                558
             Bauf.(20)                 92  Gölsdorfgasse 2
                                           Salzgries 8
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** A2 **************************************
   1    gelöscht
************************************** B ***************************************
 122 ANTEIL: 134/10285
     SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
     ADR: Winterleiten 22, Reichenfels   9463
      a 8697/1966 Wohnungseigentum an W 10 St II
      b 9768/2021 IM RANG 7698/2021 Kaufvertrag 2021-08-06 Eigentumsrecht
      c 2372/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.03.2026
          (2 S 36/26w HG-Wien)
************************************** C ***************************************
 219    auf Anteil B-LNR 122
      b 9451/2022 IM RANG 10036/2021 Pfandbestellungsurkunde
          2021-09-23, Rangordnungsbeschluss 2021-10-12
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 745.000,--
          für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
          (FN 32942w)
 229    auf Anteil B-LNR 122
      a 6916/2025 Pfandbestellungsurkunde 2021-09-23
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 100.000,--
          für BTV Vier Länder Bank AG (FN 32942w)

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

*******************************************************************************
```

Grundbuch 14.04.2026 08:20:05

Seite 1 von 1

1.4 Auszüge aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen

Flächenwidmungsplan
Quelle: https://www.wien.gv.at



Anmerkungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Quelle: https://www.wien.gv.at

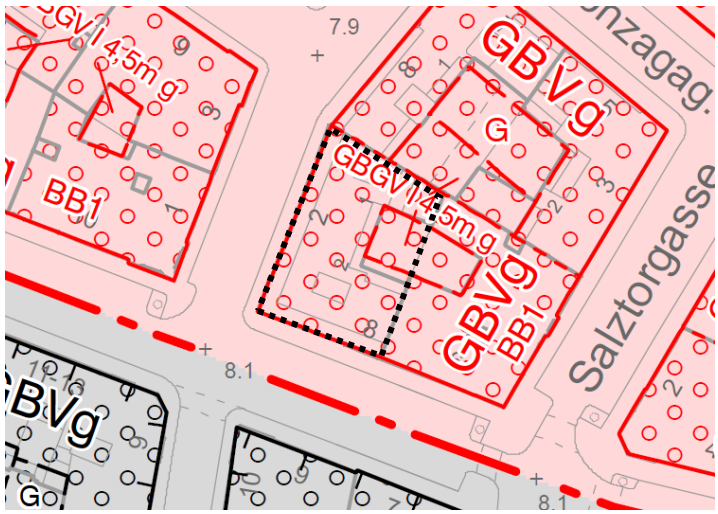
Samt Auszug aus dem Plandokument 8375 vom 22. Mai 2024, Pr. Zl. 107790-2024-GGI

Gebäudefläche:

Widmung: GB – Gemischtes Baugebiet
Bauklasse: V
Bauweise: g – geschlossene Bauweise
Zusätzl. Festlg: BB1, Wohn- und Schutzzone

Innenhof-Fläche:

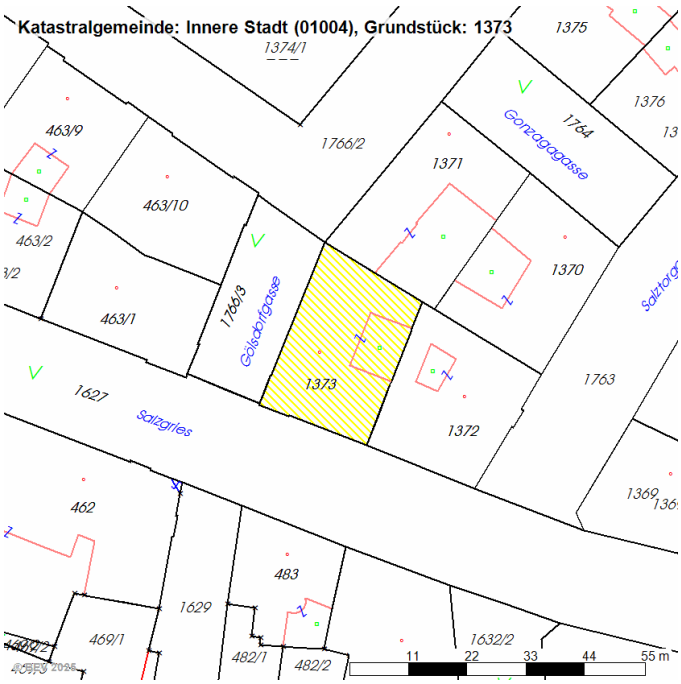
Widmung: GB_{GV} – Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
Bauklasse: I
Bauweise: g – geschlossene Bauweise
Zusätzl. Festlg: 4,5 m max. Gebäudehöhe, Wohn- und Schutzzone



Auszug aus dem Plandokument 8375

*4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:*

*4.1. Gemäß § 5 Abs. 4 lit h der BO für Wien werden auf den mit **BB1** bezeichneten und als Bauland/gemischtes Baugebiet gewidmeten nachfolgend angeführten*

	Liegenschaften Höhenkoten über Wiener Null als maximal zulässige Gebäudehöhen festgelegt: - *Gölsdorfgasse 2 + 33,5 m* <u>Grundsätzlich wird im Gutachten von einer widmungskonformen Bebauung und Nutzung der Liegenschaft ausgegangen.</u>
DKM *Quelle: BEV*	

1.5 Technische und wirtschaftliche Beschreibung (Gebäude, WE-Objekt)

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt	Auf der gegenständlichen Liegenschaft besteht eine Wohnhausanlage mit Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Geschäftslokale und Lager).
Zugang, Zufahrt	Die Zugänge befinden sich in der *Gölsdorfgasse* und am *Salzgries*.
Stellplätze	Stellplätze auf Eigengrund sind nicht vorhanden
Bauweise	Massive Bauweise (Stahlbeton, Ziegel)
Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)	Ca. Ende der 1950er Jahre (gemäß vorliegenden Unterlagen / Informationen). Wiederaufbau nach Kriegsschäden.
Geschosse	2 Kellergeschosse, Erdgeschoss, 7 Obergeschosse (1. OG bis 6. OG als Regelgeschosse) zuzüglich eines Dachgeschosses und eines Ateliergeschosses
Liftanlage	Vorhanden

Allgemeinräume und Allgemeinflächen	In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie Gänge und Stiegen, Liftanlage, Müllraum sowie diverse weitere Nebenräume.

1.5.2 Fotodokumentation (gem. Befundaufnahme vom 29.04.2026)

Abbildung: Blick auf die Wohnhausanlage in der Gölsdorfgasse

Abbildung: Blick auf die Wohnhausanlage in der Gölsdorfgasse

Abbildung: Blick auf die Wohnhausanlage in der Gölsdorfgasse

Abbildung: Umgebungsbebauung

Abbildung: Eingang

Abbildung: Klingeltableau

Abbildung: Briekästen

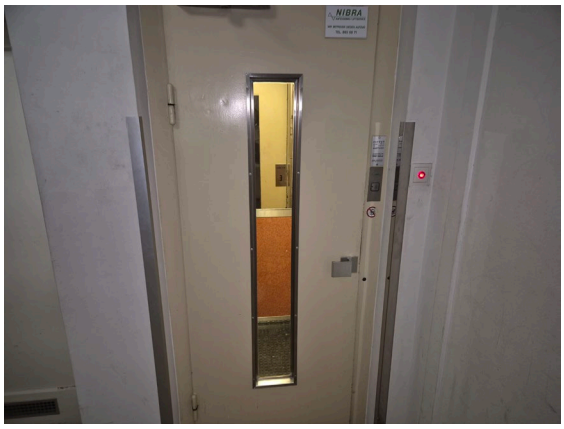


Abbildung: Lift

Abbildung: Gang

Abbildung: Eingangsbereich

Abbildung: Müllplatz

Abbildung: Stiegenhaus

Abbildung: Wohnungseingangstüre W10 St II

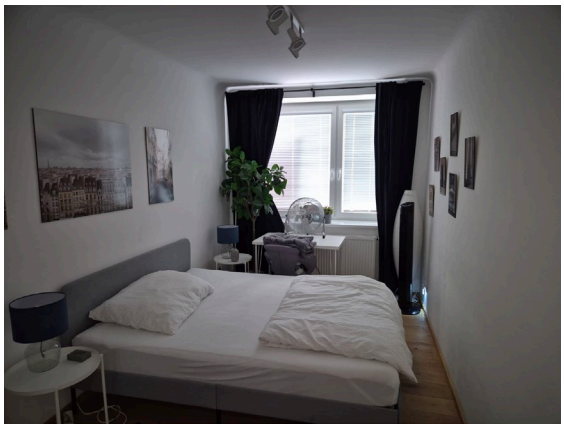


Abbildung: Schlafzimmer

Abbildung: Schlafzimmer

Abbildung: Bad

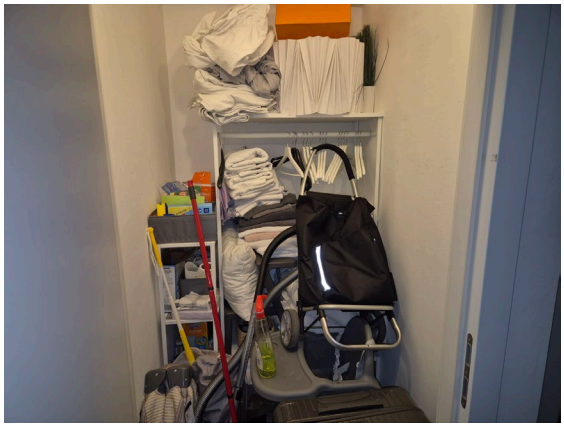


Abbildung: Abstellraum

Abbildung: WC

Abbildung: Wohnbereich

Abbildung: Küche

Abbildung: Küche

Abbildung: Vorraum

1.5.3 Objektfotos Wohnung W 10 St II (Fotos vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)

Abbildung: Wohnküche

Abbildung: Wohnküche

Abbildung: Küche

Abbildung: Küche

Abbildung: Vorraum / WC

Abbildung: Schlafzimmer

Abbildung: Bad

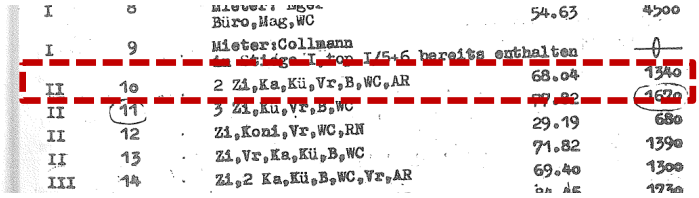
Abbildung: Schlafzimmer

1.5.4 Beschreibung WE-Objekt Wohnung W 10 St II

Lage, Zugang, Orientierung	Die gegenständliche Eigentumswohnung W 10 St II befindet sich im Bauteil Stiege II (2) im 2. Obergeschoss. Der Zugang befindet sich in der Gölsdorfgasse, über diesen gelangt man über ein Stiegenhaus bzw. eine Liftanlage bis zur Wohnung. Die Wohnung ist straßenseitig und zum Innenhof orientiert.
Nutzfläche gemäß vorliegendem Plan aus dem Grundbuch	ca. 68,04 m²
Raumeinteilung Wohnung	2 Zimmer 1 Kabinett

1 Küche
1 Vorraum
1 Bad
1 WC
1 Abstellraum

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:



I	8	Büro,Mag,WC	54.63	4500
I	9	Mieter:Collmann		—
II	10	2 Zi,Ka,Kü,Vr,B,WC,AR	68.04	1340
II	11	3 Zi,Kü,Vr,B,WC	[illegible]	1670
II	12	Zi,Koni,Vr,WC,RN	29.19	680
II	13	Zi,Vr,Ka,Kü,B,WC	71.82	1390
III	14	Zi,2 Ka,Kü,B,WC,Vr,AR	69.40	1300

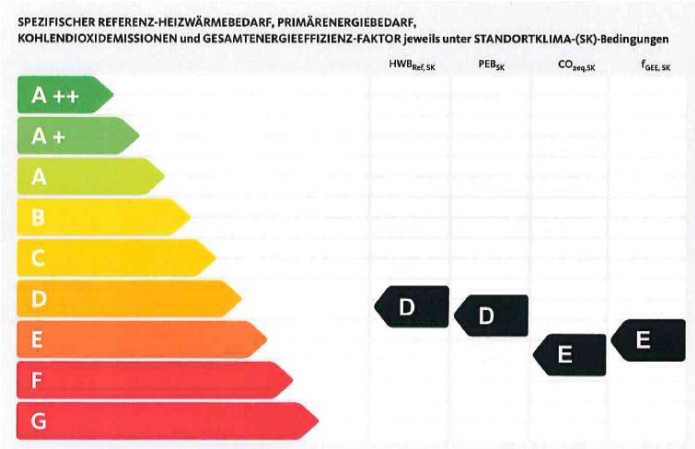
Freiflächen	Nicht vorhanden
Grundrissplan Wohnung	Nicht vorhanden
Zubehör gem. WEG	Kellerabteil Nr. 4, Nutzfläche ca. 5 m²

Abbildung: Kellerabteil

Zustandsbeschreibung Ausstattung	Die Wohnung wurde lt. Eigentümer vor zwei Jahren kernsaniert. Zustandsnote gem. Heideck: 1,0[4] Sämtliche Teile der Wohnung befinden sich gemäß Befundaufnahme in einem neuwertigen, kernsanierten Zustand, der den modernen Anforderungen der Marktteilnehmer entspricht.
Zubehör gem. LBG	Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.[5] Im gegenständlichen Fall ist derzeit eine Einbauküche als wertrelevantes Zubehör vorhanden,

[4] ZN 1: neuwertig, mängelfrei

[5] vgl. ÖNORM B 1802, S. 2

	diese wird diese pauschal in der Bewertung berücksichtigt.
Qualitätsmerkmale, Wohnwert	Die gegenständliche Wohnung ist zweiseitig belichtet und sowohl zum Innenhof als auch zur Gölsdorfgasse orientiert. Es sind keine Freiflächen vorhanden. Die Wohnung hat einen sehr guten Wohnwert.
Barrierefreiheit	Der Bewertungsgegenstand ist nicht barrierefrei bis zur Wohnungseingangstüre erreichbar (Stufen vom Hauseingang zum Lift.)
Energieausweis	 Gemäß Energieausweis vom 27.01.2020 der Fa. *mic_architekten zt gmbh* ergeben sich folgende Werte hinsichtlich des Heizwärmebedarfs und der Energieeffizienzklasse:

Gebäude	**Energie-effizienzklasse**	**$HWB_{Ref,SK}$**	**f_{GEE}**
Wohn-gebäude	„E“	137,9 kWh/ m²a	2,93

Vermietungssituation	Die Wohnung wird derzeit der Kurzzeitvermietung zugeführt, was jedoch aufgrund der rechtlichen Regelungen nur mehr eingeschränkt möglich ist.
Mietzinsbildung	Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWF) hat 1959 ein Darlehen für die komplette Neuerrichtung des Hauses 1010 Wien, Salzgries 8/Gölsdorfgasse 2 (nach kriegsbedingtem Totalschaden) zugesichert – zunächst ATS 7.562.000,--, endgültig festgesetzt 1963 mit ATS 8.003.250,--. Der auf die Wohnung Top W 10, St. II (134/10285 Anteile, EZ 1511, KG Innere Stadt) entfallende Darlehensteilbetrag wurde durch eine Voreigentümerin am 3. Jänner 2007 vollständig getilgt. Die Rückzahlungsbegünstigungsgesetze 1971 und 1987 wurden nicht in Anspruch genommen (d.h. keine vorzeitige Rückzahlung mit Abschlag, sondern reguläre Tilgung bis zum Ende).

Das Objekt unterliegt aufgrund seiner Geschichte (Wiederaufbau mit öffentlichen Fördermitteln, Altbau Innere Stadt) grundsätzlich dem **vollen Anwendungsbereich des MRG** (§ 1 MRG). Der zulässige Hauptmietzins richtet sich nach **§ 16 (1) Zi. 2 MRG** und enstpricht sohin dem angemessenen Mietzins. Eine diesbezügliche Stellungnahme des Eigentümers liegt vor.

Die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses ist oft nur unwesentlich geringer als der freie Mietzins, kann jedoch über Antrag des Mieters von der Schlichtungsstelle oder dem Gericht überprüft und allenfalls herabgesetzt werden. Die Kriterien für die Angemessenheit sind Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objektes (**§ 16 MRG (2)**).

Die Obergrenze für den Richtwertmietzins stellt der angemessene Mietzins dar. Gemäß Recherche und Information der Stadt Wien zu Richtwert und Lagezuschlag sowie auf Basis der Qualität und Ausstattung der Wohnung wird der angemessene Mietzins vom SV bei ca. € 30,00 eingestuft.

2. Bewertung

2.1 Bewertungsannahmen / -hinweise

Die Wohnung wird derzeit partiell kurzzeitvermietet, ist aber nicht dauerhaft bewohnt. Somit wird für die Bewertung des gegenständlichen WE-Objektes von einem Verkauf an Endverbraucher ausgegangen und hierfür das Vergleichswertverfahren angewendet. Hierzu werden Vergleichswerte für vergleichbare Wohnungen über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Zustand der Wohnung wurde durch eine Kernsanierung vor zwei Jahren erheblich verbessert und ist defacto als „neuwertig“ zu betrachten.

2.2 Vergleichswertermittlung der Wohnung

2.2.1 Allgemeines

Der Wert von Eigentumswohnungen wird durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind bei Letzterem vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut (direkt) vergleichbar sind (unbebaute) Grundstücke und Eigentumswohnungen, weshalb das Verfahren hauptsächlich zur Bodenwertermittlung und zur Ermittlung des Wertes von Eigentumswohnungen herangezogen wird.[6]

Da ein direkter Preisvergleich in der Regel aufgrund der Heterogenität der Vergleichsobjekte untereinander nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis mittels indirekten Preisvergleichs ermittelt.

Im gegenständlichen Fall wird die Anwendung von Zu- und Abschlägen zur Harmonisierung der zeitlichen Abstände der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag gewählt, da entsprechende Vergleichsliegenschaften (= idR Neubauwohnungen) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag auffindbar waren und somit diese Methode zielführend ist.

2.2.2 Verkaufspreisermittlung mittels Vergleichswerten

Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Verkehrswertermittlung sind:[7]

- eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften,
- die ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften mit der Bewertungsliegenschaft, die wertbestimmenden Merkmale müssen erfassbar sein,
- die zeitliche Nähe der verglichenen Verkaufstransaktionen zum Bewertungsstichtag der Bewertungsliegenschaft.

Bei der Feststellung des Vergleichswertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, dieselbe Widmung (Nutzung zu Wohnzwecken), sowie eine ähnliche Verkehrsanbindung maßgebend. Von den verglichenen Objekten wird diese Vergleichbarkeit angenommen.

[6] vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

[7] vgl. teilweise Seiser / Kainz (2011), S. 365

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt mittels Bildung des arithmetischen Mittels über die Einzelwerte, die örtlich erhoben wurden. Preise, die von vornherein eine große Abweichung aufweisen, oder von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, werden von vornherein ausgeschieden.

Durch Auswertung von Kaufpreissammlungen in der Katastralgemeinde Innere Stadt (01004) konnten die unten angeführten und als repräsentativ anerkannten Vergleichsliegenschaften mit Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen (in überwiegend neuwertigen Wohnhausanlagen) in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ermittelt werden.[8]

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Anpassung (Zeit)[1] Jahre /		Preis/m² [€]
1	01004	378	3755	2021	24.03.2021	63,00	690.100,00	10.953,97	5,06	1,0569	11577,44
2	01004	802	4286	2023	12.05.2023	72,40	790.000,00	10.911,60	2,92	1,0325	11265,79
3	01004	1398	3582	2022	08.04.2022	53,06	590.000,00	11.119,49	4,02	1,0450	11619,42
4	01004	1398	8720	2021	20.08.2021	96,42	1.040.000,00	10.786,14	4,65	1,0522	11349,04
5	01004	1398	8144	2021	11.08.2021	75,22	960.000,00	12.762,56	4,68	1,0525	13433,01
6	01004	1398	7117	2021	07.07.2021	97,41	940.000,00	9.649,93	4,77	1,0536	10166,87
7	01004	1398	4065	2021	14.04.2021	62,96	650.000,00	10.324,02	5,00	1,0562	10904,46
8	01004	313	7718	2025	25.08.2025	72,17	930.000,00	12.886,24	0,64	1,0070	12976,78
9	01004	313	3065	2025	03.03.2025	49,31	575.000,00	11.660,92	1,11	1,0122	11803,38
10	01004	313	928	2024	01.02.2024	99,72	1.247.330,00	12.508,32	2,20	1,0244	12813,03
11	01004	313	1038	2023	23.12.2022	67,07	700.000,00	10.436,86	3,31	1,0369	10821,72
12	01004	313	10709	2022	10.10.2022	46,29	599.000,00	12.940,16	3,51	1,0391	13446,72
13	01004	1419	67	2026	15.12.2025	64,41	780.000,00	12.109,92	0,33	1,0036	12153,72
14	01004	1419	6317	2023	07.07.2023	78,69	1.000.000,00	12.708,10	2,77	1,0308	13099,09
15	01004	561	9064	2025	17.06.2025	71,59	750.000,00	10.476,32	0,83	1,0091	10571,88
16	01004	561	9064	2025	17.06.2025	72,85	750.000,00	10.295,13	0,83	1,0091	10389,03
17	01004	943	12642	2021	18.10.2021	86,10	1.086.984,00	12.624,67	4,49	1,0503	13260,28
18	01004	943	6542	2021	23.06.2021	56,10	670.000,00	11.942,96	4,81	1,0540	12588,24
19	01004	502	1610	2024	23.02.2024	85,00	1.100.000,00	12.941,18	2,14	1,0237	13247,73
20	01004	502	6683	2025	21.07.2025	69,97	810.000,00	11.576,39	0,73	1,0080	11669,21
21	01004	691	9883	2023	05.12.2023	80,98	800.000,00	9.878,98	2,36	1,0262	10137,36
22	01004	987	12459	2021	13.12.2021	80,50	840.000,00	10.434,78	4,34	1,0486	10942,17
23	01004	647	5786	2022	01.06.2022	99,77	1.280.000,00	12.829,51	3,87	1,0432	13384,35

Bewertungsstichtag	**14.04.2026**

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden (farbige Markierung).
Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

arithmetisches Mittel	**11.896,55 €**

Ausreißertest:		
135%	(vom Mittelwert)	16.060,35 €
65%	(vom Mittelwert)	7.732,76 €

[1]Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2022 bis 2026:
Eigentumswohnungen (Erstbezug), 1010 Innere Stadt, s. g. Lage, s.g. Wohnwert

	Zeitraum	durchschnittliche Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	gewichteter Mittelwert p.a.
Preisentwicklung	2022-2023	5,08%	10,00%	1,14%
	2023-2024	2,73%	20,00%	
	2024-2025	-1,17%	30,00%	
	2025-2026	1,09%	40,00%	
			100,00%	
		Mittelwert gerundet		**1,10%**

arithmetisches Mittel NEU	**11.896,55 €**
gerundet	**11.900,00 €**

Tabelle: Erhobene Vergleichspreise aus Transaktionen in der KG 01004 Innere Stadt

Marktentwicklung: Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von neuwertigen Eigentumswohnungen im Bezirk 1010 Wien in Anlehnung an die Daten des IPS von 2022 – 2026 zugrunde gelegt (sehr gute Lage, neuwertig). Die gegenständliche Marktentwicklung wird als örtlicher Marktindikator angesehen. Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung (p *in % p.a., q=1+p*) und dem Zeitraum (*n*) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung (q^n) des jeweiligen

[8] Abfrage auf ImmonetZT www.immonetzt.at, eigene Recherche von Verkaufsvorgängen

Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitpunkt dargestellt. Der angegebene Wert von **1,10 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

Der vorläufige Vergleichswert von vergleichbaren Eigentumswohnungen in der gegenständlichen Lage beträgt:

€ 11.900,-- pro m² Nutzfläche

(Basis idR neuwertige Wohnungen)

Objekt	*Nutzfläche gem. NWGA*	*Vergleichswert / m² Nutzfläche*	*Verkehrswert*	*Verkehrswert gerundet*
W 10 St II (Wohnung)	68,04 m²	€ 11.900	€ 809.676	€ 810.000

Der Verkehrswert beträgt:€ 11.900,-- x 68,04 m²	€	809.676,--
somit gerundet	**€**	**810.000,--**

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für den bewertungsgegenständlichen Anteil der Liegenschaft EZ 1511, inneliegend in KG 01004 Innere Stadt (Wohnungseigentumsobjekt Wohnung W 10 St II), ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 810.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaftsanteile erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten sowie die Umsatzsteuer bzw. eine etwaige Vorsteuerkorrektur nicht berücksichtigt.

Graz, am 08.06.2026

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Bmstr. Dipl.-Ing.(FH) Christian Neuhold M.A.		**SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.** Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 22 Seiten, exklusive gesonderten Anhang.

4. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)

Anhang ./A Energieausweis

Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

Gölsdorfergasse 2
A 1010, Wien-Innere Stadt

VerfasserIn

mic_architekten zt gmbh

T
F
M
E

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 533 01 32

27.01.2020

Energieausweis für Wohngebäude

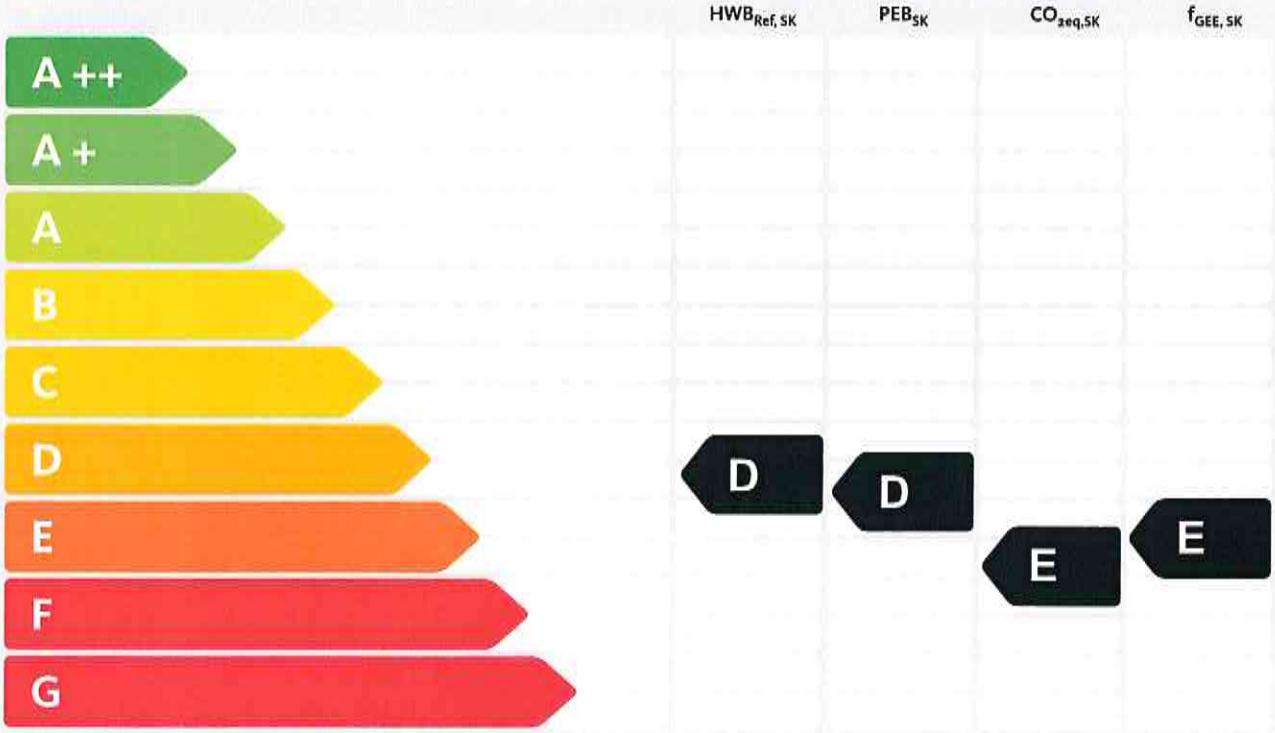
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 533 01 32

BEZEICHNUNG	2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1962
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungse	Letzte Veränderung	
Straße	Gölsdorfergasse 2	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1373	Seehöhe	171 m

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



HWB_{Ref}: 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.

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 533 01 32

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.682,9 m²	Heiztage	306 d	Art der Lüftung	Fensterlüftu
Bezugsfläche (BF)	2.946,3 m²	Heizgradtage	3218 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1.245,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.342,0 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kessel, Gas
charakteristische Länge (ℓ_c)	3,07 m	mittlerer U-Wert	1,600 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	kombiniert
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	94,60	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Kombitherm
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	124,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	124,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	227,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,98
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	507.743 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	137,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	502.223 kWh/a	HWB_{SK} =	136,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	37.639 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	812.587 kWh/a	HEB_{SK} =	220,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,49
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,42
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,42
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	83.881 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	896.469 kWh/a	EEB_{SK} =	243,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	.030.693 kWh/a	PEB_{SK} =	279,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	979.387 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	265,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	51.307 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	13,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	219.746 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	59,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,93
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	2020/EA334	ErstellerIn	mic_architekten zt gmbh
Ausstellungsdatum	27.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	26.01.2030		
Geschäftszahl			

mic_architekten
ziviltechniker gmbh
1080 WIEN, PIARISTENGASSE 17/4A
TEL. 01/533 01 32 FAX 01/533 01 32-12

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.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

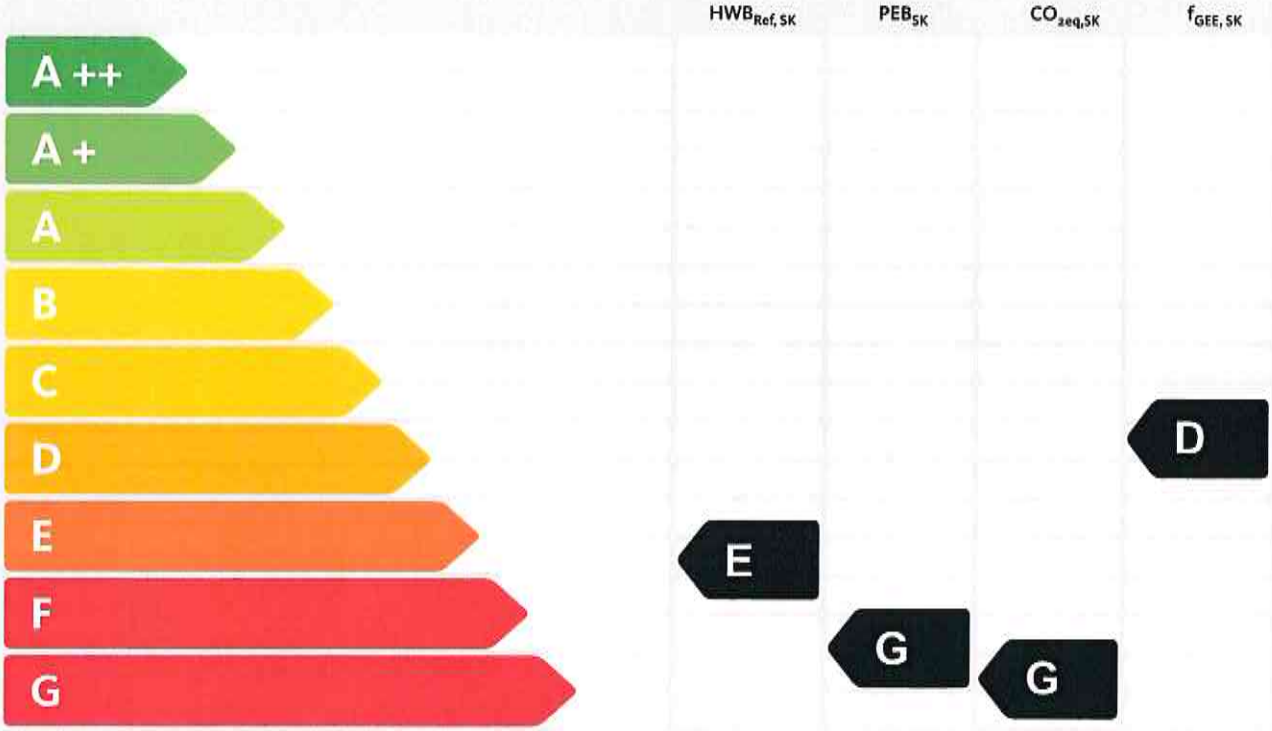
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 633 01 32

BEZEICHNUNG	2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Verkaufsstätte	Baujahr	1962
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Gölsdorfergasse 2	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1373	Seehöhe	171 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 533 01 32

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.147,1 m²	Heiztage	330 d	Art der Lüftung	Fensterlüftu
Bezugsfläche (BF)	917,7 m²	Heizgradtage	3218 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	4.395,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.938,3 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,44 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kessel, Gas
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,27 m	mittlerer U-Wert	1,220 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	kombiniert
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	85,88	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Kombitherm
Teil-V_B	- m³			Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	180,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	182,4 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB^*_{RK}	0,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	320,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,97

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	228.086 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	198,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	231.762 kWh/a	HWB_{SK} =	202,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	5.818 kWh/a	WWWB =	5,1 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	325.717 kWh/a	HEB_{SK} =	283,90 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,39
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,37
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,44
Betriebsstrombedarf	Q_{BSB} =	5.668 kWh/a	BSB =	4,9 kWh/m²a
Kühlbedarf	$Q_{KB,SK}$ =	20.581 kWh/a	KB_{SK} =	17,9 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	$Q_{KEB,SK}$ =	0 kWh/a	KEB_{SK} =	0,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			$e_{AWZ,K}$ =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	$Q_{BefEB,SK}$ =	0 kWh/a	$BefEB_{SK}$ =	0,0 kWh/m²a
Beleuchtungsenerergiebedarf	Q_{BelEB} =	64.790 kWh/a	BelEB =	56,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	396.175 kWh/a	EEB_{SK} =	345,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	473.228 kWh/a	PEB_{SK} =	412,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	430.142 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	375,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	43.086 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	37,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	96.443 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	84,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,00
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	2020/EA334	ErstellerIn	mic_architekten zt gmbh
Ausstellungsdatum	27.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	26.01.2030		
Geschäftszahl			

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.

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

Gölsdorfergasse 2
1010 Wien-Innere Stadt

Katastralgemeinde: 01004 Innere Stadt
Einlagezahl: 1511
Grundstücksnummer: 1373
GWR Nummer: 2020/EA334

Planunterlagen

Datum: 00.00.00
Nummer:

VerfasserIn der Unterlagen

mic_architekten zt gmbh

T
F
M
E

ErstellerIn Nummer: (keine)

AuftraggeberIn

DI Otto Vest Häuseradministration

T
F
M
E

Bösendorferstraße 7
1010 Wien-Innere Stadt

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile		ON B 8110-6-1:2019-01-15
Fenster		EN ISO 10077-1:2018-02-01
Unkonditionierte Gebäudeteile	Wohnen :	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
	Verkaufsstätte :	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Erdberührte Gebäudeteile	Wohnen :	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
	Verkaufsstätte :	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Wärmebrücken	Wohnen :	pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
	Verkaufsstätte :	pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
Verschattungsfaktoren	Wohnen :	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
	Verkaufsstätte :	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Heiztechnik		ON H 5056-1:2019-01-15
Raumlufttechnik		ON H 5057-1:2019-01-15
Beleuchtung		ON H 5059-1:2019-01-15
Kühltechnik		ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 erwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Rchtlinie 6, 04-2019

Zum Projekt: Grundlage der Berechnung ist der Energieausweis der Architekt DI Thomas Michaeler ZT GmbH vom 22.09.2009 mit der Geschäftszahl 2009/EA76, in Verbindung mit einem vom Verfasser vorgenommenen neuerlichen Lokalaugenschein. Da die Nettogrundfläche der Geschäfte mehr als 250 m2 beträgt, werden weiterhin 2 getrennte Energieausweise für die Zonen WOHNEN und VERKAUFSSTÄTTE ausgestellt.

Leitwerte

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Wohnen

Wohnen

... gegen Außen	Le	3.724,01	
... über Unbeheizt	Lu	1.133,08	
... über das Erdreich	Lg	0,00	
... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken		485,70	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	5.342,80	W/K
Lüftungsleitwert	LV	989,72	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	1,599	W/m²K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m²	W/m²K	f	f FH	W/K
Nord						
03	Außenwand 51	238,44	1,066	1,0		254,18
04	Außenwand 38	830,62	1,330	1,0		1.104,72
05	Außenwand 25	365,82	1,767	1,0		646,40
06	Außenwand Gauben	39,65	1,200	1,0		47,58
08	Eingangstüre	75,85	1,961	0,7		104,12
10	Wand zu Stiegenhaus 60	27,18	0,863	0,7		16,42
11	Wand zu Stiegenhaus 38	94,96	1,183	0,7		78,64
12	Wand zu Stiegenhaus 25	128,95	1,517	0,7		136,93
13	Wand zu Stiegenhaus 12	530,04	2,114	0,7		784,35
		2.331,51				**3.173,34**
Nord-Ost						
F1	Fenster NO/NW	186,34	3,000	1,0		559,02
		186,34				**559,02**
Süd-Ost						
F2	Fenster SO/SW	237,02	3,000	1,0		711,06
		237,02				**711,06**
Horizontal						
01	Dachterrasse, Flachdach Hof	203,68	0,550	1,0		112,02
02	Dächer	335,24	0,550	1,0		184,38
F3a	Dachflächenfenster NO/NW	22,89	3,000	1,0		68,67
F4a	Dachflächenfenster SO/SW	11,99	3,000	1,0		35,97
07	Decke gegen Stiegenhaus	13,36	1,350	0,7		12,63
		587,16				**413,67**
	Summe	**3.342,03**				

... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal	**485,70**	**W/K**

Leitwerte

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Wohnen

... über Lüftung

Lüftungsleitwert

Fensterlüftung **989,72 W/K**

Lüftungsvolumen	VL =	7.660,39 m³
Luftwechselrate	n =	0,38 1/h

Leitwerte

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Verkaufsstätte

Verkaufsstätte

... gegen Außen	Le	1.050,37	
... über Unbeheizt	Lu	658,51	
... über das Erdreich	Lg	444,94	
... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken		215,38	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	2.369,22	W/K
Lüftungsleitwert	LV	653,57	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	1,222	W/m²K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m²	W/m²K	f	f FH	W/K
Nord						
02a	Außenwand 75	153,32	0,781	1,0		119,74
03a	Außenwand 60	140,13	0,938	1,0		131,44
04a	Außenwand 45	71,15	1,174	1,0		83,53
05	Außenwand 25	40,48	1,767	1,0		71,53
10a	Erdanliegende Wand 75	104,30	0,818	0,6		51,19
08	Eingangstüre	20,23	1,961	0,7		27,77
10	Wand zu Stiegenhaus 60	125,93	0,863	0,7		76,07
11	Wand zu Stiegenhaus 38	83,70	1,183	0,7		69,31
12	Wand zu Stiegenhaus 25	26,74	1,517	0,7		28,40
13	Wand zu Stiegenhaus 12	191,16	2,114	0,7		282,88
16	Wand gegen unbeheizten Keller	150,37	1,082	0,7		113,89
		1.107,51				**1.055,75**
Nord-Ost						
F1	Fenster NO/NW	32,80	3,000	1,0		98,40
		32,80				**98,40**
Süd-Ost						
F2	Fenster SO/SW	26,10	3,000	1,0		78,30
		26,10				**78,30**
Süd-West						
F4	Geschäftsportal einfachverglast SW	24,14	5,000	1,0		120,70
F5	Geschäftsportal isolierverglast SW	7,48	2,500	1,0		18,70
		31,62				**139,40**
Nord-West						
F3	Geschäftsportal einfachverglast NW	48,28	5,000	1,0		241,40
		48,28				**241,40**
Horizontal						
01	Dachterrasse, Flachdach Hof	90,88	0,550	1,0		49,98
F6	Oberlichtband einfachverglast SO	7,33	5,000	1,0		36,65
07a	Decke gegen Keller	325,63	1,350	0,7		307,72
07	Decke gegen Stiegenhaus	62,33	1,350	0,7		58,90
08a	Decke gegen Stiegenhaus	3,36	0,550	0,7		1,29
09	Erdberührter Fußboden	202,44	0,850	0,5		86,04
		691,97				**540,58**

Leitwerte

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Verkaufsstätte

Summe **1.938,28**

... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal	**215,38**	**W/K**

... über Lüftung

Lüftungsleitwert

Fensterlüftung	**653,57**	**W/K**

keine Nachtlüftung

Lüftungsvolumen	VL =	2.386,03 m³
Hygienisch erforderliche Luftwechselrate	nL =	1,85 1/h
Luftwechselrate Nachlüftung	nL,NL =	1,50 1/h

Monate	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
n L,m,h	0,805	0,792	0,805	0,801	0,805	0,801	0,805	0,805	0,801	0,805	0,801	0,805
n L,m,c	0,805	0,792	0,805	0,801	0,805	0,801	0,805	0,805	0,801	0,805	0,801	0,805

Gewinne

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Wohnen

Wohnen

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone **mittelschwere Bauweise**

Interne Wärmegewinne

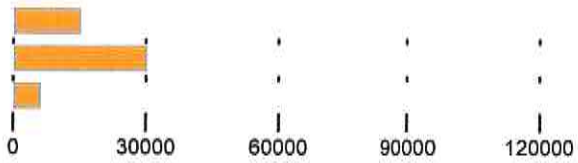
Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

qi = 4,06 W/m2

Solare Wärmegewinne

Transparente Bauteile		Anzahl	Fs -	Summe Ag m2	g -	A trans,h m2
Nord-Ost						
F1	Fenster NO/NW	1	0,40	130,43	0,670	30,83
		1		**130,43**		**30,83**
Süd-Ost						
F2	Fenster SO/SW	1	0,40	165,91	0,670	39,21
		1		**165,91**		**39,21**
Horizontal						
F3a	Dachflächenfenster NO/NW	1	0,40	16,02	0,670	3,78
F4a	Dachflächenfenster SO/SW	1	0,40	8,39	0,670	1,98
		2		**24,41**		**5,77**

	Aw m2	Qs, h kWh/a
Nord-Ost	186,34	15.298
Süd-Ost	237,02	30.404
Horizontal	34,88	6.350
	458,24	**52.053**



Orientierungsdiagramm

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

opak

transparent

Gewinne

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Wohnen

Strahlungsintensitäten

Wien-Innere Stadt, 171 m

	S kWh/m2	SO/SW kWh/m2	O/W kWh/m2	NO/NW kWh/m2	N kWh/m2	H kWh/m2
Jan.	34,63	27,86	17,18	11,97	11,45	26,04
Feb.	55,65	45,66	29,96	20,93	19,50	47,57
Mär.	76,27	67,34	51,11	34,07	27,58	81,14
Apr.	80,90	79,75	69,34	52,01	40,45	115,58
Mai	90,22	94,97	91,80	72,81	56,98	158,28
Jun.	80,47	90,13	91,74	77,25	61,16	160,95
Jul.	82,17	91,84	93,45	75,72	59,61	161,12
Aug.	88,40	91,21	82,79	60,34	44,90	140,32
Sep.	81,58	74,70	59,95	43,24	35,38	98,29
Okt.	68,54	57,85	40,24	26,41	23,26	62,88
Nov.	38,34	30,55	18,45	12,68	12,10	28,82
Dez.	29,73	23,35	12,74	8,68	8,30	19,30

Gewinne

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Verkaufsstätte

Verkaufsstätte

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone **schwere Bauweise**

Interne Wärmegewinne

Verkaufsstätten

Wärmegewinne Kühlfall	qi,c,n =	9,40 W/m2
Wärmegewinne Heizfall	qi,h,n =	4,70 W/m2

Solare Wärmegewinne

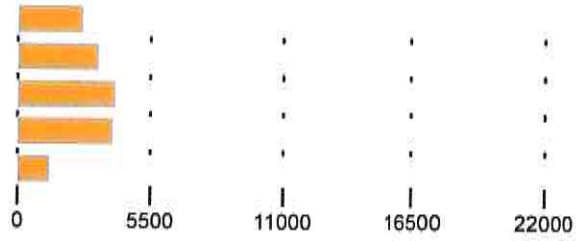
Transparente Bauteile		Anzahl	Fs -	Summe Ag m2	g -	A trans,c m2	A trans,h m2
Nord-Ost							
F1	Fenster NO/NW	1	0,40	22,96	0,670	13,56	5,42
		1		**22,96**		**13,56**	**5,42**
Süd-Ost							
F2	Fenster SO/SW	1	0,40	18,27	0,670	10,79	4,31
		1		**18,27**		**10,79**	**4,31**
Süd-West							
F4	Geschäftsportal einfachverglast SW	1	0,40	16,89	0,670	9,98	3,99
F5	Geschäftsportal isolierverglast SW	1	0,40	5,23	0,670	3,09	1,23
		2		**22,13**		**13,07**	**5,23**
Nord-West							
F3	Geschäftsportal einfachverglast NW	1	0,40	33,79	0,670	19,97	7,98
		1		**33,79**		**19,97**	**7,98**
Horizontal							
F6	Oberlichtband einfachverglast SO	1	0,40	5,13	0,670	3,03	1,21
		1		**5,13**		**3,03**	**1,21**

Opake Bauteile			Z ON -	f op kKh	Fläche m2
Nord					
02a	Außenwand 75	weiße Oberfläche	1,00	0,00	153,32
03a	Außenwand 60	weiße Oberfläche	1,00	0,00	140,13
04a	Außenwand 45	weiße Oberfläche	1,00	0,00	71,15
05	Außenwand 25	weiße Oberfläche	1,00	0,00	40,48
					405,08
Horizontal					
01	Dachterrasse, Flachdach Hof	weiße Oberfläche	2,06	0,00	90,88
					90,88

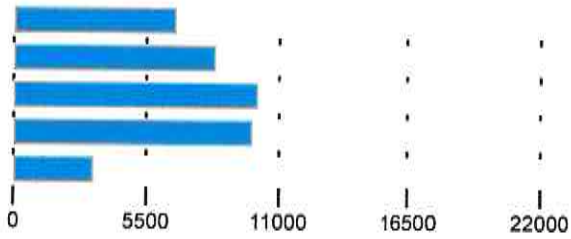
Gewinne

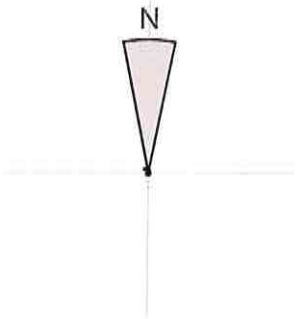
2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Verkaufsstätte

Heizen	Aw	Qs, h
	m2	kWh/a
Nord-Ost	32,80	2.692
Süd-Ost	26,10	3.348
Süd-West	31,62	4.056
Nord-West	48,28	3.963
Horizontal	7,33	1.334
	146,13	**15.395**



Kühlen	Qs trans, c	Qs opak, c
	kWh/a	kWh/a
Nord-Ost	6.732	0
Süd-Ost	8.370	0
Süd-West	10.140	0
Nord-West	9.909	0
Horizontal	3.336	0
	38.488	**0**





Orientierungsdiagramm

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

opak

transparent

Strahlungsintensitäten

Wien-Innere Stadt, 171 m

	S	SO/SW	O/W	NO/NW	N	H
	kWh/m2	kWh/m2	kWh/m2	kWh/m2	kWh/m2	kWh/m2
Jan.	34,63	27,86	17,18	11,97	11,45	26,04
Feb.	55,65	45,66	29,96	20,93	19,50	47,57
Mär.	76,27	67,34	51,11	34,07	27,58	81,14
Apr.	80,90	79,75	69,34	52,01	40,45	115,58
Mai	90,22	94,97	91,80	72,81	56,98	158,28
Jun.	80,47	90,13	91,74	77,25	61,16	160,95
Jul.	82,17	91,84	93,45	75,72	59,61	161,12
Aug.	88,40	91,21	82,79	60,34	44,90	140,32
Sep.	81,58	74,70	59,95	43,24	35,38	98,29
Okt.	68,54	57,85	40,24	26,41	23,26	62,88
Nov.	38,34	30,55	18,45	12,68	12,10	28,82
Dez.	29,73	23,35	12,74	8,68	8,30	19,30

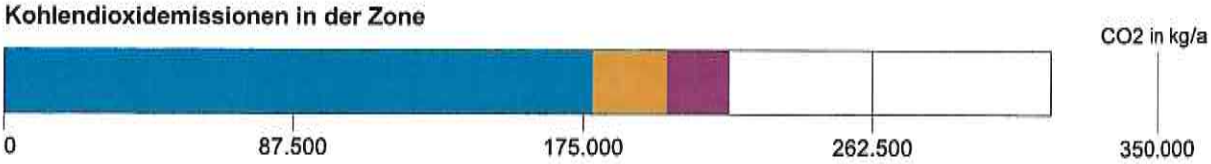
Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

Wohnen

Nutzprofil: Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	0	0
RH	Wohnen Erdgas	100,0	793.535	178.184
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	0	0
TW	Wohnen Erdgas	100,0	100.060	22.468
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Liefermix)	100,0	136.726	19.041

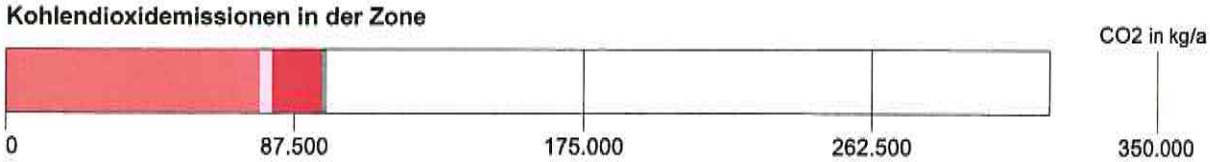
Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Liefermix)	100,0	0	0
RH	Wohnen Strom (Liefermix)	100,0	371	51
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Liefermix)	100,0	0	0
TW	Wohnen Strom (Liefermix)	100,0	0	0

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1			
RH	Wohnen	3.682,88	920	721.395
TW	Warmwasser Anlage 1			
TW	Wohnen	3.682,88		90.963
SB	Haushaltsstrombedarf	3.682,88		83.881

Verkaufsstätte

Nutzprofil: Verkaufsstätten

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	0	0
RH	Verkaufsstätten Erdgas	100,0	342.479	76.902
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	0	0
TW	Verkaufsstätten Erdgas	100,0	15.616	3.506
Bel.	Beleuchtung Strom (Liefermix)	100,0	105.607	14.707
SB	Betriebsstrombedarf Strom (Liefermix)	100,0	9.238	1.286

Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Liefermix)	100,0	0	0
RH	Verkaufsstätten Strom (Liefermix)	100,0	285	39
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Liefermix)	100,0	0	0
TW	Verkaufsstätten Strom (Liefermix)	100,0	0	0

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1			
RH	Verkaufsstätten	1.147,13	200	311.345
TW	Warmwasser Anlage 1			
TW	Verkaufsstätten	1.147,13		14.196
Bel.	Beleuchtung	1.147,13		64.789
SB	Betriebsstrombedarf	1.147,13		5.667

Konversionsfaktoren

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

	f_{PE} -	$f_{PE,n.ern.}$ -	$f_{PE,ern.}$ -	f_{CO2} g/kWh
Erdgas	1,10	1,10	0,00	247
Strom (Liefermix)	1,63	1,02	0,61	227

Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung zentral, Defaultwert für Leistung (0,00 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, gasförmige Brennstoffe, Brennwertgerät, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr nach 2004, (eta 100 % : 0,95), (eta 30 % : 1,04), Aufstellungsort nicht konditioniert, modulierend,

Speicherung: kein Speicher

Verteilleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 3/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 3/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

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

Abgabe: Einzelraumregelung mit Thermostatventilen, Kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiatoren, Einzelraumheizer, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Heizkörper (60 °C / 35 °C), gleitende Betriebsweise

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Anbindeleitungen
Wohnen	0,00 m	0,00 m	0,00 m
Verkaufsstätte	0,00 m	0,00 m	0,00 m
unkonditioniert	7,50 m	0,00 m	

Wohnen

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral (920,00 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, Kombitherme, Gas- Durchlauferhitzer, mit/ohne Kleinspeicher, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr von 1988 bis 1993, (eta 100 % : 0,90), (eta 30 % : 0,86), Aufstellungsort konditionierte Lage in Zone Wohnen, modulierend,

Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 0/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung, Kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiatoren, Einzelraumheizer, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Heizkörper (60 °C / 35 °C), gleitende Betriebsweise

	Anbindeleitungen
Wohnen	2.062,41 m

Verkaufsstätten

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral (200,00 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, Kombitherme, Gas- Durchlauferhitzer, mit/ohne Kleinspeicher, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr von 1988 bis 1993, (eta 100 % : 0,90), (eta 30 % : 0,86), Aufstellungsort konditionierte Lage in Zone Verkaufsstätte, modulierend,

Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 0/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung, Kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiatoren, Einzelraumheizer, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Heizkörper (60 °C / 35 °C), gleitende Betriebsweise

	Anbindeleitungen
Verkaufsstätte	642,39 m

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung getrennt, WW-Wärmebereitstellung zentral, Defaultwert für Leistung , (0,00 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, gasförmige Brennstoffe, Brennwertgerät, Wirkungsgrad eigene Angabe, Baujahr nach 2004, (eta 100 % : 0,00), (eta 30 % : 0,00), Aufstellungsort nicht konditioniert, modulierend

Speicherung: Kein Warmwasserspeicher

Verteilleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 3/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 3/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Zirkulationsleitung: Ohne Zirkulation

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Stichleitungen
Wohnen	0,00 m	0,00 m	0,00 m
Verkaufsstätte	0,00 m	0,00 m	0,00 m
unkonditioniert	7,00 m	0,00 m	

Wohnen

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Wohnen

Speicherung: Kein Warmwasserspeicher

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Stichleitungen
Wohnen	589,26 m

Verkaufsstätten

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Verkaufsstätten

Speicherung: Kein Warmwasserspeicher

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Stichleitungen
Verkaufsstätte	55,06 m

Beleuchtung

Berechnung mit Benchmark-Werten

	Fläche	Benchmark
Wohnen	3.682,88 m2	0,00 kWh/m2a
Verkaufsstätte	1.147,13 m2	56,48 kWh/m2a

Grundfläche und Volumen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

Brutto-Grundfläche und Brutto-Volumen

		BGF [m²]	V [m³]
Wohnen	beheizt	3.682,88	10.245,77
Verkaufsstätte	beheizt	1.147,13	4.395,80
Gesamt		**4.830,01**	**14.641,57**

Wohnen

beheizt

	Formel	Höhe [m]	BGF [m²]	V [m³]
Alle Geschoße				
2009/EA76	1 x 3682,88	2,78	3.682,88	10.245,77
Summe Wohnen			**3.682,88**	**10.245,77**

Verkaufsstätte

beheizt

	Formel	Höhe [m]	BGF [m²]	V [m³]
Alle Geschoße				
2009/EA76	1 x 1147,13	3,83	1.147,13	4.395,80
Summe Verkaufsstätte			**1.147,13**	**4.395,80**

Bauteilflächen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Alle Gebäudeteile/Zonen

		m²
Flächen der thermischen Gebäudehülle		**5.280,31**
Opake Flächen	88,55 %	4.675,94
Fensterflächen	11,45 %	604,37
Wärmefluss nach oben		675,37
Wärmefluss nach unten		603,76

Flächen der thermischen Gebäudehülle

Wohnen ebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

					m²
01	**Dachterrasse, Flachdach Hof**				**203,68**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 203,68	203,68
02	**Dächer**				**335,24**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 335,24	335,24
03	**Außenwand 51**				**238,44**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 238,44	238,44
04	**Außenwand 38**				**830,62**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 830,62	830,62
05	**Außenwand 25**				**365,82**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 365,82	365,82
06	**Außenwand Gauben**				**39,65**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 39,65	39,65
07	**Decke gegen Stiegenhaus**				**13,36**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 13,36	13,36
08	**Eingangstüre**				**75,85**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 75,85	75,85
10	**Wand zu Stiegenhaus 60**				**27,18**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 27,18	27,18

Bauteilflächen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Alle Gebäudeteile/Zonen

					m²
11	**Wand zu Stiegenhaus 38**				**94,96**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 94,96	94,96
12	**Wand zu Stiegenhaus 25**				**128,95**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 128,95	128,95
13	**Wand zu Stiegenhaus 12**				**530,04**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 530,04	530,04
F1	**Fenster NO/NW**	NO		**1 x 186,34**	**186,34**
F2	**Fenster SO/SW**	SO		**1 x 237,02**	**237,02**
F3a	**Dachflächenfenster NO/NW**	H		**1 x 22,89**	**22,89**
F4a	**Dachflächenfenster SO/SW**	H		**1 x 11,99**	**11,99**

Verkaufsstätte — Verkaufsstätten

					m²
01	**Dachterrasse, Flachdach Hof**				**90,88**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 90,88	90,88
02a	**Außenwand 75**				**153,32**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 153,32	153,32
03a	**Außenwand 60**				**140,13**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 140,13	140,13
04a	**Außenwand 45**				**71,15**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 71,15	71,15
05	**Außenwand 25**				**40,48**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 40,48	40,48

Bauteilflächen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Alle Gebäudeteile/Zonen

					m²
07	**Decke gegen Stiegenhaus**				**62,33**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 62,33	62,33
07a	**Decke gegen Keller**				**325,63**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 325,63	325,63
08	**Eingangstüre**				**20,23**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 20,23	20,23
08a	**Decke gegen Stiegenhaus**				**3,36**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 3,36	3,36
09	**Erdberührter Fußboden**				**202,44**
	2009/EA76	H	x+y	1 x 202,44	202,44
10	**Wand zu Stiegenhaus 60**				**125,93**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 125,93	125,93
10a	**Erdanliegende Wand 75**				**104,30**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 104,30	104,30
11	**Wand zu Stiegenhaus 38**				**83,70**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 83,70	83,70
12	**Wand zu Stiegenhaus 25**				**26,74**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 26,74	26,74
13	**Wand zu Stiegenhaus 12**				**191,16**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 191,16	191,16
16	**Wand gegen unbeheizten Keller**				**150,37**
	2009/EA76	N	x+y	1 x 150,37	150,37
F1	**Fenster NO/NW**	NO		**1 x 32,80**	**32,80**

Bauteilflächen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Alle Gebäudeteile/Zonen

				m²
F2	**Fenster SO/SW**	SO	**1 x 26,10**	**26,10**
F3	**Geschäftsportal einfachverglast NW**	NW	**1 x 48,28**	**48,28**
F4	**Geschäftsportal einfachverglast SW**	SW	**1 x 24,14**	**24,14**
F5	**Geschäftsportal isolierverglast SW**	SW	**1 x 7,48**	**7,48**
F6	**Oberlichtband einfachverglast SO**	H	**1 x 7,33**	**7,33**

Bauteilliste

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

01 Dachterrasse, Flachdach Hof

Bestand

AD

O-

2009/EA76

0,550

02 Dächer

Bestand

AD

O-

2009/EA76

0,550

F1 Fenster NO/NW

Bestand

AF

	Länge		g	Fläche	%	
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrand erbund	5,46					
			orh.	1,82		**3,00**

F2 Fenster SO/SW

Bestand

AF

	Länge		g	Fläche	%	
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrand erbund	5,46					
			orh.	1,82		**3,00**

Bauteilliste

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

F3 Geschäftsportal einfachverglast NW

Bestand

AF

	Länge		g	Fläche	%	
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrand erbund	5,46					
			orh.	1,82		**5,00**

F4 Geschäftsportal einfachverglast SW

Bestand

AF

	Länge		g	Fläche	%	
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrand erbund	5,46					
			orh.	1,82		**5,00**

F5 Geschäftsportal isolierverglast SW

Bestand

AF

	Länge		g	Fläche	%	
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrand erbund	5,46					
			orh.	1,82		**2,50**

02a Außenwand 75

Bestand

AW A-I

2009/EA76

0,781

03 Außenwand 51

Bestand

AW A-I

2009/EA76

1,066

Bauteilliste

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

03a	**Außenwand 60**	Bestand
AW	A-I	
	2009/EA76	
		0,938

04	**Außenwand 38**	Bestand
AW	A-I	
	2009/EA76	
		1,330

04a	**Außenwand 45**	Bestand
AW	A-I	
	2009/EA76	
		1,174

05	**Außenwand 25**	Bestand
AW	A-I	
	2009/EA76	
		1,767

06	**Außenwand Gauben**	Bestand
AW	A-I	
	2009/EA76	
		1,200

Bauteilliste

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

F3a Dachflächenfenster NO/NW

Bestand

DF

	Länge		g	Fläche	%	
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrand erbund	5,46					
			vorh.	1,82		**3,00**

F4a Dachflächenfenster SO/SW

Bestand

DF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrandverbund	5,46					
			vorh.	1,82		**3,00**

F6 Oberlichtband einfachverglast SO

Bestand

DF

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Verglasung			0,670	1,27	70,00	
Rahmen				0,55	30,00	
Glasrandverbund	5,46					
			vorh.	1,82		**5,00**

07a Decke gegen Keller

Bestand

DGK

U-O

2009/EA76

U = **1,350**

07 Decke gegen Stiegenhaus

Bestand

DGUo

U-O

2009/EA76

U = **1,350**

Bauteilliste

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

08a	**Decke gegen Stiegenhaus**		Bestand
DGUu	O-U		
	2009/EA76		
		U =	0,550

09	**Erdberührter Fußboden**		Bestand
EB	U-O		
	2009/EA76		
		U =	0,850

10a	**Erdanliegende Wand 75**		Bestand
EW	A-I		
	2009/EA76		
		U =	0,818

08	**Eingangstüre**		Bestand
TGuw	A-I		
	2009/EA76		
		U =	1,961

10	**Wand zu Stiegenhaus 60**		Bestand
WGS	A-I		
	2009/EA76		
		U =	0,863

11	**Wand zu Stiegenhaus 38**		Bestand
WGS	A-I		
	2009/EA76		
		U =	1,183

Bauteilliste

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus

12	**Wand zu Stiegenhaus 25**	Bestand
WGS	A-I	
	2009/EA76	
		U = 1,517

13	**Wand zu Stiegenhaus 12**	Bestand
WGS	A-I	
	2009/EA76	
		U = 2,114

16	**Wand gegen unbeheizten Keller**	Bestand
WGU	A-I	
	2009/EA76	
		U = 1,082

Verbesserungsmaßnahmen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Wohnen

Verbesserungsmaßnahme 1

Vollwärmeschutzfassade mit 18cm dicken Fassadendämmplatten WLZ 0,035 W/mK

Verbesserungsmaßnahme 2

Fenstertausch mit Passivhausfenstern der zweiten Generaion, Uw kleiner 0,9 W/m2K

Verbesserungsmaßnahmen

2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus - Verkaufsstätte

Verbesserungsmaßnahme 1

Vollwärmeschutzfassade mit Fassadendämmplatten 18cm dick, WLZ 0,035 W/mK

Verbesserungsmaßnahme 2

Fenstertausch mit Passivhausfenstern der zweiten Generation, Uw kleiner 0,9 W/m2K

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungse	Baujahr	1962
Straße	Gölsdorfergasse 2	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1373	Seehöhe	171

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB 138 kWh/m²a **f_{GEE} 2,93** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 27.01.2020 Gültigkeitsdatum 26.01.2030

Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr

f GEE Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

EAVG §3 Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

EAVG §6 Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.

EAVG §7 (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.

EAVG §8 Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.

EAVG §9 (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.
(2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,
1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder
2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus		
Gebäudeteil	Verkaufsstätte		
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Baujahr	1962
Straße	Gölsdorfergasse 2	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1373	Seehöhe	171

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	**199**	kWh/m²a	**f GEE**	**2,00**	-

Energieausweis Ausstellungsdatum	27.01.2020	Gültigkeitsdatum	26.01.2030

Der Energieausweis besteht aus

- **einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,**
- **einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,**
- **Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,**
- **einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.**

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.