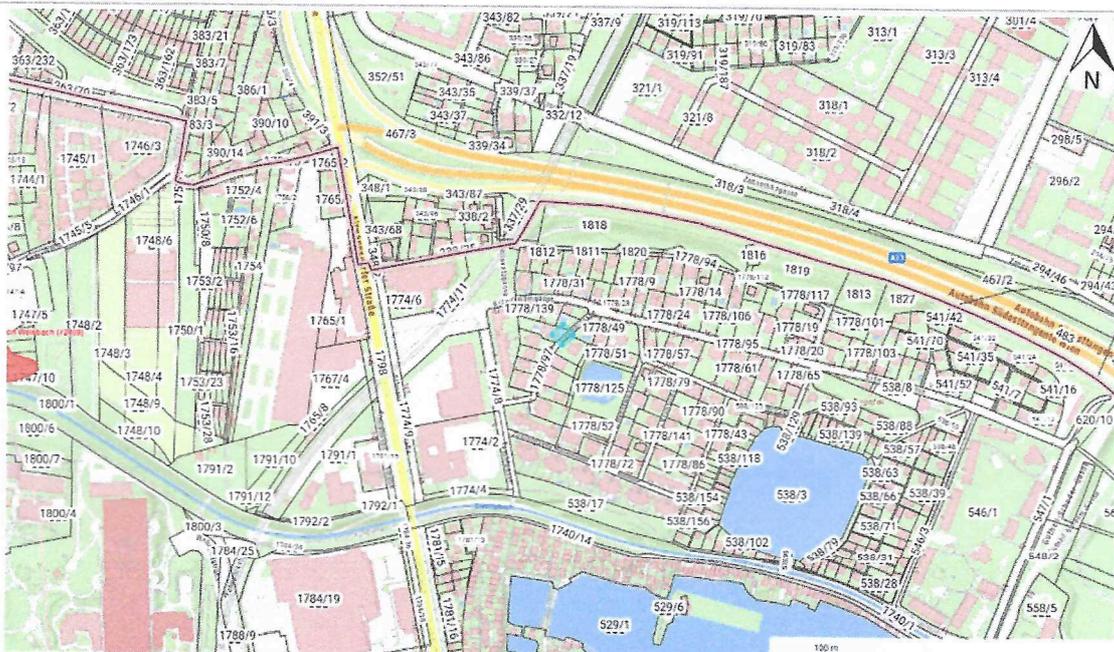


<b>Zufahrt</b>	Die Liegenschaft Trentinigasse 6 in 1230 Wien ist über die Altmansdorfer Straße an das städtische Straßennetz angebunden. Die unmittelbare Erschließung erfolgt über die Trentinigasse; diese ist nicht durchgehend in beide Richtungen befahrbar (Einbahnregelungen im Nahbereich). Die innerörtliche Zufahrt hat entsprechend der zulässigen Fahrtrichtung zu erfolgen.
----------------	---

### 2.3 Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Der fertige Sachverständige hat nachstehende Abfrage des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt. Die Altlasten und Verdachtsflächen wurden auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt:

Bundesland:	Wien
Bezirk:	Liesing
Gemeinde:	Wien
Katastralgemeinde:	1803 (Inzersdorf)
Grundstücksnummer:	1778/37



<b>Information:</b>	Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt bzw. das Grundstück 1778/37 in 1803 (Inzersdorf).
---------------------	--

• **Legende**

<b>Flächentyp</b>		
<span style="color: red;">■</span> Altlast	<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> Altablagerung	<span style="border: 1px solid cyan; padding: 2px;"> </span> Altstandort
<b>Status</b>		
<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	<span style="background-color: #90EE90; padding: 2px;"> </span> beurteilt "keine Altlast"	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> Altlast vorgeschlagen
<span style="background-color: #FF0000; padding: 2px;"> </span> Altlast	<span style="background-color: #008000; padding: 2px;"> </span> Altlastersmaßnahmen abgeschlossen	

Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), abgefragt am 05.08.2025

### Starkniederschlag



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Tage im Jahr, an denen die Tagesniederschlagssumme größer gleich 20 mm beträgt.

### Strandwetter



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Tage im Jahr, an denen die Tagesmaximum-Temperatur größer gleich 23°C ist, sowie die gesamte tägliche Sonnenscheindauer mindestens 9 Stunden beträgt.

### Kühlgradtage



Es werden nur jene Tage berücksichtigt, an denen die Tagesmittel-Temperatur größer gleich 18,3°C beträgt. Für diese Tage wird die Differenz zwischen der Außentemperatur und einer gewünschten Innentemperatur (18,3°C) berechnet. Die so ermittelten Werte werden über ein ganzes Jahr aufsummiert.

### Tautage



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Tage im Jahr, an denen Frost und Tau innerhalb eines Tages vorkommen. Gezählt werden jene Tage, an denen die Tagesminimum-Temperatur kleiner gleich -2,2°C, sowie die Tagesmaximum-Temperatur größer gleich 0 ist.

### Niederschlagsintensität



Es werden die Niederschlagssummen von je drei aufeinanderfolgenden Tagen für das ganze Jahr berechnet. Daraus wird ein Grenzwert bestimmt, der größer ist als 99,9% aller Werte dieses Jahres. Zu sehen ist die Veränderung dieses Grenzwerts.

## 2.6 Gefahrenzonen



Das vorliegende Orthofoto zeigt das Grundstück mit der Katasternummer 1778/37 in der Gemeinde 01083, Inzersdorf. Bei der Analyse des Bildes hinsichtlich möglicher Naturgefahren sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

**Gefahrenzonen:** Es ist wichtig, die Nähe des Grundstücks zu potenziellen Gefahrenzonen zu bewerten. Dazu zählen Überschwemmungsgebiete, Rutsch- und Steinschlagzonen. Eine detaillierte Überprüfung der örtlichen Gefahrenzonenkarte ist erforderlich, um spezifische Risiken zu identifizieren.

**Fließende Gewässer:** Das Bild zeigt in der Umgebung des Grundstücks Gewässer. Die Nähe zu fließenden Gewässern kann das Risiko von Überschwemmungen erhöhen, insbesondere bei starken Regenfällen oder Schneeschmelze. Eine Analyse der Hochwassergefahr ist notwendig, um die potenziellen Auswirkungen auf das Grundstück zu bewerten.

**Steilhänge:** Sollten sich in der Umgebung des Grundstücks Steilhänge befinden, besteht ein erhöhtes Risiko für Rutschungen. Die Stabilität des Geländes muss untersucht werden, insbesondere bei Hanglagen, die durch Regen oder andere Faktoren destabilisiert werden können.

**Bodenbeschaffenheit:** Die Bodenart und -beschaffenheit sind entscheidend für die Bewertung von Naturgefahren. Lehmmige oder sandige Böden können bei Nässe instabil werden, während felsige Böden in der Regel stabiler sind. Eine geotechnische Untersuchung kann hier Aufschluss geben.

**Vegetation:** Die Art und Dichte der Vegetation kann ebenfalls Einfluss auf die Stabilität des Geländes haben. Dichte Baum- und Strauchbestände können Erosion verhindern, während abgeholzte Flächen anfälliger für Rutschungen sind.

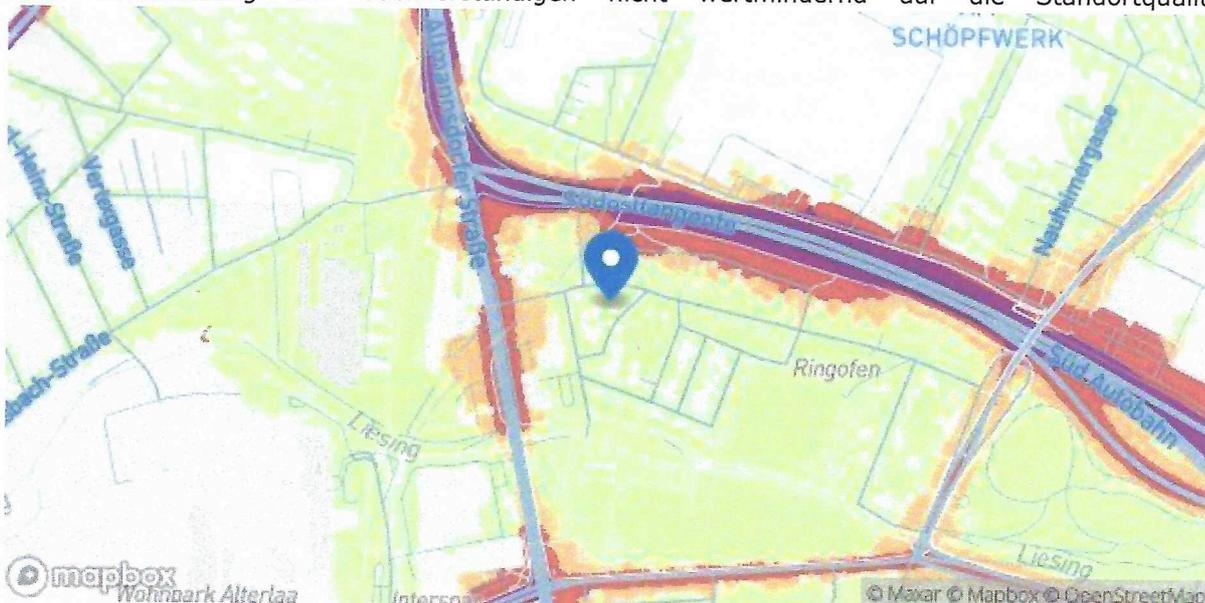
**Infrastruktur:** Die Nähe zu Straßen und anderen Infrastrukturen kann das Risiko von Naturgefahren beeinflussen. Straßen können als Barrieren wirken oder das Wasser ableiten, was sowohl Positive als auch negative Auswirkungen haben kann.

Zusammenfassend ist eine umfassende Analyse der oben genannten Faktoren erforderlich, um die potenziellen Naturgefahren für das Grundstück 1778/37 vollständig zu bewerten. Eine detaillierte Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten sowie der relevanten Karten und Daten ist unerlässlich, um fundierte Aussagen treffen zu können.

## 2.7 Lärmkarte

Laut den aktuellen Lärmkarten des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung Klima- und Umweltschutz (Stand 02.04.2025), ist die gegenständliche Liegenschaft sowohl durch Straßen- als auch durch Schienenverkehrslärm geprägt. Im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen werden tagsüber Straßenverkehrslärmpegel zwischen 55 dB und 59 dB ausgewiesen. Der Schienenverkehr verursacht tagsüber Lärmpegel von 60 dB bis 64 dB, während in der Nacht Werte zwischen 50 dB und 54 dB erreicht werden.

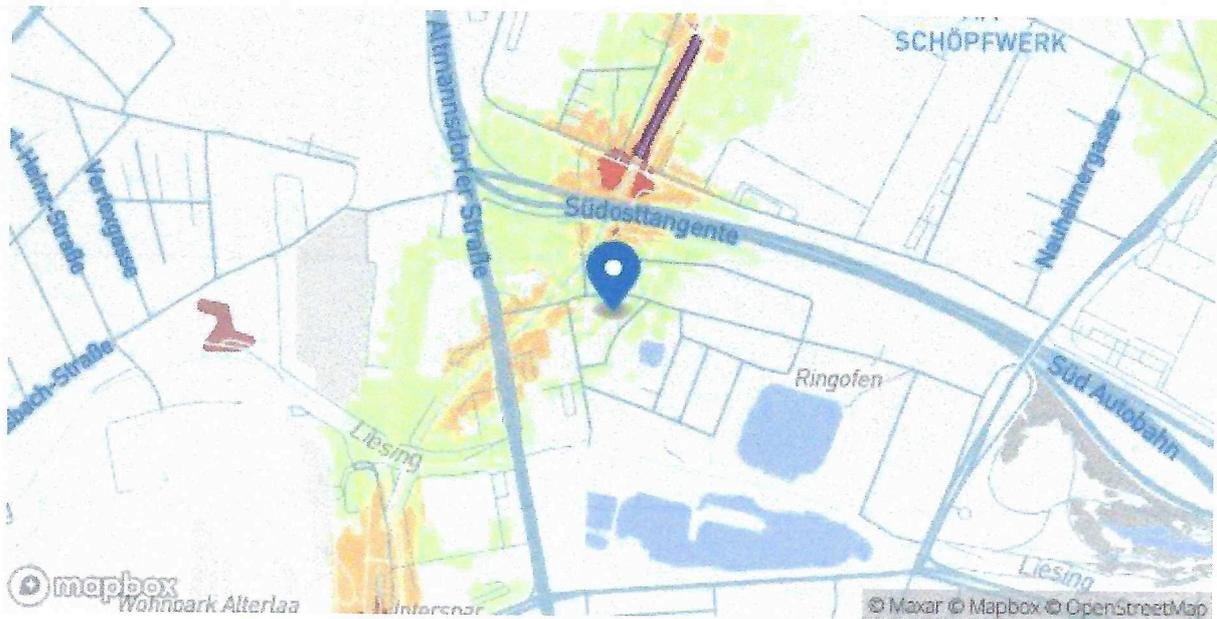
Die Lärmbelastung resultiert im Wesentlichen aus der Nähe zur Südosttangente und der parallel verlaufenden Eisenbahnstrecke. Diese Einstufungen liegen im mittleren Belastungsbereich und wirken sich nach Einschätzung des Sachverständigen nicht wertmindernd auf die Standortqualität aus.



### 🚗 Lärm durch Straße

- Tag: von 55 dB bis 59 dB

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft



#### 🔊 Lärm durch Zug

- Tag: von 60 dB bis 64 dB
- Nacht: von 50 dB bis 54 dB

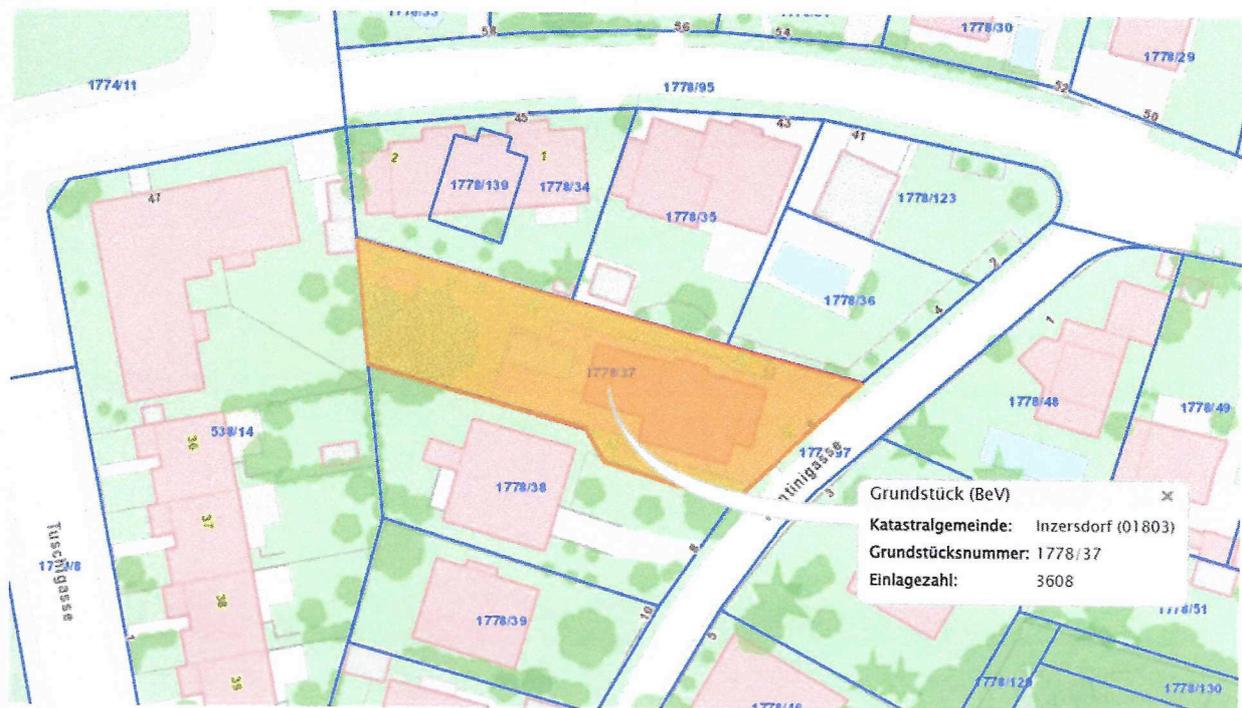
Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

## 2.9.1 Maße, Form und Topografie (Katasterplan)

### • Katasterplan GB 1803 (Inzersdorf), EZ 3608

Das gegenständliche Grundstück mit der Grundstücksnummer 1778/37 liegt in der Katastralgemeinde 01803 Inzersdorf und weist laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 776 m<sup>2</sup> auf. Die Parzelle ist im Grenzkataster eingetragen und setzt sich aus 170 m<sup>2</sup> Baufläche (bestehend aus dem bestehenden Gebäude) sowie 606 m<sup>2</sup> Gartenfläche zusammen.

Die Grundstücksfigur ist annähernd rechteckig mit leichter Tiefenausdehnung von Norden nach Süden. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Trentinigasse, wodurch eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist. In seiner Beschaffenheit ist die Grundstücksfläche eben, ohne nennenswerte topografische Differenzen, und weist eine geschlossene Verbauung innerhalb des Siedlungsgebietes auf. Der straßenseitige Bereich wird durch die bestehende Bebauung geprägt, während der rückwärtige Grundstücksteil als Gartenfläche genutzt wird.



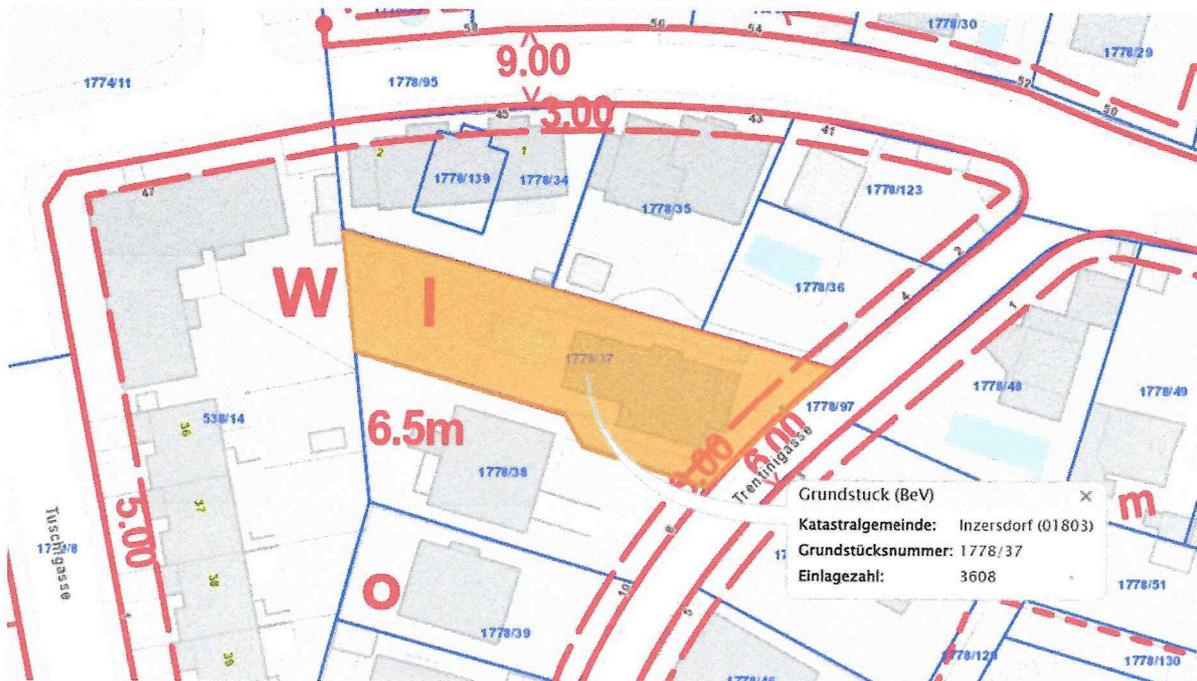
Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) Abfragedatum: 05.08.2025, (Hinweis: Den bereitgestellten Informationen kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu)

### • Flächenwidmungsplan

Das Grundstück mit der Nummer 1778/37 liegt in der Katastralgemeinde 01803 Inzersdorf, Einlagezahl 3608, und weist laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 776 m<sup>2</sup> auf. Diese Fläche gliedert sich in 170 m<sup>2</sup> Baufläche (bestehend aus der bestehenden Bebauung) sowie 606 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Die Figur des Grundstücks ist annähernd rechteckig mit einer Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die Trentinigasse, wodurch eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist. Das Grundstück liegt in ebenem Terrain ohne nennenswerte topografische Differenzen und ist im straßenseitigen Bereich durch die bestehende Verbauung geprägt, während der rückwärtige Grundstücksteil als Gartenfläche genutzt wird.

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien ist die Liegenschaft als Bauland – Wohngebiet (BW) gewidmet. Für diese Widmung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (§§ 5 ff. BO für Wien) maßgeblich. Ergänzend ist für das Grundstück die Bauklasse I, II festgelegt, wodurch Gebäudehöhen bis zu 9 m (Bauklasse I) bzw. 12 m (Bauklasse II) zulässig sind. Weiters ist die offene Bauweise (g) vorgeschrieben, wonach die Bebauung freistehend unter Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen seitlichen Grenzabstände zu erfolgen hat. Die Widmung und die ergänzenden Festlegungen zur Bauklasse und Bauweise bilden die verbindliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Liegenschaft.

• Flächenwidmungsplan GB 1803 (Inzersdorf), EZ 3608



Quelle: www.wien.gv.at Abfragedatum 05.08.2025, (Hinweis: Den bereitgestellten Informationen kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu)

Gst. Nr.	Widmung	Fläche
1778/37	W I, 6,5m	776

Aufgrund der übermittelten Angaben, hinsichtlich des Flächenwidmungsplans und der Bestandspläne, wird davon ausgegangen, dass das Gebäude entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften errichtet worden ist und entsprechend den baubehördlichen Bewilligungen genutzt wird.

## 2.10 Gebäudedaten

### 2.10.1 Beschreibung Gebäudedaten

Gebäudebeschreibung, Einfamilienhaus, Trentinigasse 6 in 1230 Wien	
<b>Besichtigung</b>	Innen- und Außenbesichtigung am 06.08.2025
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Nutzungsart</b>	Eigennutzung
<b>Erhaltung</b>	gut (gepflegtes Aussehen)
<b>Fertigstellungsstatus</b>	Fertiggestellt
<b>Bauperiode/Jahr</b>	2009/10
<b>Sanierungen/Modernisierungen</b>	2024/25   Luftwärmepumpe
<b>Kurzbeschreibung</b>	Einfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß
<b>Aufschließung</b>	Stromversorgung (öffentliches Stromnetz), , Öffentlicher Wasseranschluß, , Wasserversorgung durch eigenen Brunnen (WC, Garten), , Öffentliches Kanalnetz

<b>Bauweise</b>	KG: Stahlbeton aufsteigende Geschosse: Massivbauweise (Ziegel)	
<b>Ausführung der Arbeiten</b>	Entspricht der Norm	
<b>Anzahl der Geschöße</b>	Bis 3 Vollgeschöße (Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß)	
<b>Grundriss</b>	entspricht den heutigen Anforderungen bzw. der Nutzung	
<b>Konzeption</b> <i>(Ein Raumkonzept umfasst die Planung von Layout, Möbeln, Beleuchtung, Farben, Materialien und Funktionen, um die spezifischen Anforderungen, Ziele und Ästhetik eines Raumes zu berücksichtigen.)</i>	Zweckmäßig/der Nutzung entsprechend	
<b>Raumaufteilung</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Technikraum, Vorraum, Hobbyraum, Waschküche, Heizraum, Gang, WC, Kellerraum, Vorraum, Technikraum
	<b>Erdgeschoss</b>	Wohnküche, WC, Vorraum, Garage
	<b>Obergeschoss</b>	Zimmer, Gang, Zimmer, Badezimmer, Badezimmer, Schrankraum, Zimmer
	<b>Terrasse</b>	
	<b>Dachterrasse</b>	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein mehrgeschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus: Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss	
<b>Tragwerk</b>	Fundamentplatte	
<b>Außenwände</b>	Ziegel	
<b>Fassade</b>	Wärmedämmverbundsystem	
<b>Innenwände</b>	Ziegel	
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecke (Stahlbeton)	
<b>Dachform</b>	einfaches Flachdach	
<b>Dachkonstruktion</b>	Oberster Deckenabschluß bildet die Dachkonstruktion	
<b>Dachdeckung</b>	Foliendach	
<b>Zustand Dach-, Dachhaut</b>	keine sichtbaren Schäden erkennbar	
<b>Fenster/ Beschattung</b>	Holz/Alufenster, dreifach Isolierverglasung, Rollo (elektrisch bedienbar), Insektenschutzgitter (OG)	
<b>Belichtung</b>	sonnig und hell	
<b>Außentür/Innentüren</b>	Eisentür, Glaseinlage, Vollspanntüren auf Vollholzzargen Blechtüren bzw. Brandschutztüren im Keller	
<b>Bodenbeläge</b>	Unterschiedliche Bodenbeläge, zeitgemäß, Parkett, Keramische Fliesen, Vinyl	
<b>Stiegen/Belag</b>	KG-EG:, massive Betonstiege, Fliesen	

	EG-OG:, Eisenstiege, Glaselemente
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Wärmepumpe (Luft), Wärmeübertragung durch Flächenheizung (Fußbodenheizung) , zentrale Steuerung, der Zustand des Heizsystems ist neuwertig
<b>Warmwasseraufbereitung</b>	über Zentralheizung
<b>Sanitäranlagen</b>	hochwertige Ausstattung, Anzahl der Badezimmer: 2 separate Dusch-und Badegelegenheit, getrenntes WC
<b>Elektrik</b>	hochwertige Ausstattung
<b>Betriebskosten</b>	wurde nicht untersucht (Annahme: Betriebskosten liegen in der Norm)
<b>Sprechanlage</b>	Ja, innen mit jeweils einem Terminal mit Kamera im EG und OG
<b>Sonstiges</b>	Kachelofen, Bus-System (Tor, Belichtung, Raffstore), Klimaanlage (3x Außengerät/4x Innengerät), Alarmanlage, Lan-Schrank, Personenaufzug, Hausstaubsaugeranlage, PV-Anlage (10kWp) – 30 kWp Speicher, April 2022)

## 2.10.2 Flächenangaben

Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Es gelten die angegebenen Flächen bzw. Bezugseinheiten als vereinbart. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

### 2.10.2.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Brutto-Grundfläche ist in Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche gegliedert.

<b>Einfamilienhaus/Geschoß</b>	<b>BGF in m<sup>2</sup></b>
Kellergeschoss	176,06 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	175,92 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	152,19 m <sup>2</sup>

- **Netto-Grundfläche (NGF)**

Die Netto-Grundfläche ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Bodenflächen (Fußbodenfläche) aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Netto-Grundfläche ist in Nutzfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche gegliedert. Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist im Bedarfsfall in Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) zu unterteilen.

<b>Einfamilienhaus/Kellergeschoss</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>
Technikraum	17,25 m <sup>2</sup>
Vorraum	15,13 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	33,47 m <sup>2</sup>
Waschküche	11,82 m <sup>2</sup>
Heizraum	10,32 m <sup>2</sup>

Gang	8,46 m <sup>2</sup>
WC	2,37 m <sup>2</sup>
Kellerraum	25,04 m <sup>2</sup>
Vorraum	0,78 m <sup>2</sup>
Technikraum	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	<b>128,14 m<sup>2</sup></b>
Raumhöhe	2,30 m

<b>Einfamilienhaus/Erdgeschoss</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>
Wohnküche	79,36 m <sup>2</sup>
WC	2,66 m <sup>2</sup>
Vorraum	26,56 m <sup>2</sup>
Garage	22,11 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>130,69 m<sup>2</sup></b>
Raumhöhe	2,68 m

<b>Einfamilienhaus/Obergeschoss</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>
Zimmer	19,16 m <sup>2</sup>
Gang	25,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	11,62 m <sup>2</sup>
Badezimmer	9,87 m <sup>2</sup>
Schrankraum	7,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,22 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	<b>110,36 m<sup>2</sup></b>
Raumhöhe	2,50 m

<b>Einfamilienhaus/Sonstige Flächen</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>
Terrasse	10,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,04 m <sup>2</sup>
Terrasse	36,72 m <sup>2</sup>
Pool	33,12 m <sup>2</sup>

### 2.10.3 Gebäude Standard

- Wohnhaus (Hauptgebäude)

#### Ermittlung über Klassifizierung

Klassifizierung	Wert
gehoben	3,5

- Anmerkung zur Klassifizierung

Kategorie	Erläuterung
<b>Einfach</b> 1,5	Deutlich veralteter Baustandard, fehlender oder nicht zeitgemäßer Wärmeschutz, einfache Dacheindeckung, Einfach- oder ältere Zweifachverglasung, schlichte Innenausstattung, minimale Sanitärausstattung, einfache Heizsysteme, geringe Elektroinstallation.
<b>Mittel</b> 2,5	Solider Standard entsprechend Bauweise bis Mitte der 1990er Jahre, einfache Wärmedämmung, Standarddacheindeckung, Zweifachverglasung, massive Innenwände, einfache Boden- und Sanitärausstattung, Zentral- oder Fernheizung ohne moderne Effizienztechnik, zeitgemäße Elektroinstallation nach damaliger Norm.
<b>Gehoben</b> 3,5	Gute Bau- und Ausstattungsqualität ab Ende der 1990er Jahre, Wärmedämmverbundsystem oder hochwertiger Putz, beschichtete Dacheindeckung, Dreifachverglasung, gediegene Innenausstattung, hochwertige Boden- und Sanitärobjekte, effiziente Heizsysteme wie Brennwerttechnik oder Fußbodenheizung, erweiterte Elektro- und Netzwerktechnik.
<b>Stark gehoben</b> 4,5	Sehr hochwertige Ausführung mit architektonisch anspruchsvollen Details, Passivhausstandard, aufwendige Dach- und Fassadengestaltung, großflächige Spezialverglasung, luxuriöse Innenausstattung, mehrere hochwertige Bäder, Komfort- und Luxuskomponenten, innovative Heiz- und Energiesysteme, umfassende technische Gebäudeausstattung.

### 2.10.4 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der örtlichen Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, sowie zerstörende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand wird nachstehend wie folgt klassifiziert:

#### Bau- und Erhaltungszustand allgemeiner Gebäudeteile

	Sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen		X			
Dachdeckung		X			
Blech- und Spenglerarbeiten		X			

#### Bau- und Erhaltungszustand allgemeiner Gebäudeteile

	Sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Eingangstüre		X			
Innentüren/Zargen		X			

Böden		X			
Wand/Decken		X			
Sanitärräume		X			
Fenster		X			

• **Erläuterung der verwendeten Kriterien:**

<b>Sehr gut</b>	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
<b>Gut</b>	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
<b>Mittel</b>	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
<b>Schlecht</b>	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
<b>Sehr schlecht</b>	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt abbruchreife vor.

**2.10.5 Baumängel und Bauschäden**

<b>Baumängel und Bauschäden</b>	Es konnten bei der örtlichen Befundaufnahme augenscheinlich keine wesentlichen Baumängel und/oder Bauschäden festgestellt werden.
---------------------------------	---

Eine über den äußeren Augenschein hinausreichende bautechnische Untersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, die die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

**2.10.6 Alter/Nutzungsdauer**

• **Nutzungsdauer**

Die Nutzungsdauer von Gebäuden ist für die verschiedensten Bewertungsverfahren wie Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren von entscheidender Bedeutung. Beim Sachwertverfahren ergibt sich aus der Nutzungsdauer und des Alters des Gebäudes zum Bewertungsstichtag die lineare oder regressive Alterswertminderung. Im Ertragswertverfahren wird aus der Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag und dem Kapitalisierungszinssatz der Vervielfältiger ermittelt. Grundsätzlich wird zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer unterschieden. Die gesamte Restnutzungsdauer richtet sich nach der technischen Nutzungsdauer, also dem Materialverschleiß bzw. im Einzelfall nach der der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

• **Technische Nutzungsdauer**

Die technische Nutzungsdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden müssen (z.B. Außenwände, Decken, Treppen), und solchen deren technische Lebensdauer geringer ist und die daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dach, Fenster, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials und der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten sind auch die Nutzung und Art des Gebäudes für die Länge der technischen Nutzungsdauer von entscheidender Bedeutung.

- **Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde die Anzahl der Jahre eingeschätzt, in denen die baulichen Anlagen bei einer ordnungsgemäßen Instandhaltung (einschließlich Modernisierung) und Bewirtschaftung wirtschaftlich noch nutzbar sind. Unterbleiben die bei den Bewirtschaftungskosten angesetzten Investitionsbeträge für Instandhaltung und Modernisierung verkürzt sich die Restnutzungsdauer entsprechend. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Abschätzung der Restnutzungsdauer stets um eine stichtagsbezogene Prognose handelt, die mit zunehmendem Zeithorizont unsicherer wird.

- **Gesamtnutzungsdauer**

Für die gewöhnliche wirtschaftliche und technische Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen und Anlagenteile muss auf Erfahrungen und vorhandener Literatur zurückgegriffen werden. Der Landesverband Steiermark und Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat mit dem „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006“ bzw. der Fachliteratur Seiser + Seiser (Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnische Anlagen und Bauteile) eine Empfehlung herausgegeben.

Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Baumängel bzw. -schäden, die die Nutzungsfähigkeit des Objektes beeinträchtigen könnten, konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

In der Literatur wird für die gegenständliche Nutzung folgende Bandbreite ausgewiesen:

Quelle	Gebäudeart	Hinweis - Beispiel	GND
Der Wert von Immobilien; Seiser - Kainz; 1. Auflage	Ein- und Zweifamilienhäuser	Massivbauweise	60 - 80

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist keiner extremen Abnutzung unterworfen.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Komponenten, der aktuellen Nutzung sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands wird die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer – ohne Einbeziehung potenzieller zukünftiger Maßnahmen zur Verlängerung der Nutzungsdauer – insgesamt auf 70 Jahre geschätzt.

- **Baujahr der baulichen Anlagen**

Gebäude	Baujahr
Einfamilienhaus, Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	2009/10

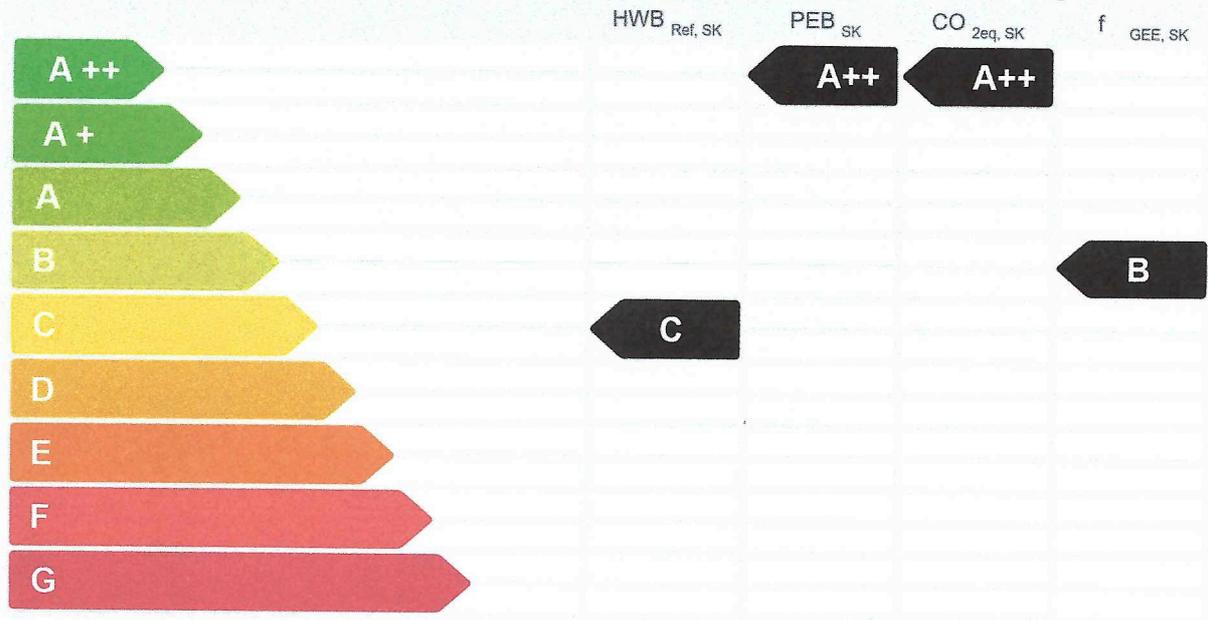
## 2.10.7 Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Energieausweise für Wohngebäude: Diese enthalten den Heizwärmebedarf, den Warmwasser- Wärmebedarf, den Heiztechnik-Energiebedarf, den Endenergiebedarf und ggf. noch Empfehlungen für Verbesserungen. Ein eventueller Kühlbedarf oder der Bedarf für die Beleuchtung sind nicht enthalten, diese Werte werden nur für Nicht-Wohngebäude ermittelt.

- **Standortklima**

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.

Spezifischer Referenz-Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor jeweils unter Standortklima-(SK)-Bedingungen



Kennzahl		Wert	Klasse
<b>HWB<sub>Ref, SK</sub></b>	Der <b>Referenz-Heizwärmebedarf</b> 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.	71,80 kWh/m²a	C
<b>PEB<sub>SK</sub></b>	Der <b>Primärenergiebedarf</b> ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern.) Anteil auf.	53,90 kWh/m²a	A++
<b>CO<sub>2eq, SK</sub></b>	Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden <b>äquivalenten Kohlendioxidemissionen</b> (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.	4,80 kg/m²a	A++
<b>f<sub>GEE, SK</sub></b>	Der <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b> ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).	0,90	B
<b>PEB<sub>n.ern., SK</sub></b>	Der <b>Primärenergiebedarf</b> ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern.) Anteil auf.	24,20 kWh/m²a	