

**117m<sup>2</sup> NEUBAUBÜRO ZUM SELBST GESTALTEN |  
BARRIEREFREI | FLEXIBLE  
WORKSPACE | REFINANZIERUNG DURCH  
DESK-SHARING/CO-WORKING**

Objekt: IH165-10BW02 • 4210 Gallneukirchen  
Preis auf Anfrage



## Eckdaten der Immobilie

### Technische-Angaben

ImmoNr.	IH165-10BW02
Widmung	Bauland Wohngebiet

### Geografische-Angaben

PLZ	4210
Ort	Gallneukirchen
Bundesland	Oberösterreich
Etage d. Objekts	EG
Nähe	Spar, Billa und Hofer

### Flächen

Nutzfläche	117 m <sup>2</sup>
Bürofläche	117 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	117 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Stellplätze	1

### Ausstattung

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 21.000,00 € (Kauf)
Etagenzahl gesamt	3
Befeuern	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Abstellraum	Ja
Barrierefrei	Ja
Stellplatzart	Tiefgarage
ruhig	Ja
zentral	Ja

### Zustand

Baujahr	2020
Zustand	Erstbezug
Energieausweis gültig	18.10.2030
bis	
HWB	32 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,78
Klasse fGEE	A
Ausstelldatum	19.10.2020
Energiepass	
CO <sub>2</sub> -Emissionsklasse	B
CO <sub>2</sub> -Ausstoß	22
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Baujahr lt.	2020
Energieausweis	
Warmwasser enthalten	Ja
Altlasten	keine nachgewiesenen Altlasten laut vfkat.

### Verwaltung

Verfügbar ab	01.01.2025
Gewerbliche Nutzung	Ja

### Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	2,5 km
Dist. Volksschule (km)	1,6 km
Dist. NM-Schule (km)	1,6 km
Dist. Gymnasium (km)	13 km
Dist. Autobahn (km)	1,8 km
Dist. Zentrum (km)	0,85 km

Dist.	0,35 km
Einkaufsmöglichkeiten (km)	
Dist. Flughafen (km)	27 km
Dist. Bus (km)	0,55 km
Dist. Gaststätten (km)	0,85 km
Dist. Apotheke (km)	0,45
Dist. Arzt (km)	0,45
Dist. Ärztezentrum (km)	0,45
Dist. Sportanlagen (km)	1,2
Dist. Naherholung (km)	1,3
Dist. Wandergebiete (km)	0,5
Dist. Fernbahnhof (km)	16,5 km
Dist. Realschule	1,6 km

### Preise

Kaufpreis	auf Anfrage
Kaufpreis pro qm	auf Anfrage
Rep.-Rücklage monatl.	28,39 €
Betriebskosten	auf Anfrage
Heizkosten (inkl USt)	121,39 €
Sonst. Kosten Kauf	28,39 €
Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	121,39 €
Heizkosten	auf Anfrage

### Kategorie

Objektart	Wohnung
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf

## Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IM WOHN-PARK GÄLLI DAS NEUE UND INNOVATIVE WOHN HIGHLIGHT VOR DEN TOREN DER LANDESHAUPTSTADT

Reel der neue Wohnanlage <https://www.youtube.com/watch?v=vPX-dZVR1eQ>

### DIE ANLAGE

Am Fuße des Gallneukirchner Linzerberges, in unmittelbarer Nähe zum ruhigen Grüngürtel und dem fußläufigen Stadtplatz, entstand ein moderner, innovativer Wohnpark, welcher im Sommer 2024 übergeben wurde.

Das von der namhaften Architekturschmiede *pla.net architects* zt gmbh aus Wien entworfene und entwickelte Wohnprojekt „Wohnpark Gälli“, vereint viele Faktoren modernen, urbanen und komfortablen Wohnens, welches am Wohnmarkt gewünscht, aber nur selten angeboten wird.

Mit viel Gespür, unter Berücksichtigung neuester Erkenntnisse aus der Wohnpsychologie, wurde ein stimmiges Gesamt-Wohnkonzept mit der Bau-trägerfirma ausgearbeitet. Dieses zeichnet sich durch offene Wohnräume, großzügige, luftige Außenbereiche, modernste Haus- und Wohntechnik (veränderbaren Grundrissen, Photovoltaikanlagen, E-Ladestationen), durch welche ihr neues Zuhause von vornherein noch mehr ihren Wohn-Ansprüchen gerecht wird aus.

Perfekt ergänzt werden diese neuen „Lebensräume“ durch eine harmonische, barrierefreie Anlagen-gestaltung, welche es allen Bewohnern ermöglicht, durch ein innovatives Zugangskonzept, quasi vom Tiefgaragenparkplatz bis vor die eigene Wohnungstür mit Fahrrad oder Kinderwägen zu gelangen.

Mit den harmonischen Garten- und Freiflächen, welche durch raffinierte und sinnvolle Grün- und Zier-

sträucher Gestaltung (unter anderem gibt es Hochbeete zum Gemüseziehen und einen „Secret Garden“) auch die notwendigen Ruhe- und Bewegungszonen bereithalten, entstand hier IHR perfektes „Zuhause“, wo Sie sich unheimlich wohlfühlen, werden.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

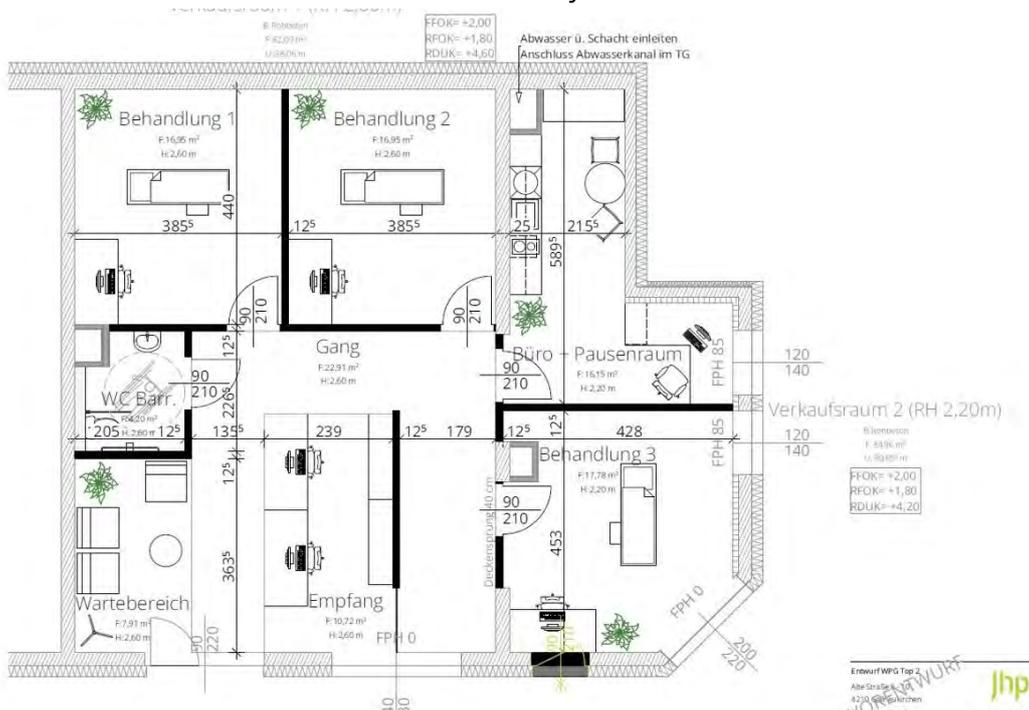
Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN

## Bilder der Immobilie

Wohnpark Galli



### Grundriss-Physio



20241217\_584-WPG Planung Top 2 Physio\_VA\_Seite\_3\_Bild\_0001



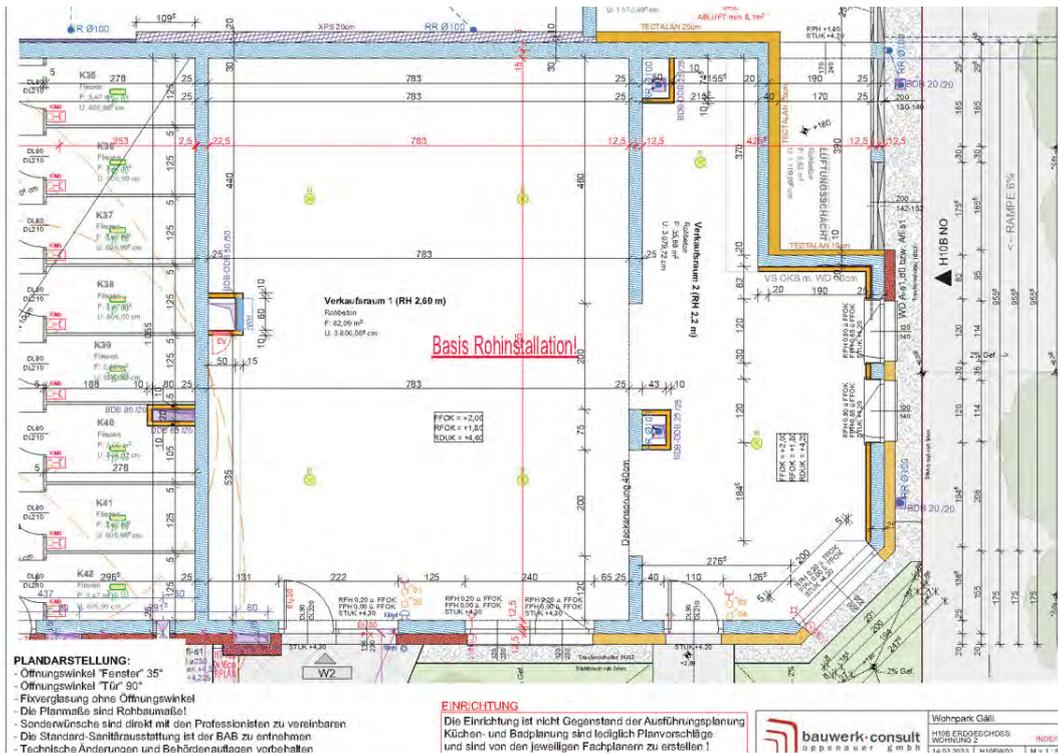
20241217\_584-WPG Planung Top 2 Physio\_VA\_Seite\_4\_Bild\_0001



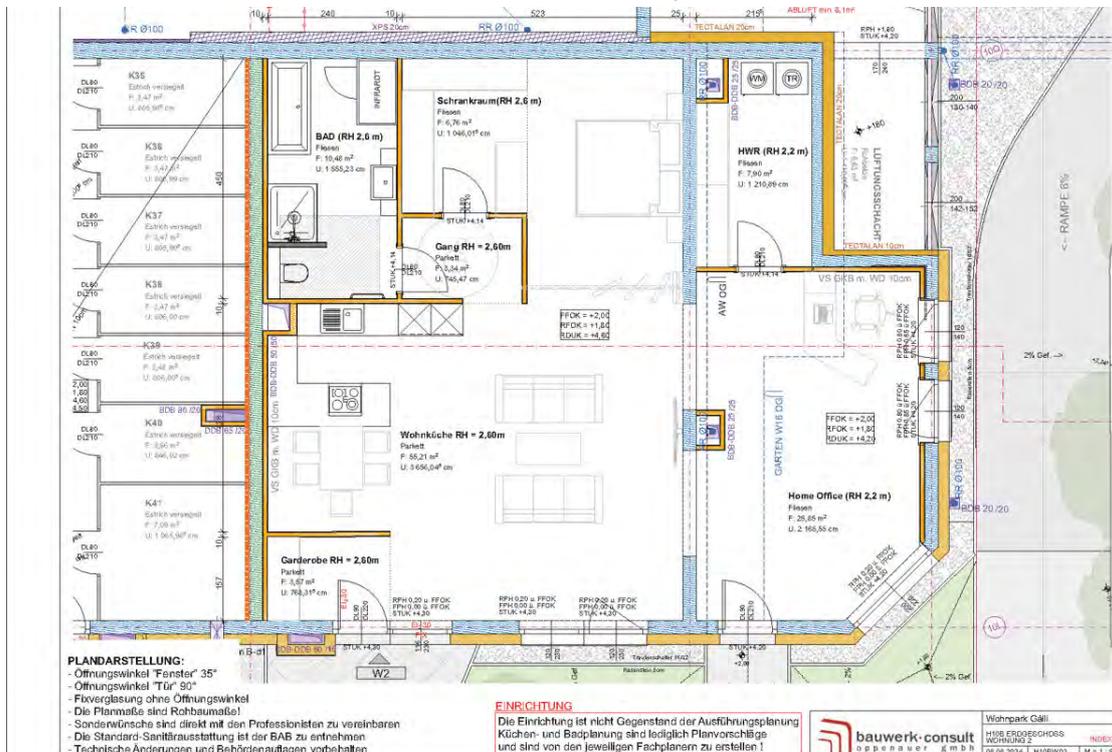
20241217\_584-WPG Planung Top 2 Physio\_VA\_Seite\_5\_Bild\_0001



10B W0 - Büro



10B W0 - Wohn/Bürooption



DJI\_0814



# HUBER <sup>"da bin ich Zuhause"</sup> IMMOBILIEN

DJI\_0820



DJI\_0823



*"da bin ich Zuhause"*  
**HUBER** IMMOBILIEN

DJI\_0826



DJI\_0829



*"da bin ich Zuhause"*  
**HUBER** IMMOBILIEN

DJI\_0832



DSC00116

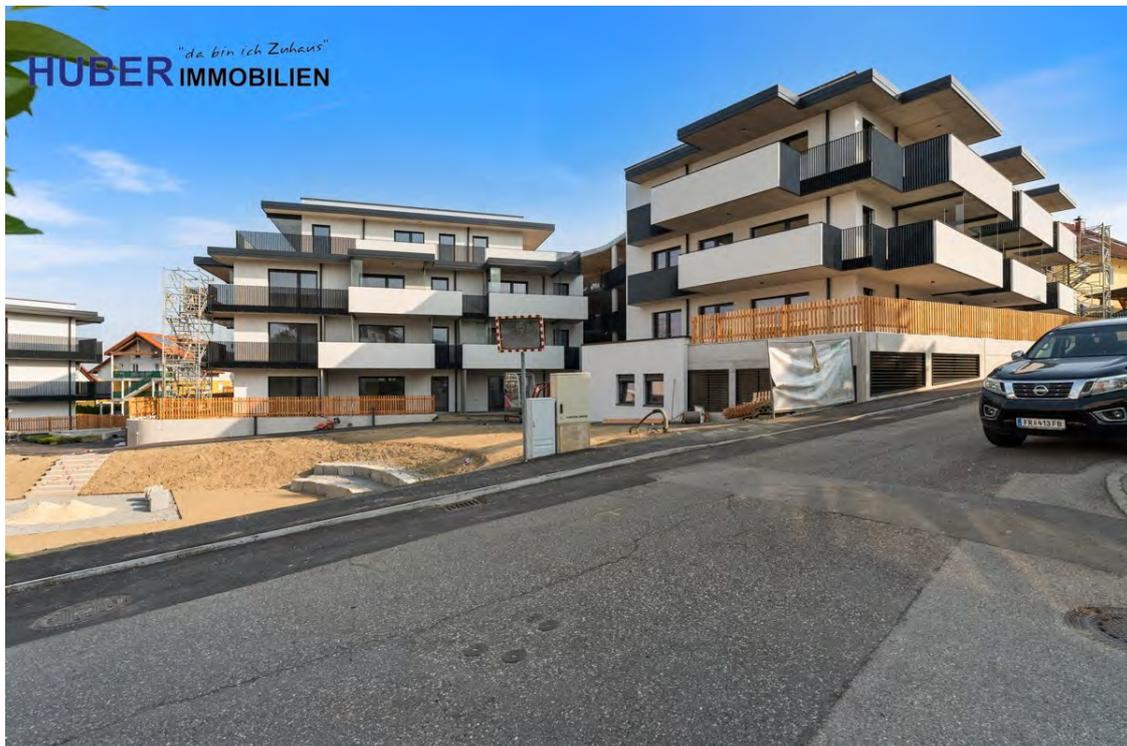


**HUBER** *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

DSC00251



DSC00259

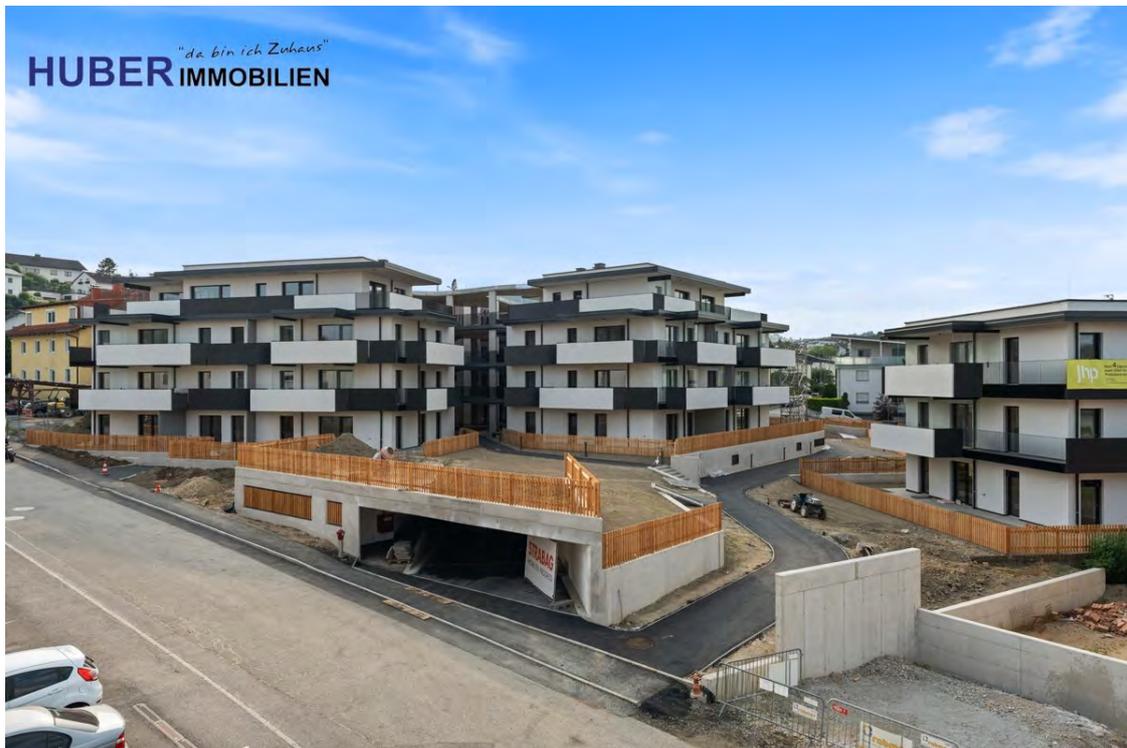


**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
IMMOBILIEN

DSC00262

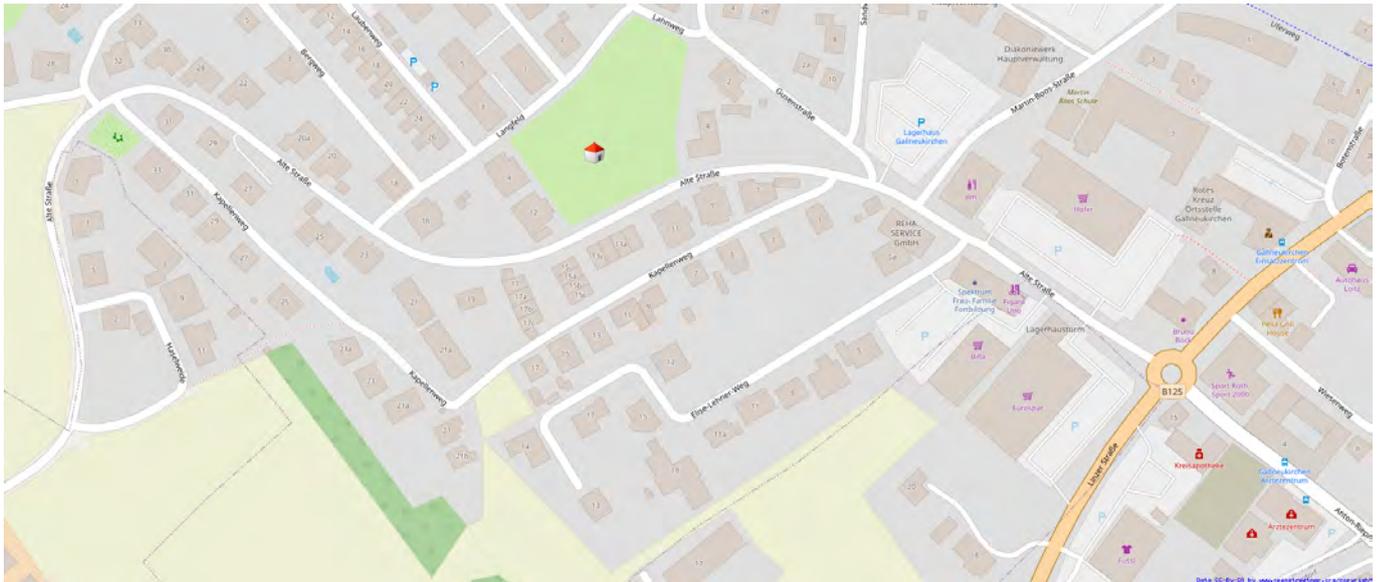


DSC00265



## Lageplan

Lage der Immobilie



## Ihr Ansprechpartner



Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien e. U.  
Hauptplatz 17  
4240 Freistadt

Telefon: +43 664 450 90 58

Mobil: +43 664 450 90 58

E-Mail: [office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)

Web: [www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

# Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

## Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/07/2023

I. Grundlagen der Maklerprovision .....	2
II. Nebenkosten bei Kaufverträgen .....	3
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten .....	4
IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen .....	5
V. Energieausweis .....	6
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern .....	7
VII. Rücktrittsrechte .....	12
VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung .....	16

Anhang: Muster-Widerrufformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996  
GZ 2023/05/05 – RVO Go/Pe – Form 13K/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2, OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen wird eine allfällige Haftung wegen Vermögensschaden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugswise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

**HUBER IMMOBILIEN e. U.**  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. M.

„das bin ich Zuhause“  
**HUBER IMMOBILIEN**

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch  
**Geschäftsführer Stefan Huber** ..... vertreten ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in  einem  keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

## I. Grundlagen der Maklerprovision

### § 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

**§ 6 (1)** Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

**(3)** Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

**(4)** Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

**§ 7 (1)** Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

**§ 10** Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

### Besondere Provisionsvereinbarungen

**§ 15 (1)** Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Müheverwaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
  3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
  4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
  2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1. und Abs. 2. gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.
- Anm.: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

## II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung ..... **3,5 %**  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) ..... **1,1 %**

3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifierung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienerwerbsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifierung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Verfahrens- und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)

6. Förderdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate ist eine außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderdarlehens.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
  - a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
    - Liegenschaftsanteilen oder Liegenschaftsanteilen
    - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
    - Unternehmen aller Art
    - Abteilungen für Superädifikate auf einem Grundstück bei einem Wert
      - bis EUR 36.336,42 ..... je 4 %
      - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 ..... EUR 1.453,46 \*
      - ab EUR 48.448,51 ..... je 3 %
  - b) bei Optionen
    - Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

\*Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV

## III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten

1. Grunderwerbsteuer  
Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der allfälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgeset-

zes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor.

Bei der Ermittlung des Grundstückwertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückwertverordnung):

#### **Grundwert**

a) *Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbekauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.*

b) *Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbekauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbekauten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.*

#### **Gebäudewert**

*Wird das Baurecht an einem bekauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach § 2 Abs. 3 der Grundstückwertverordnung zu berechnen.*

#### **2. Grundbucheintragungsgebühr**

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechtes bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG).

#### **3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)**

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechtes von

- 10 bis 30 Jahre ..... 3 %
  - über 30 Jahre ..... 2 %
- des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2 % eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3 % zzgl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs. 4 ImmMV). Da die Obergrenze mit 2 % des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

### **IV. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen**

1. Grundbucheintragungsgebühr ..... 1,2 %
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung ..... 0,6 %
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

#### **5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif**

#### **6. Vermittlungsprovision**

Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 ImmMV steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

### **V. Energieausweis**

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushandlung eines Energieausweises einzuklagen.

Bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien sind der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushandlungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen »Normverbrauch« eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Weiters sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushandlung des Energieausweises unterlässt.

## VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

### Informationspflichten des Immobilienmakler

**§ 30b KSchG (1)** Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten, bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

**(2)** Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

**ANMERKUNG:** Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

### Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30c KSchG

**§ 30c KSchG (1)** Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;

2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

**(2)** Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

### Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- Außergeschäftsraumverträge (AGV) zwischen Unternehmer und Verbraucher, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder

- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder Fernabsatzgeschäfte (FAG), das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs. 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs. 2 Z 7 FAGG);

**§ 4 FAGG (1)** Bevor der Verbraucher durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
  2. den Namen und die Firma des Unternehmers, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
  3. gegebenenfalls
    - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
    - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
    - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
  4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten.
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamt-

- kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung.
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
  7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
  8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
  9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
  10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
  11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
  12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware oder die digitale Leistung gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
  13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
  14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängender Verträge,
  15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag einght,
  16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
  17. gegebenenfalls die Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
  18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, und
  19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.
  - (2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.
  - (3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.
  - (4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

### Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

### Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht – **mit Ausnahme des Muster-Widerrufsformulars** –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

### **Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen**

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z. 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten »zahlungspflichtig bestellen« oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition »dauerhafter Datenträger«: Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

### **Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen**

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

## **VII. Rücktrittsrechte**

**1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)**

### **Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist**

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

### **Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht**

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn möglichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

### **Ausübung des Rücktrittsrechts**

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular\* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

### **Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist**

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

**Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte**

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungsverpflichtung nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

\* siehe Anhang

#### Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

**§ 18 FAGG (1)** Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

- entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,
- oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

#### 2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angebots, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

#### 3. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftesgesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
  - noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat,
- kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine »Urkunde« ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

#### 4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

#### 5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als EUR 150,— pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe folgendes schriftlich mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll);
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll);
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll);
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären.

## VIII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

### 1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.03.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen »steuererfassenen Immobilien«, die ab dem 01.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuererfassene Immobilien«: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01.04.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch ge-

nommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absatzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25 % anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

**HINWEIS:** Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienvertragssteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragsrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

»Altfälle«: 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14 % ergibt dies eine Steuerlast von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern. Gem. § 20 Abs. 2 EStG sind dann auch Verkaufsaufwendungen abzugsfähig.

### 2. Befreiung von der Immobilienvertragssteuer

#### A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienvertragssteuer an.

#### B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherrn-eigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

#### C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungsübergangsteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

### 3. Teilausbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungen bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftzehntel – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalermethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

### 4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

### 5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertrags-erstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

### 6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

## Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

### Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An

(hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

**Huber Immobilien e. U.**  
**Marktplatz 4**  
**4212 Neumarkt i. M.**  
**office@immohuber.at**

Hiermit widerrufe(n) ich / wir (\*) den von mir / uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*):

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*):

Name des / der Verbraucher(s):

Anschrift des / der Verbraucher(s):

Datum

Unterschrift des Verbrauchers  
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(\*) Unzutreffendes streichen

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45624 Gallneukirchen  
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 1970

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4786/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

Plombe 4993/2024

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1214/8	G Gärten(10)	* 6196	Alte Straße 8b Alte Straße 8c Alte Straße 10c Alte Straße 10a Alte Straße 8a Alte Straße 10b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 2 a 3030/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 1214/8
- 3 a 3030/2022 Bauplatz (auf) Gst 1214/8 gem Bescheid, GZ:  
Baupl-11/2021/2-AS8-10-Höf/Ru 2022-06-15
- 4 a 3032/2022 RECHT der Tiefgaragenentlüftung an Gst 1214/9 für Gst 1214/8
- 5 a 1014/2023 RECHT der Kanalleitung an Gst 1214/9 für Gst 1214/8

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
JHP Bauträger GmbH (FN 536326s)  
ADR: Ferihumerstraße 13, Linz 4040  
a 3030/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 3030/2022  
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 1214/8 gem Pkt II.1)  
Dienstbarkeitsvertrag 2022-04-13 für  
Stadtgemeinde Gallneukirchen
- 2 a 3030/2022  
DIENSTBARKEIT der Parkanlage hins Gst 1214/8 gem Pkt II.2)  
Dienstbarkeitsvertrag 2022-04-13 für  
Stadtgemeinde Gallneukirchen
- 3 a 3222/2022 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:  
Mag. Paul Schöffl geb 1965-02-25
- 4 a 3222/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 48 2.OG Wohnung 10B2 Wohnung 26 Keller 10K25  
TG-Stellplatz Top 164 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P52  
TG-Stellplatz Top 165 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P53 für  
Johannes Hartl geb 1992-07-20  
Sarah Sallaberger geb 1994-09-13
- 5 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von

- Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 12 EG Wohnung 8B0-Wohnung 6 Eigengarten Top 12,  
Keller 8K 9  
TG-Stellplatz Top 80 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P13 für  
Dominik Mathy geb 1991-08-09
- 6 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 31 1.OG Wohnung 10A1-Wohnung 9 Keller 10K7  
TG-Stellplatz Top 152 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P40  
TG-Stellplatz Top 153 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P41 für  
David Kaineder geb 1987-04-07  
Jacqueline Mayr geb 1988-06-04
- 7 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 32 1.OG Wohnung 10A1-Wohnung 10 Keller 10K28  
TG-Stellplatz Top 166 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P54  
TG-Stellplatz Top 167 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P55 für  
Mag. Julia Prodingner geb 1984-09-08  
Christian Helth geb 1982-04-10
- 8 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 18 2.OG Wohnung 8B2-Wohnung 24 Keller 8K27  
TG-Stellplatz Top 102 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P35  
TG-Stellplatz Top 103 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P36 für  
Ebner Invest GmbH (FN 558733t)
- 9 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 19 2.OG Wohnung 8B2-Wohnung 25 Keller 8K23 8K24  
TG-Stellplatz Top 100 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P33  
TG-Stellplatz Top 101 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P34 für  
Ebner Invest GmbH (FN 558733t)
- 10 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 36 2.OG Wohnung 10A2-Wohnung 22 Keller 10K6  
TG-Stellplatz Top 115 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P3  
TG-Stellplatz Top 116 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P4-we-Faktor  
Abstellraum P4-Z für  
Ingrid Puchinger geb 1952-05-11  
Ludwig Puchinger geb 1948-07-01
- 11 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 67 3.OG Wohnung 10C3-Wohnung 40 Keller 10K9  
TG-Stellplatz Top 160 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P48-we-Faktor  
Abstellräume P46-Z P48-Z  
TG-Stellplatz Top 161 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P49-we-Faktor  
Abstellraum P49-Z für  
Ingrid Puchinger geb 1952-05-11  
Ludwig Puchinger geb 1948-07-01
- 12 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 44 1.OG Wohnung 10B1-Wohnung 14 Eigengarten Top  
44, Keller10K8  
TG-Stellplatz Top 139 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P27  
TG-Stellplatz Top 140 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P28 für  
Gernot Buchner geb 1994-06-12
- 13 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 45 1.OG Wohnung 10B1-Wohnung 15 Eigengarten Top  
45, Keller10K20

- TG-Stellplatz Top 163 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P51 für  
Julia Kaineder geb 1989-06-30  
Roman Kaineder geb 1986-08-05
- 14 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 47 2.OG Wohnung 10B2-Wohnung 25 Keller 10K11  
TG-Stellplatz Top 145 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P33 für  
Thomas Gstöttenmayr geb 1990-04-03
- 15 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 10 EG Wohnung 8B0-Wohnung 4 Eigengarten Top 10,  
Keller 8K13  
TG-Stellplatz Top 84 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P17 für  
Thomas Gstöttenmayr geb 1990-04-03
- 16 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 5 1.OG Wohnung 8A1-Wohnung 12 Keller 8K6  
TG-Stellplatz Top 99 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P32 für  
Anna Elisabeth Schinko geb 1955-05-02  
Florian Schinko geb 1953-02-25
- 17 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 39 3.OG Wohnung 10A3-Wohnung 33 Keller 10K37  
TG-Stellplatz Top 159 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P47-we-Faktor  
Abstellraum P47-Z für  
Thomas Freinschlag geb 1992-03-13
- 18 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 8 2.OG Wohnung 8A2-Wohnung 22 Keller 8K1 8K2  
TG-Stellplatz Top 85 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P18  
TG-Stellplatz Top 86 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P19 für  
Manfred Wurm geb 1969-10-25
- 19 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 52 3.OG Wohnung 10B3-Wohnung 37 Keller 10K12  
TG-Stellplatz Top 155 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P43  
TG-Stellplatz Top 156 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P44 für  
Edgar Handl geb 1963-08-06  
Ingeborg Handl geb 1962-10-15
- 20 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 33 1. OG Wohnung 10A1-Wohnung 11 Eigengarten  
Top 33, Keller 10K10  
TG-Stellplatz Top 118 KG Kfz-TG-Stellplatz 10P6-we-Faktor  
Abstellraum P6-Z für  
Monika Göweil geb 1983-03-30
- 21 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 16 1.OG Wohnung 8B1-Wohnung 16 Keller 8K20  
TG-Stellplatz Top 91 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P24 für  
Orazio Branca geb 1976-02-09
- 22 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 29 EG Wohnung 10A0 Wohnung 8 Eigengarten Top  
29, Keller10K2  
Wohnung Top 28 EG Wohnung 10A0 Wohnung 7 Eigengarten Top  
28, Keller10K3  
Wohnung Top 34 1.OG Wohnung 10A1 Wohnung 12 Eigengarten Top  
34, Keller10K4

- Wohnung Top 35 2.OG Wohnung 10A2 Wohnung 21 Keller10K5  
Wohnung Top 37 2.OG Wohnung 10A2 Wohnung 23 Keller10K19  
Wohnung Top 38 2.OG Wohnung 10A2 Wohnung 24 Keller10K15  
Wohnung Top 43 1.OG Wohnung 10B1 Wohnung 13 Eigengarten Top  
43, Keller10K14  
Wohnung Top 46 1.OG Wohnung 10B1Wohnung 16 Eigengarten Top  
46, Keller10K18  
Wohnung Top 49 2.OG Wohnung 10B2 Wohnung 27 Keller10K16 für  
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 23 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 50 2.OG Wohnung 10B2 Wohnung 28 Keller10K13  
Wohnung Top 51 3.OG Wohnung 10B3 Wohnung 36 Keller10K17  
Wohnung Top 53 3.OG Wohnung 10B3 Wohnung 38 Keller10K23  
Wohnung Top 54 3.OG Wohnung 10B3 Wohnung 39 Keller10K24  
Wohnung Top 55 EG Wohnung 10C0 Wohnung 3 Eigengarten Top  
55, Keller10K27  
Wohnung Top 56 EG Wohnung 10C0 Wohnung 4 Eigengarten Top  
56, Keller10K29  
Wohnung Top 57 EG Wohnung 10C0 Wohnung 5 Eigengarten Top  
57, Keller10K30  
Wohnung Top 58 EG Wohnung 10C0 Wohnung 6 Eigengarten Top  
58, Keller10K31  
Wohnung Top 59 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 17 Keller10K32 für  
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 24 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 60 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 18 Keller 10K33  
Wohnung Top 61 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 19 Keller 10K34  
Wohnung Top 62 1.OG Wohnung 10C1 Wohnung 20 Keller 10K35  
Wohnung Top 63 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 29 Keller 10K36  
Wohnung Top 64 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 30 Keller 10K38  
Wohnung Top 65 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 31 Keller 10K39  
Wohnung Top 66 2.OG Wohnung 10C2 Wohnung 32 Keller 10K40  
Wohnung Top 1 EG Wohnung 8A0 Wohnung 1 Eigengarten Top 1,  
Keller 8K28  
Wohnung Top 2 EG Wohnung 8A0 Wohnung 2 Eigengarten Top 2,  
Keller 8K3 für  
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 25 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 3 EG Wohnung 8A0 Wohnung 3 Eigengarten Top 3,  
Keller 8K4  
Wohnung Top 4 1.OG Wohnung 8A1 Wohnung 11 Keller 8K5  
Wohnung Top 6 1.OG Wohnung 8A1 Wohnung 13 Keller 8K7  
Wohnung Top 7 2.OG Wohnung 8A2 Wohnung 21 Keller 8K8  
Wohnung Top 9 2.OG Wohnung 8A2 Wohnung 23 Keller 8K10  
Wohnung Top 11 EG Wohnung 8B0 Wohnung 5 Eigengarten Top 11,  
Keller 8K11  
Wohnung Top 13 EG Wohnung 8B0 Wohnung 7 Eigengarten Top 13,  
Keller 8K12  
Wohnung Top 14 1.OG Wohnung 8B1 Wohnung 14 Keller 8K14 für  
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 26 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 15 1.OG Wohnung 8B1 Wohnung 15 Keller 8K15  
Wohnung Top 17 1.OG Wohnung 8B1 Wohnung 17 Keller 8K16  
Wohnung Top 20 EG Wohnung 8C0 Wohnung 8 Eigengarten Top 20,  
Keller 8K17

Wohnung Top 21 EG Wohnung 8C0 Wohnung 9 Eigengarten Top 21,  
Keller 8K18

Wohnung Top 23 1.OG Wohnung 8C1 Wohnung 18 Keller8K19

Wohnung Top 24 1.OG Wohnung 8C1 Wohnung 19 Keller 8K22

TG Stellplatz Top 120 KG Kfz TG Stellplatz 10P8

TG Stellplatz Top 121 KG Kfz TG Stellplatz 10P9 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 27 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 122 KG Kfz TG Stellplatz 10P10

TG Stellplatz Top 123 KG Kfz TG Stellplatz 10P11

TG Stellplatz Top 124 KG Kfz TG Stellplatz 10P12

TG Stellplatz Top 125 KG Kfz TG Stellplatz 10P13

TG Stellplatz Top 149 KG Kfz TG Stellplatz 10P37

TG Stellplatz Top 150 KG Kfz TG Stellplatz 10P38

TG Stellplatz Top 151 KG Kfz TG Stellplatz 10P39

TG Stellplatz Top 129 KG Kfz TG Stellplatz 10P17

TG Stellplatz Top 130 KG Kfz TG Stellplatz 10P18

TG Stellplatz Top 132 KG Kfz TG Stellplatz 10P20

TG Stellplatz Top 133 KG Kfz TG Stellplatz 10P21

TG Stellplatz Top 134 KG Kfz TG Stellplatz 10P22 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 28 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 135 KG Kfz TG Stellplatz 10P23

TG Stellplatz Top 136 KG Kfz TG Stellplatz 10P24

TG Stellplatz Top 137 KG Kfz TG Stellplatz 10P25

TG Stellplatz Top 138 KG Kfz TG Stellplatz 10P26

TG Stellplatz Top 141 KG Kfz TG Stellplatz 10P29

TG Stellplatz Top 142 KG Kfz TG Stellplatz 10P30

TG Stellplatz Top 143 KG Kfz TG Stellplatz 10P31

TG Stellplatz Top 144 KG Kfz TG Stellplatz 10P32

TG Stellplatz Top 146 KG Kfz TG Stellplatz 10P34

TG Stellplatz Top 147 KG Kfz TG Stellplatz 10P35 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 29 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 148 KG Kfz TG Stellplatz 10P36

TG Stellplatz Top 157 KG Kfz TG Stellplatz 10P45

TG Stellplatz Top 158 KG Kfz TG Stellplatz 10P46

TG Stellplatz Top 70 KG Kfz TG Stellplatz 8P3

TG Stellplatz Top 71 KG Kfz TG Stellplatz 8P4

TG Stellplatz Top 72 KG Kfz TG Stellplatz 8P5

TG Stellplatz Top 77 KG Kfz TG Stellplatz 8P10

TG Stellplatz Top 81 KG Kfz TG Stellplatz 8P14

TG Stellplatz Top 82 KG Kfz TG Stellplatz 8P15

TG Stellplatz Top 83 KG Kfz TG Stellplatz 8P16

TG Stellplatz Top 92 KG Kfz TG Stellplatz 8P25

TG Stellplatz Top 93 KG Kfz TG Stellplatz 8P26 für

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)

- 30 a 3514/2022 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

TG Stellplatz Top 94 KG Kfz TG Stellplatz 8P27

TG Stellplatz Top 95 KG Kfz TG Stellplatz 8P28

TG Stellplatz Top 96 KG Kfz TG Stellplatz 8P29

TG Stellplatz Top 97 KG Kfz TG Stellplatz 8P30

TG Stellplatz Top 98 KG Kfz TG Stellplatz 8P31

TG Stellplatz Top 78 KG Kfz TG Stellplatz 8P11

TG Stellplatz Top 74 KG Kfz TG Stellplatz 8P7

- TG Stellplatz Top 68 KG Kfz TG Stellplatz 8P1  
TG Stellplatz Top 69 KG Kfz TG Stellplatz 8P2 für  
ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (FN 89120i)
- 31 a 3333/2024 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 26 2.OG Wohnung 8C2-Wohnung 26 Keller 8K25  
TG-Stellplatz Top 75 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P8  
TG-Stellplatz Top 76 KG Kfz-TG-Stellplatz 8P9 für  
Martin Riffert geb 1970-12-16
- 32 a 4786/2024 IM RANG 3222/2022 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Top 40 3.OG Wohnung 10/A/3 Wohnung 34 Keller 10/K21  
TG Stellplatz Top 119 KG Kfz TG Stellplatz 10/P7 we Faktor  
Abstellraum P7 Z  
TG Stellplatz Top 126 KG Kfz TG Stellplatz 10/P14 für  
HLP GmbH (FN 279729t)

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

\*\*\*\*\*



AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

JHP Bauträger GmbH Andrea LUKAS  
Ferihumerstraße 13  
4040 Linz

Seite: 1  
K1/O2169/E420/V752167/P608993/J1191748

**Dauerrechnung Nr. 752167202501 vom 01.01.2025**  
**Vorschreibung ab 1/2025**

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümerin / des Eigentümers  
**WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen**

**OBJEKT: 2169, WEG ALTE STRASSE 8A/8B/8C+10A/10B/10C, 4**

Vertragsnehmer:	JHP Bauträger GmbH Andrea LUKAS Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c 4210 Gallneukirchen	Top:	1/2169/420 10B/02
Zahlungsart:	Dauerauftrag	Debitorennummer:	20042001
		Mandatsreferenz:	1-2169-20042001
		UID:	ATU81077558

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung ab **1/2025**. Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Heizkosten 1	101,16	20	20,23	121,39
Betriebskosten 1	224,58	10	22,46	247,04
Rücklage	11,38	0	0,00	11,38
Rücklage 3	17,01	0	0,00	17,01
<b>Gesamtsumme</b>	<b>354,13</b>		<b>42,69</b>	<b>396,82</b>

Bitte den Rechnungsbetrag monatlich im Vorhinein bis zum 05. eines jeden Monats auf Konto  
**IBAN: AT03 1500 0002 2132 3405, BIC: OBKLAT2LXXX** zur Einzahlung bringen.

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen geben Sie bitte **97521670000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein. Sollten Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, so ersuchen wir Sie um Änderung Ihres Dauerauftrages und Eingabe folgender Nummer: **97521670000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Ihre kaufmännische Betreuerin  
Frau Juliana SCHRATTENECKER, E-Mail: juliana.schrattenecker@arev.at, Tel.: (07752)85885

Freundliche Grüße

AREV Immobilien GmbH

[www.arev.at](http://www.arev.at)

AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

JHP Bauträger GmbH Andrea LUKAS  
Ferihumerstraße 13  
4040 Linz

Seite: 2  
K1/O2169/E420/V752167/P608993/J1191748

**Vorausschau für das Kalenderjahr 2025**

Im Dezember 2024

**OBJEKT: 2169, WEG ALTE STRASSE 8A/8B/8C+10A/10B/10C, 4**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Entsprechend den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes geben wir Ihnen gerne die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekannt:

Kostenposition	Voraussichtlicher Jahresaufwand Netto	
Betriebskosten	EUR	50.200,00
Betriebskosten 1	EUR	79.800,00
Betriebskosten 2	EUR	18.400,00
Heizkosten Verbr	EUR	17.900,00
Heizkosten 1	EUR	29.300,00
Rücklage	EUR	7.500,00
Rücklage 2	EUR	4.400,00
Rücklage 3	EUR	6.800,00

Geplante Investitionen:		
Abgrenzung gelbe Säcke	EUR	1.350,00

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Ihre Kundenbetreuerin  
Frau Alexandra REIF-SCHIMMEL, E-Mail: alexandra.reif-schimmel@arev.at, Tel.: (0732)605533-463  
oder an Ihre kaufmännische Betreuerin  
Frau Juliana SCHRATTENECKER, E-Mail: juliana.schrattenecker@arev.at, Tel.: (07752)85885

Freundliche Grüße

AREV Immobilien GmbH

AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

JHP Bauträger GmbH Andrea LUKAS  
Ferihumerstraße 13  
4040 Linz

Seite: 3

K1/O2169/E420/V752167/P608993/J1191748

**Allgemeine Information zur Betriebs- und Heizkostenvorschreibung ab 1/2025 und zur Instandhaltungsrücklage (keine gesetzliche Indexanpassung für das Jahr 2025)**

Sehr geehrte Eigentümer/Innen,

im Anhang übermitteln wir Ihnen **die ab Jänner 2025 gültige Monatsvorschreibung**.

Der **Betriebskostenvorauszahlungsbetrag** und, sofern die Heizkosten über die Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet werden, auch der **Heizkostenvorauszahlungsbetrag** in Ihrer Monatsvorschreibung ist an die im Jahr 2025 voraussichtlich zu erwartenden Kosten angeglichen.

Die **Energiemarktpreise** sämtlicher Sparten (Strom, Gas, Fernwärme, Pellets, Öl) haben sich nun etwas stabilisiert - auf niedrigerem Niveau im Vergleich zu den beiden Vorjahren 2022 und 2023.

Die für das nächste Jahr zu erwartenden Kostensteigerungen im Bereich der Hausbetreuung und im Bereich der Wartungskosten fallen durch die zurückgehende Inflation wieder deutlich mäßiger aus.

Durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit Energieversorgern und Preisverhandlungen mit ausführenden Firmen streben wir weiterhin marktkonforme Betriebskosten für Sie an.

Wir setzen uns fortlaufend mit Optimierungsmöglichkeiten in der Bewirtschaftung auseinander, um den Kostenanstiegen in Ihrer Liegenschaft bestmöglich entgegenzuwirken. Wir bitten Sie weiterhin, durch einen sorgsamen Umgang mit Energieressourcen ebenfalls dazu beizutragen, die Kosten so gering wie möglich zu halten.

Die gesetzliche „Mindestrücklage“ wird für das Jahr 2025 nicht indexangepasst und bleibt diese – sofern nicht (innerhalb der Eigentümergemeinschaft) anders vereinbart - unverändert. Der Rücklagenbetrag ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erst wieder ab dem 1. Jänner 2026 zu indexieren.

Wir wünschen Ihnen frohe Feiertage und alles Gute für das neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

AREV IMMOBILIEN Gesellschaft m.b.H.

[www.arev.at](http://www.arev.at)

AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

JHP Bauträger GmbH Andrea LUKAS  
Ferihumerstraße 13  
4040 Linz

Seite: 4  
K1/O2169/E420/V752167/P608993/J1191748

An Zahlungsempfänger

WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen  
vertr. d. Arev Immobilien GmbH  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham/Ried

Cr.ID: **AT61ZZZ00000025513**

wiederkehrendes

**SEPA Lastschrift-Mandat**

**gültig ab dem der Unterschrift nächstfolgenden Monatsersten**

Hiermit ermächtige ich/ermächtigen wir die WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen vertr. d. Arev Immobilien GmbH, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Kontos mittels Sepa-Lastschrift-Mandat einzuziehen. Zugleich weise ich mein/unser Kreditinstitut an, die von WEG Alte Straße 8a/8b/8c+10a/10b/10c, 4210 Gallneukirchen vertr. d. Arev Immobilien GmbH gezogenen Sepa-Lastschriften einzulösen.

Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Hierbei gelten die mit dem Bankinstitut vereinbarten Bedingungen.

<b>Name und Anschrift des Zahlungspflichtigen</b> JHP Bauträger GmbH Andrea LUKAS Ferihumerstraße 13 A 4040-Linz	<b>Objektnr./Topnr.</b> 2169 /10B/02
<b>IBAN-Code des Zahlungspflichtigen</b>	<b>BIC-Code</b>
<b>Mandatsreferenz</b> 1- 2169-20042001	

Datum und Unterschrift des/der Zahlungspflichtigen

[www.arev.at](http://www.arev.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohnpark Galli - Haus 10/A		<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	gesamtes Gebäude		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Alte Straße 10		Katastralgemeinde	Gallneukirchen
PLZ/Ort	4210	Gallneukirchen	KG-Nr.	45624
Grundstücksnr.	1214/1		Seehöhe	337 m

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

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

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

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

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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 Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**TBI CONSULT**

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.100,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	880,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.817 K·d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3.627,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	4,5 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.749,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>V</sub> -Wert	21,03	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	35,0 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 39,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	35,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	86,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	0,78	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,80
Erneuerbarer Anteil	Effizienzsteigerung (Punkt 5.2.3 c)		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>R,Ref,SK</sub> =	47.093 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	42,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	47.093 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	42,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	11.245 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	84.236 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	76,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	3,07
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,06
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,44
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HISB</sub> =	25.060 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	105.167 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	95,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	127.617 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	116,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> =	113.883 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> =	103,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> =	13.734 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	12,5 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	25.526 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	23,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	0,78
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	19.10.2020
Gültigkeitsdatum	18.10.2030
Geschäftszahl	

ErstellerIn  
Unterschrift

**TBI CONSULT**  
Ingenieurbüro für Bauphysik  
DI (FH) Thomas Schiffler  
Aumühlstraße 37  
A-4050 Traun

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.

**Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6**

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Objekt                   Wohnpark Galli - Haus 10/A  
Alte Straße 10  
4210 Gallneukirchen

Auftraggeber           JHP Bauträger GmbH  
Feriheimerstraße 13  
4040 Linz

Aussteller              TBI Consult  
Ingenieurbüro für Bauphysik  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schiffler  
Aumühlstraße 37  
A-4050 Traun

Telefon                : +43 7229 66556  
Telefax                : +43 7229 66011  
e-mail                 : office@tbi-consult.at

19.10.2020

(Datum)

**TBI** CONSULT  
Ingenieurbüro für Bauphysik  
DI (FH) Thomas Schiffler  
Aumühlstraße 37  
A-4050 Traun

(Unterschrift)

## 1. Allgemeine Projektdaten

Projekt :	Wohnpark Galli - Haus 10/A Alte Straße 10 4210 Gallneukirchen
Gebäudetyp :	Wohngebäude
Innentemperatur :	normale Innentemperatur (22,0°C)
Anzahl Vollgeschosse :	4
Anzahl Wohneinheiten :	11

## 2. Berechnungsgrundlagen

### 2.1 Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Eingabedaten	Gemäß übergebenem Einreichplan vom 30.09.2020
Bauphysikalische Eingabedaten	Gemäß übergebenem Einreichplan vom 30.09.2020
Haustechnische Eingabedaten	Gemäß Angaben des Auftraggebers vom 10.09.2020

### 2.2 Richtlinien, Normen und weitere Hilfsmittel

Berechnungsverfahren :	OIB - Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: April 2019)
------------------------	---

Folgende Normen und Verordnungen wurden im Rechenprogramm berücksichtigt:

OIB-Richtlinie 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz
ÖNORM B 8110-5	Wärmeschutz im Hochbau Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
ÖNORM B 8110-6	Wärmeschutz im Hochbau Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – HWB und KB
ÖNORM H 5050	Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors
ÖNORM H 5056	Gesamteffizienz von Gebäuden Heiztechnik-Energiebedarf
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient Berechnungsverfahren

### 2.3 Verwendete Software

Gebäudeprofi Duo 3D Version 6.2.6	ETU GmbH Linzer Straße 49 A-4600 Wels
Bundesland: Oberösterreich	Tel. +43 (0)7242 291114 www.etu.at - office@etu.at

## 2.4 Zusätzliche Informationen zum Gebäude / zur Energiebedarfsberechnung

Wir weisen darauf hin, dass die korrekte Eingabe der Gebäudedaten im Verantwortungsbereich der Fa. TBI Consult liegt. Es wird jedoch keine Haftung für die Richtigkeit der Berechnungsalgorithmen der verwendeten validierten Lizenz-Software übernommen.

## 3 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

Bei Neubau oder Renovierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles dürfen bei konditionierten Räumen die Wärmedurchgangskoeffizienten gemäß OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2015, Abschnitt 4.4 nicht überschritten werden.

Bauteilbezeichnung	U in W/(m <sup>2</sup> K)	U <sub>Anf</sub> in W/(m <sup>2</sup> K)	Anforderung
<b>Wände gegen Außenluft</b>			
AW EG NW (STB)	0,19	0,35	erfüllt
AW EG NO (STB)	0,19	0,35	erfüllt
AW EG SO (STB)	0,19	0,35	erfüllt
AW OG 1 NW	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 1 NO	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 1 SO	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 1 SW	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 2 NW	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 2 NO	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 2 SO	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 2 SW	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 3 NW	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 3 NO	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 3 SO	0,17	0,35	erfüllt
AW OG 3 SW	0,17	0,35	erfüllt
<b>Wände gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile (ausgenommen Dachräume) sowie gegen Garagen</b>			
Wand EG SW	0,32	0,60	erfüllt
<b>Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft</b>			
Fenster EG NW	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster EG NW	Originalmaß: 0,83 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster EG NO	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster EG SO	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster EG SO	Originalmaß: 0,79 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NW	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NW	Originalmaß: 0,81 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NW	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NO	Originalmaß: 0,82 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NO	Originalmaß: 0,97 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt

### 3 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (Fortsetzung)

Bauteilbezeichnung	U in W/(m <sup>2</sup> K)	U <sub>Anf</sub> in W/(m <sup>2</sup> K)	Anforderung
Fenster OG 1 NO	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NW	Originalmaß: 0,83 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 NW	Originalmaß: 0,82 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 SO	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 SO	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 SW	Originalmaß: 0,81 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 SW	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 1 SW	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NW	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NW	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NW	Originalmaß: 0,81 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NO	Originalmaß: 0,82 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NO	Originalmaß: 0,97 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NO	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 NW	Originalmaß: 0,82 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 SO	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 SO	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 SW	Originalmaß: 0,81 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 SW	Originalmaß: 0,84 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 2 SW	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NW	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NW	Originalmaß: 0,89 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NO	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NO	Originalmaß: 0,96 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NO	Originalmaß: 0,86 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NO	Originalmaß: 0,81 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NW	Originalmaß: 0,98 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NW	Originalmaß: 0,86 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NW	Originalmaß: 0,83 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 NO	Originalmaß: 0,89 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 SO	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 SO	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt

### 3 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (Fortsetzung)

Bauteilbezeichnung	U in W/(m <sup>2</sup> K)	U <sub>Anf</sub> in W/(m <sup>2</sup> K)	Anforderung
Fenster OG 3 SO	Originalmaß: 0,89 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 SW	Originalmaß: 0,78 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
Fenster OG 3 SW	Originalmaß: 0,85 Prüfnormmaß: 0,85	1,40	erfüllt
<b>Türen unverglast, gegen Außenluft</b>			
Eingangstür EG NW, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	1,00	1,70	erfüllt
Eingangstür OG 1 NO, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	1,00	1,70	erfüllt
Eingangstür OG 1 NW, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	1,00	1,70	erfüllt
Eingangstür OG 2 NO, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	1,00	1,70	erfüllt
Eingangstür OG 2 NW, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	1,00	1,70	erfüllt
<b>Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)</b>			
Decke OG 2 zu Außenluft (Terrasse)	0,19	0,20	erfüllt
Decke OG 3 zu Außenluft (Flachdach)	0,12	0,20	erfüllt
<b>Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile</b>			
Boden OG 1 zu EG unkond.	0,18	0,40	erfüllt
<b>Decken gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten</b>			
Geschoßtrenndecke (warme Zwischendecke)	0,39	0,90	erfüllt
Geschoßtrenndecke Penthouse (warme Zwischendecke)	0,34	0,90	erfüllt
<b>Decken gegen Garagen</b>			
Boden EG zu TG unkond.	0,18	0,30	erfüllt

## 4. Gebäudegeometrie

### 4.1 Gebäudegeometrie - Flächen

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto m <sup>2</sup>	Fläche netto m <sup>2</sup>	Flächen- anteil %
1	Boden EG zu TG unkond.	0,0°	102,61 (Sonstiges)	102,61	102,61	5,9
2	AW EG NW (STB)	NNO 90,0°	10,20*3,55 (Sonstiges)	36,21	29,77	1,7
3	Fenster EG NW	NW 90,0°	1,00 * 2,10	-	2,10	0,1
4	Fenster EG NW	NW 90,0°	1,13 * 2,17	-	2,45	0,1
5	Eingangstür EG NW, (Ud<=1,0 W/(m²K))	NW 90,0°	0,90 * 2,10	-	1,89	0,1
6	AW EG NO (STB)	NO 90,0°	10,06*3,55 (Sonstiges)	35,71	29,41	1,7
7	Fenster EG NO	NO 90,0°	3 * 1,00 * 2,10	-	6,30	0,4
8	AW EG SO (STB)	SO 90,0°	10,20*3,55 (Sonstiges)	36,21	28,82	1,6
9	Fenster EG SO	SO 90,0°	2 * 1,00 * 2,10	-	4,20	0,2
10	Fenster EG SO	SO 90,0°	1,47 * 2,17	-	3,19	0,2
11	Wand EG SW	SW 90,0°	10,06*3,55	35,71	35,71	2,0
12	Boden OG 1 zu EG unkond.	0,0°	378,79-102,61 (Sonstiges)	276,18	276,18	15,8
13	AW OG 1 NW	NW 90,0°	11,10*(3,0+0,50) (Sonstiges)	38,85	26,31	1,5
14	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,70 * 2,20	-	5,94	0,3
15	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	1,00 * 2,20	-	2,20	0,1
16	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,00 * 2,20	-	4,40	0,3
17	AW OG 1 NO	NO 90,0°	13,80*(3,0+0,50) (Sonstiges)	48,30	36,27	2,1
18	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	2 * 1,20 * 2,20	-	5,28	0,3
19	Eingangstür OG 1 NO, (Ud<=1,0 W/(m²K))	NO 90,0°	2 * 0,90 * 2,14	-	3,85	0,2
20	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	1,00 * 0,70	-	0,70	0,0
21	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	1,00 * 2,20	-	2,20	0,1
22	AW OG 1 NW	NW 90,0°	2,22*(3,0+0,50)+10,20*3,0 (Sonstiges)	38,37	27,26	1,6
23	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	1,10 * 2,20	-	2,42	0,1
24	Eingangstür OG 1 NW, (Ud<=1,0 W/(m²K))	NW 90,0°	2 * 0,90 * 2,14	-	3,85	0,2
25	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	1,00 * 2,20	-	2,20	0,1
26	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	1,20 * 2,20	-	2,64	0,2
27	AW OG 1 NO	NO 90,0°	10,06*3,0 (Sonstiges)	30,18	23,58	1,3
28	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	3 * 1,00 * 2,20	-	6,60	0,4
29	AW OG 1 SO	SO 90,0°	(11,10+2,22)*(3,0+0,50)+10,20*3,0 (Sonstiges)	77,22	56,54	3,2
30	Fenster OG 1 SO	SO 90,0°	2 * 2,70 * 2,20	-	11,88	0,7
31	Fenster OG 1 SO	SO 90,0°	4 * 1,00 * 2,20	-	8,80	0,5
32	AW OG 1 SW	SW 90,0°	23,86*(3,0+0,50) (Sonstiges)	83,51	60,63	3,5
33	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	2,00 * 2,20	-	4,40	0,3
34	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	3 * 1,00 * 2,20	-	6,60	0,4
35	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	2 * 2,70 * 2,20	-	11,88	0,7
36	AW OG 2 NW	NW 90,0°	11,10*(3,0-0,10) (Sonstiges)	32,19	19,65	1,1
37	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2,70 * 2,20	-	5,94	0,3
38	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	1,00 * 2,20	-	2,20	0,1
39	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2,00 * 2,20	-	4,40	0,3
40	AW OG 2 NO	NO 90,0°	13,80*3,0-5,20*0,10 (Sonstiges)	40,88	28,85	1,6
41	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	2 * 1,20 * 2,20	-	5,28	0,3
42	Eingangstür OG 2 NO, (Ud<=1,0 W/(m²K))	NO 90,0°	2 * 0,90 * 2,14	-	3,85	0,2
43	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	1,00 * 0,70	-	0,70	0,0
44	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	1,00 * 2,20	-	2,20	0,1
45	AW OG 2 NW	NW 90,0°	12,42*3,0-3,50*0,10 (Sonstiges)	36,91	25,58	1,5
46	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2 * 1,20 * 2,20	-	5,28	0,3
47	Eingangstür OG 2 NW, (Ud<=1,0 W/(m²K))	NW 90,0°	2 * 0,90 * 2,14	-	3,85	0,2
48	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	1,00 * 2,20	-	2,20	0,1
49	AW OG 2 NO	NO 90,0°	10,06*(3,0-0,10) (Sonstiges)	29,17	22,57	1,3
50	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	3 * 1,00 * 2,20	-	6,60	0,4

### 4.1 Gebäudegeometrie - Flächen (Fortsetzung)

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto	Fläche netto	Flächen- anteil
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
51	AW OG 2 SO	SO 90,0°	23,52*(3,0-0,10) (Sonstiges)	68,21	47,53	2,7
52	Fenster OG 2 SO	SO 90,0°	2 * 2,70 * 2,20	-	11,88	0,7
53	Fenster OG 2 SO	SO 90,0°	4 * 1,00 * 2,20	-	8,80	0,5
54	AW OG 2 SW	SW 90,0°	23,86*3,0-(5,20+5,26)*0,10 (Sonstiges)	70,53	47,65	2,7
55	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	2,00 * 2,20	-	4,40	0,3
56	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	3 * 1,00 * 2,20	-	6,60	0,4
57	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	2 * 2,70 * 2,20	-	11,88	0,7
58	Decke OG 2 zu Außenluft (Terrasse)	WNW 0,0°	389,79-218,11 (Sonstiges)	171,68	171,68	9,8
59	AW OG 3 NW	NW 90,0°	11,10*3,35 (Sonstiges)	37,19	29,21	1,7
60	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	3 * 1,00 * 2,10	-	6,30	0,4
61	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	0,77 * 2,17	-	1,67	0,1
62	AW OG 3 NO	NO 90,0°	8,60*3,35 (Sonstiges)	28,81	21,26	1,2
63	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	1,00 * 2,10	-	2,10	0,1
64	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	1,14 * 0,67	-	0,76	0,0
65	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	0,90 * 2,10	-	1,89	0,1
66	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	1,29 * 2,17	-	2,80	0,2
67	AW OG 3 NW	NW 90,0°	8,92*3,35 (Sonstiges)	29,88	24,91	1,4
68	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	0,94 * 0,67	-	0,63	0,0
69	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	0,90 * 2,10	-	1,89	0,1
70	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	1,13 * 2,17	-	2,45	0,1
71	AW OG 3 NO	NO 90,0°	7,56*3,35 (Sonstiges)	25,33	19,46	1,1
72	Fenster OG 3 NO	NO 90,0°	0,77 * 2,17	-	1,67	0,1
73	Fenster OG 3 NO	NO 90,0°	2 * 1,00 * 2,10	-	4,20	0,2
74	AW OG 3 SO	SO 90,0°	9,62*3,35 (Sonstiges)	32,23	20,63	1,2
75	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	2,64 * 2,17	-	5,73	0,3
76	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	2 * 1,00 * 2,10	-	4,20	0,2
77	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	0,77 * 2,17	-	1,67	0,1
78	AW OG 3 SW	SW 90,0°	2,76*3,35 (Sonstiges)	9,25	9,25	0,5
79	AW OG 3 SO	SO 90,0°	10,40*3,35 (Sonstiges)	34,84	27,01	1,5
80	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	1,00 * 2,10	-	2,10	0,1
81	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	2,64 * 2,17	-	5,73	0,3
82	AW OG 3 SW	SW 90,0°	13,40*3,35 (Sonstiges)	44,89	34,96	2,0
83	Fenster OG 3 SW	SW 90,0°	2,64 * 2,17	-	5,73	0,3
84	Fenster OG 3 SW	SW 90,0°	2 * 1,00 * 2,10	-	4,20	0,2
85	Decke OG 3 zu Außenluft (Flachdach)	WNW 0,0°	218,11 (Sonstiges)	218,11	218,11	12,5

### 4.2 Gebäudegeometrie - Brutto-Grundfläche

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Fläche brutto	Flächen- anteil
			m <sup>2</sup>	%
1	Fläche EG kond.	10,20*10,06	102,61	9,3
2	Fläche OG 1 kond.	11,10*23,86+12,42*10,06	389,79	35,4
3	Fläche OG 2 kond.	23,86*11,10+12,42*10,06	389,79	35,4
4	Fläche OG 3 kond.	20,02*16,16-8,60*8,92-10,40*2,76	218,11	19,8

### 4.3 Gebäudegeometrie - Volumen

Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Volumen brutto m³	Volumen- anteil %
1	Volumen EG kond.	102,61*3,55	364,27	10,0
2	Volumen OG 1 kond.	(11,10*23,86+2,22*10,06)*3,50+12,42*10,06*3,0	1379,96	38,0
3	Volumen OG 2 kond.	389,79*3,0-171,68*0,10	1152,20	31,8
4	Volumen OG 3 kond.	218,11*3,35	730,67	20,1

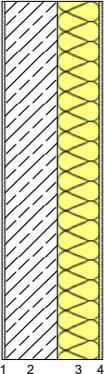
### 4.4 Gebäudegeometrie - Zusammenfassung

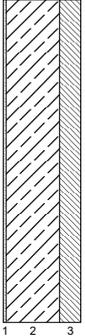
**Gebäudehüllfläche :** 1749,16 m²  
**Gebäudevolumen :** 3627,10 m³  
**Beheiztes Luftvolumen :** 2288,63 m³  
**Bruttogrundfläche (BGF) :** 1100,30 m²  
**Kompaktheit :** 0,48 1/m  
**Fensterfläche :** 230,47 m²  
**Charakteristische Länge (l<sub>c</sub>) :** 2,07 m  
**Bauweise :** schwere Bauweise

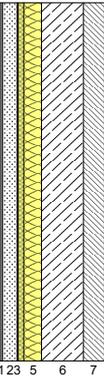
### 5. U - Wert - Ermittlung

Bauteil:		Boden EG zu TG uncond.				Fläche : 102,61 m²	
Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlass- widerstand		
		cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W		
1	Belag lt. Architekt (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,50	0,210	1400,0	0,07		
2	Zement-Estrich (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.4.1)	7,00	1,400	2000,0	0,05		
3	Polyethylenfolie (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	0,02	0,230	960,0	0,00		
4	TDP-EPS-T 34/30 (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	3,00	0,044	11,0	0,68		
5	EPS-Granulat zementgeb. (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	8,50	0,060	350,0	1,42		
6	Dampfbremse (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	0,02	0,230	900,0	0,00		
7	STB-Decke lt. Statik (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	25,00	2,300	2500,0	0,11		
8	Tektalan A2-E31-035 (WLS 036) oder glw. (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	10,00	0,036	149,0	2,78		
					<b>R = 5,11</b>		
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissions- wärmeverlust	wirksame Wärme- speicherfähigkeit		R <sub>si</sub> = 0,17	
102,61 m²	5,9 %	831,4 kg/m²	18,81 W/K	4,1 %	C <sub>w,B</sub> = 5426 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 5184 kg	R <sub>se</sub> = 0,17	
						<b>U - Wert 0,18 W/m²K</b>	

### 5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

<b>Bauteil:</b>		AW EG NW (STB) AW EG NO (STB) AW EG SO (STB)				Fläche / Ausrichtung :		29,77 m <sup>2</sup> NNO 29,41 m <sup>2</sup> NO 28,82 m <sup>2</sup> SO
	Nr.	Baustoff			Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
					cm	W/(mK)	kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> K/W
	1	Putzmörtel aus Kalkgips, Gips <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			1,50	0,700	1400,0	0,02
	2	STB-Wand lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			25,00	2,300	2300,0	0,11
	3	Fassadendämmplatte EPS-F <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			20,00	0,040	18,0	5,00
	4	Knauf SM 700 Pro Oberputz oder glw. (Besenstrich lt. Arch.) <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			1,30	0,890	1800,0	0,01
								<b>R = 5,14</b>
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherefähigkeit				
88,00 m <sup>2</sup>	5,0 %	623,0 kg/m <sup>2</sup>	16,56 W/K	3,6 %	C <sub>w,B</sub> = 6644 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 6348 kg	R <sub>si</sub> = 0,13 R <sub>se</sub> = 0,04 <b>U - Wert</b> <b>0,19 W/m<sup>2</sup>K</b>		

<b>Bauteil:</b>		Wand EG SW				Fläche / Ausrichtung :		35,71 m <sup>2</sup> SW
	Nr.	Baustoff			Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
					cm	W/(mK)	kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> K/W
	1	Putzmörtel aus Kalkgips, Gips <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			1,50	0,700	1400,0	0,02
	2	STB-Wand lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			25,00	2,300	2300,0	0,11
	3	Tektilan A2-E31-035 (WLS 036) oder glw. <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			10,00	0,036	149,0	2,78
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherefähigkeit				
35,71 m <sup>2</sup>	2,0 %	610,9 kg/m <sup>2</sup>	11,25 W/K	2,5 %	C <sub>w,B</sub> = 2702 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 2581 kg	R <sub>si</sub> = 0,13 R <sub>se</sub> = 0,13 <b>U - Wert</b> <b>0,32 W/m<sup>2</sup>K</b>		

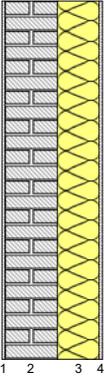
<b>Bauteil:</b>		Boden OG 1 zu EG unkond.				Fläche :		276,18 m <sup>2</sup>
	Nr.	Baustoff			Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
					cm	W/(mK)	kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> K/W
	1	Belag lt. Architekt <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			1,50	0,210	1400,0	0,07
	2	Zement-Estrich <small>(Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.4.1)</small>			7,00	1,400	2000,0	0,05
	3	Polyethylenfolie <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			0,02	0,230	960,0	0,00
	4	TDP-EPS-T 34/30 <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			3,00	0,044	11,0	0,68
	5	EPS-Granulat zementgeb. <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			8,50	0,060	350,0	1,42
	6	STB-Decke lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			20,00	2,300	2500,0	0,09
7	Tektilan A2-E31-035 (WLS 036) oder glw. <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>			10,00	0,036	149,0	2,78	
								<b>R = 5,09</b>
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherefähigkeit				
276,18 m <sup>2</sup>	15,8 %	706,2 kg/m <sup>2</sup>	50,85 W/K	11,2 %	C <sub>w,B</sub> = 14605 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 13954 kg	R <sub>si</sub> = 0,17 R <sub>se</sub> = 0,17 <b>U - Wert</b> <b>0,18 W/m<sup>2</sup>K</b>		

5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

Bauteil:		Fläche / Ausrichtung :			
AW OG 1 NW		26,31 m <sup>2</sup>	NW		
AW OG 1 NO		36,27 m <sup>2</sup>	NO		
AW OG 1 NW		27,26 m <sup>2</sup>	NW		
AW OG 1 NO		23,58 m <sup>2</sup>	NO		
AW OG 1 SO		56,54 m <sup>2</sup>	SO		
AW OG 1 SW		60,63 m <sup>2</sup>	SW		
AW OG 2 NW		19,65 m <sup>2</sup>	NW		
AW OG 2 NO		28,85 m <sup>2</sup>	NO		
AW OG 2 NW		25,58 m <sup>2</sup>	NW		
AW OG 2 NO		22,57 m <sup>2</sup>	NO		
AW OG 2 SO		47,53 m <sup>2</sup>	SO		
AW OG 2 SW		47,65 m <sup>2</sup>	SW		
AW OG 3 NW		29,21 m <sup>2</sup>	NW		
AW OG 3 NO		21,26 m <sup>2</sup>	NO		
AW OG 3 NW		24,91 m <sup>2</sup>	NW		
AW OG 3 NO		19,46 m <sup>2</sup>	NO		
AW OG 3 SO		20,63 m <sup>2</sup>	SO		
AW OG 3 SW		9,25 m <sup>2</sup>	SW		
AW OG 3 SO		27,01 m <sup>2</sup>	SO		
AW OG 3 SW		34,96 m <sup>2</sup>	SW		

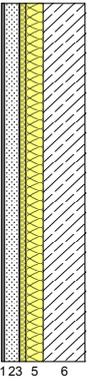
Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
		cm	W/(mK)	kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> K/W
1	Putzmörtel aus Kalkgips, Gips <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	1,50	0,700	1400,0	0,02
2	HLZ 25, z.B.: POROTHERM 25-38 Objekt LDF N+F oder glw. <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	25,00	0,304	976,0	0,82
3	Fassadendämmplatte EPS-F <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	20,00	0,040	18,0	5,00
4	Knaufl SM 700 Pro Oberputz oder glw. (Besenstrich lt. Arch.) <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	1,30	0,890	1800,0	0,01
					<b>R = 5,86</b>
Bauteilfläche					R <sub>si</sub> = 0,13
spezif. Bauteilmasse					R <sub>se</sub> = 0,04
spezif. Transmissionswärmeverlust					<b>U - Wert</b>
wirksame Wärmespeicherefähigkeit					<b>0,17 W/m<sup>2</sup>K</b>
609,10 m <sup>2</sup>	34,8 %	292,0 kg/m <sup>2</sup>	101,04 W/K	22,2 %	C <sub>w,B</sub> = 29522 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 28204 kg



Bauteil:		Fläche / Ausrichtung :			
Geschoßtrenndecke (warme Zwischendecke)		492,40 m <sup>2</sup> WNW			

Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand
		cm	W/(mK)	kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> K/W
1	Belag lt. Architekt <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	1,50	0,210	1400,0	0,07
2	Zement-Estrich <small>(Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.4.1)</small>	7,00	1,400	2000,0	0,05
3	Polyethylenfolie <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	0,02	0,230	960,0	0,00
4	TDP-EPS-T 34/30 <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	3,00	0,044	11,0	0,68
5	EPS-Granulat zementgeb. <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	8,50	0,060	350,0	1,42
6	STB-Decke lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	20,00	2,300	2500,0	0,09
					<b>R = 2,31</b>
Bauteilfläche					R <sub>si</sub> = 0,13
spezif. Bauteilmasse					R <sub>se</sub> = 0,13
wirksame Wärmespeicherefähigkeit					<b>U - Wert</b>
spezif. Transmissionswärmeverlust					<b>0,39 W/m<sup>2</sup>K</b>
492,40 m <sup>2</sup>	691,3 kg/m <sup>2</sup>				C <sub>w,B</sub> = 30421 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 29064 kg

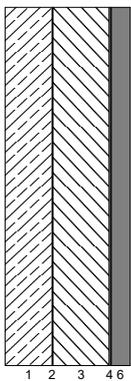


5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

Bauteil:		Decke OG 2 zu Außenluft (Terrasse)				Fläche / Ausrichtung : 171,68 m² WNW	
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
			cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W	
	1	STB-Decke lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	20,00	2,300	2500,0	0,09	
	2	Dampfsperre ALGV-45 <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	0,40	0,170	1050,0	0,02	
	3	PUR/PIR-Hartschaum (WLS 024), i.M. 12cm <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	12,00	0,024	30,0	5,00	
	4	Bauwerks-Abdichtung gemäß ÖNORM B 3691 <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	1,00	0,170	1200,0	--- -U	
	5	Schutzmatte <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	0,60	0,500	300,0	--- -U	
	6	10,7%: Konstruktionsholz <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small> 89,3%: Luftschicht (horizontal) <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	4,00	0,130	500,0	--- -U	
7	Holzbelag lt. Architekt <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	4,00	0,130	500,0	--- -U		
Wärmedurchlasswiderstände der einzelnen Abschnitte (siehe Skizze)						R <sub>1,A</sub> = 5,11 R <sub>1,B</sub> = 5,11	
						<b>R<sub>m</sub> = 5,11</b>	
Bauteilfläche      spezif. Bauteilmasse      spezif. Transmissionswärmeverlust      wirksame Wärmespeicherfähigkeit						R <sub>si</sub> = 0,10	
171,68 m²	9,8 %	507,8 kg/m²	32,70 W/K	7,2 %	C <sub>w,B</sub> = 17967 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 17165 kg	R <sub>se</sub> = 0,04 <b>U - Wert</b> <b>0,19 W/m²K</b>	
<small>-U = Schicht wird bei der U-Wert-Berechnung nicht berücksichtigt</small>							

Bauteil:		Geschoßtrenndecke Penthouse (warme Zwischendecke)				Fläche / Ausrichtung : 218,11 m² WNW	
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
			cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W	
	1	Belag lt. Architekt <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	1,50	0,210	1400,0	0,07	
	2	Zement-Estrich <small>(Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.4.1)</small>	7,00	1,400	2000,0	0,05	
	3	Polyethylenfolie <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	0,02	0,230	960,0	0,00	
	4	TDP-EPS-T 34/30 <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	3,00	0,044	11,0	0,68	
	5	EPS-Granulat zementgeb. <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	10,50	0,060	350,0	1,75	
6	STB-Decke lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	20,00	2,300	2500,0	0,09		
						<b>R = 2,64</b>	
Bauteilfläche      spezif. Bauteilmasse      wirksame Wärmespeicherfähigkeit						R <sub>si</sub> = 0,13	
218,11 m²	698,3 kg/m²	C <sub>w,B</sub> = 13454 kJ/K m <sub>w,B</sub> = 12854 kg				R <sub>se</sub> = 0,13 <b>U - Wert</b> <b>0,34 W/m²K</b>	

### 5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

Bauteil:		Decke OG 3 zu Außenluft (Flachdach)				Fläche / Ausrichtung : 218,11 m <sup>2</sup> WNW	
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand	
			cm	W/(mK)	kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> K/W	
	1	STB-Decke lt. Statik <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	25,00	2,300	2500,0	0,11	
	2	Dampfsperre ALGV-45 <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	0,40	0,170	1050,0	0,02	
	3	Grund-u. Gefälledämmung, EPS W25 (WLS 036), i.M. 30,0cm <small>(Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)</small>	30,00	0,036	23,0	8,33	
	4	Bauwerks-Abdichtung gemäß ÖNORM B 3691 <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	1,00	0,170	1200,0	---	
	5	Filtervlies <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	0,60	0,500	300,0	---	
	6	Pflanzensubstrat (inkl. Drainschicht) <small>-Diese Schicht dient nur zur Information und wird bei der U-Wert-Berechnung NICHT berücksichtigt! -</small>	10,00	2,000	1700,0	---	
						<b>R = 8,47</b>	
		Bauteilfläche	spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherfähigkeit		
		218,11 m <sup>2</sup>	12,5 %	636,1 kg/m <sup>2</sup>	25,35 W/K	5,6 %	
						R <sub>si</sub> = 0,10	
						R <sub>se</sub> = 0,04	
						<b>U - Wert</b>	
						<b>0,12 W/m<sup>2</sup>K</b>	
<small>-U = Schicht wird bei der U-Wert-Berechnung nicht berücksichtigt</small>							

Fenster:					Anzahl / Ausrichtung :		
Fenster EG NW					1	NW	
Fenster EG NO					3	NO	
Fenster EG SO					2	SO	
Fenster OG 3 NW					3	NW	
Fenster OG 3 NO					1	NW	
Fenster OG 3 NO					2	NO	
Fenster OG 3 SO					2	SO	
Fenster OG 3 SO					1	SO	
Fenster OG 3 SW					2	SW	
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	A <sub>g</sub> = 1,47 m <sup>2</sup>	U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,63 m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 5,32 m	ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>	<b>U-Wert</b>		
				<b>A<sub>w</sub> = 2,10 m<sup>2</sup></b>	<b>U<sub>w</sub> = 0,85 W/m<sup>2</sup>K</b>		

Fenster:					Anzahl / Ausrichtung :		
Fenster EG NW					1	NW	
Fenster OG 3 NW					1	NW	
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	A <sub>g</sub> = 1,77 m <sup>2</sup>	U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,68 m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 5,72 m	ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>	<b>U-Wert</b>		
				<b>A<sub>w</sub> = 2,45 m<sup>2</sup></b>	<b>U<sub>w</sub> = 0,83 W/m<sup>2</sup>K</b>		

Fenster:					Anzahl / Ausrichtung :		
Fenster EG SO					1	SO	
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	A <sub>g</sub> = 2,44 m <sup>2</sup>	U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,75 m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 6,40 m	ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>	<b>U-Wert</b>		
				<b>A<sub>w</sub> = 3,19 m<sup>2</sup></b>	<b>U<sub>w</sub> = 0,79 W/m<sup>2</sup>K</b>		

Fenster:					Anzahl / Ausrichtung :		
Fenster OG 1 NW					1	NW	
Fenster OG 1 SO					2	SO	
Fenster OG 1 SW					2	SW	
Fenster OG 2 NW					1	NW	
Fenster OG 2 SO					2	SO	
Fenster OG 2 SW					2	SW	
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	A <sub>g</sub> = 4,85 m <sup>2</sup>	U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K			
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	A <sub>r</sub> = 1,09 m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K			
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 12,82 m	ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K			
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite, ohne Sprossen): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>	<b>U-Wert</b>		
				<b>A<sub>w</sub> = 5,94 m<sup>2</sup></b>	<b>U<sub>w</sub> = 0,78 W/m<sup>2</sup>K</b>		

## 5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 1 NW		Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
	Fenster OG 1 NO			1 NO
	Fenster OG 1 NW			1 NW
	Fenster OG 1 NO			3 NO
	Fenster OG 1 SO			4 SO
	Fenster OG 1 SW			3 SW
	Fenster OG 2 NW			1 NW
	Fenster OG 2 NO			1 NO
	Fenster OG 2 NW			1 NW
	Fenster OG 2 NO			3 NO
	Fenster OG 2 SO			4 SO
	Fenster OG 2 SW			3 SW

	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	$A_g = 1,54 \text{ m}^2$	$U_g = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	$A_r = 0,66 \text{ m}^2$	$U_f = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Randverbund:	Edelstahl	$l_g = 5,52 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>
			<b><math>A_w = 2,20 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>U_w = 0,84 \text{ W/m}^2\text{K}</math></b>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 1 NW		Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
	Fenster OG 1 SW			1 SW
	Fenster OG 2 NW			1 NW
	Fenster OG 2 SW			1 SW

	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	$A_g = 3,47 \text{ m}^2$	$U_g = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	$A_r = 0,94 \text{ m}^2$	$U_f = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Randverbund:	Edelstahl	$l_g = 11,42 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite, ohne Sprossen): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>
			<b><math>A_w = 4,40 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>U_w = 0,81 \text{ W/m}^2\text{K}</math></b>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 1 NO		Anzahl / Ausrichtung :	2 NO
	Fenster OG 1 NW			1 NW
	Fenster OG 2 NO			2 NO
	Fenster OG 2 NW			2 NW

	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	$A_g = 1,94 \text{ m}^2$	$U_g = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	$A_r = 0,70 \text{ m}^2$	$U_f = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Randverbund:	Edelstahl	$l_g = 5,92 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>
			<b><math>A_w = 2,64 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>U_w = 0,82 \text{ W/m}^2\text{K}</math></b>

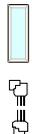
<b>Fenster:</b>	Fenster OG 1 NO		Anzahl / Ausrichtung :	1 NO
	Fenster OG 2 NO			1 NO

	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	$A_g = 0,37 \text{ m}^2$	$U_g = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	$A_r = 0,33 \text{ m}^2$	$U_f = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Randverbund:	Edelstahl	$l_g = 2,52 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>
			<b><math>A_w = 0,70 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>U_w = 0,97 \text{ W/m}^2\text{K}</math></b>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 1 NW		Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
-----------------	-----------------	--	------------------------	------

	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	$A_g = 1,74 \text{ m}^2$	$U_g = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	$A_r = 0,68 \text{ m}^2$	$U_f = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Randverbund:	Edelstahl	$l_g = 5,72 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>
			<b><math>A_w = 2,42 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>U_w = 0,83 \text{ W/m}^2\text{K}</math></b>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 3 NW		Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
	Fenster OG 3 NO			1 NO
	Fenster OG 3 SO			1 SO

	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6)	$A_g = 1,07 \text{ m}^2$	$U_g = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (Uf 1,0)	$A_r = 0,60 \text{ m}^2$	$U_f = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Randverbund:	Edelstahl	$l_g = 5,00 \text{ m}$	$\Psi_g = 0,05 \text{ W/m K}$
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)			<b>Fläche</b>
			<b><math>A_w = 1,67 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>U_w = 0,89 \text{ W/m}^2\text{K}</math></b>

### 5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 3 NO	Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (U <sub>g</sub> 0,6)	A <sub>g</sub> = 0,41 m <sup>2</sup> U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (U <sub>f</sub> 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,35 m <sup>2</sup> U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 2,74 m      Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)		<b>Fläche</b> A <sub>w</sub> = 0,76 m <sup>2</sup>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 3 NO Fenster OG 3 NW	Anzahl / Ausrichtung :	1 NW 1 NW
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (U <sub>g</sub> 0,6)	A <sub>g</sub> = 1,28 m <sup>2</sup> U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (U <sub>f</sub> 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,61 m <sup>2</sup> U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 5,12 m      Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)		<b>Fläche</b> A <sub>w</sub> = 1,89 m <sup>2</sup>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 3 NO	Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (U <sub>g</sub> 0,6)	A <sub>g</sub> = 2,09 m <sup>2</sup> U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (U <sub>f</sub> 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,71 m <sup>2</sup> U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 6,04 m      Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)		<b>Fläche</b> A <sub>w</sub> = 2,80 m <sup>2</sup>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 3 NW	Anzahl / Ausrichtung :	1 NW
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (U <sub>g</sub> 0,6)	A <sub>g</sub> = 0,32 m <sup>2</sup> U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (U <sub>f</sub> 1,0)	A <sub>r</sub> = 0,31 m <sup>2</sup> U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 2,34 m      Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)		<b>Fläche</b> A <sub>w</sub> = 0,63 m <sup>2</sup>

<b>Fenster:</b>	Fenster OG 3 SO Fenster OG 3 SO Fenster OG 3 SW	Anzahl / Ausrichtung :	1 SO 1 SO 1 SW
	Verglasung:	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (U <sub>g</sub> 0,6)	A <sub>g</sub> = 4,66 m <sup>2</sup> U <sub>g</sub> = 0,60 W/m <sup>2</sup> K
	Rahmen:	Kunststoff-Fensterrahmen (U <sub>f</sub> 1,0)	A <sub>r</sub> = 1,07 m <sup>2</sup> U <sub>f</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
	Randverbund:	Edelstahl	l <sub>g</sub> = 12,58 m      Ψ <sub>g</sub> = 0,05 W/m K
	U-Wert berechnet mit Prüfnormmaß (Größe: 1,23 m x 1,48 m, gleiche Rahmenbreite, ohne Sprossen): 0,85 W/(m <sup>2</sup> K)		<b>Fläche</b> A <sub>w</sub> = 5,73 m <sup>2</sup>

### 6. Jahres-Heizwärmebedarfsberechnung

#### 6.1 spezifische Transmissionswärmeverluste der Heizperiode

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> -Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Faktor f <sub>FH</sub> ; f <sub>x</sub>	F <sub>x</sub> * U * A	
						W/K	%

## 6.1 spezifische Transmissionswärmeverluste (Fortsetzung)

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m <sup>2</sup>	U <sub>r</sub> -Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Faktor f <sub>FH</sub> ; f <sub>x</sub>	F <sub>x</sub> * U * A	
						W/K	%
1	Boden EG zu TG unkond.	0,0°	102,61	0,183	1,27 ; 0,80	19,05	2,4
2	AW EG NW (STB)	NNO 90,0°	29,77	0,188	1,00	5,60	0,7
3	Fenster EG NW	NW 90,0°	2,10	0,847	1,00	1,78	0,2
4	Fenster EG NW	NW 90,0°	2,45	0,827	1,00	2,03	0,3
5	Eingangstür EG NW, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	NW 90,0°	1,89	1,000	1,00	1,89	0,2
6	AW EG NO (STB)	NO 90,0°	29,41	0,188	1,00	5,53	0,7
7	Fenster EG NO	NO 90,0°	6,30	0,847	1,00	5,34	0,7
8	AW EG SO (STB)	SO 90,0°	28,82	0,188	1,00	5,42	0,7
9	Fenster EG SO	SO 90,0°	4,20	0,847	1,00	3,56	0,4
10	Fenster EG SO	SO 90,0°	3,19	0,795	1,00	2,53	0,3
11	Wand EG SW	SW 90,0°	35,71	0,315	0,70	7,88	1,0
12	Boden OG 1 zu EG unkond.	0,0°	276,18	0,184	1,27 ; 0,70	45,06	5,7
13	AW OG 1 NW	NW 90,0°	26,31	0,166	1,00	4,36	0,5
14	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	5,94	0,781	1,00	4,64	0,6
15	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,20	0,845	1,00	1,86	0,2
16	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	4,40	0,815	1,00	3,59	0,5
17	AW OG 1 NO	NO 90,0°	36,27	0,166	1,00	6,02	0,8
18	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	5,28	0,818	1,00	4,32	0,5
19	Eingangstür OG 1 NO, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	NO 90,0°	3,85	1,000	1,00	3,85	0,5
20	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	0,70	0,966	1,00	0,68	0,1
21	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	2,20	0,845	1,00	1,86	0,2
22	AW OG 1 NW	NW 90,0°	27,26	0,166	1,00	4,52	0,6
23	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,42	0,830	1,00	2,01	0,3
24	Eingangstür OG 1 NW, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	NW 90,0°	3,85	1,000	1,00	3,85	0,5
25	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,20	0,845	1,00	1,86	0,2
26	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,64	0,818	1,00	2,16	0,3
27	AW OG 1 NO	NO 90,0°	23,58	0,166	1,00	3,91	0,5
28	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	6,60	0,845	1,00	5,57	0,7
29	AW OG 1 SO	SO 90,0°	56,54	0,166	1,00	9,38	1,2
30	Fenster OG 1 SO	SO 90,0°	11,88	0,781	1,00	9,28	1,2
31	Fenster OG 1 SO	SO 90,0°	8,80	0,845	1,00	7,43	0,9
32	AW OG 1 SW	SW 90,0°	60,63	0,166	1,00	10,06	1,3
33	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	4,40	0,815	1,00	3,59	0,5
34	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	6,60	0,845	1,00	5,57	0,7
35	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	11,88	0,781	1,00	9,28	1,2
36	AW OG 2 NW	NW 90,0°	19,65	0,166	1,00	3,26	0,4
37	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	5,94	0,781	1,00	4,64	0,6
38	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2,20	0,845	1,00	1,86	0,2
39	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	4,40	0,815	1,00	3,59	0,5
40	AW OG 2 NO	NO 90,0°	28,85	0,166	1,00	4,79	0,6
41	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	5,28	0,818	1,00	4,32	0,5
42	Eingangstür OG 2 NO, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	NO 90,0°	3,85	1,000	1,00	3,85	0,5
43	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	0,70	0,966	1,00	0,68	0,1
44	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	2,20	0,845	1,00	1,86	0,2
45	AW OG 2 NW	NW 90,0°	25,58	0,166	1,00	4,24	0,5
46	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	5,28	0,818	1,00	4,32	0,5
47	Eingangstür OG 2 NW, (Ud<=1,0 W/(m <sup>2</sup> K))	NW 90,0°	3,85	1,000	1,00	3,85	0,5
48	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2,20	0,845	1,00	1,86	0,2
49	AW OG 2 NO	NO 90,0°	22,57	0,166	1,00	3,74	0,5
50	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	6,60	0,845	1,00	5,57	0,7
51	AW OG 2 SO	SO 90,0°	47,53	0,166	1,00	7,88	1,0
52	Fenster OG 2 SO	SO 90,0°	11,88	0,781	1,00	9,28	1,2
53	Fenster OG 2 SO	SO 90,0°	8,80	0,845	1,00	7,43	0,9

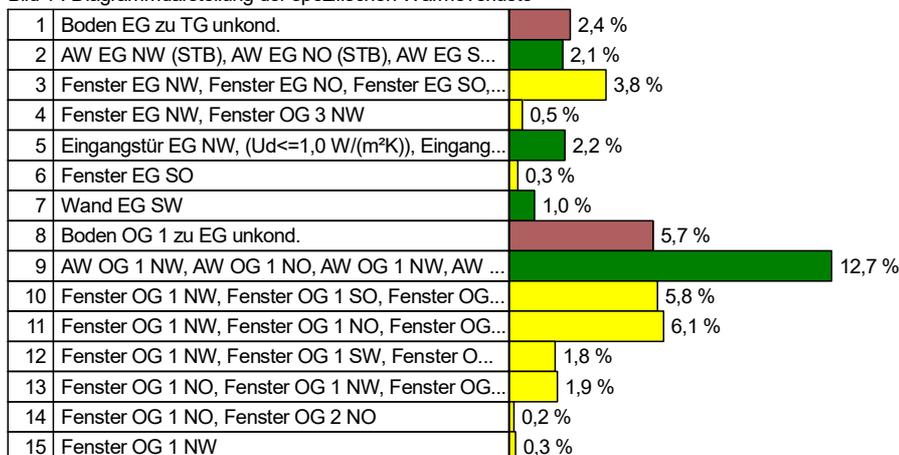
## 6.1 spezifische Transmissionswärmeverluste (Fortsetzung)

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m <sup>2</sup>	U <sub>f</sub> -Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Faktor f <sub>FH</sub> ; f <sub>x</sub>	F <sub>x</sub> * U * A	
						W/K	%
54	AW OG 2 SW	SW 90,0°	47,65	0,166	1,00	7,90	1,0
55	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	4,40	0,815	1,00	3,59	0,5
56	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	6,60	0,845	1,00	5,57	0,7
57	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	11,88	0,781	1,00	9,28	1,2
58	Decke OG 2 zu Außenluft (Terrasse)	WNW 0,0°	171,68	0,190	1,00	32,70	4,1
59	AW OG 3 NW	NW 90,0°	29,21	0,166	1,00	4,85	0,6
60	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	6,30	0,847	1,00	5,34	0,7
61	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	1,67	0,893	1,00	1,49	0,2
62	AW OG 3 NO	NO 90,0°	21,26	0,166	1,00	3,53	0,4
63	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	2,10	0,847	1,00	1,78	0,2
64	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	0,76	0,963	1,00	0,74	0,1
65	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	1,89	0,865	1,00	1,63	0,2
66	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	2,80	0,810	1,00	2,27	0,3
67	AW OG 3 NW	NW 90,0°	24,91	0,166	1,00	4,13	0,5
68	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	0,63	0,980	1,00	0,62	0,1
69	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	1,89	0,865	1,00	1,63	0,2
70	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	2,45	0,827	1,00	2,03	0,3
71	AW OG 3 NO	NO 90,0°	19,46	0,166	1,00	3,23	0,4
72	Fenster OG 3 NO	NO 90,0°	1,67	0,893	1,00	1,49	0,2
73	Fenster OG 3 NO	NO 90,0°	4,20	0,847	1,00	3,56	0,4
74	AW OG 3 SO	SO 90,0°	20,63	0,166	1,00	3,42	0,4
75	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	5,73	0,784	1,00	4,49	0,6
76	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	4,20	0,847	1,00	3,56	0,4
77	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	1,67	0,893	1,00	1,49	0,2
78	AW OG 3 SW	SW 90,0°	9,25	0,166	1,00	1,53	0,2
79	AW OG 3 SO	SO 90,0°	27,01	0,166	1,00	4,48	0,6
80	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	2,10	0,847	1,00	1,78	0,2
81	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	5,73	0,784	1,00	4,49	0,6
82	AW OG 3 SW	SW 90,0°	34,96	0,166	1,00	5,80	0,7
83	Fenster OG 3 SW	SW 90,0°	5,73	0,784	1,00	4,49	0,6
84	Fenster OG 3 SW	SW 90,0°	4,20	0,847	1,00	3,56	0,4
85	Decke OG 3 zu Außenluft (Flachdach)	WNW 0,0°	218,11	0,116	1,00	25,35	3,2
<b>ΣA =</b>			<b>1749,16</b>	<b>Σ(F<sub>x</sub> * U * A) =</b>		<b>454,15</b>	

**Leitwertzuschlag Wärmebrücken L<sub>ψ</sub> + L<sub>χ</sub>** (nach ÖNORM B 8110-6, Abschnitt 5.3.2)
L<sub>ψ</sub> + L<sub>χ</sub> = **45,41 W/K**

5,7 %

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste



## 6.1 spezifische Transmissionswärmeverluste (Fortsetzung)

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste (Fortsetzung)

16	Decke OG 2 zu Außenluft (Terrasse)	4,1 %
17	Fenster OG 3 NW, Fenster OG 3 NO, Fenster OG...	0,6 %
18	Fenster OG 3 NO	0,1 %
19	Fenster OG 3 NO, Fenster OG 3 NW	0,4 %
20	Fenster OG 3 NO	0,3 %
21	Fenster OG 3 NW	0,1 %
22	Fenster OG 3 SO, Fenster OG 3 SW	1,7 %
23	Decke OG 3 zu Außenluft (Flachdach)	3,2 %
	Wärmebrückenzuschlag	5,7 %
	Lüftungswärmeverluste	37,2 %

## 6.2 Lüftungsverluste

<b>Lüftungswärmeverluste</b>	$n = 0,38 \text{ h}^{-1}$	<b>295,69 W/K</b>	<b>37,2 %</b>
------------------------------	---------------------------	-------------------	---------------

## 6.3 Daten transparenter Bauteile

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto  m <sup>2</sup>	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung  F <sub>s</sub>	Faktor Sonnen- schutz  z	Faktor Nichtsenk- rechter Strahlungs- einfall / Verschm.	Gesamt- energie- durchlass- grad  g	effektive Kollektor- fläche  m <sup>2</sup>
1	Fenster EG NW	NW 90,0°	2,10	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,26
2	Fenster EG NW	NW 90,0°	2,45	0,72	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,31
3	Fenster EG NO	NO 90,0°	6,30	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,78
4	Fenster EG SO	SO 90,0°	4,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,52
5	Fenster EG SO	SO 90,0°	3,19	0,76	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,43
6	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	5,94	0,82	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,86
7	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,27
8	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	4,40	0,79	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,61
9	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	5,28	0,74	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,68
10	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	0,70	0,53	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,07
11	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	2,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,27
12	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,42	0,72	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,31
13	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,27
14	Fenster OG 1 NW	NW 90,0°	2,64	0,74	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,34
15	Fenster OG 1 NO	NO 90,0°	6,60	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
16	Fenster OG 1 SO	SO 90,0°	11,88	0,82	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	1,71
17	Fenster OG 1 SO	SO 90,0°	8,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	1,09
18	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	4,40	0,79	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,61
19	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	6,60	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
20	Fenster OG 1 SW	SW 90,0°	11,88	0,82	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	1,71
21	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	5,94	0,82	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,86
22	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,27
23	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	4,40	0,79	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,61

### 6.3 Daten transparenter Bauteile (Fortsetzung)

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto  m <sup>2</sup>	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung  F <sub>s</sub>	Faktor Sonnen- schutz  z	Faktor Nichtsenk- rechter Strahlungs- einfall / Verschm.	Gesamt- energie- durchlass- grad  g	effektive Kollektor- fläche  m <sup>2</sup>
24	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	5,28	0,74	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,68
25	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	0,70	0,53	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,07
26	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	2,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,27
27	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	5,28	0,74	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,68
28	Fenster OG 2 NW	NW 90,0°	2,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,27
29	Fenster OG 2 NO	NO 90,0°	6,60	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
30	Fenster OG 2 SO	SO 90,0°	11,88	0,82	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	1,71
31	Fenster OG 2 SO	SO 90,0°	8,80	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	1,09
32	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	4,40	0,79	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,61
33	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	6,60	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
34	Fenster OG 2 SW	SW 90,0°	11,88	0,82	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	1,71
35	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	6,30	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,78
36	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	1,67	0,64	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,19
37	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	2,10	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,26
38	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	0,76	0,54	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,07
39	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	1,89	0,68	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,23
40	Fenster OG 3 NO	NW 90,0°	2,80	0,75	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,37
41	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	0,63	0,51	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,06
42	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	1,89	0,68	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,23
43	Fenster OG 3 NW	NW 90,0°	2,45	0,72	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,31
44	Fenster OG 3 NO	NO 90,0°	1,67	0,64	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,19
45	Fenster OG 3 NO	NO 90,0°	4,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,52
46	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	5,73	0,81	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
47	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	4,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,52
48	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	1,67	0,64	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,19
49	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	2,10	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,26
50	Fenster OG 3 SO	SO 90,0°	5,73	0,81	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
51	Fenster OG 3 SW	SW 90,0°	5,73	0,81	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,82
52	Fenster OG 3 SW	SW 90,0°	4,20	0,70	0,40	---	0,9; 0,98	0,50	0,52

### 6.4 Monatsbilanzierung

Wärmeverluste in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Transmissionswärmeverluste</b>													
Transmissionsverluste	7796	6520	5823	4010	2638	1447	846	1049	2200	4177	5882	7400	49788
Wärmebrückenverluste	780	652	582	401	264	145	85	105	220	418	588	740	4979
Summe	8576	7171	6405	4411	2902	1592	930	1154	2420	4595	6471	8140	54766
<b>Lüftungswärmeverluste</b>													
Lüftungsverluste	5076	4245	3791	2611	1718	942	551	683	1432	2720	3830	4818	32416
<b>Gesamtwärmeverluste</b>													
Gesamtwärmeverluste	13652	11416	10196	7022	4620	2534	1481	1836	3852	7314	10301	12958	87183

### 6.4 Monatsbilanzierung (Fortsetzung)

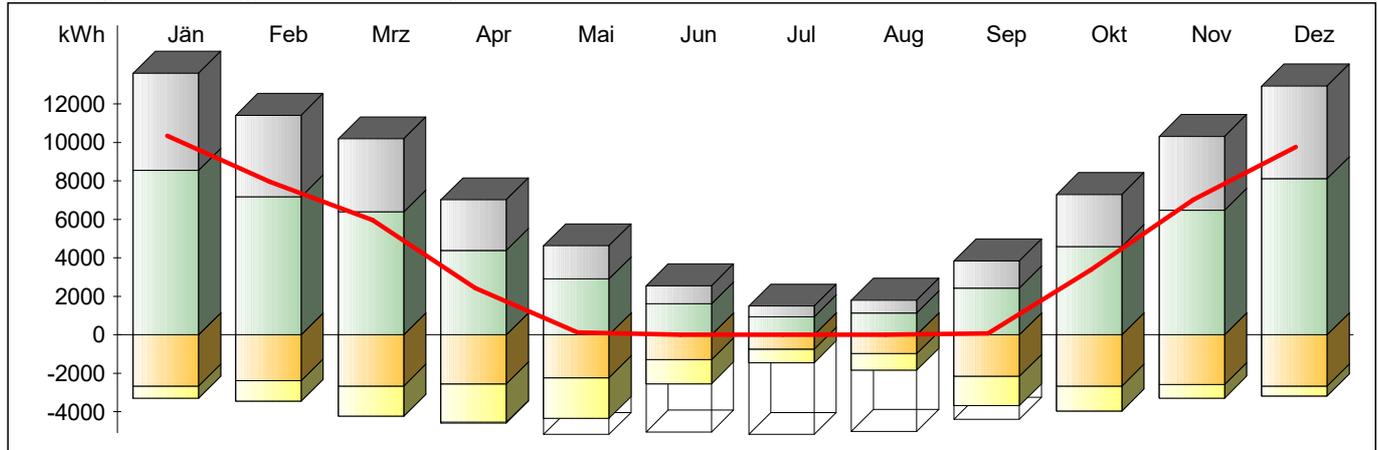
Wärmegewinne in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Interne Wärmegewinne</b>													
Interne Wärmegewinne	2661	2403	2661	2575	2661	2575	2661	2661	2575	2661	2575	2661	31326
<b>Solare Wärmegewinne</b>													
Fenster NW 90°	3	5	9	13	18	19	19	16	11	7	3	2	127
Fenster NW 90°	4	7	11	16	22	23	23	19	13	8	4	3	153
Fenster NO 90°	9	16	26	40	55	58	58	47	33	20	10	7	380
Fenster SO 90°	15	23	34	41	48	45	47	47	38	29	16	12	397
Fenster SO 90°	12	20	29	34	40	37	39	39	32	24	13	10	330
Fenster NW 90°	10	18	29	44	61	64	64	52	37	22	11	8	419
Fenster NW 90°	3	6	9	14	19	20	20	16	12	7	3	2	133
Fenster NW 90°	7	13	21	32	44	46	46	37	26	16	8	5	299
Fenster NO 90°	8	14	23	35	49	51	51	41	29	18	9	6	335
Fenster NO 90°	1	1	2	3	5	5	5	4	3	2	1	1	32
Fenster NO 90°	3	6	9	14	19	20	20	16	12	7	3	2	133
Fenster NW 90°	4	6	10	16	22	23	23	19	13	8	4	3	150
Fenster NW 90°	3	6	9	14	19	20	20	16	12	7	3	2	133
Fenster NW 90°	4	7	12	18	24	26	26	21	15	9	4	3	168
Fenster NO 90°	10	17	27	42	58	61	61	49	35	21	10	7	400
Fenster SO 90°	49	78	114	135	159	149	155	156	127	97	53	41	1312
Fenster SO 90°	31	49	72	86	101	95	99	100	81	61	34	26	835
Fenster SW 90°	17	28	41	48	57	53	55	56	45	34	19	15	469
Fenster SW 90°	23	37	54	65	76	71	74	75	61	46	25	19	626
Fenster SW 90°	49	78	114	135	159	149	155	156	127	97	53	41	1312
Fenster NW 90°	10	18	29	44	61	64	64	52	37	22	11	8	419
Fenster NW 90°	3	6	9	14	19	20	20	16	12	7	3	2	133
Fenster NW 90°	7	13	21	32	44	46	46	37	26	16	8	5	299
Fenster NO 90°	8	14	23	35	49	51	51	41	29	18	9	6	335
Fenster NO 90°	1	1	2	3	5	5	5	4	3	2	1	1	32
Fenster NO 90°	3	6	9	14	19	20	20	16	12	7	3	2	133
Fenster NW 90°	8	14	23	35	49	51	51	41	29	18	9	6	335
Fenster NW 90°	3	6	9	14	19	20	20	16	12	7	3	2	133
Fenster NO 90°	10	17	27	42	58	61	61	49	35	21	10	7	400
Fenster SO 90°	49	78	114	135	159	149	155	156	127	97	53	41	1312
Fenster SO 90°	31	49	72	86	101	95	99	100	81	61	34	26	835
Fenster SW 90°	17	28	41	48	57	53	55	56	45	34	19	15	469
Fenster SW 90°	23	37	54	65	76	71	74	75	61	46	25	19	626
Fenster SW 90°	49	78	114	135	159	149	155	156	127	97	53	41	1312
Fenster NW 90°	9	16	26	40	55	58	58	47	33	20	10	7	380
Fenster NW 90°	2	4	6	10	14	14	14	11	8	5	2	2	93
Fenster NW 90°	3	5	9	13	18	19	19	16	11	7	3	2	127
Fenster NW 90°	1	2	2	4	5	5	5	4	3	2	1	1	36
Fenster NW 90°	3	5	8	12	16	17	17	14	10	6	3	2	110

## 6.4 Monatsbilanzierung (Fortsetzung)

<b>Wärmegewinne in kWh/Monat (Fortsetzung)</b>													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Solare Wärmegewinne (Fortsetzung)</b>													
Fenster NW 90°	4	8	12	19	26	27	27	22	16	9	5	3	180
Fenster NW 90°	1	1	2	3	4	4	4	3	2	1	1	1	28
Fenster NW 90°	3	5	8	12	16	17	17	14	10	6	3	2	110
Fenster NW 90°	4	7	11	16	22	23	23	19	13	8	4	3	153
Fenster NO 90°	2	4	6	10	14	14	14	11	8	5	2	2	93
Fenster NO 90°	6	11	17	27	37	39	39	31	22	13	7	5	253
Fenster SO 90°	23	37	55	65	77	72	74	75	61	46	25	20	630
Fenster SO 90°	15	23	34	41	48	45	47	47	38	29	16	12	397
Fenster SO 90°	5	9	13	15	18	16	17	17	14	11	6	5	145
Fenster SO 90°	7	12	17	20	24	23	23	24	19	15	8	6	198
Fenster SO 90°	23	37	55	65	77	72	74	75	61	46	25	20	630
Fenster SW 90°	23	37	55	65	77	72	74	75	61	46	25	20	630
Fenster SW 90°	15	23	34	41	48	45	47	47	38	29	16	12	397
Solare Wärmegewinne	643	1044	1572	2026	2531	2476	2529	2353	1828	1296	691	520	19509
<b>Gesamtwärmegewinne in kWh/Monat</b>													
Gesamtwärmegewinne	3304	3447	4233	4601	5192	5051	5190	5014	4402	3957	3265	3180	50835
<b>Nutzbare Gewinne in kWh/Monat</b>													
Ausnutzung Gewinne (%)	100,0	100,0	100,0	99,4	84,4	50,1	28,5	36,6	83,5	99,9	100,0	100,0	Ø: 78,4
Nutzbare solare Gewinne	643	1044	1572	2014	2138	1241	722	862	1525	1294	691	520	15297
Nutzbare interne Gewinne	2661	2403	2660	2559	2247	1291	759	974	2149	2657	2575	2661	24563
Nutzbare Wärmegewinne	3304	3447	4232	4573	4384	2532	1481	1836	3674	3952	3265	3180	39860
<b>Heizwärmebedarf in kWh/Monat</b>													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Heizwärmebedarf	10348	7969	5964	2449	108	0	0	0	78	3363	7035	9778	47093
<b>Mittlere Außentemperatur in °C und Heiztage</b>													
Mittl. Außentemperatur:	-1,07	0,64	4,77	9,74	14,19	17,57	19,50	18,90	15,27	9,64	4,01	0,10	
Heiztage	31,0	28,0	31,0	30,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,9	31,0	30,0	31,0	214,8

6.5 Monatsbilanzierung - Zusammenfassung

Bild 2 : Diagrammdarstellung der Monatsbilanzierung



**Ergebnisse des Monatsbilanzverfahrens**

Jahres-Lüftungswärmeverluste = 32.416 kWh/a  
 Jahres-Transmissionsverluste = 54.766 kWh/a  
 Nutzbare interne Gewinne = 24.563 kWh/a  
 Nutzbare solare Gewinne = 15.297 kWh/a  
 Verlustdeckung durch interne Gewinne = 28,2 %  
 Verlustdeckung durch solare Gewinne = 17,5 %

**Jahres-Heizwärmebedarf = 47.093 kWh/a**

**flächenbezogener  
 Jahres-Heizwärmebedarf = 42,80 kWh/(m²a)**

**volumenbezogener  
 Jahres-Heizwärmebedarf = 12,98 kWh/(m³a)**

**Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) = 45,88 <sup>1)</sup>**

**Zahl der Heiztage = 214,8 d/a**

**Heizgradtagzahl = 3.817 Kd/a**

<sup>1)</sup> bezogen auf das Referenzklima;  $NEZ = HWB_{Ref} / (0,74 \cdot A/V + 0,407)$

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

## 7 Anlagentechnik

### 7.1 Beschreibung der Anlagentechnik

**Benötigte Heizleistung:** 28.414 W

#### Gebäudezentrale Anlage

Von der Anlagentechnik versorgte BGF: 1100,30 m<sup>2</sup>

#### Raumwärme

##### Wärmeabgabe und -verteilung

Art des Wärmeabgabesystems:	Flächenheizung
Regelung der Wärmeabgabe:	Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung
Verbrauchsfeststellung:	individuell
Heizkreis-Auslegungstemperatur:	35°/28°C
Leistung der Umwälzpumpe:	251,6 W (Defaultwert)
Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	49,75 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	88,02 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	308,08 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)

##### Pufferspeicher

Art des Pufferspeichers:	Kombispeicher Heizung und Warmwasser
Baujahr:	2020
Lage:	im unbeheizten Bereich
Volumen:	710 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	3,96 kWh/d (Defaultwert)
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

## 7.1 Beschreibung der Anlagentechnik (Fortsetzung)

### Wärmeerzeugung

Art der Wärmeerzeugung:	Heizkessel
Heizkesselart:	Brennwertkessel
Baujahr:	2020
Lage:	im unbeheizten Bereich
Brennstoff:	Erdgas E
Betriebsweise:	nicht modulierend
Gebläse für Brenner:	Ja
Nennleistung des Kessels:	28,41 kW (Defaultwert)
Wirkungsgrad bei 100% Nennleistung:	0,97 (Defaultwert)
Bereitschaftsverlust bei Prüfbedingungen:	0,005 kW/kW (Defaultwert)
Leistung der Kesselpumpe:	0,00 W (Defaultwert)
Leistung des Brennergebläses:	71,04 W (Defaultwert)

### Warmwasser

#### Warmwasserabgabe

Art der Armaturen:	Zweigriffarmaturen
Art der Verbrauchsfeststellung:	individuell

#### Warmwasserverteilung

Lage der Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Verteilleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Verteilleitungen:	18,44 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Verteilleitungen:	70 mm (Defaultwert)
Lage der Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Steigleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Steigleitungen:	44,01 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Steigleitungen:	40 mm (Defaultwert)
Lage der Anbindeleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Anbindeleitungen:	1/3 Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Anbindeleitungen:	176,05 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Anbindeleitungen:	20 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Verteilleitungen:	im unbeheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Verteilleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Verteilleitungen:	17,44 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Verteilleitungen:	25 mm (Defaultwert)
Lage der Rücklauf-Steigleitungen:	im beheizten Bereich
Dämmdicke der Rücklauf-Steigleitungen:	gleich Rohrdurchmesser (Armaturen und Pumpen gedämmt)
Länge der Rücklauf-Steigleitungen:	44,01 m (Defaultwert)
Außendurchmesser der Rücklauf-Steigleitungen:	25 mm (Defaultwert)
Laufzeit der Zirkulationspumpe:	24,00 h (Defaultwert)
Leistung der Zirkulationspumpe:	36,68 W (Defaultwert)

## 7.1 Beschreibung der Anlagentechnik (Fortsetzung)

### Wärmeerzeugung

Warmwasserbereitung ist mit der Raumwärmebereitung kombiniert

### Lüftung

Lüftungsart: freie Lüftung  
Luftwechselrate: 0,38 1/h

### Photovoltaik

PV-Kollektorart: Multikristallines Silicium  
Anzahl gleicher Kollektoren: 24  
Aperturfläche je Kollektor: 1,55 m<sup>2</sup>  
Geländewinkel für Horizontalverschattung: 10 °  
Kollektorneigung: 45 °  
Ausrichtung: S  
Peakleistung: 4,46 kWp  
Art der Gebäudeintegration: Auf dem Dach aufgesetzte PV-Module  
Mittlerer Systemleistungsfaktor: 0,80  
Erzeugter Strom: 3,75 kWh/m<sup>2</sup>a

## 7.2 monatliche Berechnungsergebnisse

### Von der Anlagentechnik bereitzustellende Wärme

Gesamte von der Anlagentechnik bereitzustellende Wärme in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumwärme	10348	7969	5964	2449	108	0	0	0	78	3363	7035	9778	47093
Warmwasser	955	863	955	924	955	924	955	955	924	955	924	955	11245

### Verluste Anlagentechnikzone 1

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Raumwärme in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Wärmeabgabe	904	816	904	875	28	0	0	0	55	904	875	904	6264
Wärmeverteilung	944	758	599	270	2	0	0	0	3	340	658	888	4462
Wärmespeicherung	143	127	134	122	4	0	0	0	7	126	131	141	935
Wärmebereitstellung	1421	1088	796	341	6	0	0	0	12	436	948	1339	6386
<b>Summe Verluste</b>	<b>3412</b>	<b>2789</b>	<b>2432</b>	<b>1608</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>1806</b>	<b>2611</b>	<b>3272</b>	<b>18046</b>

## 7.2 monatliche Berechnungsergebnisse (Fortsetzung)

Verluste der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Warmwasser in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Wärmeabgabe	54	49	54	53	54	53	54	54	53	54	53	54	640
Wärmeverteilung	1540	1383	1512	1440	1466	1403	1441	1444	1414	1488	1466	1534	17531
Wärmespeicherung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmebereitstellung	375	341	385	395	438	420	431	432	422	399	368	376	4781
<b>Summe Verluste</b>	<b>1969</b>	<b>1773</b>	<b>1951</b>	<b>1887</b>	<b>1959</b>	<b>1876</b>	<b>1926</b>	<b>1930</b>	<b>1888</b>	<b>1942</b>	<b>1887</b>	<b>1964</b>	<b>22952</b>

Hilfsenergie in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumwärme	185	146	117	68	38	36	37	37	37	79	133	176	1091
Warmwasser	42	38	42	40	42	40	42	42	40	42	41	42	493
<b>Summe Hilfsenergie</b>	<b>227</b>	<b>184</b>	<b>159</b>	<b>109</b>	<b>80</b>	<b>76</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>78</b>	<b>121</b>	<b>173</b>	<b>218</b>	<b>1583</b>

Rückgewinnbare Verluste (ohne Bereitstellung) in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Raumheizung	1619	1386	1342	1048	28	0	0	0	55	1137	1365	1576	9556
Warmwasser	1118	1010	1118	1082	1118	0	0	0	1082	1118	1082	1118	8763

### Gebäudebilanz

Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Heiztechnikenergiebedarf (ohne Hilfsenergie) in kWh/Monat</b>													
Raumwärme	677	398	14	0	0	0	0	0	0	0	173	581	1842
Warmwasser	1956	1761	1937	1874	1945	1862	1912	1916	1875	1928	1874	1950	22791
<b>Hilfsenergiebedarf in kWh/Monat</b>													
Hilfsenergie (Strom)	236	189	160	103	70	67	69	69	68	117	176	226	1552
<b>Summe Heiztechnikenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie, abzgl. evtl. Umweltwärme) in kWh/Monat</b>													
Heiztechnikenergiebedarf	2868	2348	2111	1944	1946	1930	1981	1985	1942	1830	2222	2757	25866

Summe Heizenergiebedarf in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
<b>Heizenergiebedarf</b>	<b>14172</b>	<b>11180</b>	<b>9030</b>	<b>5317</b>	<b>3010</b>	<b>2854</b>	<b>2936</b>	<b>2940</b>	<b>2944</b>	<b>6148</b>	<b>10182</b>	<b>13490</b>	<b>84204</b>

Photovoltaik in kWh/Monat													
Monat	Jän	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Brutto-Ertrag PV	127	227	352	430	532	500	515	512	397	288	146	101	4129
Netto-Ertrag PV	127	227	352	430	532	500	515	512	397	288	146	101	4129

### 7.3 Primärenergiebedarf und Kohlendioxid-Emission

#### Berechnung Primärenergiebedarf

Primärenergiefaktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (April 2019)

Energiebedarf für	Energieträger	Endenergie kWh/a	Primärenergiefaktor		Primärenergie kWh/a	
			nicht erneuerbar	erneuerbar	nicht erneuerbar	erneuerbar
Raumheizung	Erdgas E	48616	1,10	0,00	53477	0
	Strom (Hilfsenergie)	1091	1,02	0,61	1113	665
Warmwasser	Erdgas E	34037	1,10	0,00	37440	0
	Strom (Hilfsenergie)	493	1,02	0,61	502	300
Haushaltsstrom	Strom-Mix	25060	1,02	0,61	25562	15287
Photovoltaik	Strom-Mix	-4129	1,02	0,61	-4212	-2519

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

CO<sub>2</sub>-Faktoren gemäß OIB-Richtlinie 6 (April 2019)

Energiebedarf für	Energieträger	Endenergie kWh/a	CO <sub>2</sub> -Faktor g/kWh <sub>End</sub>	CO <sub>2</sub> -Emissionen
				kg/a
Raumheizung	Erdgas E	48616	247	12008
	Strom (Hilfsenergie)	1091	227	248
Warmwasser	Erdgas E	34037	247	8407
	Strom (Hilfsenergie)	493	227	112
Haushaltsstrom	Strom-Mix	25060	227	5689
Photovoltaik	Strom-Mix	-4129	227	-937

### 7.4 Jahresbilanz Energiebedarf

#### Jahresbilanz - Absolutwerte

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	84.204	kWh/a
Jahres-Endenergiebedarf (EEB)	105.167	kWh/a
Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)	127.617	kWh/a

**7.4 Jahresbilanz Energiebedarf (Fortsetzung)****Jahresbilanz - flächenbezogen**

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	76,5	kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>95,6</b>	<b>kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>116,0</b>	<b>kWh/(m<sup>2</sup> a)</b>

**Jahresbilanz - volumenbezogen**

Jahres-Heizenergiebedarf (HEB)	23,2	kWh/(m <sup>3</sup> a)
<b>Jahres-Endenergiebedarf (EEB)</b>	<b>29,0</b>	<b>kWh/(m<sup>3</sup> a)</b>
<b>Jahres-Primärenergiebedarf (PEB)</b>	<b>35,2</b>	<b>kWh/(m<sup>3</sup> a)</b>

## Fundamentierung

Streifen- Einzelfundamente lt. statischen Erfordernissen.

## Tiefgarage

Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz vorgesehen. Tiefgarage wird mit Asphaltfeinbelag im Gefälle ausgeführt. Stahlbetonwände schalrein. Verdunstungsrinnen, Deckenuntersicht schalrein entgratet oder Dämmplatten lt. Bauphysik. Einfahrt über Rolltor mit Funkbedienung. Beleuchtung lt. Norm mittels LED Leuchten.

## Erdung / Blitzschutzanlage

Ausführung gemäß ÖVE

## Kellerabteile

Jeder Wohnung ist ein beleuchtetes, versperrbares Kellerabteil mit einer Haushaltssteckdose zugeordnet, Trennwand-system nach brandschutztechnischen Erfordernissen in Beton, Trockenbau, Metall- oder Holztrennwänden. Wände gemalt, Boden versiegelt.

## Gemeinschaftsräume

Wände gemalt, Boden versiegelt. Beleuchtung nach Norm.

## Außenwände

Massive Ziegelbauweise Wärmeschutzziegel 25 cm oder Stahlbetonwände 25 cm. Ziegelwände mit Innenputz einlagig geglättet und gemalt. Stahlbetonwände gespachtelt und gemalt. Außenfassade mit Vollwärmeschutz 20cm mit kunst-harzgebundenen Edelreibeputz, Oberfläche und Farben nach architektonischem Farbkonzept lt. Plan.

## Wohnungstrennwände

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Vorsatzschalen nach bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt und gemalt.

## Innenwände

Trockenbau mit Gipskartonplatten, glatt verspachtelt und gemalt.

Ausreichende Holzeinlagen in der Küche, Wohnzimmer und Bad für Hängekasten, Spiegelschrank, Fernseher, etc. lt. Detailplanung.

## Dachkonstruktion

Stahlbetondecke als Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung oder Foliendach samt erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Extensive Dachbegrünung.

## Geschoßdecken

Stahlbetondecke aus Fertigteilen mit Aufbeton oder Ortbetondecke nach statischem Erfordernis. Unterseite gespachtelt und gemalt. Fußbodenaufbau lt. Bauphysik und Energieausweis.

## Terrassen mit Eigengarten

Terrassenbeläge aus Betonplatten nach Wahl des Architekten. Die Rasenflächen werden ausreichend humusiert und mit einer Rasenmischung besämt. Blickdichter Zaun mit einer Höhe von 2,0m an direkt angrenzenden Nachbar im Bereich der befestigten Terrasse. Absturzsicherungen nach Norm. Einfriedungsvarianten nach Wahl des Architekten.

## Balkone

Oberfläche des Bodens: Betonoberflächen nach Wahl des Architekten

Geländer: Stabstahlgeländer nach Wahl des Architekten

## Verglaste Balkone

### Oberfläche des Bodens:

Betonoberflächen nach Wahl des Architekten

### Brüstung:

Fassadenplatten, Edelputz, HPL-Platten-Füllung

Seitliche Abschlüsse der windgeschützten überdachten Bereiche besteht aus einer rahmenlosen, raumhohen Verglasung

### Optional gegen Aufpreis:

Öffnbare flexible Verglasung an der Vorderseite der überdachten windgeschützten Bereiche.

Sonnenschutz

## **Terrassen / Verglaste Terrassenbereiche** *Penthäuser*

Terrassenbeläge aus Betonplatten nach Wahl der Architekten. Seitlicher Abschluss besteht teilweise aus einer offenbaren rahmenlosen, raumhohen Verglasung, teilweise blickdicht Sichtschutz.

## **Fenster / Fenstertüren**

Kunststofffenster mit Alu-Deckschale mit 3-fach Isolierverglasung und Schallschutz lt. Bauphysik und Energieausweis. Fenstergriffe in Aluminium. Drehkippenfenster bzw. Fixverglasung. Fensterbänke außen Alu- Pulverbeschichtet, innen Werzalith weiß.

### **Penthaus:**

Hebe – Schiebetüren in den Wohnräumen

## **Sonnenschutz**

Außenliegende Raffstores elektrisch betrieben (Funk) in allen Räumen.

## **Laubengang / Erschließungsflächen**

Betondecke lt. Statik – Fußbodenoberfläche nach Wahl des Architekten, Stabgeländer, Stahlbetonfertigteilstiege mit Oberfläche Sichtbeton. Liftanlage in barrierefreier Ausführung, Kabinengröße 110x210cm.

## **Wohnungseingangstür**

Thermisch getrennten Alu-Kunststoffeingangstür tlw. Verglasung.

## **Innentüren**

Weiß mit Holzumfassungszargen, Türblatt Röhrenspan, 80x210cm.

## **Bodenbeläge** *Wohn- Schlaf- Kinderzimmer, Küche, Vorraum*

Parkett Monopark 15 Bauwerk, Eiche geklebt, 470/70/9,6mm, 3mm Nutzschiicht.

## **Fliesen** *Bad, WC, AR*

Wohnobjekt Bodenfliesen 30x60cm, Farbe nach Wahl der Architekten  
Wandverfliesung im Bad bis Oberkante Türstock. Wandfliesen im WC im hinteren Bereich bis 1,20m und seitlich Latexanstrich. Wandfliese 30x60cm, Farbe weiß matt.

## **Briefkästen und Paketstation**

Die Briefkästen sind zentral zugänglich. Pro Wohnung ein Brieffach. Zusätzlich wird eine zentral gelegene Paketaufbewahrungsbox errichtet.

## **Schließanlage**

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Vier Schlüssel pro Wohnung. Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, allgemein Räume, Kellerabteil und Brieffach gleichsperrend, Allgemeinräume teilweise elektronisch.

## **Außenanlagen**

Zugangflächen mit Asphaltbelag, wassergebundener Wegedecke und Kies gemischt laut Planung.

## **Ver- und Entsorgung**

### **Stromversorgung:**

Linz Netz GmbH, hauseigene PV-Anlage

### **Wasser:**

Ortswasserleitung

### **Schmutzwasser:**

Schmutzwasserleitung der Gemeinde

### **Regenwasser:**

Versickerungsschächte -- Überlauf in Regenwasserkanal

### **Wärme:**

Gaszentralheizung mit Wärmetauscher und Wärmemengenzähler je Wohnung Anschluss an das Gasnetz der OÖ Ferngas

## **Elektroinstallation**

### **Energieversorgung:**

Die Energieversorgung erfolgt netzseitig durch Linz Netz GmbH. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom Nutzer ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen. Von diesen Zählerverteilern wird auch

über einen LS-FI-Schalter die Versorgung des Kellerabteiles bzw. Einlagerungsraumes hergestellt.

### **Verteilung**

In den Wohnungen gelangen Elektro-Kleinverteiler mit den erforderlichen Schutzgeräten der einzelnen Stromkreise zur Ausführung. Diese werden Unterputz bzw. in Hohlwänden in den Abstellräumen oder Vorräumen der Wohnungen situiert. Zusätzlich wird neben den o.a. Elektroverteilern jeweils ein Medien-Kleinverteiler in gleicher Baugröße zum Einbau von käuferseitigem Modem, Router, etc. vorgesehen.

### **Provideranbindung**

Für die Anbindung an Providerdienste (Telekom, Kabel-TV) ist die Vorbereitung zur Verlegung der jeweiligen Anschlussleitungen bis in den Medienverteiler der Wohnung vorgesehen. Vom Medienverteiler ist eine Leerverrohrung sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Nutzung der vom jeweiligen Provider angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über Einzelverträge zwischen Nutzer und Provider möglich.

### **Rauchwarnmelder**

In den Wohnungen werden laut OIB-Richtlinie 2 in allen Aufenthaltsräumen sowie in Gängen, über die die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, Rauchwarnmelder installiert

### **E-Ladestationen**

Das Gebäude wird mit allen erforderlichen Vorkehrungen ausgestattet, um bei den Garagenstellplätzen E-Ladestationen zu errichten. Die Beantragung der Errichtung ist über Einzelverträge zwischen Nutzer und Linz AG in beschränkter Anzahl möglich.

### **Wohnungsausstattung Elektro**

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN ausgeführt. Die Elektroinstallationen erfolgen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren. Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm reinweiß. Die Ausstattung der Elektroinstallationen erfolgt nach den Elektroinstallationsplänen. Es gilt die nachstehend genannte Anzahl der Elektroauslässe, Steckdosen und Schalter als vereinbart. Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der Sinnhaftigkeit und kann im Einzelfall und je nach Wohnungstyp von dieser Angabe geringfügig abweichen.

## **Elektroausstattung** *Schalterprogramm Serie ELSO Scala reinweiß*

### **Eingangsbereich außen**

1 Stk. Klingeltaster neben Wohnungstür

### **Vorraum**

1-2 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 2 Stk. Wechselschalter  
1 Stk. Steckdose unter Lichtschalter  
1 Stk. Heimrauchmelder  
1 Stk. Klingel

### **Gang**

1-2 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 2 Stk. Wechselschalter  
1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter  
1 Stk. Heimrauchmelder (nach Erfordernis)

### **Wohnküche**

1 Stk. Deckenlichtauslass über Couchtisch geschaltet über 1 Stk. Ausschalter  
1 Stk. Deckenlichtauslass über Esstisch und  
1 Stk. Deckenlichtauslass bei Küchenzeile geschaltet über 1 Stk. Serienschalter  
1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter  
3 Stk. 2-fach Steckdose  
1 Stk. TV-Anschlussdose  
1 Stk. Heimrauchmelder

### **Küche-/Kochnische**

1 Stk. geschaltete Steckdose für Blendenbeleuchtung geschaltet über 1 Stk. Ausschalter  
2 Stk. 2-fach Steckdosen im Bereich der Arbeitsfläche  
1 Stk. E-Herd Anschlussdose 5-polig  
1 Stk. 1-fach Steckdose für Dunstabzug  
1 Stk. 1-fach Steckdose für Kühlschrank  
1 Stk. 1-fach Steckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis)  
1 Stk. 1-fach Steckdose für Mikrowellenherd (eigener Stromkreis)

### **Schlafzimmer**

1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter  
1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter  
1 Stk. 1-fach Steckdose (bei Medien-Leerdose)  
2 Stk. 2-fach Steckdose (neben Bett)  
1 Stk. Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler  
1 Stk. Heimrauchmelder

**Zimmer**

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
- 2 Stk. 2-fach Steckdose
- 1 Stk. Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler
- 1 Stk. Heimrauchmelder

**Bad**

- 1 Stk. Deckenlichtauslass und
- 1 Stk. Wandlichtauslass über Waschtisch geschaltet über 1 Stk. Serienschalter
- 1 Stk. 2-fach Steckdose bei Waschtisch
- 1 Stk. Auslass für Ventilator (geschaltet mit Nachlauf über Lichtschalter)

**WC**

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Auslass für Ventilator (geschaltet mit Nachlauf über Lichtschalter)

**Abstellraum**

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. 1-fach Steckdose unter Lichtschalter
- 1 Stk. 1-fach Steckdose für Waschmaschine (eigener Stromkreis)
- 1 Stk. 1-fach Steckdose für Wäschetrockner (eigener Stromkreis)

**Terrasse/Balkon**

- Mindestens 1 Stk. Wandlichtauslass inkl. Leuchte geschaltet über 1 Stk. Ausschalter (innen)
- Mindestens 1 Stk. 1-fach Steckdose (Feuchtraumausführung)

**Kellerabteil/Einlagerungsraum**

- 1 Stk. Deckenlichtauslass inkl. Leuchte geschaltet über 1 Stk. Feuchtraum-Aufputz Ausschalter
- 1 Stk. Feuchtraum-Aufputz 1-fach Steckdose

**Zusätzlich zur oben definierten Standardausstattung gibt es als Sonderwunsch zahlreiche Ausstattungspakete:**

**Ausstattungspaket „SCHALTER EXCLUSIV“**

Komplettierung der Schalter- und Steckdosenauslässe mit dem Marken-Schalterprogramm GIRA E2, welches sich mit seiner reduzierten, kantigen Formgebung in fast alle Einrichtungsstile integriert. Ausführung aus bruch sicherem, UV-beständigem Thermoplast in Reinweiß glänzend.

**Ausstattungspaket „POWER-STANDARD“**

10 Stück zusätzliche Steckdosenauslässe in Standardausführung, Platzierung nach eigenen Wünschen innerhalb der Wohnung.

*Dieses Ausstattungspaket bietet Ihnen einen unschlagbaren Preisvorteil gegenüber einer Bestellung Einzelbestellung von zusätzlichen Einzel-Steckdosenauslässe.*

**Ausstattungspaket „POWER-EXCLUSIV“**

10 Stück zusätzliche Steckdosenauslässe in exklusiver Ausführung (GIRA E2), Platzierung nach eigenen Wünschen innerhalb der Wohnung.

*Dieses Ausstattungspaket bietet Ihnen einen unschlagbaren Preisvorteil gegenüber Einzelbestellung von zusätzlichen Steckdosen.*

**Ausstattungspaket „TV+INTERNET“**

Ausstattung der vorhandenen Leerrohre in jedem Zimmer mit Verkabelung und Anschlussdose für den SAT-TV-Empfang sowie zusätzliche Verkabelung und Anschlussdose in jedem Zimmer für die Medienversorgung durch einen im Haus vorhandenen Provider Ihrer Wahl. (z.B. A1, LIWEST, ...)

*(Anmeldung und Kosten für Provider durch Wohnungseigentümer)*

**Ausstattungspaket „NETZWERK“**

Mit diesem Ausstattungspaket erhalten Sie eine Netzwerkverkabelung mit jeweils 2 Stk. LAN-Anschlüsse (1 Doppeldose) in jedem Zimmer bis zum zentralen Medienverteiler.

**Ausstattungspaket „EINBAUSPOTS“**

Ausführung von Flur, Bad, WC und Abstellraum mit Leuchteneinbaugehäusen in Betondecke.

Bestückung mit Deckeneinbauspots samt LED Leuchtmittel, wahlweise in der Ausführung Weiß, Nickel Matt oder Chrom.

**Ausstattungspaket „SMART HOME - BASISPAKET“**

Ein Loxone Smart Home weiß über die Bedürfnisse seiner Bewohner Bescheid und handelt dabei im Einklang mit Jahreszeit, Witterung und Lebensstil. Es erledigt die meisten Aufgaben in den eigenen vier Wänden selbst.

Das Basispaket beinhaltet die Steuerung all Ihre Lichtkreise und Beschattungen.

Schalten Sie all Ihre Lichtkreise und Beschattungen wahlweise über Taster oder die Loxone App auf Ihrem mobilem Endgerät.

*Dieses Ausstattungspaket ist nur in Verbindung mit dem Ausstattungspaket „SCHALTER EXCLUSIV“ erhältlich!*

*(Mobiles Endgerät durch Wohnungseigentümer)*

*Dieses System ist nur möglich, wenn die im Standard enthaltene Beschattung mit Funk-Zwischensteckern ausgeführt ist!*

### **Ausstattungspaket „SMART HOME - HEIZUNG“**

Erweiterung des Smart Home Basispaketes um die Funktion Heizen:

Ihr Zuhause kümmert sich rund um die Uhr um das ideale Raumklima.

Definieren Sie über die Loxone App für jedes Zimmer und das Bad Ihre persönliche Wohlfühltemperatur sowie die gewünschten Heizzeiten.

*Dieses Ausstattungspaket ist nur in Verbindung mit dem Ausstattungspaket „SMART HOME - BASISPAKET“ erhältlich!*

### **Ausstattungspaket „SMART HOME - SICHERHEIT“**

Erweiterung des Smart Home Basispaketes um die Funktion Sicherheit:

Das Loxone Smart Home passt auf Ihr Zuhause auf und reagiert im Fall der Fälle automatisch.

Die intelligenten Fenstergriffe können neben der Standardanzeige "Geöffnet - Geschlossen" auch den Status "Gekippt" darstellen und sind weiters mit einem Alarm- und Erschütterungssensor ausgestattet und detektieren jeden Einbruchversuch. Die Wohnungseingangstür wird mit einem Türkontakt ausgestattet. Im Flur wird zusätzlich ein Bewegungsmelder vorgesehen.

Die vernetzten Rauchmelder in den Zimmern und im Flur warnen Sie via akustischem Signal und blinkenden Lichtern bei Rauchentwicklung.

Droht Gefahr - egal ob durch Rauch oder Einbruch, informiert Sie Ihr Zuhause via Push Notification über den Alarm auf Ihrem mobilem Endgerät.

*Dieses Ausstattungspaket ist nur in Verbindung mit dem Ausstattungspaket „SMART HOME - BASISPAKET“ erhältlich!*

## **Heizung / Lüftung / Sanitär**

### **Heizung**

Zentrale Gasheizung. Die Raumheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung mit einer elektronischen Einzelraumregelung. Wohnungsweise Verbrauchsmessung. In den Penthäusern kann optional gegen Aufpreis ein Kamin eingebaut werden. Diese Option ist in den Einreichplänen vorgesehen.

### **Warmwasser**

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Wohnungsstation und wohnungsweise Verbrauchsmessung.

### **Wasserzählung**

Wohnungsweise getrennt mittels Subzähler

### **Lüftung**

In den WC's, Bädern und Abstellräumen (Abstellräume ohne Fenster) kommt eine mechanische Entlüftung über Dach zur Ausführung.

Dunstabzüge im Umluftbetrieb.

Optional gegen Aufpreis ist ein Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung möglich.

### **Klimatisierung**

Optional gegen Aufpreis können Penthauswohnungen mit einer Deckenkühlung bzw. Klimaanlage in den Schlaf- und Wohnräumen ausgeführt werden.

## **Sanitärausstattung „Basic“ Sanitärkeramik Laufen ProA, Armaturen der Serie HG Logis**

Bad

Waschtisch Laufen ProA 65x48cm weiß – WHG bis 2Zi

Doppelwaschtisch Laufen ProA 130x48cm, weiß – WHG ab 3Zi

Waschtischmischer HG Logis 100 chrom

Badewanne Kaldewei Cayono 180x80cm, weiß

Wannenmischer HG Logis chrom, HG Brausenset Croma 100

Handtuchheizkörper

### **Alternativ gegen Aufpreis:**

Kaldewei Duschwanne CAYONOPLAN 800 x 1000 x 1,8 weiß

HG Brausenset Croma 100

WC

Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler weiß

Laufen ProA Handwaschbecken 45x34cm weiß

HG Logis Waschtischmischer 70 chrom

## **Sanitärausstattung „Premium“ als Aufpreis Sanitärkeramik Laufen ProS, Armaturen der Serie HG Focus**

Bad

Waschtisch Laufen ProS 70x47cm weiß – WHG bis 2Zi

Doppelwaschtisch Laufen ProS 130x48cm, weiß – WHG ab 3Zi - Bild fehlt -

Waschtischmischer HG Focus 100 DN15, chrom

Badewanne Kaldewei Cayono DUO 725, 180x80x41cm, alpinweiß

Wannenmischer HG Focus E2 chrom, HG Brausenset Croma 100

Handtuchheizkörper

**Alternativ gegen Aufpreis:**

Kaldewei Duschwanne Scona 800 x 1000 x 1,8 weiß  
 HG Showerpipe Cromo Select S280 chrom

WC

Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler rimless, 6 Liter, weiß  
 Laufen ProS Handwaschbecken 45x34cm weiß  
 HG Focus E2 Waschtischmischer

**Sonderwünsche**

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke (Elektroinstallationen, sanitäre Ausstattung, Bodenbeläge, Fliesen, Innentüren, Malerarbeiten, Innenwände) sind im Rahmen der technischen und baubehördlichen Möglichkeiten gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht bekannt gegeben werden.

**Gewährleistung**

Für die Gewährleistung gelten die vertraglichen Vereinbarungen und die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die ÖNormen.

Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung unvermeidbar (lt. ÖNorm). Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzung: Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen (z.B. von Anstrichen und Fassaden,...) unterliegen nicht der Gewährleistung.

**Sonstiges**

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann. Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischen Erkenntnisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung vor. Geringfügige Veränderungen der Wohnnutzflächen verändern die Vertragsgrundlage nicht. Graphische optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kucheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen sowie die Freiraumgestaltung der zur Wohnung gehörenden Flächen oder Bauelementen die aus planerischen-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Das Anbringen von Markisen, TV-Satellitenanlagen und dgl. im Bereich der Terrassen, Fenster und Fassaden ist nicht zulässig.

**Digitale Bemusterung**

Auf unserer Website finden sich die Bilder zu den Ausstattungsvarianten.

<https://www.eigentumswohnung-gallneukirchen.at/bau-und-ausstattungsbeschreibung>



**Vorläufiger  
BEFUND und GUTACHTEN  
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 i.d.j.g.F.  
zur Nutzwertfestsetzung der Liegenschaft**

**EZ:** 1670

**Grundstücksnummern:** 1214/1 und 1214/4 (Änderung in Vorbereitung)

**Gesamtausmaß:** 6.470 m<sup>2</sup> – Änderung in Vorbereitung

**KG:** 45624 Gallneukirchen

**Bezirksgericht:** Urfahr

**Anschrift:** 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C und 10A/10B/10C

**derzeitige Eigentümerin:** Petra Wolfinger geb. 16.8.1982  
Haidberg 23, 4209 Engerwitzdorf

**Auftraggeber:** JHP Bauräger GmbH  
Ferihumerstraße 13/1.Stock, 4040 Linz

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten zuzüglich § 6-Gutachten WEG 2002 für die Baubehörde und die auf Seite 2 angeführten Beilagen.

**Hörsching, 18.9.2021**

**Betrifft:** Gutachten zur Festsetzung der Mindestanteile nach §§ 2 bis 12 des WEG 2002 i.d.j.g.F. einer Wohnanlage mit gesamt sechs Mehrfamilienhäusern – je Haus A, Haus B, Haus C Haus 8 auf Alte Straße 8 und Haus 10 auf Alte Straße 10 - mit gesamt 67 Wohneinheiten und 100 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 12 wohnungseigentumstauglichen Stellplatzbereichen für einspurige Kfz's in der Tiefgarage und 12 Kfz-Stellplätzen bei der Tiefgarage im Allgemeineigentum für Besucher sowie 1 Kfz-Stellplatz im Freien im Allgemeineigentum für Besucher auf der Liegenschaft

<b>EZ:</b>	<b>1670</b>
<b>Grundstücksnummern:</b>	<b>1214/1 und 1214/4 (Änderung in Vorbereitung)</b>
<b>Gesamtausmaß:</b>	<b>6.470 m<sup>2</sup> – Änderung in Vorbereitung</b>
<b>KG:</b>	<b>45624 Gallneukirchen</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Urfahr</b>
<b>Anschrift:</b>	<b>4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C und 10A/10B/10C</b>

**Bauvorhaben:**

Sechs Mehrfamilienhäuser (je Haus A, Haus B und Haus C) mit gesamt 67 Wohneinheiten bestehend aus Untergeschoß (Tiefgarage mit 100 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen sowie 12 wohnungseigentumstauglichen Stellplatzbereichen für einspurige Kfz's und Kellerabteil-Zubehör-Räume und als werterhöhende Faktoren sowie Allgemeinräume), Erdgeschoß, 1. OG, 2.OG und 3.OG (nur Haus 10) sowie Gartenzubehörsflächen im EG und im 1.OG und gesamt 13 Kfz-Stellplätze im Allgemeineigentum für Besucher – **gesamt sohin 179 Wohnungseigentumseinheiten.**

**Unterlagen:**

- 1) Einreichpläne v. 15.9.2021 für den Wohnpark Ga°lli von PLANET plan.net architekt ZTGmbH, Neubaugasse 44/2/14, 1070 Wien bestehend aus Lageplan M 1:500 und Grundrisse UG(=KG), EG, 1.OG,2.OG,3.OG, 4.Dachdraufsicht, Schnitte und Ansichten M 1:100 und Lageplan M 1:500 mit dem **Genehmigungsvermerk des Stadtamtes Gallneukirchen Aktenzeichen Bau-..... v. ....**
- 2) **Flächenpläne Stellplätze Tiefgarage Kfz und Motorräder-Abstellbereiche vom ???.??.????** und Zuteilung Kellerabteile vom Auftraggeber bzw. Planverfasser lt. Liste v. 17.9.2021
- 3) **Baubewilligungsbescheid Stadamt Gallneukirchen für ..... Aktenzeichen Bau-..... v. .... samt Verhandlungsschrift und baubewilligte Deckblätter der Einreichpläne mit Stempeln der Baubehörde**
- 4) **Vermessungsurkunde ?**
- 5) **Grundbuchsauszug EZ 1670** vom 17.9.2021 für o.g. Liegenschaft
- 6) **Besichtigung der Liegenschaft durch die Sachverständige**

**Weitere Grundlagen:**

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 in der jeweils gültigen Fassung samt Durchführungsverordnungen
- 2) Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – veröffentlicht in „Der Sachverständige“ Heft 2/2003

**Beilagen:**

- 1) Einreichpläne v. 15.9.2021 für den Wohnpark Ga°lli von PLANET plan.net architekt ZTGmbH, Neubaugasse 44/2/14, 1070 Wien
- 2) **Flächenpläne Stellplätze Tiefgarage Kfz und Motorräder-Abstellbereiche vom ???.??.????** und Zuteilung Kellerabteile vom Auftraggeber bzw. Planverfasser lt. Liste v. 17.9.2021
- 3) **Baubewilligungsbescheid Stadamt Gallneukirchen für ..... Aktenzeichen Bau-..... v. .... samt Verhandlungsschrift und baubewilligte Deckblätter der Einreichpläne mit Stempeln der Baubehörde**
- 4) **Vermessungsurkunde ?**
- 5) **Grundbuchsauszug EZ 1670** vom 17.9.2021 für o.g. Liegenschaft
- 6) Zusammenfassung
- 7) § 6 Gutachten für die Baubehörde

**Über Antrag von der JHP Bauträger GmbH, Ferihumerstraße 13/1.Stock, 4020 Linz wird folgender Befund und folgendes Gutachten abgegeben:**

## I. Befund

In der EZ 1670 der KG 45624 Gallneukirchen befinden sich derzeit die Grundstücke 1214/1 und 1214/4 mit einem Gesamtausmaß von 6.470m<sup>2</sup> – bei Grundstück 1214/4 der Vermerk Änderung in Vorbereitung.

Auf dieser Liegenschaft mit der Adresse 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8 und Alte Straße 10 wird eine Gesamtwohnanlage Haus 8 und Haus 10 – je in 3 Gebäude aufgeteilt - Gebäude A, B, C im Zuge einer Gesamtverbauung mit einer Tiefgarage errichtet. Die Gebäudeteile A, B, C teilen sich jeweils in UG, EG, 1.OG und 2.OG sowie im Haus 10 auch 3.OG auf. Die Top-Aufteilung des vorläufigen Gutachtens sieht wie folgt aus:

Haus A – 8A: EG 8/A/0 W1-W3–Top1-Top3, 1.OG 8/A/1 W11-W13–Top4-Top6,  
2.OG 8/A/2 W21-W23–Top 7-Top9  
Haus B – 8B: EG 8/B/0 W4-W7–Top10-Top13, 1.OG 8/B/1 W14-W17–Top14-Top17,  
2.OG 8/B/2 W24-W25–Top18-Top19  
Haus C – 8C: EG 8/C/0 W8-W10–Top20-Top22, 1.OG 8/C/1 W18-W20–Top23-Top25,  
2.OG 8/C/2 W26-W27–Top26-Top27  
Haus A – 10A: EG 10/A/0 W7-W8+W1–Top 28-Top30, 1.OG 10/A/1 W9-W12 – Top 31-Top34,  
2.OG 10/A/2 W21-W24 – Top 35-Top38, 3.OG 10/A/3 W33-W35–Top39-Top41  
Haus B – 10B: EG 10/B/0 W2 - Top 42, 1.OG 10/B/1, W13-W16-Top43-Top46  
2.OG 10/B/2 W25-W28–Top47-Top50, 3.OG 10/A/3 W36-W39–Top 51-Top54  
Haus C – 10C: EG 10/C/0 W3-W6–Top55-Top58, 1.OG 10/C/1 W17-W20–Top59-Top62  
2.OG 10/C/2 W29-W32–Top63-Top66, 3.OG 10/C/3 W40 – Top 67  
UG Haus 8 – Tiefgaragenstellplätze 8/P1-P43 – Top 68 bis Top 110  
UG Haus 8 – einspurige Stellplätze 8/M1-M6 – Top 111 bis Top 116  
6 allgemeine Besucher-Kfz-Stellplätze B8-B13  
UG Haus 10 – Tiefgaragenstellplätze 10/P1-P53 – Top 117 bis Top 173  
UG Haus 10 – einspurige Stellplätze 10/M1-M6 – Top 174 bis Top 179  
6 allgemeine Besucher-Kfz-Stellplätze B2-B7 und EG aussen 1 Besucher-Kfz-Stellplatz B1

Teilweise verfügen die EG Wohnungen und Wohnungen im 1.OG über Gartenzubehörsflächen und alle Wohnungen über Kellerzubehörsflächen im KG, teilweise verfügen Kfz-Stellplätze in der Tiefgaragen über weitere Kellerabstellräume als werterhöhende Faktoren.

Bei allen Wohnungen kommen Terrassen im EG und Balkone in den oberen Geschossen als werterhöhende Faktoren zur Ausführung. In den Plänen ist teilweise ein mobil verglaster Windschutz bei den Freiflächen eingezeichnet und wird baubehördlich zur Bewilligung miteingereicht. Diese werden aber zB. im EG standard vom Bauträger nicht ausgeführt. Beim endgültigen Gutachten wird der Planstand zum Zeitpunkt der Übergabe bzw. Ausführung dem Gutachten beigelegt. Der mobil verglaste Windschutz wird bei der Bewertung der Aussenflächen nicht berücksichtigt.

Über die allgemeinen Stiegenhäuser, Laubgänge und Zugänge pro Haus samt der allgemeinen Podeste erreicht man alle Geschosse wie auch über einen allgemeinen Lift.

Im UG befinden sich neben der Tiefgarage mit den gesamt 100 wohnungseigentumstauglichen Kfz-Stellplätzen und den 12 wohnungseigentumstauglichen Stellplatzbereichen für einspurige Kfz's, der allgemeinen Fahrbahn- und Rangierfläche, die Keller-Zubehörsräume aller Wohnungen und Abstellräume der Tiefgaragenstellplätze als werterhöhende Faktoren, allgemeine Schleusen, Gänge und das Stiegenhaus, allgemeine Technikräume, Trockenräume und Kinderwagen-Fahrrad-Räume.

Im Aussenbereich des EG's sind die Eigengartenflächen der EG Wohnungen (und teilweise auch im 1.OG) im alleinigen Zubehör-Eigentum. Alle anderen Flächen begrünt und befestigt sowie die Kfz-Stellplätze für Besucher (gesamt 13, davon einer 1 im Freien und 12 bei der Tiefgarageneinfahrt) und die Spielplatzflächen und sonstigen Grünerholungsflächen, Hochbeete etc. sowie die Zugänge und Müllbereiche verbleiben alle im Allgemeineigentum. Die Zufahrt und der Zugang zur Liegenschaft und zur Tiefgarage erfolgt über das öffentliche Gut – Alte Straße.

Die Bauweise des Objektes wurde der technischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den vorgenannten Plänen entnommen, eventuelle Korrekturen wurden von der Sachverständigen vorgenommen. Alle Hausteile werden in massiver Bauweise errichtet. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt, somit sind keine Dachschrägen vorhanden, die Innenstiegen werden massiv ausgeführt. Die Anlage wird energiemäßig mit Strom und die Heizung mit Gas (Gasbrennwertkessel in den allgemeinen Technikräumen) für die zentrale Wärmebereitstellung (Fußbodenheizung) und Warmwasserbereitung versorgt. Die zusätzliche Versorgung mit einer Photovoltaikanlage wird installiert, an der sich einzelne Mitglieder der WE-Gemeinschaft beteiligen können. Die Ausstattung, Gestaltung und Raumgestaltung entspricht den Anforderungen heutiger Normen.

## II. Gutachten

Die Nutzflächen und der Bestand der zu bewertenden Einheiten wurden von der Sachverständigen aus den zur Verfügung gestellten Plänen entnommen. Die Sachverständige hat die Liegenschaft an Ort und Stelle besichtigt und die Planunterlagen kontrolliert.

Die dem Gutachten zur Nutzwertfestsetzung beigelegten Plankopien entsprechen den Bewilligungen der Baubehörde, des Stadtamtes Gallneukirchen. Im Gutachten sind die Pläne (maßstabsgetreu, jedoch teilweise verkleinert) für UG, EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG sowie die Schnitte und Ansichten und ein Lageplan sowie ein m2 Detailplan von der Tiefgarage beigelegt.

Festgestellt wird, dass die seitens des Auftraggebers übergebenen Planunterlagen und die Flächenaufstellung die Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte bilden und der geplanten Ausführung entsprechen.

Bei der Bewertung der einzelnen Räumlichkeiten und Wohneinheiten wurden die Stockwerkslage, die allgemeine Situierung und der Verwendungszweck berücksichtigt. Dies ergab werterhöhende und wertvermindernde Unterschiede:

<b><u>Regelnutzwert</u> =</b>	<b>100,0%</b>	<b>Wohnnutzflächen EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG – Faktor 1,00</b>
	<b>- 10,0%</b>	<b>Wohnnutzflächen EG Wohnungen Haus B aufgrund der Raumaufteilung und geringen Belichtung ohne Aussenflächen – Faktor 0,90</b>
	<b>- 60,0%</b>	<b>Flächen EG-Zubehör-Räume AR und im UG als werterhöhende Faktoren bei den TG-Stellplätzen bzw. als Zubehör – Faktor 0,40</b>
	<b>- 75,0%</b>	<b>Flächen Terrassen samt teilweise Kiesstreifen und Balkone und Terrassen als werterhöhende Faktoren – Faktor 0,25</b>
	<b>- 85,0%</b>	<b>Flächen Terrassen/Balkone grossflächig in den oberen Geschossen als werterhöhende Faktoren - 0,15</b>
	<b>- 50,0%</b>	<b>Fläche wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und Stellplätze für einspurige Kfz (Motorradabstellplätze) - Faktor 0,50</b>
	<b>- 90,0%</b>	<b>Fläche Eigengärten-Zubehör kleine Flächen – Faktor 0,10</b>
	<b>- 93,0%</b>	<b>Fläche Eigengärten-Zubehör grosse Flächen – Faktor 0,07</b>

**Im Gemeinschaftseigentum verbleiben:**

- im UG die Technikräume, die Trockenräume und die Fahrräder- und Kinderwagenabstellräume, die Vorräume und Gänge zu den Kellerzubehörräumen
- alle Schleusen und Gänge und das Stiegenhaus samt Podeste, alle Zugänge und Laubengänge vom UG übers EG ins 1. OG, 2.OG, 3.OG bei Haus A und der Lift
- die Fahrbahn- und Rangierfläche der Tiefgarage im UG
- die 13 Kfz-Stellplätze für Besucher
- aussen die Müllbereiche und alle Aussenbereiche befestigt und begrünt, die nicht Eigengartenflächen der Wohnungen darstellen sowie die Spielplatzflächen, die Vorplätze und die Zugänge sowie sämtliche Gehwege im Inneren und Äußeren des Gebäudes, die allgemeinen Grünflächen für die Oberflächenentwässerung, die allgemeinen Kfz-Stellplätze für Besucher
- alle konstruktiv verbleibenden Dach- und Fassadenflächen im Äußeren
- alle Teile an den 3 Gebäuden und der Gesamtanlage, an denen aus gesetzlichen Gründen kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Dies gilt insbesondere für alle Versorgungseinrichtungen wie für Strom, Wasser, Gas, Solaranlage, Abwasser, Wärmeversorgung, für die Übertragungseinrichtungen wie z.B. für Rundfunk, Fernsehen, Telefon, SAT-Anlage oder Kabel-TV, alle Lichtschächte und alle Dachflächen

**Abkürzungen:**

EZ	Einlagezahl
AR, VR, SR	Abstellraum, Vorraum, Schrankraum
UG/EG/OG	Unter-Erd-Obergeschoß
GstNr.	Grundstücksnummer
Wnfl.	Wohnnutzfläche
Bm2	bewertete m2. Wnfl. mit dem jeweiligen Faktor
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**EZ 1670, Katastralgemeinde 45624 Gallneukirchen,  
Grundstücke 1214/1 und 1214/4  
4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8)  
und Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)**

**1 Top 1 – Haus 8A - Wohnung 8/A/0 - Wohnung 1**

EG	VR	6,61			
	Gang	3,72			
	AR	2,22			
	WC	2,20			
	Bad	5,07			
	Zimmer 1	10,98			
	Zimmer 2	12,35			
	WOKÜ	<u>33,42</u>			
	Gesamt EG	<u>76,57</u>	76,57		77
<b><u>werterhöhender Faktor:</u></b> Terrasse		16,49	4,12		4
<b><u>EG-Zubehör:</u></b> Eigengarten Top 1		21,31	2,13		2
<b><u>KG-Zubehör:</u></b> Keller 8/K28		3,77	1,51		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 1**

**85**

**2 Top 2 – Haus 8A - Wohnung 8/A/0 – Wohnung 2**

EG	VR	5,45			
	AR	2,52			
	WC	2,10			
	Bad	3,60			
	Zimmer	12,53			
	WOKÜ	<u>27,59</u>			
	Gesamt EG	<u>53,79</u>	53,79		54
<b><u>werterhöhender Faktor:</u></b> Terrasse		13,49	3,37		3
<b><u>EG-Zubehör:</u></b> Eigengarten Top 2		16,48	1,65		2
<b><u>KG-Zubehör:</u></b> Keller 8/K3		4,42	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 2**

**61**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**3 Top 3 – Haus 8A - Wohnung 8/A/0 – Wohnung 3**

EG	VR	6,43				
	AR	1,47				
	WC	2,40				
	Bad	5,97				
	Zimmer 1	12,83				
	Zimmer 2	11,60				
	WOKÜ	<u>31,34</u>				
	Gesamt EG	<u>72,04</u>	72,04		72	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		36,64	9,16		9	
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 3		115,77	8,10		8	
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K4		4,42	1,77		<u>2</u>	

**Gesamtanteile Top 3**

**91**

**4 Top 4 – Haus 8A – Wohnung 8/A/1 – Wohnung 11**

1.OG	VR	6,61				
	Gang	3,72				
	AR	2,22				
	WC	2,20				
	Bad	5,07				
	Zimmer 1	10,98				
	Zimmer 2	12,35				
	WOKÜ	<u>33,42</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>76,57</u>	76,57		77	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon		14,96	3,74		4	
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K5		4,42	1,77		<u>2</u>	

**Gesamtanteile Top 4**

**83**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
-------------	-----------------	---------------------	----------------------	----	-----	----------	--------------------

**5 Top 5 – Haus 8A – Wohnung 8/A/1 – Wohnung 12**

1.OG	VR			5,45			
	AR			2,59			
	WC			2,15			
	Bad			3,69			
	Zimmer			12,72			
	WOKÜ			<u>28,01</u>			
	Gesamt 1.OG			<u>54,61</u>	54,61		55
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			12,26	3,07		3
	<u>KG-Zubehör:</u>		Keller 8/K6	4,42	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 5** **60**

---

**6 Top 6 – Haus 8A – Wohnung 8/A/1 – Wohnung 13**

1.OG	VR			6,43			
	AR			1,47			
	WC			2,40			
	Bad			5,97			
	Zimmer 1			12,83			
	Zimmer 2			11,60			
	WOKÜ			<u>31,34</u>			
	Gesamt 1.OG			<u>72,04</u>	72,04		72
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			32,65	8,16		8
	<u>KG-Zubehör:</u>		Keller 8/K7	4,42	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 6** **82**

---

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**7 Top 7 – Haus 8A – Wohnung 8/A/2 – Wohnung 21**

	2.OG		VR	6,61			
			Gang	3,72			
			AR	2,22			
			WC	2,20			
			Bad	5,07			
			Zimmer 1	10,98			
			Zimmer 2	12,35			
			WOKÜ	<u>33,42</u>			
			Gesamt 2.OG	<u>76,57</u>	76,57		77
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	15,06	3,77		4
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K8	4,43	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 7**

**83**

**8 Top 8 – Haus 8A – Wohnung 8/A/2 – Wohnung 22**

	2.OG		VR	5,45			
			AR	2,59			
			WC	2,15			
			Bad	3,69			
			Zimmer	12,72			
			WOKÜ	<u>28,01</u>			
			Gesamt 2.OG	<u>54,61</u>	54,61		55
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	12,14	3,04		3
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K1	8,65	3,46		3
			Keller 8/K2	4,42	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 8**

**63**

**9 Top 9 – Haus 8A – Wohnung 8/A/2 – Wohnung 23**

	2.OG		VR	6,43			
			AR	1,47			
			WC	2,40			
			Bad	5,74			
			Zimmer 1	12,83			
			Zimmer 2	11,60			
			WOKÜ	<u>31,34</u>			
			Gesamt 2.OG	<u>71,81</u>	71,81		72
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	32,65	8,16		8
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K10	4,43	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 9**

**82**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschöß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**10 Top 10 – Haus 8B – Wohnung 8/B/0 – Wohnung 4**

	EG		VR	5,44			
			AR	2,48			
			WC	2,25			
			Bad	5,41			
			Zimmer	12,54			
			WOKÜ	<u>18,94</u>			
			Gesamt EG	<u>47,06</u>	47,06		47
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	12,75	3,19		3
			<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 10	41,99	4,20		4
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K13	3,35	1,34		<u>1</u>
<b>Gesamtanteile Top 10</b>							<b>55</b>

**11 Top 11 – Haus 8B – Wohnung 8/B/0 – Wohnung 5**

	EG		VR	5,75			
			AR	1,60			
			WC	2,15			
			Bad	4,11			
			WOKÜ	<u>23,22</u>			
			Gesamt EG	<u>36,83</u>	36,83		37
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	10,20	2,55		3
			<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 11	20,11	2,01		2
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K11	4,43	1,77		<u>2</u>
<b>Gesamtanteile Top 11</b>							<b>44</b>

**12 Top 12 – Haus 8B – Wohnung 8/B/0 – Wohnung 6**

	EG		VR	4,95			
			AR	3,28			
			WC	2,15			
			Bad	6,61			
			WOKÜ	37,70			
			Gang	4,44			
			Zimmer 1	11,86			
			Zimmer 2	10,05			
			Zimmer 3	<u>11,97</u>			
			Gesamt EG	<u>93,01</u>	93,01		93
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	34,43	8,61		9
			<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 12	89,38	6,26		6
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K9	4,43	1,77		<u>2</u>
<b>Gesamtanteile Top 12</b>							<b>110</b>

**Bewertung**

Lfd. Top Haus	Einheit lt. Plan Geschoß	Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
---------------	-----------------------------	----------------------	----	-----	----------	--------------------

**13 Top 13 – Haus 8B – Wohnung 8/B/0 – Wohnung 7**

EG	VR	4,10				
	AR	2,82				
	WC	2,15				
	Gang	4,44				
	Bad	4,23				
	WOKÜ	27,97				
	Zimmer 1	12,24				
	Zimmer 2	10,80				
	Gesamt EG	<u>68,75</u>		68,75		69
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			29,35	7,34		7
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 13			92,41	6,47		6
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K12			4,43	1,77		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 13**

**84**

**14 Top 14 – Haus 8B – Wohnung 8/B/1 – Wohnung 14**

1.OG	VR	5,44				
	AR	2,48				
	WC	2,25				
	Bad	5,41				
	Zimmer	12,54				
	WOKÜ	18,94				
	Gesamt 1.OG	<u>47,06</u>		47,06		47
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			11,57	2,89		3
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K14			4,58	1,83		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 14**

**52**

**15 Top 15 – Haus 8B – Wohnung 8/B/1 – Wohnung 15**

1.OG	VR	5,82				
	AR	1,60				
	WC	2,20				
	Bad	4,17				
	WOKÜ	23,67				
	Gesamt 1.OG	<u>37,46</u>		37,46		37
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			9,32	2,33		2
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K15			4,56	1,82		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 15**

**41**

**Bewertung**

Lfd. Top Haus	Einheit Geschoß	It. Plan Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
------------------	--------------------	----------------------------------	----	-----	----------	--------------------

**16 Top 16 – Haus 8B – Wohnung 8/B/1 – Wohnung 16**

1.OG	VR	4,95				
	AR	3,28				
	WC	2,15				
	Bad	6,61				
	WOKÜ	37,70				
	Gang	4,44				
	Zimmer 1	11,86				
	Zimmer 2	10,05				
	Zimmer 3	11,97				
	Gesamt 1.OG	<u>93,01</u>		93,01		93
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	31,08		7,77		8
	<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K20	4,41		1,76		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 16**

**103**

**17 Top 17 – Haus 8B – Wohnung 8/B/1 – Wohnung 17**

1.OG	VR	4,10				
	AR	2,93				
	WC	2,20				
	Gang	4,44				
	Bad	4,32				
	WOKÜ	28,19				
	Zimmer 1	12,24				
	Zimmer 2	10,80				
	Gesamt 1.OG	<u>69,22</u>		69,22		69
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	27,36		6,84		7
	<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K16	4,56		1,82		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 17**

**78**

**18 Top 18 – Haus 8B – Wohnung 8/B/2 – Wohnung 24**

2.OG	VR	5,99				
	Gang	4,86				
	AR	1,75				
	WC	2,05				
	Bad	4,58				
	Zimmer 1	12,29				
	Zimmer 2	11,00				
	WOKÜ	33,08				
	Gesamt 2.OG	<u>75,60</u>		75,60		76

**Bewertung**

Lfd. Top Haus	Einheit lt. Plan Geschoß	Raum- bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
---------------	-----------------------------	----------------------	----	-----	----------	--------------------

*Fortsetzung Bewertung Top 18 – Haus 8B – Wohnung 8/B/2 – Wohnung 24:*

Übertrag: Gesamt 2.OG 75,60 75,60 76

werterhöhende Faktoren: Terrasse/Balkon 70,61 10,59 11

KG-Zubehör: Keller 8/K36 11,38 4,55 5

**Gesamtanteile Top 18**

**92**

**19 Top 19 – Haus 8B – Wohnung 8/B/2 – Wohnung 25**

2.OG	VR	6,00		
	Gang	7,74		
	WC	2,36		
	Bad	6,48		
	Zimmer 1	13,29		
	Zimmer 2	10,80		
	WOKÜ	<u>29,78</u>		
	Gesamt 2.OG	<u>76,45</u>	76,45	76

werterhöhende Faktoren: Terrassen/Balkone 106,38 15,96 16

KG-Zubehör: Keller 8/K23 6,17 2,47 2  
Keller 8/K24 5,43 2,17 2

**Gesamtanteile Top 19**

**96**

**20 Top 20 – Haus 8C – Wohnung 8/C/0 – Wohnung 8**

EG	VR	5,61		
	Gang	7,10		
	AR	4,00		
	WC	2,10		
	Bad	7,33		
	Zimmer 1	10,68		
	Zimmer 2	10,68		
	Zimmer 3	12,40		
	WOKÜ	<u>28,17</u>		
	Gesamt EG	<u>88,07</u>	88,07	88

werterhöhender Faktor: Terrasse 39,13 9,78 10

EG-Zubehör: Eigengarten Top 20 64,27 6,43 6

KG-Zubehör: Keller 8/K17 4,56 1,82 2

**Gesamtanteile Top 20**

**106**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**21 Top 21 – Haus 8C – Wohnung 8/C/0 – Wohnung 9**

EG	VR	5,84				
	AR	1,60				
	WC	2,05				
	Bad	5,34				
	Zimmer	9,03				
	WOKÜ	<u>16,05</u>				
	Gesamt EG	<u>39,91</u>		39,91		40
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		12,06		3,02		3
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 21		10,16		1,02		1
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K18		4,56		1,82		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 21**

**46**

**22 Top 22 – Haus 8C – Wohnung 8/C/0 – Wohnung 10**

EG	VR	5,76				
	AR	2,21				
	WC	2,50				
	Bad	6,44				
	Gang	4,80				
	Zimmer 1	12,60				
	Zimmer 2	12,37				
	Zimmer 3	10,87				
	WOKÜ	<u>29,55</u>				
	Gesamt EG	<u>87,10</u>		87,10		87
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		31,07		7,77		8
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 22		60,75		6,08		6
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K26		10,19		4,08		<u>4</u>

**Gesamtanteile Top 22**

**105**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**23 Top 23 – Haus 8C – Wohnung 8/C/1 – Wohnung 18**

1.OG	VR	5,61				
	Gang	7,10				
	AR	4,00				
	WC	2,10				
	Bad	7,53				
	Zimmer 1	10,68				
	Zimmer 2	10,68				
	Zimmer 3	12,60				
	WOKÜ	<u>28,17</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>88,47</u>	88,47		88	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				36,43	9,11	9
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K19				4,41	1,76	<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 23 99**

**24 Top 24 – Haus 8C – Wohnung 8/C/1 – Wohnung 19**

1.OG	VR	5,90				
	AR	1,65				
	WC	2,05				
	Bad	5,34				
	Zimmer	9,03				
	WOKÜ	<u>16,32</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>40,29</u>	40,29		40	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				10,95	2,74	3
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K22				4,06	1,62	<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 24 45**

**25 Top 25 – Haus 8C – Wohnung 8/C/1 – Wohnung 20**

1.OG	VR	5,76				
	AR	2,21				
	WC	2,50				
	Bad	6,44				
	Gang	4,80				
	Zimmer 1	12,60				
	Zimmer 2	12,37				
	Zimmer 3	10,87				
	WOKÜ	<u>29,55</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>87,10</u>	87,10		87	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				27,90	6,98	7
<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K21				4,41	1,76	<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 25 96**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
<b>26</b>	<b>Top 26 – Haus 8C – Wohnung 8/C/2 – Wohnung 26</b>						
		2.OG	VR	9,17			
			AR	1,98			
			WC	2,10			
			Bad	4,64			
			Zimmer	13,40			
			WOKÜ	<u>33,68</u>			
			Gesamt 2.OG	<u>64,97</u>	64,97	65	
			<u>werterhöhende Faktoren:</u> Terrasse/Balkon	59,59	8,94	9	
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K25	5,43	2,17	2	
			Keller 8/K29	3,77	1,51	2	
			Keller 8/K30	3,77	1,51	2	
			Keller 8/K31	3,77	1,51	2	
			Keller 8/K32	3,77	1,51	2	
			Keller 8/K33	3,77	1,51	2	
			Keller 8/K34	3,77	1,51	2	
			Keller 8/K35	3,77	1,51	2	
<b>Gesamtanteile Top 26</b>							<b>90</b>
<b>27</b>	<b>Top 27 – Haus 8C – Wohnung 8/C/2 – Wohnung 27</b>						
		2.OG	VR	5,60			
			AR	2,47			
			WC	2,15			
			Gang	4,02			
			Bad	5,03			
			Zimmer 1	12,40			
			Zimmer 2	11,00			
			WOKÜ	<u>31,16</u>			
			Gesamt 2.OG	<u>73,83</u>	73,83	74	
			<u>werterhöhende Faktoren:</u> Terrasse/Balkon	71,11	10,67	11	
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller 8/K27	3,71	1,48	1	
<b>Gesamtanteile Top 27</b>							<b>86</b>
<b>28</b>	<b>Top 28 – Haus 10A - Wohnung 10/A/0 - Wohnung 7</b>						
		EG	VR	8,00			
			Gang	5,52			
			AR	2,09			
			WC	2,10			
			Bad	5,29			
			Zimmer 1	10,36			
			Zimmer 2	12,24			
			Zimmer 3	10,51			
			WOKÜ	<u>25,50</u>			
			Gesamt EG	<u>81,61</u>	81,61	82	
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	33,27	8,32	8	
			<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 28	100,82	7,06	7	
			<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K3	2,94	1,18	1	
<b>Gesamtanteile Top 28</b>							<b>98</b>

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**29 Top 29 – Haus 10A - Wohnung 10/A01 – Wohnung 8**

EG	VR	5,75				
	AR	1,55				
	WC	2,15				
	Bad	4,11				
	WOKÜ	<u>23,48</u>				
	Gesamt EG	<u>37,04</u>		37,04		37
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		14,15		3,54		4
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 29		7,64		0,76		1
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K2		3,15		1,26		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 29 43**

**30 Top 30 – Haus 10A - Wohnung 10/A/0 - Wohnung 1**

EG	Gang	14,65				
	AR	4,73				
	WC	2,44				
	Bad	4,15				
	Zimmer	12,39				
	WOKÜ	<u>30,77</u>				
	Gesamt EG	<u>69,13</u>		69,13		69
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		32,68		8,17		8
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 30		102,42		7,17		7
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K1		4,15		1,66		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 30 86**

**31 Top 31 – Haus 10A - Wohnung 10/A/1 - Wohnung 9**

1.OG	VR	8,00				
	Gang	5,52				
	AR	2,11				
	WC	2,10				
	Bad	5,29				
	Zimmer 1	10,36				
	Zimmer 2	12,24				
	Zimmer 3	10,51				
	WOKÜ	<u>25,50</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>81,63</u>		81,63		82
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon		30,21		7,55		8
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K7		6,97		2,79		<u>3</u>

**Gesamtanteile Top 31 93**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**32 Top 32 – Haus 10A - Wohnung 10/A/1 – Wohnung 10**

1.OG	VR		7,73				
	Gang		10,08				
	AR		2,25				
	WC		2,15				
	Bad 1		4,92				
	Bad 2		2,81				
	Zimmer 1		10,40				
	Zimmer 2		10,40				
	Zimmer 3		13,04				
	WOKÜ		<u>32,82</u>				
	Gesamt 1.OG		<u>96,60</u>		96,60	97	
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			36,39	9,10	9	
	<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K28			7,08	2,83	<u>3</u>	

**Gesamtanteile Top 32**

**109**

**33 Top 33 – Haus 10A – Wohnung 10/A/1 – Wohnung 11**

1.OG	VR		8,12				
	AR		3,12				
	WC		2,05				
	Bad		3,80				
	Zimmer 1		10,95				
	Zimmer 2		12,60				
	WOKÜ		<u>27,93</u>				
	Gesamt 1.OG		<u>68,57</u>		68,57	69	
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			12,40	3,10	3	
	<u>1.OG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 33			33,37	3,34	3	
	<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K10			6,44	2,58	<u>3</u>	

**Gesamtanteile Top 33**

**78**

**34 Top 34 – Haus 10A – Wohnung 10/A/1 – Wohnung 12**

1.OG	VR		4,82				
	Gang		4,20				
	AR		2,10				
	WC		2,15				
	Bad		4,31				
	Zimmer 1		13,02				
	Zimmer 2		12,60				
	WOKÜ		<u>32,30</u>				
	Gesamt 1.OG		<u>75,50</u>		75,50	76	
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			17,99	4,50	5	
	<u>1.OG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 34			32,55	3,26	3	
	<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K4			3,08	1,23	<u>1</u>	

**Gesamtanteile Top 34**

**85**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**35 Top 35 – Haus 10A – Wohnung 10/A/2 – Wohnung 21**

2.OG	VR	8,00				
	Gang	5,52				
	AR	2,11				
	WC	2,10				
	Bad	5,29				
	Zimmer 1	10,36				
	Zimmer 2	12,24				
	Zimmer 3	10,51				
	WOKÜ	<u>25,50</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>81,63</u>	81,63		82	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				34,62	8,66	9
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K5				3,19	1,28	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 35** **92**

**36 Top 36 – Haus 10A – Wohnung 10/A/2 – Wohnung 22**

2.OG	VR	7,73				
	Gang	10,08				
	AR	2,25				
	WC	2,15				
	Bad 1	4,92				
	Bad 2	2,81				
	Zimmer 1	10,40				
	Zimmer 2	10,40				
	Zimmer 3	13,04				
	WOKÜ	<u>32,82</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>96,60</u>	96,60		97	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				36,38	9,10	9
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K6				6,45	2,58	<u>3</u>

**Gesamtanteile Top 36** **109**

**37 Top 37 – Haus 10A – Wohnung 10/A/2 – Wohnung 23**

2.OG	VR	8,12				
	AR	3,12				
	WC	2,05				
	Bad	3,80				
	Zimmer 1	10,95				
	Zimmer 2	12,60				
	WOKÜ	<u>27,93</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>68,57</u>	68,57		69	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				15,13	3,78	4
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K19				3,17	1,27	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 37** **74**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**38 Top 38 – Haus 10A – Wohnung 10/A/2 – Wohnung 24**

2.OG	VR		4,82				
	Gang		4,20				
	AR		2,10				
	WC		2,15				
	Bad		4,31				
	Zimmer 1		13,02				
	Zimmer 2		12,60				
	WOKÜ		<u>32,30</u>				
	Gesamt 2.OG		<u>75,50</u>		75,50		76
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			32,77	8,19		8
	<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K15			3,29	1,32		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 38**

**85**

**39 Top 39 – Haus 10A – Wohnung 10/A/3 – Wohnung 33**

3.OG	VR		7,16				
	WC		2,28				
	Bad		5,39				
	Zimmer		12,31				
	WOKÜ		<u>28,07</u>				
	Gesamt 3.OG		<u>55,21</u>		55,21		55
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			58,42	14,61		15
	<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K37			3,37	1,35		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 39**

**71**

**40 Top 40 – Haus 10A – Wohnung 10/A/3 – Wohnung 34**

3.OG	VR		10,46				
	Bad/WC		6,68				
	Zimmer		12,05				
	WOKÜ		<u>33,98</u>				
	Gesamt 3.OG		<u>63,17</u>		63,17		63
	<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon/Terrasse			75,06	11,26		11
	<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K21			3,56	1,42		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 40**

**75**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**41 Top 41 – Haus 10A – Wohnung 10/A/3 – Wohnung 35**

3.OG	VR	4,55				
	Bad/WC	7,08				
	Zimmer	13,28				
	WOKÜ	<u>32,09</u>				
	Gesamt 3.OG	<u>57,00</u>	57,00		57	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon/Terrasse		80,65	12,10		12	
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K22		3,56	1,42		<u>1</u>	

**Gesamtanteile Top 41 70**

**42 Top 42 – Haus 10B – Wohnung 10/B/0 – Wohnung 2**

EG	Wohnküche	46,23				
	Gang	3,73				
	Bad	7,75				
	WC	1,90				
	AR 1	7,42				
	AR 2	13,19				
	AR 3	19,15				
	VR (RH 2,20 m)	<u>24,21</u>				
	Gesamt EG	<u>123,58</u>	111,22		111	
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K26		3,57	1,43		1	
Keller 10/K41		<b>3,37</b>	<b>1,35</b>		<b>1</b>	
Keller 10/K42		<b>3,37</b>	<b>1,35</b>		<u><b>1</b></u>	

**Gesamtanteile Top 42 114**

**43 Top 43 – Haus 10B – Wohnung 10/B/1 – Wohnung 13**

1.OG	VR	9,46				
	AR	2,95				
	WC	2,05				
	Bad	3,90				
	Zimmer 1	10,44				
	Zimmer 2	13,70				
	WOKÜ	<u>21,83</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>64,33</u>	64,33		64	
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse		15,00	3,75		4	
<u>1.OG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 43		48,69	4,87		5	
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K14		3,18	1,27		<u>1</u>	

**Gesamtanteile Top 43 74**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
<b>44 Top 44 – Haus 10B – Wohnung 10/B/1 – Wohnung 14</b>							
		1.OG	VR	6,79			
			Gang	10,06			
			AR	2,46			
			WC	2,15			
			Bad 1	4,92			
			Bad 2	2,81			
			Zimmer 1	13,21			
			Zimmer 2	10,40			
			Zimmer 3	10,40			
			WOKÜ	<u>32,82</u>			
			Gesamt 1.OG	<u>96,02</u>	96,02		96
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	42,86	10,72		11
			<u>1.OG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 44	149,23	10,45		10
			<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K8	11,47	4,59		<u>5</u>
<b>Gesamtanteile Top 44</b>							<b>122</b>

**45 Top 45 – Haus 10B – Wohnung 10/B/1 – Wohnung 15**

		1.OG	VR	8,12			
			AR	3,12			
			WC	2,05			
			Bad	4,18			
			Zimmer 1	10,95			
			Zimmer 2	13,05			
			WOKÜ	<u>29,54</u>			
			Gesamt 1.OG	<u>71,01</u>	71,01		71
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	16,50	4,13		4
			<u>1.OG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 45	24,58	2,46		2
			<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K20	5,85	2,34		<u>2</u>
<b>Gesamtanteile Top 45</b>							<b>79</b>

**46 Top 46 – Haus 10B – Wohnung 10/B/1 – Wohnung 16**

		1.OG	VR	4,60			
			Gang	4,74			
			AR	2,10			
			WC	2,15			
			Bad	5,23			
			Zimmer 1	13,44			
			Zimmer 2	13,65			
			WOKÜ	<u>32,30</u>			
			Gesamt 1.OG	<u>78,21</u>	78,21		78
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	40,00	10,00		10
			<u>1.OG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 46	45,46	4,55		5
			<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K18	2,86	1,14		<u>1</u>
<b>Gesamtanteile Top 46</b>							<b>94</b>

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**47 Top 47 – Haus 10B – Wohnung 10/B/2 – Wohnung 25**

2.OG	VR			9,46			
	AR			2,95			
	WC			2,05			
	Bad			3,90			
	Zimmer 1			10,44			
	Zimmer 2			13,70			
	WOKÜ			<u>21,83</u>			
	Gesamt 2.OG			<u>64,33</u>	64,33		64
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				14,99	3,75		4
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K11				6,04	2,42		<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 47**

**70**

**48 Top 48 – Haus 10B – Wohnung 10/B/2 – Wohnung 26**

2.OG	VR			6,79			
	Gang			10,06			
	AR			2,46			
	WC			2,15			
	Bad 1			4,92			
	Bad 2			2,81			
	Zimmer 1			13,21			
	Zimmer 2			10,40			
	Zimmer 3			10,40			
	WOKÜ			<u>32,82</u>			
	Gesamt 2.OG			<u>96,02</u>	96,02		96
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				37,77	9,44		9
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K25				3,50	1,40		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 48**

**106**

**49 Top 49 – Haus 10B – Wohnung 10/B/2 – Wohnung 27**

2.OG	VR			8,12			
	AR			3,12			
	WC			2,05			
	Bad			4,18			
	Zimmer 1			10,95			
	Zimmer 2			13,05			
	WOKÜ			<u>29,54</u>			
	Gesamt 2.OG			<u>71,01</u>	71,01		71
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				15,13	3,78		4
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K16				3,36	1,34		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 49**

**76**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**50 Top 50 – Haus 10B – Wohnung 10/B/2 – Wohnung 28**

2.OG	VR	4,60				
	Gang	4,74				
	AR	2,10				
	WC	2,15				
	Bad	5,23				
	Zimmer 1	13,44				
	Zimmer 2	13,65				
	WOKÜ	<u>32,30</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>78,21</u>		78,21		78
<b><u>werterhöhender Faktor:</u></b> Balkon				35,93	8,98	9
<b><u>EG-Zubehör:</u></b> Keller 10/K13				3,36	1,34	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 50 88**

**51 Top 51 – Haus 10B – Wohnung 10/B/3 – Wohnung 36**

3.OG	VR	9,46				
	AR	2,95				
	WC	2,05				
	Bad	3,90				
	Zimmer 1	10,44				
	Zimmer 2	13,70				
	WOKÜ	<u>21,83</u>				
	Gesamt 3.OG	<u>64,33</u>		64,33		64
<b><u>werterhöhender Faktor:</u></b> Balkon				15,03	3,76	4
<b><u>EG-Zubehör:</u></b> Keller 10/K17				3,24	1,30	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 51 69**

**52 Top 52 – Haus 10B – Wohnung 10/B/3 – Wohnung 37**

3.OG	VR	6,79				
	Gang	10,06				
	AR	2,46				
	WC	2,15				
	Bad 1	4,92				
	Bad 2	2,81				
	Zimmer 1	13,21				
	Zimmer 2	10,40				
	Zimmer 3	10,40				
	WOKÜ	<u>32,82</u>				
	Gesamt 3.OG	<u>96,02</u>		96,02		96
<b><u>werterhöhender Faktor:</u></b> Balkon				34,16	8,54	9
<b><u>EG-Zubehör:</u></b> Keller 10/K12				7,08	2,83	<u>3</u>

**Gesamtanteile Top 52 108**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschöß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**53 Top 53 – Haus 10B – Wohnung 10/B/3 – Wohnung 38**

3.OG	VR	8,12				
	AR	3,12				
	WC	2,05				
	Bad	4,18				
	Zimmer 1	10,95				
	Zimmer 2	13,05				
	WOKÜ	<u>29,54</u>				
	Gesamt 3.OG	<u>71,01</u>		71,01		71
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				15,13	3,78	4
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K23				3,56	1,42	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 53**

**76**

**54 Top 54 – Haus 10B – Wohnung 10/B/3 – Wohnung 39**

3.OG	VR	4,60				
	Gang	4,74				
	AR	2,10				
	WC	2,15				
	Bad	5,23				
	Zimmer 1	13,44				
	Zimmer 2	13,65				
	WOKÜ	<u>32,30</u>				
	Gesamt 3.OG	<u>78,21</u>		78,21		78
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				37,25	9,31	9
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K24				5,85	2,34	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 54**

**89**

**55 Top 55 – Haus 10C – Wohnung 10/C/0 – Wohnung 3**

EG	VR	7,84				
	AR	3,06				
	WC	2,19				
	Bad	6,42				
	Zimmer 1	10,65				
	Zimmer 2	12,69				
	WOKÜ	<u>25,48</u>				
	Gesamt EG	<u>68,33</u>		68,33		68
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse				16,10	4,03	4
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 55				15,82	1,58	2
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K27				5,10	2,04	<u>2</u>

**Gesamtanteile Top 55**

**76**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**56 Top 56 – Haus 10C – Wohnung 10/C/0 – Wohnung 4**

EG	VR	6,04				
	AR	4,16				
	WC	2,08				
	Bad	5,00				
	Zimmer	10,11				
	WOKÜ	<u>26,16</u>				
	Gesamt EG	<u>53,55</u>		53,55		54
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			16,50	4,13		4
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 56			13,50	1,35		1
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K29			3,37	1,35		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 56**

**60**

**57 Top 57 – Haus 10C – Wohnung 10/C/0 – Wohnung 5**

EG	VR	9,00				
	AR	4,17				
	WC	2,05				
	Bad	5,07				
	Zimmer 1	10,05				
	Zimmer 2	13,69				
	WOKÜ	<u>27,65</u>				
	Gesamt EG	<u>71,68</u>		71,68		72
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			30,57	7,64		8
<u>EG-Zubehör:</u> Eigengarten Top 57			58,14	5,81		6
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K30			3,37	1,35		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 57**

**87**

**58 Top 58 – Haus 10C – Wohnung 10/C/0 – Wohnung 6**

EG	VR	5,04				
	Gang	6,40				
	AR	2,35				
	WC	2,06				
	Bad	5,12				
	Zimmer 1	10,84				
	Zimmer 2	10,93				
	WOKÜ	<u>29,64</u>				
	Gesamt EG	<u>72,38</u>		72,38		72
<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse			36,60	9,15		9

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

*Fortsetzung Bewertung Top 58 – Haus 10C – Wohnung 10/C/0 – Wohnung 6:*

<u>Übertrag:</u>			Gesamt EG	<u>72,38</u>	72,38	72	
<u>werterhöhender Faktor:</u>			Terrasse	36,60	9,15	9	
<u>EG-Zubehör:</u>			Eigengarten Top 58	44,45	4,45	4	
<u>EG-Zubehör:</u>			Keller 10/K31	3,37	1,35	<u>1</u>	

**Gesamtanteile Top 58**

**86**

**59 Top 59 – Haus 10C – Wohnung 10/C/1 – Wohnung 17**

1.OG	VR	7,96			
	AR	3,12			
	WC	2,19			
	Bad	6,42			
	Zimmer 1	10,65			
	Zimmer 2	12,69			
	WOKÜ	<u>25,80</u>			
	Gesamt 1.OG	<u>68,83</u>	68,83	69	
<u>werterhöhender Faktor:</u>	Balkon	15,03	3,76	4	
<u>EG-Zubehör:</u>	Keller 10/K32	3,37	1,35	<u>1</u>	

**Gesamtanteile Top 59**

**74**

**60 Top 60 – Haus 10C – Wohnung 10/C/1 – Wohnung 18**

1.OG	VR	6,04			
	AR	4,28			
	WC	2,08			
	Bad	5,00			
	Zimmer	10,11			
	WOKÜ	<u>26,61</u>			
	Gesamt 1.OG	<u>54,12</u>	54,12	54	
<u>werterhöhender Faktor:</u>	Balkon	15,13	3,78	4	
<u>EG-Zubehör:</u>	Keller 10/K33	3,37	1,35	<u>1</u>	

**Gesamtanteile Top 60**

**59**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**61 Top 61 – Haus 10C – Wohnung 10/C/1 – Wohnung 19**

1.OG	VR	9,00				
	AR	4,17				
	WC	2,05				
	Bad	5,07				
	Zimmer 1	10,05				
	Zimmer 2	13,69				
	WOKÜ	<u>27,65</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>71,68</u>	71,68	72		
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				27,78	6,95	7
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K34				3,37	1,35	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 61 80**

**62 Top 62 – Haus 10C – Wohnung 10/C/1 – Wohnung 20**

1.OG	VR	5,04				
	Gang	6,40				
	AR	2,35				
	WC	2,06				
	Bad	5,12				
	Zimmer 1	10,84				
	Zimmer 2	10,93				
	WOKÜ	<u>29,64</u>				
	Gesamt 1.OG	<u>72,38</u>	72,38	72		
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				33,77	8,44	8
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K35				3,37	1,35	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 62 81**

**63 Top 63 – Haus 10C – Wohnung 10/C/2 – Wohnung 29**

2.OG	VR	7,96				
	AR	3,12				
	WC	2,19				
	Bad	6,42				
	Zimmer 1	10,65				
	Zimmer 2	12,69				
	WOKÜ	<u>25,80</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>68,83</u>	68,83	69		
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon				15,13	3,78	4
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K36				3,37	1,35	<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 63 74**

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	It. Plan Geschöß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**64 Top 64 – Haus 10C – Wohnung 10/C/2 – Wohnung 30**

2.OG	VR	6,04				
	AR	4,28				
	WC	2,08				
	Bad	4,77				
	Zimmer	10,11				
	WOKÜ	<u>26,61</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>53,89</u>		53,89		54
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			13,71	3,43		3
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K38			3,37	1,35		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 64 58**

---

**65 Top 65 – Haus 10C – Wohnung 10/C/2 – Wohnung 31**

2.OG	VR	9,00				
	AR	4,17				
	WC	2,05				
	Bad	5,07				
	Zimmer 1	10,05				
	Zimmer 2	13,69				
	WOKÜ	<u>27,65</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>71,68</u>		71,68		72
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			27,79	6,95		7
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K39			3,37	1,35		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 65 80**

---

**66 Top 66 – Haus 10C – Wohnung 10/C/2 – Wohnung 32**

2.OG	VR	5,04				
	Gang	6,40				
	AR	2,35				
	WC	2,06				
	Bad	5,12				
	Zimmer 1	10,84				
	Zimmer 2	10,93				
	WOKÜ	<u>29,64</u>				
	Gesamt 2.OG	<u>72,38</u>		72,38		72
<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon			35,09	8,77		9
<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K40			3,58	1,43		<u>1</u>

**Gesamtanteile Top 66 82**

---

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
----------	--------------	------------------	------------------	----	-----	----------	-----------------

**67 Top 67 – Haus 10C – Wohnung 10/C/3 – Wohnung 40**

		3.OG	VR	10,97			
			Gang	10,08			
			AR	4,93			
			WC	2,35			
			Bad 1	8,17			
			Bad 2	6,51			
			Zimmer 1	10,98			
			Zimmer 2	11,06			
			Zimmer 3	16,50			
			WOKÜ	47,19			
			Gesamt 3.OG	<u>128,74</u>	128,74	129	
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Terrasse	171,98	25,80	26	
			<u>EG-Zubehör:</u> Keller 10/K9	7,03	2,81	<u>3</u>	

**Gesamtanteile Top 67**

**158**

**UG Tiefgarage – 100 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze und 12 wohnungseigentumstaugliche Stellplätze für einspurige Kfz's**

<b>68</b>	<b>Top 68 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P1</b>	15,90	7,95	8	<b>8</b>
<b>69</b>	<b>Top 69 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P2</b>	13,96	6,98	7	<b>7</b>
<b>70</b>	<b>Top 70 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P3</b>	13,96	6,98	7	<b>7</b>
<b>71</b>	<b>Top 71 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P4</b>	13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>72</b>	<b>Top 72 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P5</b>	14,03	7,02	7	<b>7</b>
<b>73</b>	<b>Top 73 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P6</b>	14,05	7,03	7	<b>7</b>
<b>74</b>	<b>Top 74 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P7</b>	13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>75</b>	<b>Top 75 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P8</b>	14,04	7,02	7	<b>7</b>
<b>76</b>	<b>Top 76 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P9</b>	14,01	7,01	7	<b>7</b>
<b>77</b>	<b>Top 77 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P10</b>	14,82	7,41	7	<b>7</b>
<b>78</b>	<b>Top 78 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P11</b>	14,84	7,42	7	<b>7</b>
<b>79</b>	<b>Top 79 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P12</b>	13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>80</b>	<b>Top 80 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P13</b>	14,84	7,42	7	<b>7</b>
<b>81</b>	<b>Top 81 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P14</b>	19,08	9,54	10	<b>10</b>
<b>82</b>	<b>Top 82 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P15</b>	17,15	8,58	9	<b>9</b>
<b>83</b>	<b>Top 83 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P16</b>	13,97	6,99	7	<b>7</b>
<b>84</b>	<b>Top 84 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P17</b>	14,03	7,02	7	<b>7</b>
<b>85</b>	<b>Top 85 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P18</b>	14,03	7,02	7	<b>7</b>
<b>86</b>	<b>Top 86 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P19</b>	15,09	7,55	8	<b>8</b>
<b>87</b>	<b>Top 87 – Kfz-TG-Stellplatz 8/P20</b>	14,83	7,42	7	<b>7</b>

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit lt. Plan Haus	Plan Geschöß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
88	Top 88		Kfz-TG-Stellplatz 8/P21	13,24	6,62	7	7
89	Top 89		Kfz-TG-Stellplatz 8/P22	14,82	7,41	7	7
90	Top 90		Kfz-TG-Stellplatz 8/P23	24,26	12,13	12	12
91	Top 91		Kfz-TG-Stellplatz 8/P24	13,25	6,63	7	7
92	Top 92		Kfz-TG-Stellplatz 8/P25	14,18	7,09	7	7
93	Top 93		Kfz-TG-Stellplatz 8/P26	14,03	7,02	7	7
94	Top 94		Kfz-TG-Stellplatz 8/P27	13,97	6,99	7	7
95	Top 95		Kfz-TG-Stellplatz 8/P28	13,96	6,98	7	7
96	Top 96		Kfz-TG-Stellplatz 8/P29	15,10	7,55	8	8
97	Top 97		Kfz-TG-Stellplatz 8/P30	14,84	7,42	7	7
98	Top 98		Kfz-TG-Stellplatz 8/P31	13,25	6,63	7	7
99	Top 99		Kfz-TG-Stellplatz 8/P32	14,84	7,42	7	7
100	Top 100		Kfz-TG-Stellplatz 8/P33	14,31	7,16	7	7
101	Top 101		Kfz-TG-Stellplatz 8/P34	14,32	7,16	7	7
102	Top 102		Kfz-TG-Stellplatz 8/P35	14,31	7,16	7	7
103	Top 103		Kfz-TG-Stellplatz 8/P36	13,25	6,63	7	7
104	Top 104		Kfz-TG-Stellplatz 8/P37	14,03	7,02	7	7
105	Top 105		Kfz-TG-Stellplatz 8/P38	15,19	7,60	8	8
106	Top 106		Kfz-TG-Stellplatz 8/P39	14,63	7,32	7	7
107	Top 107		Kfz-TG-Stellplatz 8/P40	15,15	7,58	8	8
108	Top 108		Kfz-TG-Stellplatz 8/P41	14,07	7,04	7	7
109	Top 109		Kfz-TG-Stellplatz 8/P42	13,97	6,99	7	7
110	Top 110		Kfz-TG-Stellplatz 8/P43	13,96	6,98	7	7
111	Top 111		Stellplatz einspurig 8/M1	5,79	2,90	3	3
112	Top 112		Stellplatz einspurig 8/M2	5,79	2,90	3	3
113	Top 113		Stellplatz einspurig 8/M3	7,95	3,98	4	4
114	Top 114		Stellplatz einspurig 8/M4	7,21	3,61	4	4
115	Top 115		Stellplatz einspurig 8/M5	5,41	2,71	3	3
116	Top 116		Stellplatz einspurig 8/M6	4,42	2,21	2	2
117	Top 117		Kfz-TG-Stellplatz 10/P1	15,63	7,82	8	8
118	Top 118		Kfz-TG-Stellplatz 10/P2	13,25	6,63	7	7
119	Top 119		Kfz-TG-Stellplatz 10/P3	13,25	6,63	7	7
120	Top 120		Kfz-TG-Stellplatz 10/P4	13,97	6,99	7	
			<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P4-Z</u>		7,20 2,88	3	10
121	Top 121		Kfz-TG-Stellplatz 10/P5	14,83	7,42	7	
			<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P5-Z</u>		8,43 3,37	3	10

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
<b>122</b>	<b>Top 122</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P6</b>		14,38	7,19	7	
		<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P6-Z</u>		11,08	4,43	<u>4</u>	<b>11</b>
<b>123</b>	<b>Top 123</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P7</b>		14,38	7,19	7	
		<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P7-Z</u>		13,00	5,20	<u>5</u>	<b>12</b>
<b>124</b>	<b>Top 124</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P8</b>		14,89	7,45	7	<b>7</b>
<b>125</b>	<b>Top 125</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P9</b>		14,70	7,35	7	<b>7</b>
<b>126</b>	<b>Top 126</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P10</b>		14,63	7,32	7	<b>7</b>
<b>127</b>	<b>Top 127</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P11</b>		14,63	7,32	7	<b>7</b>
<b>128</b>	<b>Top 128</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P12</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>129</b>	<b>Top 129</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P13</b>		14,64	7,32	7	<b>7</b>
<b>130</b>	<b>Top 130</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P14</b>		14,63	7,32	7	<b>7</b>
<b>131</b>	<b>Top 131</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P15</b>		13,25	6,63	7	
		<u>Zubehör: Abstellraum P15-Z</u>		5,08	2,03	<u>2</u>	<b>9</b>
<b>132</b>	<b>Top 132</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P16</b>		14,84	7,42	7	
		<u>Zubehör: Abstellraum P16-Z</u>		4,37	1,75	<u>2</u>	<b>9</b>
<b>133</b>	<b>Top 133</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P17</b>		12,87	6,44	6	<b>6</b>
<b>134</b>	<b>Top 134</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P18</b>		12,87	6,44	6	<b>6</b>
<b>135</b>	<b>Top 135</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P19</b>		12,87	6,44	6	<b>6</b>
<b>136</b>	<b>Top 136</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P20</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>137</b>	<b>Top 137</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P21</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>138</b>	<b>Top 138</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P22</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>139</b>	<b>Top 139</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P23</b>		13,18	6,59	7	<b>7</b>
<b>140</b>	<b>Top 140</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P24</b>		13,18	6,59	7	<b>7</b>
<b>141</b>	<b>Top 141</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P25</b>		12,87	6,44	6	<b>6</b>
<b>142</b>	<b>Top 142</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P26</b>		13,23	6,62	7	<b>7</b>
<b>143</b>	<b>Top 143</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P27</b>		13,66	6,83	7	<b>7</b>
<b>144</b>	<b>Top 144</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P28</b>		14,01	7,01	7	
		<u>Zubehör: Abstellraum P28-Z</u>		5,81	2,32	<u>2</u>	<b>9</b>
<b>145</b>	<b>Top 145</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P29</b>		13,97	6,99	7	<b>7</b>
<b>146</b>	<b>Top 146</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P30</b>		13,68	6,84	7	<b>7</b>
<b>147</b>	<b>Top 147</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P31</b>		13,17	6,59	7	<b>7</b>
<b>148</b>	<b>Top 148</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P32</b>		12,88	6,44	6	<b>6</b>
<b>149</b>	<b>Top 149</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P33</b>		13,17	6,59	7	<b>7</b>
<b>150</b>	<b>Top 150</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P34</b>		13,17	6,59	7	<b>7</b>
<b>151</b>	<b>Top 151</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P35</b>		14,58	7,29	7	<b>7</b>
<b>152</b>	<b>Top 152</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P36</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>153</b>	<b>Top 153</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P37</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>154</b>	<b>Top 154</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P38</b>		13,97	6,99	7	<b>7</b>

**Bewertung**

Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
<b>155</b>	<b>Top 155</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P39</b>		14,21	7,11	7	<b>7</b>
<b>156</b>	<b>Top 156</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P40</b>		15,94	7,97	8	<b>8</b>
<b>157</b>	<b>Top 157</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P41</b>		15,16	7,58	8	<b>8</b>
<b>158</b>	<b>Top 158</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P42</b>		13,75	6,88	7	<b>7</b>
<b>159</b>	<b>Top 159</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P43</b>		12,50	6,25	6	<b>6</b>
<b>160</b>	<b>Top 160</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P44</b>		13,25	6,63	7	<b>7</b>
<b>161</b>	<b>Top 161</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P45</b>		13,22	6,61	7	<b>7</b>
<b>162</b>	<b>Top 162</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P46</b>		13,16	6,58	7	<b>7</b>
<b>163</b>	<b>Top 163</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P47</b>		15,69	7,85	8	
		<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P47-Z</u>		10,46	4,18	<u>4</u>	<b>12</b>
<b>164</b>	<b>Top 164</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P48</b>		14,74	7,37	7	
		<u>werterhöhende Faktoren: Abstellraum P46-Z</u>		10,32	4,13	4	
		<u>Abstellraum P48-Z</u>		12,94	5,18	<u>5</u>	<b>16</b>
<b>165</b>	<b>Top 165</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P49</b>		12,50	6,25	6	
		<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P49-Z</u>		8,89	3,56	<u>4</u>	<b>10</b>
<b>166</b>	<b>Top 166</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P50</b>		13,22	6,61	7	
		<u>werterhöhender Faktor: Abstellraum P50-Z</u>		9,38	3,75	<u>4</u>	<b>11</b>
<b>167</b>	<b>Top 167</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P51</b>		16,22	8,11	8	<b>8</b>
<b>168</b>	<b>Top 168</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P52</b>		16,22	8,11	8	<b>8</b>
<b>169</b>	<b>Top 169</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P53</b>		14,73	7,37	7	<b>7</b>
<b>170</b>	<b>Top 170</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P54</b>		12,75	6,38	6	<b>6</b>
<b>171</b>	<b>Top 171</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P55</b>		13,23	6,62	7	<b>7</b>
<b>172</b>	<b>Top 172</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P56</b>		13,23	6,62	7	<b>7</b>
<b>173</b>	<b>Top 173</b>	<b>– Kfz-TG-Stellplatz 10/P57</b>		12,75	6,38	6	<b>6</b>
<b>174</b>	<b>Top 174</b>	<b>– Stellplatz einspurig 10/M1</b>		2,82	1,41	1	<b>1</b>
<b>175</b>	<b>Top 175</b>	<b>– Stellplatz einspurig 10/M2</b>		2,82	1,41	1	<b>1</b>
<b>176</b>	<b>Top 176</b>	<b>– Stellplatz einspurig 10/M3</b>		6,50	3,25	3	<b>3</b>
<b>177</b>	<b>Top 177</b>	<b>– Stellplatz einspurig 10/M4</b>		8,21	4,11	4	<b>4</b>
<b>178</b>	<b>Top 178</b>	<b>– Stellplatz einspurig 10/M5</b>		3,50	1,75	2	<b>2</b>
<b>179</b>	<b>Top 179</b>	<b>– Stellplatz einspurig 10/M6</b>		3,50	1,75	2	<b>2</b>

**Zusammenfassung der Anteile EZ 1670, Katastralgemeinde 45624**  
**Gallneukirchen, Grundstücke 1214/1 und 1214/4**  
**4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8) und**  
**Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)**

<b>Top</b>	<b>Lage/Bezeichnung</b>	<b>Zubehör EG Keller K EG/1.OG Eigengarten</b>	<b>Anteile</b>
<b><u>Haus 8A</u></b>			
1	EG Wohnung 8/A/0 - Wohnung 1	Eigengarten Top 1, Keller 8/K28	85
2	EG Wohnung 8/A/0 - Wohnung 2	Eigengarten Top 2, Keller 8/K3	61
3	EG Wohnung 8/A/0 - Wohnung 3	Eigengarten Top 3, Keller 8/K4	91
4	1.OG Wohnung 8/A/1 - Wohnung 11	Keller 8/K5	83
5	1.OG Wohnung 8/A/1 - Wohnung 12	Keller 8/K6	60
6	1.OG Wohnung 8/A/1 - Wohnung 13	Keller 8/K7	82
7	2.OG Wohnung 8/A/2 - Wohnung 21	Keller 8/K8	83
8	2.OG Wohnung 8/A/2 - Wohnung 22	Keller 8/K1+8/K2	63
9	2.OG Wohnung 8/A/2 - Wohnung 23	Keller 8/K10	82
<b><u>Haus 8B</u></b>			
10	EG Wohnung 8/B/0 - Wohnung 4	Eigengarten Top 10, Keller 8/K13	55
11	EG Wohnung 8/B/0 - Wohnung 5	Eigengarten Top 11, Keller 8/K11	44
12	EG Wohnung 8/B/0 - Wohnung 6	Eigengarten Top 12, Keller 8/K 9	110
13	EG Wohnung 8/B/0 - Wohnung 7	Eigengarten Top 13, Keller 8/K12	84
14	1.OG Wohnung 8/B/1 - Wohnung 14	Keller 8/K14	52
15	1.OG Wohnung 8/B/1 - Wohnung 15	Keller 8/K15	41
16	1.OG Wohnung 8/B/1 - Wohnung 16	Keller 8/K20	103
17	1.OG Wohnung 8/B/1 - Wohnung 17	Keller 8/K16	78
18	2.OG Wohnung 8/B/2 - Wohnung 24	Keller 8/K36	92
19	2.OG Wohnung 8/B/2 - Wohnung 25	Keller 8/K23+8/K24	96
<b><u>Haus 8C</u></b>			
20	EG Wohnung 8/C/0 - Wohnung 8	Eigengarten Top 20, Keller 8/K17	106
21	EG Wohnung 8/C/0 - Wohnung 9	Eigengarten Top 21, Keller 8/K18	46
22	EG Wohnung 8/C/0 - Wohnung 10	Eigengarten Top 22, Keller 8/K26	105
23	1.OG Wohnung 8/C/1 - Wohnung 18	Keller 8/K19	99
24	1.OG Wohnung 8/C/1 - Wohnung 19	Keller 8/K22	45
25	1.OG Wohnung 8/C/1 - Wohnung 20	Keller 8/K21	96
26	2.OG Wohnung 8/C/2 - Wohnung 26	Keller 8/K25 und 8/K29-35	90
27	2.OG Wohnung 8/C/2 - Wohnung 27	Keller 8/K27	86
<b><u>Haus 10A</u></b>			
28	EG Wohnung 10/A/0 - Wohnung 7	Eigengarten Top 28, Keller10/K3	98
29	EG Wohnung 10/A/0 - Wohnung 8	Eigengarten Top 29, Keller10/K2	43
30	EG Wohnung 10/A/0 - Wohnung 1	Eigengarten Top 30, Keller10/K1	86
31	1.OG Wohnung 10/A/1 - Wohnung 9	Keller 10/K7	93
32	1.OG Wohnung 10/A/1 - Wohnung 10	Keller 10/K28	109
33	1.OG Wohnung 10/A/1 - Wohnung 11	Eigengarten Top33, Keller10/K10	78
34	1.OG Wohnung 10/A/1 - Wohnung 12	Eigengarten Top34, Keller 10/K4	85
35	2.OG Wohnung 10/A/2 - Wohnung 21	Keller 10/K5	92
36	2.OG Wohnung 10/A/2 - Wohnung 22	Keller 10/K6	109

**Fortsetzung Zusammenfassung der Anteile EZ 1670,  
Katastralgemeinde 45624 Gallneukirchen, Grundstücke 1214/1 und  
1214/4 , 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8) und  
Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)**

<b>Top</b>	<b>Lage/Bezeichnung</b>	<b>Zubehör EG Keller K EG/1.OG Eigengarten</b>	<b>Anteile</b>
37	2.OG Wohnung 10/A/2 - Wohnung 23	Keller 10/K19	74
38	2.OG Wohnung 10/A/2 - Wohnung 24	Keller 10/K15	85
39	3.OG Wohnung 10/A/3 - Wohnung 33	Keller 10/K37	71
40	3.OG Wohnung 10/A/3 - Wohnung 34	Keller 10/K21	75
41	3.OG Wohnung 10/A/3 - Wohnung 35	Keller 10/K22	70
<b>Haus 10B</b>			
42	EG Wohnung 10/B/0 – Wohnung 2	Keller 10/K26 und K41+K42	114
43	1.OG Wohnung 10/B/1 – Wohnung 13	EigengartenTop 43, Keller10/K14	74
44	1.OG Wohnung 10/B/1 – Wohnung 14	Eigengarten Top 44, Keller10/K8	122
45	1.OG Wohnung 10/B/1 – Wohnung 15	Eigengarten Top 45, Keller10/K20	79
46	1.OG Wohnung 10/B/1 – Wohnung 16	Eigengarten Top 46, Keller10/K18	94
47	2.OG Wohnung 10/B/2 – Wohnung 25	Keller 10/K11	70
48	2.OG Wohnung 10/B/2 – Wohnung 26	Keller 10/K25	106
49	2.OG Wohnung 10/B/2 – Wohnung 27	Keller 10/K16	76
50	2.OG Wohnung 10/B/2 – Wohnung 28	Keller 10/K13	88
51	3.OG Wohnung 10/B/3 – Wohnung 36	Keller 10/K17	69
52	3.OG Wohnung 10/B/3 – Wohnung 37	Keller 10/K12	108
53	3.OG Wohnung 10/B/3 – Wohnung 38	Keller 10/K23	76
54	3.OG Wohnung 10/B/3 – Wohnung 39	Keller 10/K24	89
<b>Haus 10C</b>			
55	EG Wohnung 10/C/0 - Wohnung 3	Eigengarten Top 55, Keller10/K27	76
56	EG Wohnung 10/C/0 - Wohnung 4	Eigengarten Top 56, Keller10/K29	60
57	EG Wohnung 10/C/0 - Wohnung 5	Eigengarten Top 57, Keller10/K30	87
58	EG Wohnung 10/C/0 - Wohnung 6	Eigengarten Top 58, Keller10/K31	86
59	1.OG Wohnung 10/C/1 - Wohnung 17	Keller 10/K32	74
60	1.OG Wohnung 10/C/1 - Wohnung 18	Keller 10/K33	59
61	1.OG Wohnung 10/C/1 - Wohnung 19	Keller 10/K34	80
62	1.OG Wohnung 10/C/1 - Wohnung 20	Keller 10/K35	81
63	2.OG Wohnung 10/C/2 - Wohnung 29	Keller 10/K36	74
64	2.OG Wohnung 10/C/2 - Wohnung 30	Keller 10/K38	58
65	2.OG Wohnung 10/C/2 - Wohnung 31	Keller 10/K39	80
66	2.OG Wohnung 10/C/2 - Wohnung 32	Keller 10/K40	82
67	3.OG Wohnung 10/C/3 - Wohnung 40	Keller 10/K9	158
<b><u>Tiefgarage KG – 100 Kfz-Stellplätze und 12 Stellplätze für einspurige Kfz's</u></b>			
<b>Haus 8</b>			
68	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P1		8
69	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P2		7
70	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P3		7
71	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P4		7
72	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P5		7

**Fortsetzung Zusammenfassung der Anteile EZ 1670,  
Katastralgemeinde 45624 Gallneukirchen, Grundstücke 1214/1 und  
1214/4 , 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8) und  
Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)**

<b>Top</b>	<b>Lage/Bezeichnung</b>	<b>Zubehör EG Keller K EG/1.OG Eigengarten</b>	<b>Anteile</b>
73	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P6		7
74	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P7		7
75	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P8		7
76	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P9		7
77	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P10		7
78	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P11		7
79	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P12		7
80	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P13		7
81	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P14		10
82	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P15		9
83	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P16		7
84	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P17		7
85	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P18		7
86	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P19		8
87	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P20		7
88	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P21		7
89	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P22		7
90	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P23		12
91	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P24		7
92	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P25		7
93	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P26		7
94	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P27		7
95	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P28		7
96	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P29		8
97	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P30		7
98	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P31		7
99	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P32		7
100	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P33		7
101	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P34		7
102	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P35		7
103	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P36		7
104	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P37		7
105	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P38		8
106	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P39		7
107	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P40		8
108	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P41		7
109	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P42		7
110	KG Kfz-TG-Stellplatz 8/P43		7
111	KG Kfz-Stellplatz einspurige 8/M1		3
112	KG Kfz-Stellplatz einspurige 8/M2		3

**Fortsetzung Zusammenfassung der Anteile EZ 1670,  
Katastralgemeinde 45624 Gallneukirchen, Grundstücke 1214/1 und  
1214/4 , 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8) und  
Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)**

<b>Top</b>	<b>Lage/Bezeichnung</b>	<b>Zubehör EG Keller K EG/1.OG Eigengarten</b>	<b>Anteile</b>
113	KG Kfz-Stellplatz einspurige 8/M3		4
114	KG Kfz-Stellplatz einspurige 8/M4		4
115	KG Kfz-Stellplatz einspurige 8/M5		3
116	KG Kfz-Stellplatz einspurige 8/M6		2
<b>Haus 10</b>			
117	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P1		8
118	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P2		7
119	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P3		7
120	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P4 – we-Faktor Abstellraum P4-Z		10
121	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P5 – we-Faktor Abstellraum P5-Z		10
122	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P6 – we-Faktor Abstellraum P6-Z		11
123	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P7 – we-Faktor Abstellraum P7-Z		12
124	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P8		7
125	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P9		7
126	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P10		7
127	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P11		7
128	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P12		7
129	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P13		7
130	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P14		7
131	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P15 - Zubehör Abstellraum P15-Z		9
132	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P16 - Zubehör Abstellraum P16-Z		9
133	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P17		6
134	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P18		6
135	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P19		6
136	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P20		7
137	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P21		7
138	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P22		7
139	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P23		7
140	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P24		7
141	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P25		6
142	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P26		7
143	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P27		7
144	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P28 - Zubehör Abstellraum P28-Z		9
145	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P29		7
146	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P30		7
147	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P31		7
148	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P32		6
149	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P33		7
150	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P34		7
151	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P35		7

**Fortsetzung Zusammenfassung der Anteile EZ 1670,  
Katastralgemeinde 45624 Gallneukirchen, Grundstücke 1214/1 und  
1214/4 , 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8) und  
Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)**

<b>Top</b>	<b>Lage/Bezeichnung</b>	<b>Zubehör EG Keller K EG/1.OG Eigengarten</b>	<b>Anteile</b>
152	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P36		7
153	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P37		7
154	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P38		7
155	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P39		7
156	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P40		8
157	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P41		8
158	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P42		7
159	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P43		6
160	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P44		7
161	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P45		7
162	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P46		7
163	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P47 – we-Faktor Abstellraum P47-Z		12
164	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P48 – we-Faktor Abstellräume P46-Z+P48-Z		16
165	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P49 - we-Faktor Abstellraum P49-Z		10
166	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P50 - we-Faktor Abstellraum P50-Z		11
167	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P51		8
168	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P52		8
169	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P53		7
170	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P54		6
171	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P55		7
172	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P56		7
173	KG Kfz-TG-Stellplatz 10/P57		6
174	KG Kfz-Stellplatz einspurige 10/M1		1
175	KG Kfz-Stellplatz einspurige 10/M2		1
176	KG Kfz-Stellplatz einspurige 10/M3		3
177	KG Kfz-Stellplatz einspurige 10/M4		4
178	KG Kfz-Stellplatz einspurige 10/M5		2
179	KG Kfz-Stellplatz einspurige 10/M6		2
<b>Anteile Gesamt</b>			<b>6.292</b>

Die gerichtlich beidete und zertifizierte Sachverständige  
für die Fachgebiete Wohnungseigentum und Wohnungsvermittlung  
sowie Nutzwertfeststellung und Parifizierung  
des Landesgerichtes Linz (Jv 3989-5/00)

Hörsching, 18.9.2021

## Vorläufiges GUTACHTEN

über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen wohnungseigentumstauglichen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, i.S.d. § 6 Abs. 2 WEG 2002 i.d.j.g.F.

**Stadtamt:** Gallneukirchen  
**EZ:** 1670  
**Grundstücksnummern:** 1214/1 und 1214/4 – Änderung in Vorbereitung  
**Gesamtausmaß:** 6.470 m<sup>2</sup> – Änderung in Vorbereitung  
**KG:** 45624 Gallneukirchen  
**Bezirksgericht:** Urfahr  
**Anschrift:** 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8A/8B/8C (Haus 8) und  
Alte Straße 10A/10B/10C (Haus 10)

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.j.g.F. wird hiermit aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten sowie die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der gegenständlichen Liegenschaft gutachtlich festgestellt:

<u>Wohnungen:</u> Gesamtanzahl der Wohneinheiten	<b>67</b>
<u>Sonstige selbständige Räumlichkeiten:</u>	
- Geschäft(e), Werkstätte(n):	keine
- Büros:	keine
<u>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:</u>	
- Anzahl wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in einer Sammelgarage (Tiefgarage) für mehrspurige Kfz's	<b>100</b>
- Anzahl wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in einer Sammelgarage (Tiefgarage) für einspurige Kfz's	<b>12</b>
- wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze im Freien:	keine
<u>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die im Allgemeineigentum verbleiben:</u>	<b>13</b>
<u>Gesamtanzahl wohnungseigentumstaugliche Top's</u>	<b>179</b>

Die Grundlage dieses Gutachtens bilden die Einreichpläne v. 15.9.2021 für den Wohnpark Ga°lli von PLANET plan.net architekt ZTGmbH, Neubaugasse 44/2/14, 1070 Wien bestehend aus Lageplan M 1:500 und Grundrisse UG(=KG), EG, 1.OG,2.OG,3.OG, 4.Dachdraufsicht, Schnitte und Ansichten M 1:100 und Lageplan M 1:500 mit dem **Genehmigungsvermerk des Stadtamtes Gallneukirchen Aktenzeichen Bau-..... v. ...., die Flächenpläne Stellplätze Tiefgarage Kfz und Motorräder-Abstellbereiche vom ?? ?? ????** und Zuteilung Kellerabteile vom Auftraggeber bzw. Planverfasser lt. Liste v. 17.9.2021, der **Baubewilligungsbescheid Stadtamt Gallneukirchen für ..... Aktenzeichen Bau-..... v. .... samt Verhandlungsschrift und baubewilligte Deckblätter der Einreichpläne mit Stempeln der Baubehörde, die Vermessungsurkunde ? und der Grundbuchsauszug EZ 1670** vom 17.9.2021 für o.g. Liegenschaft.

**Datum: 18.9.2021**

**Die gerichtlich beeedete und zertifizierte Sachverständige  
für die Fachgebiete Wohnungseigentum und Wohnungsvermittlung  
sowie Nutzwertfeststellung und Parifizierung  
des Landesgerichtes Linz (Jv 3989-5/00)**

Bemerkt wird, dass eine Ausfertigung des Gutachtens in Entsprechung der Bestimmung des § 6 Abs. 2 WEG 2002 i.d.j.g.F. der zuständigen Baubehörde übermittelt wird.

**Ergeht an: Stadtamt Gallneukirchen, Reichenauer Straße 1, 4210 Gallneukirchen**

Top Lage Geschoß	Art	Bezeichnung lt. Plan Wng. Nr. TG Platz P	Wohnnutz-flächen m2	Terrassen Balkone m2	Eigen-garten (EG) Bezeichnung Top	Eigengarten (EG) m2	Kfz-Fläche m2	KG - Keller Abstellraum Bezeichnung K	Keller AR m2	NUTZ-WERT gesamt
<b>Belage Zusammenfassung zum vorläufigen Nutzwertgutachten EZ 1670 KG 45824 Gallneukirchen, 4210 Gallneukirchen, Alte Straße 8+10 - Haus 8A/8B/8C/10A/10B/10C</b>										
<b>Haus 8A</b>										
01/EG	Wohnung	8/A/0 - Wohnung 1	76,57	16,49	1	21,31		8/K28	3,77	85
02/EG	Wohnung	8/A/0 - Wohnung 2	53,79	13,49	2	16,48		8/K3	4,42	61
03/EG	Wohnung	8/A/0 - Wohnung 3	72,04	36,64	3	115,77		8/K4	4,42	91
04/1.OG	Wohnung	8/A/1 - Wohnung 11	76,57	14,96				8/K5	4,42	83
05/1.OG	Wohnung	8/A/1 - Wohnung 12	54,61	12,26				8/K6	4,42	60
06/1.OG	Wohnung	8/A/1 - Wohnung 13	72,04	32,65				8/K7	4,42	82
07/2.OG	Wohnung	8/A/2 - Wohnung 21	76,57	15,06				8/K8	4,43	83
08/2.OG	Wohnung	8/A/2 - Wohnung 22	54,61	12,14				8/K1+8/K2	13,07	63
09/2.OG	Wohnung	8/A/2 - Wohnung 23	71,81	32,65				8/K10	4,43	82
<b>Haus 8B</b>										
10/EG	Wohnung	8/B/0 - Wohnung 4	47,06	12,75	10	41,99		8/K13	3,35	55
11/EG	Wohnung	8/B/0 - Wohnung 5	36,83	10,20	11	20,11		8/K11	4,43	44
12/EG	Wohnung	8/B/0 - Wohnung 6	93,01	34,43	12	89,38		8/K9	4,43	110
13/EG	Wohnung	8/B/0 - Wohnung 7	68,75	29,95	13	92,41		8/K12	4,43	84
14/1.OG	Wohnung	8/B/1 - Wohnung 14	47,06	11,57				8/K14	4,58	52
15/1.OG	Wohnung	8/B/1 - Wohnung 15	37,48	9,32				8/K15	4,56	41
16/1.OG	Wohnung	8/B/1 - Wohnung 16	93,01	31,08				8/K20	4,41	103
17/1.OG	Wohnung	8/B/1 - Wohnung 17	69,22	27,36				8/K16	4,56	78
18/2.OG	Wohnung	8/B/2 - Wohnung 24	75,60	70,61				8/K36	11,38	92
19/2.OG	Wohnung	8/B/2 - Wohnung 25	76,45	106,38				8/K23+8/K24	11,60	96
<b>Haus 8C</b>										
20/EG	Wohnung	8/C/0 - Wohnung 8	88,07	39,13	20	64,27		8/K17	4,56	106
21/EG	Wohnung	8/C/0 - Wohnung 9	39,91	12,06	21	10,16		8/K18	4,56	46
22/EG	Wohnung	8/C/0 - Wohnung 10	87,10	31,07	22	60,75		8/K26	10,19	105
23/1.OG	Wohnung	8/C/1 - Wohnung 18	88,47	36,43				8/K19	4,41	99
24/1.OG	Wohnung	8/C/1 - Wohnung 19	40,29	10,95				8/K22	4,06	45
25/1.OG	Wohnung	8/C/1 - Wohnung 20	87,10	27,90				8/K21	4,41	96
26/2.OG	Wohnung	8/C/2 - Wohnung 26	64,97	59,59				8/K25+8/K29-K35	31,82	90
27/2.OG	Wohnung	8/C/2 - Wohnung 27	73,83	71,11				8/K27	6,71	86
<b>Haus 10A</b>										
28/EG	Wohnung	10/A/0 - Wohnung 7	81,61	33,27	28	100,82		10/K3	2,94	98
29/EG	Wohnung	10/A/0 - Wohnung 8	37,04	14,15	29	7,64		10/K2	3,15	43
30/EG	Wohnung	10/A/0 - Wohnung 1	69,13	32,68	30	102,42		10/K1	4,15	86
31/1.OG	Wohnung	10/A/1 - Wohnung 9	81,63	30,21				10/K7	6,97	93
32/1.OG	Wohnung	10/A/1 - Wohnung 10	96,60	36,39				10/K28	7,08	109
33/1.OG	Wohnung	10/A/1 - Wohnung 11	66,57	12,40				10/K10	6,44	78
34/1.OG	Wohnung	10/A/1 - Wohnung 12	75,50	17,99	34	32,55		10/K4	3,08	85
35/2.OG	Wohnung	10/A/2 - Wohnung 21	81,63	34,62				10/K5	3,19	92
36/2.OG	Wohnung	10/A/2 - Wohnung 22	96,60	36,38				10/K6	6,45	109
37/2.OG	Wohnung	10/A/2 - Wohnung 23	68,57	15,13				10/K19	3,17	74
38/2.OG	Wohnung	10/A/2 - Wohnung 24	75,50	32,77				10/K15	3,29	85
39/3.OG	Wohnung	10/A/3 - Wohnung 33	55,21	58,42				10/K37	3,37	71
40/3.OG	Wohnung	10/A/3 - Wohnung 34	63,17	75,06				10/K21	3,56	75
41/3.OG	Wohnung	10/A/3 - Wohnung 35	57,00	60,65				10/K22	3,56	70
<b>Haus 10B</b>										
42/EG	Wohnung	10/B/0 - Wohnung 2	123,58					10/K26+K41+K42	10,31	114
43/1.OG	Wohnung	10/B/1 - Wohnung 13	64,33	15,00	43	48,69		10/K14	3,18	74
44/1.OG	Wohnung	10/B/1 - Wohnung 14	96,02	42,86	44	149,23		10/K8	11,47	122
45/1.OG	Wohnung	10/B/1 - Wohnung 15	71,01	16,50	45	24,58		10/K20	5,85	79
46/1.OG	Wohnung	10/B/1 - Wohnung 16	78,21	40,00	46	45,46		10/K18	2,86	94
47/2.OG	Wohnung	10/B/2 - Wohnung 25	64,33	14,99				10/K11	6,04	70
48/2.OG	Wohnung	10/B/2 - Wohnung 26	96,02	37,77				10/K25	3,50	106
49/2.OG	Wohnung	10/B/2 - Wohnung 27	71,01	15,13				10/K16	3,36	76
50/2.OG	Wohnung	10/B/2 - Wohnung 28	78,21	35,93				10/K13	3,36	88
51/3.OG	Wohnung	10/B/3 - Wohnung 36	64,33	15,03				10/K17	3,24	69
52/3.OG	Wohnung	10/B/3 - Wohnung 37	96,02	34,16				10/K12	7,08	108
53/3.OG	Wohnung	10/B/3 - Wohnung 38	71,01	15,13				10/K23	3,56	76
54/3.OG	Wohnung	10/B/3 - Wohnung 39	78,21	37,25				10/K24	3,85	89
<b>Haus 10C</b>										
55/EG	Wohnung	10/C/0 - Wohnung 3	68,33	16,10	55	15,82		10/K27	5,10	76
56/EG	Wohnung	10/C/0 - Wohnung 4	53,55	16,15	56	13,50		10/K29	3,37	60
57/EG	Wohnung	10/C/0 - Wohnung 5	71,68	30,57	57	58,14		10/K30	3,37	87
58/EG	Wohnung	10/C/0 - Wohnung 6	72,38	36,60	58	44,45		10/K31	3,37	86
59/1.OG	Wohnung	10/C/1 - Wohnung 17	68,83	15,03				10/K32	3,37	74
60/1.OG	Wohnung	10/C/1 - Wohnung 18	54,12	15,13				10/K33	3,37	59
61/1.OG	Wohnung	10/C/1 - Wohnung 19	71,68	27,78				10/K34	3,37	80
62/1.OG	Wohnung	10/C/1 - Wohnung 20	72,38	33,77				10/K35	3,37	81
63/2.OG	Wohnung	10/C/2 - Wohnung 29	68,83	15,13				10/K36	3,37	74
64/2.OG	Wohnung	10/C/2 - Wohnung 30	53,89	13,71				10/K38	3,37	58
65/2.OG	Wohnung	10/C/2 - Wohnung 31	71,68	27,79				10/K39	3,37	80
66/2.OG	Wohnung	10/C/2 - Wohnung 32	72,38	35,09				10/K40	3,56	82
67/3.OG	Wohnung	10/C/3 - Wohnung 40	128,74	171,98				10/K9	7,03	158
<b>KG - 100 wohnungseigentumsfähige Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 12 Stellplätze für einspurige Kfz's</b>										
68	Kfz-Stellplatz	8/P1					15,90			8
69	Kfz-Stellplatz	8/P2					13,96			7
70	Kfz-Stellplatz	8/P3					13,96			7
71	Kfz-Stellplatz	8/P4					13,25			7
72	Kfz-Stellplatz	8/P5					14,03			7
73	Kfz-Stellplatz	8/P6					14,05			7
74	Kfz-Stellplatz	8/P7					13,25			7
75	Kfz-Stellplatz	8/P8					14,04			7
76	Kfz-Stellplatz	8/P9					14,01			7
77	Kfz-Stellplatz	8/P10					14,82			7
78	Kfz-Stellplatz	8/P11					14,84			7
79	Kfz-Stellplatz	8/P12					13,25			7
80	Kfz-Stellplatz	8/P13					14,84			7
81	Kfz-Stellplatz	8/P14					19,08			10
82	Kfz-Stellplatz	8/P15					17,15			9
83	Kfz-Stellplatz	8/P16					13,97			7
84	Kfz-Stellplatz	8/P17					14,03			7
85	Kfz-Stellplatz	8/P18					14,03			7
86	Kfz-Stellplatz	8/P19					15,09			8
87	Kfz-Stellplatz	8/P20					14,83			7
88	Kfz-Stellplatz	8/P21					13,24			7
89	Kfz-Stellplatz	8/P22					14,82			7
90	Kfz-Stellplatz	8/P23					24,26			12
91	Kfz-Stellplatz	8/P24					13,25			7
92	Kfz-Stellplatz	8/P25					14,18			7
93	Kfz-Stellplatz	8/P26					14,03			7
94	Kfz-Stellplatz	8/P27					13,97			7
95	Kfz-Stellplatz	8/P28					13,96			7
96	Kfz-Stellplatz	8/P29					15,10			8
97	Kfz-Stellplatz	8/P30					14,84			7
98	Kfz-Stellplatz	8/P31					13,25			7
99	Kfz-Stellplatz	8/P32					14,84			7
100	Kfz-Stellplatz	8/P33					14,31			7
101	Kfz-Stellplatz	8/P34					14,32			7
102	Kfz-Stellplatz	8/P35					14,31			7
103	Kfz-Stellplatz	8/P36					13,25			7
104	Kfz-Stellplatz	8/P37					14,03			7
105	Kfz-Stellplatz	8/P38					15,19			8
106	Kfz-Stellplatz	8/P39					14,63			7
107	Kfz-Stellplatz	8/P40					15,15			8
108	Kfz-Stellplatz	8/P41					14,07			7
109	Kfz-Stellplatz	8/P42					13,97			7
110	Kfz-Stellplatz	8/P43					13,96			7
111	Stellplatz einspurig	8/M1					5,79			3

Ursula Leitner-Rittenschöber,  
allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
Sachverständige Jv 3989-6/00

Stichtag: 19.9.2021

Top Lage	Art	Bezeichnung lt. Plan	Wohnnutz-flächen	Terrassen Balkone	Eigen-garten (EG)	Eigengarten (EG)	Kfz-Fläche	KG - Keller Abstellraum	Keller AR	NUTZ-WERT
112	Stellplatz einspurig	8/M2					5,79			3
113	Stellplatz einspurig	8/M3					7,95			4
114	Stellplatz einspurig	8/M4					7,21			4
115	Stellplatz einspurig	8/M5					5,41			3
116	Stellplatz einspurig	8/M6					4,42			2
117	Kfz-Stellplatz	10/P1					15,63			8
118	Kfz-Stellplatz	10/P2					13,25			7
119	Kfz-Stellplatz	10/P3					13,25			7
120	Kfz-Stellplatz	10/P4					13,97	AR P4-Z	7,20	10
121	Kfz-Stellplatz	10/P5					14,83	AR P5-Z	8,43	10
122	Kfz-Stellplatz	10/P6					14,38	AR P6-Z	11,08	11
123	Kfz-Stellplatz	10/P7					14,38	AR P7-Z	13,00	12
124	Kfz-Stellplatz	10/P8					14,89			7
125	Kfz-Stellplatz	10/P9					14,70			7
126	Kfz-Stellplatz	10/P10					14,63			7
127	Kfz-Stellplatz	10/P11					14,83			7
128	Kfz-Stellplatz	10/P12					13,25			7
129	Kfz-Stellplatz	10/P13					14,64			7
130	Kfz-Stellplatz	10/P14					14,63			7
131	Kfz-Stellplatz	10/P15					13,25	AR P15-Z	5,08	9
132	Kfz-Stellplatz	10/P16					14,84	AR P 16-Z	4,37	9
133	Kfz-Stellplatz	10/P17					12,87			6
134	Kfz-Stellplatz	10/P18					12,87			6
135	Kfz-Stellplatz	10/P19					12,87			6
136	Kfz-Stellplatz	10/P20					13,25			7
137	Kfz-Stellplatz	10/P21					13,25			7
138	Kfz-Stellplatz	10/P22					13,25			7
139	Kfz-Stellplatz	10/P23					13,18			7
140	Kfz-Stellplatz	10/P24					13,18			7
141	Kfz-Stellplatz	10/P25					12,87			6
142	Kfz-Stellplatz	10/P26					13,23			7
143	Kfz-Stellplatz	10/P27					13,66			7
144	Kfz-Stellplatz	10/P28					14,01	AR P28-Z	5,81	9
145	Kfz-Stellplatz	10/P29					13,97			7
146	Kfz-Stellplatz	10/P30					13,68			7
147	Kfz-Stellplatz	10/P31					13,17			7
148	Kfz-Stellplatz	10/P32					12,88			6
149	Kfz-Stellplatz	10/P33					13,17			7
150	Kfz-Stellplatz	10/P34					13,17			7
151	Kfz-Stellplatz	10/P35					14,58			7
152	Kfz-Stellplatz	10/P36					13,25			7
153	Kfz-Stellplatz	10/P37					13,25			7
154	Kfz-Stellplatz	10/P38					13,97			7
155	Kfz-Stellplatz	10/P39					14,21			7
156	Kfz-Stellplatz	10/P40					15,94			8
157	Kfz-Stellplatz	10/P41					15,16			8
158	Kfz-Stellplatz	10/P42					13,75			7
159	Kfz-Stellplatz	10/P43					12,50			6
160	Kfz-Stellplatz	10/P44					13,25			7
161	Kfz-Stellplatz	10/P45					13,22			7
162	Kfz-Stellplatz	10/P46					13,16			7
163	Kfz-Stellplatz	10/P47					15,89	AR P47-Z	10,46	12
164	Kfz-Stellplatz	10/P48					14,74	AR P48-1+P48-Z	23,26	16
165	Kfz-Stellplatz	10/P49					12,50	AR P49-Z	8,89	10
166	Kfz-Stellplatz	10/P50					13,22	AR P50-Z	9,38	11
167	Kfz-Stellplatz	10/P51					16,22			8
168	Kfz-Stellplatz	10/P52					16,22			8
169	Kfz-Stellplatz	10/P53					14,73			7
170	Kfz-Stellplatz	10/P54					12,75			6
171	Kfz-Stellplatz	10/P55					13,23			7
172	Kfz-Stellplatz	10/P56					13,23			7
173	Kfz-Stellplatz	10/P57					12,75			6
174	Stellplatz einspurig	10/M1					2,82			1
175	Stellplatz einspurig	10/M2					2,82			1
176	Stellplatz einspurig	10/M3					6,50			3
177	Stellplatz einspurig	10/M4					8,21			4
178	Stellplatz einspurig	10/M5					3,50			2
179	Stellplatz einspurig	10/M6					3,50			2
<b>GESAMT</b>			<b>4 811,32</b>	<b>2 102,33</b>	<b>673,00</b>	<b>1 209,30</b>	<b>665,88</b>		<b>355,72</b>	<b>6 292</b>
										<b>Anteile</b>
<b>Abkürzungen:</b>										
UG/EG/OG	Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß									
Wnfl.	Wohnnutzfläche									
Bez.	Bezeichnung									
TG	Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage P									

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45624 Gallneukirchen  
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 1670

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1835/2021

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1214/1	GST-Fläche	5888	
	Landw(10)	5779	
	Sonst(10)	109	
1214/4	G Gärten(10)	(* 582)	Änderung in Vorbereitung Alte Straße 14
GESAMTFLÄCHE		(6470)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

2 a 759/2003 gleichzeitig mit 760/2003 761/2003 Bauplatz (auf) Gst 1214/4  
(Bescheid 2002-08-27, Bau-14/2-AS/KP-2002)

4 gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Petra Wolfinger

GEB: 1982-08-16 ADR: Haidberg 23, Engerwitzdorf 4209

a 759/2003 gleichzeitig mit 760/2003 761/2003 Übergabsvertrag 2002-08-24  
Eigentumsrecht

d 1398/2019 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1398/2019

VORKAUFRECHT FÜR ALLE ARTEN DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

hins Gst 1214/1 bis 31.03.2023

gem Pkt. VII. Optionsvereinbarung 2019-03-22 für

JHP GmbH (FN 263267h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



S/

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1. **JHP Bauträger GmbH**, FN 536326 s, Ferihumerstraße 13, 4040 Linz,
2. ...
3. ...

wie folgt:

### **I. Nutzwertgutachten und Anteilszuordnung**

Die JHP Bauträger GmbH hat mit Kaufverträgen an die in der Tabelle **Spalte 3 (Beilage A)**, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet, genannten Personen die in der Tabelle **Spalte 2 (Beilage A)** bezeichneten Eigentumswohnungen samt Zubehör bzw. die mit diesen Eigentumswohnungen samt Zubehör verbundenen Anteile gemäß Tabelle **Spalte 4 (Beilage A)** je an der Liegenschaft EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen verkauft und übertragen.

Mit Nutzwertgutachten vom ... des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (**Beilage B**) wurden die Nutzwerte bezüglich der kaufgegenständlichen Eigentumswohnungen endgültig festgestellt, und zwar wurde den Personen laut Tabelle Spalte 3 (Beilage A) und den Wohnungen laut Tabelle Spalte 2 (Beilage A) die Anteile laut Tabelle

Spalte 4 (Beilage A) zugeordnet und übernehmen die jeweiligen Personen diese Liegenschaftsanteile.

Die Vertragsparteien bewilligen daher nachstehende Grundbuchsamtshandlungen:

**Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624**

**Gallneukirchen:**

Ob den in der Tabelle Spalte 3 bezeichneten Personen die Einverleibung des Eigentumsrechtes an den in der Tabelle Spalte 4 bezeichneten Anteilen.

## **II. Eigentumsverhältnisse**

Die in der Tabelle (Beilage A) angeführten Personen sind zu den dort angeführten Mindesteigentumsanteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624 Gallneukirchen.

Soweit Eigentümerpartnern in der Tabelle ein Miteigentumsanteil zugeordnet ist, steht dieser den Eigentümerpartnern je zur Hälfte zu.

## **III. Einräumung Wohnungseigentum**

Diese Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624 Gallneukirchen räumen sich hiermit wechselseitig für sich und ihre Nachfolger im Eigentum der in der vorbeschriebenen Tabelle (Beilage A) angeführten Miteigentumsanteile unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens vom ... des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (Beilage B) im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung das Wohnungseigentum - bei Eigentümerpartnern das gemeinsame Wohnungseigentum - ein, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage A) und im vorangeführten

Gutachten bezeichneten, den einzelnen Miteigentümern zugewiesenen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Einheiten).

Die vertragsschließenden Parteien erklären ausdrücklich, das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum hiemit rechtsverbindlich und wechselseitig anzunehmen.

#### **IV. Wohnungseigentum, Eigentümerpartnerschaft**

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum mit den Mindesteigentumsanteilen an der Liegenschaft untrennbar verbunden ist und daher nur zusammen mit diesen Anteilen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

Soweit die Vertragsparteien als Eigentümerpartner eine Eigentumswohnung übernehmen, nehmen sie zur Kenntnis, dass sie im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gemeinsames Wohnungseigentum erwerben und ihre Anteile grundbücherlich so verbunden werden, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

Die Eigentümerpartner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung

der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeiten nur gemeinsam verfügen.

#### **V. Wohnungseigentumsgesetz**

Sofern dieser Vertrag keine Bestimmungen enthält, sind auf die zwischen den Vertragsparteien aufgrund dieses Vertrages entstehenden Rechtsverhältnisse die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung anzuwenden, wobei die Vertragsparteien erklären, über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes unterrichtet zu sein.

#### **VI. Aufsandungserklärung**

Von den Vertragsparteien werden sodann im Grundbuch nachstehende Eintragungen bewilligt:

**Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624**

#### **Gallneukirchen:**

Ob den in der Tabelle Spalte 4 bezeichneten Miteigentumsanteilen (bei Eigentümerpartnern halben Miteigentumsanteilen) der in Spalte 3 bezeichneten Personen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in der Tabelle Spalte 2 bezeichneten Einheiten und bei Eigentümerpartnern die Verbindung deren (halben) Mindesteigentumsanteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums.

#### **VII. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte und Erhaltung**

Die Widmung der Wohnungseigentumsobjekte als Wohnung oder KFZ-Abstellplatz ergibt sich aus dem Nutzwertgutachten. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz und dieser

Vertrag anderes vorsehen oder Rechte Dritter sowie der übrigen Miteigentümer dem entgegenstehen.

Bei Überlassung eines Wohnungseigentumsobjektes an Dritte, die nicht Miteigentümer sind, gleich welcher Art, bleiben die Miteigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag auf diesen Dritten zu überbinden und Verletzungen der Verpflichtungen aus diesem Vertrag und einer allenfalls beschlossenen Hausordnung als Kündigungsgrund in den jeweiligen Nutzungsvertrag mit dem Dritten aufzunehmen.

Jeder Miteigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen und zur notwendigen Erhaltung an anderen Wohnungseigentumsobjekten im Sinne des § 16 Abs 3 WEG zu gestatten.

Miteigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die als Wohnungen gewidmet sind, sind berechtigt, dort solche Geschäftstätigkeiten auszuüben, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Dazu zählen insbesondere jeder Bürobetrieb, die Tätigkeiten der freien Berufe, wie Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater etc. In diesem Zusammenhang ist die Anbringung von Schildern an der Aussenfassade im Eingangsbereich und im Stiegenhaus zulässig, soweit dadurch die Interessen der übrigen Miteigentümer nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, des Glückspiels und dergleichen sowie auch die bloße Duldung des Wohnungseigentümers bei Überlassung an Dritte ist untersagt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Verstoß dagegen ein Ausschlussgrund im Sinne des § 36 Abs 1 WEG darstellt.

Allfällige bauliche Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte sind nur unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

Die Miteigentümer erteilen hiermit vorweg ihre Zustimmung zur Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumsobjekten oder Teilen von diesen innerhalb eines Stockwerkes zu, sofern hiedurch die übrigen Miteigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer allenfalls notwendig werdenden Nutzwertänderung einhergehenden Kosten hat der ändernde Miteigentümer zu tragen und die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die jeweiligen Außenfenster, Außentüren, Terrassentüren und jede Balkon- und Terrassenverglasung sowie ein Windschutz der Wohnungseigentumsobjekte, sowie allenfalls angebrachte Außenbeschattungen von der Erhaltungspflicht durch den jeweiligen Wohnungseigentümer unter Ausschluss der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft mitumfasst sind. Der erhaltungspflichtige Miteigentümer hat daher auch die Kosten einer allfällig notwendigen Erneuerung oder eines Austausches der Fenster oder Türen zu tragen. Die Vertragsparteien kommen überein, dass der erhaltungspflichtige Miteigentümer zum Austausch der Fenster oder Türen nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, soweit mit dem Austausch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes gleich bleibt. In die Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers fallen auch die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Gas, Heizungsrohre für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt ab dem Stockwerksverteiler bis zum Wohnungseigentumsobjekt; sowie die nicht tragenden Teile von Terrassen, Dachterrassen, begehbaren Flachdächern wie etwa der Oberflächenbelag einschließlich der

Isolierungen, Geländer und Brüstungen zu diesen Liegenschaftsteilen.

Die Nutzung der Teile der Außenfassade im Bereich von Terrassen und Balkonen steht dem Wohnungseigentümer des entsprechenden Wohnungseigentumsobjektes zu.

Die Anbringung von Markisen oder anderen Vorrichtungen zu Beschattung bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer, soweit das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und wichtige Interessen anderer Wohnungseigentümer hiedurch nicht beeinträchtigt wird. Eine mögliche behördliche Genehmigungspflicht trifft den jeweiligen Wohnungseigentümer.

Sofern sich unter den Eigengärten die Tiefgarage befindet, ist ausschließlich die Bepflanzung von Flachwurzlern in den Eigengärten gestattet. Die Errichtung von Swimmingpools und Gartenhütten in den Eigengärten und auf den Terrassen und Balkons ist nicht gestattet.

#### **VIII. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft**

Alle allgemeinen Teile der Liegenschaft stehen allen Miteigentümern zur ordnungs- und widmungsgemäßer Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung, wobei eine allenfalls beschlossene Hausordnung nähere Regelungen enthalten kann.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und sämtliche wahrgenommene Schäden an die bestellte Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an diesen allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch unter einer unbedingt notwendigen Inanspruchnahme auch seines Wohnungseigentumsobjektes unter

Ausschluss jeglicher Ersatzleistung bei vorübergehender Beeinträchtigung der Nutzung zu dulden.

Jeder Miteigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des Eigentums sowie für die Vergrößerung und/oder Ausweitung von Schäden, die der Miteigentümer wahrgenommen hat aber entgegen seiner Verpflichtung hiezu nicht der bestellten Hausverwaltung angezeigt hat.

### **IX. Verteilung der Aufwendungen**

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage, sowie Grundsteuer, Versicherungen, etc. werden - sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist - von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 32 Abs 1 WEG aufgeteilt.

Die Kosten der Energieversorgung für Heizung und Warmwasser werden unter Zugrundelegung des Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Die Abrechnung der Kalt- und Warmwasserkosten erfolgt auf Grund der bestehenden Zähleinrichtungen jeweils nach Verbrauch.

Für die Tiefgarage und die Liftanlage werden keine eigenen Abrechnungseinheiten vereinbart.

### **X. Kosten**

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages bzw. mit der Begründung von Wohnungseigentum überhaupt verbundenen Kosten tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

## **XI. Schriftform**

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

## **XII. Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in einer einzigen für die JHP Bauträger GmbH bestimmten Urschrift ausgefertigt. Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine einfache Abschrift.

## **XIII. Vollmacht**

1. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen Mag. Paul Schöffl, geboren am 25.2.1965, öff. Notar, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, und erteilen ihm Spezialvollmacht,
  - zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages,
  - zur Einholung aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen,
  - zur Einholung der notwendigen Löschungs- und Teillöschungserklärungen sowie Zustimmungserklärungen,
  - alles, was zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig ist, insbesondere die Einholung der hierfür notwendigen Nebenurkunden zu unternehmen,
  - Zustellungen aller Art, insbesondere von Bescheiden des Finanzamtes und von Grundbuchsbeschlüssen, anzunehmen.
  
2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Mag. Susanne Riedler, geboren am 9.5.1994, Notariatskandidatin, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, und erteilen ihr Spezialvollmacht,

- zur Unterfertigung von Nachträgen und Ergänzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages, die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind, sowie mit der Vornahme sämtlicher dafür erforderlichen und zweckmäßigen behördlichen und außerbehördlichen Vertretungshandlungen einschließlich der Abgabe von Aufsandungserklärungen, auch in notariell beglaubigter Form, sowie der Abgabe aller Erklärungen, insbesondere jener, welche zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages notwendig sind,
  - Formfehler im Wohnungseigentumsvertrag, welche die grundbücherliche Durchführung hindern, zu berichtigen und die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Vertragsergänzungen zu unterfertigen,
3. Festgehalten wird, dass der Schriftenverfasser die Interessen aller an diesem Projekt beteiligten Personen (Verkäuferin und kaufende Vertragspartei sowie finanzierende Institute) zu wahren hat und die Begründung von Wohnungseigentum und die Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Vertragspartei an der **EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen** jeweils hinsichtlich der erworbenen Kaufgegenstände sicherstellen muss.
  4. Festgehalten wird weiters, dass im Rahmen der Abwicklung und Durchführung des gegenständlichen Projektes, der Schriftenverfasser gegenüber Finanzierungsinstituten und allenfalls sonst Berechtigten persönliche Verpflichtungen und Treuhandschaften im Auftrag einer kaufenden Vertragspartei oder der Verkäuferin einzugehen hat, welche vorsehen, dass Wohnungseigentum zu begründen ist und das Eigentumsrecht für die jeweils kaufenden Vertragspartei - allenfalls unter Eintragung von Pfandrechten von Finanzierungsinstituten - einzutragen ist.
  5. Aus den genannten Gründen wird vereinbart, dass die Vollmachten sowie der erteilte Auftrag bis zur Begründung

von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des jeweiligen Erwerbers sowie der Einverleibung der jeweiligen sonstigen Rechte sonstiger Berechtigter, für welche der Schriftenverfasser und Treuhänder Treuhandverpflichtungen oder Aufträge im Rahmen des gegenständlichen Liegenschaftsprojektes übernommen hat, unwiderruflich und unbeschränkt erteilt wird. Aufträge der Vertragsparteien die diesem Gesamtauftrag entgegenstehen, dürfen vom Schriftenverfasser und Treuhänder nicht beachtet werden. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Behauptungen von Gewährleistungsmängel oder Schadenersatzansprüchen, die über die Höhe des Haftrücklasses iSd § 4 Abs 4 BTVG hinausgehen.

6. Diese Spezialvollmachten enden nach rechtskräftiger Begründung und Einverleibung des Wohnungseigentums der kaufenden Vertragspartei sowie rechtskräftiger Einverleibung allfälliger Pfandrechte und sonstiger Grundbuchseintragungen, für welche der Treuhänder oder Schriftenverfasser die Verpflichtung zur Einverleibung übernommen hat.
7. Eine vorzeitige Vollmachtsbeendigung oder ein vorzeitiger Vollmachtswiderruf ist nur möglich, wenn der Treuhänder und Schriftenverfasser aus sämtlichen Haftungen für die von ihm im Rahmen der Abwicklung des Liegenschaftsprojektes und der in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge und übernommenen Treuhandschaften sowie Aufträgen von sämtlichen Parteien der kaufenden Vertragspartei, deren finanzierenden Banken und sonstigen Berechtigten schriftlich entlassen wurde.
9. Frau Mag. Susanne Riedler, geboren am 9.5.1994, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt wird weiters ausdrücklich und unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt Vereinbarungen zur Übertragung von Miteigentumsanteilen für die kaufende Vertragspartei in grundbuchsfähiger Form

unter Zugrundelegung des endgültigen Nutzwertgutachtens zu unterfertigen und zwar ebenfalls im Sinne einer Spezialvollmacht gem. § 31 Abs 6 iVm § 77 GBG.

#### **XIV. Wohnungsverwaltung**

Die Vertragsparteien bestellen hiermit die ... zur  
Wohnungsverwalterin und bewilligen ausdrücklich bei der  
Liegenschaft **EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen** die  
Ersichtlichmachung des Verwalters ..., FN ...

Freistadt, am