

vermietete Apotheke

2514 Traiskirchen, Doktor Karl Renner-Platz 4, Top 1-3

Inhaltsverzeichnis

1. Exposee
2. Grundrissplan
3. Mietvertrag
4. Leistungsbeschreibung
5. WE-Vertrag (Entwurf)
6. Verwaltungsvertrag (Entwurf)
7. Nutzwertgutachten
8. Energieausweis

Doktor Karl Renner-Platz 4, 2514 Traiskirchen | Einzelhandel | Objektnummer: 8230/71

Investment leicht gemacht! vermietete Apotheke zu erwerben!



Ihr Ansprechpartner

Jannis Gaffron

Immobilienmakler

+43 681 20262574

jg@pradium.at

www.pradium-immobilien.at

t: +43 670 202 50 99

m: office@pradium.at

w: pradium-immobilien.at

Pradium Immobilien GmbH
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

Sitz gemäß Firmenbuch: 2512 Traiskirchen | Firmenbuch-Nr.: FN 12345678 |
Kontoverbindung: IBAN AT12 1234 4567 1234 | Sparkasse | Inhaber: Pradium Immobilien GmbH | UID Nummer: ATU12345678

Investment leicht gemacht! vermietete Apotheke zu erwerben!



Beschreibung

Das Investment & der Mietvertrag:

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Investoren und Anleger, die einen langfristigen, sicheren Mieter haben möchten, und das bei einer etwas über der marktüblichen Rendite.

Kaufpreis:

- 1.421.000 € Kaufpreis: Brutto (inkl. 13% Ust.)
- 1.258.000,00 € Kaufpreis: Netto (exkl. Ust.)
- 49.636,32 € Nettajahresmiete lt. Mietvertrag (mntl. 4.026,36 € + 2 x 55 € exkl. Ust. exkl. anteilige BK)
- Pro Arzt, der in dem Projekt (S'platzerl) mehr als 20 Stunden/Woche Gesamtordinationszeit hat, werden zusätzlich 0,25 €/m² an Mieteinnahmen verrechnet. Also ca. 800 € pro Jahr und Arzt.
- 15 Jahre Kündungsverzicht, mieterseitig
- indexierter Mietvertrag

Beschreibung:

Die Apotheke wird neu errichtet. Die Einrichtung sowie die Bodenbeläge und alle Gerätschaften des Apothekenbetriebs werden von der Mieterseite hergestellt, unter anderem eine sehr teure automatische Medikamentenausgabe (Roboter), die von der Mieterseite eingebaut und bezahlt wird. Dementsprechend wahrscheinlich ist es, dass das Mietverhältnis weitaus länger als 15 Jahre andauern wird.

Das Geschäftslokal befindet sich straßenseitig zur B17 und ist somit auch für Laufkundschaft gut ersichtlich.

Wohnbauprojekt im Überblick:

Willkommen im Neubauprojekt s'Platzerl in Traiskirchen! Hier entstehen 17 schlüsselfertige Wohneinheiten im modernsten Stil, die höchsten Wohnkomfort bieten. Traiskirchen überzeugt mit exzellenter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Mit der Badner Bahn, S-Bahn und der A2 sind Sie schnell in Wien und Graz. Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum Arkadia und Wochenmärkte bieten alles für den täglichen Bedarf. Familien profitieren von einer Vielzahl an Kindergärten, Schulen und der Nähe zu Baden, wo viele Hochschulen zuhause sind. Zahlreiche Sportvereine, Tennisplätze, ein Freibad sowie Wander- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten ein. Eine gute medizinische Versorgung ist durch lokale Ärzte und das nahegelegene

Landeskrinikum Baden gewährleistet. Das Projekt s'Platzerl besticht durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und lichterdurchflutete Räume mit Terrasse oder Balkon. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im Herzen von Traiskirchen!

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gemäß § 11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 266,78 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe, Anlage
Etage:	EG	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	7,5	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Dachform:	Satteldach	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz, E-Ladestation für KFZ
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte, Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Schallschutzfenster		

Preisinformationen

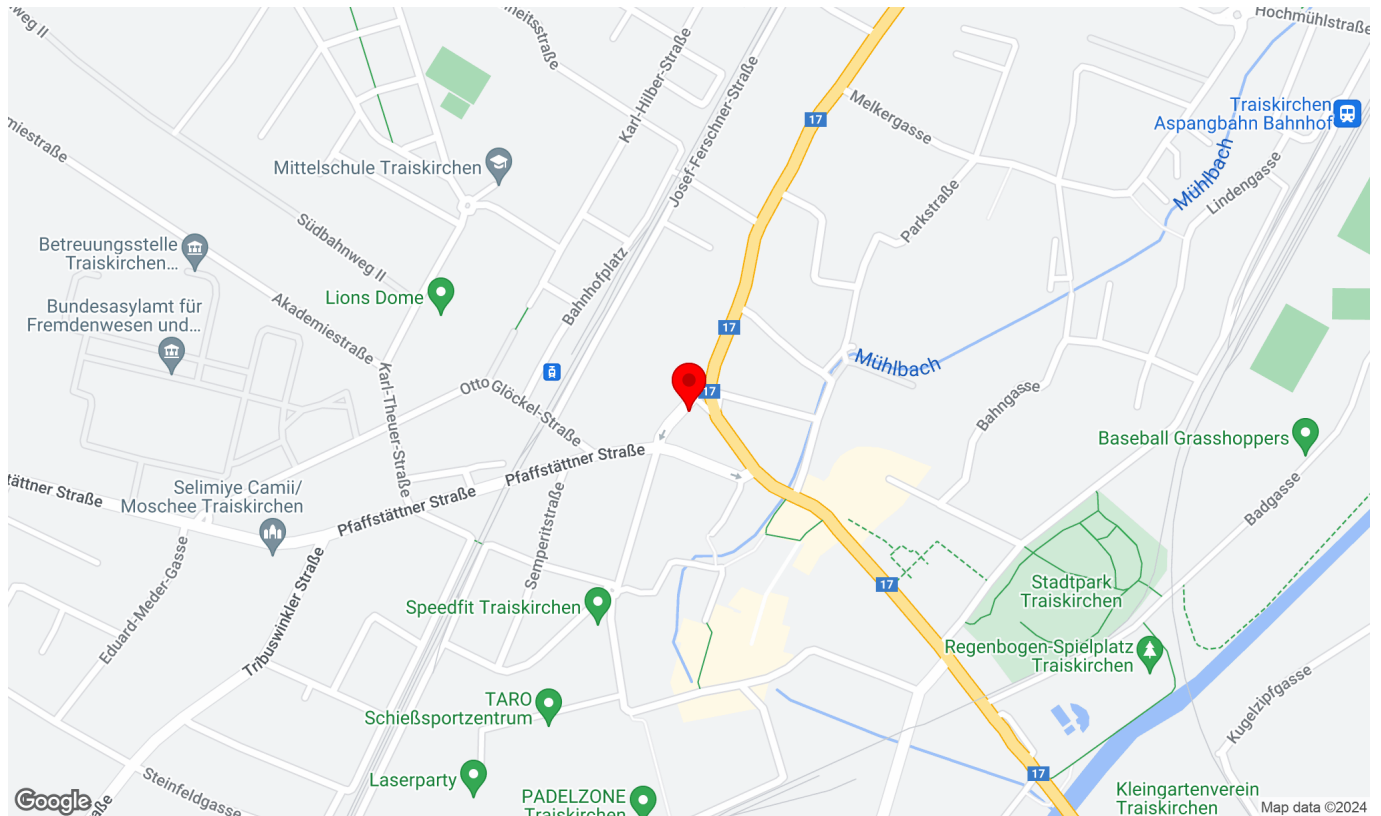
Kaufpreis:	1.258.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

Doktor Karl Renner-Platz 4, 2514 Traiskirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	50 m
Klinik	3.375 m
Krankenhaus	3.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	200 m
Einkaufszentrum	825 m

Verkehr

Bus	225 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	1.525 m
Straßenbahn	1.550 m
Flughafen	6.150 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	350 m
Höhere Schule	6.325 m

Sonstige

Bank	100 m
Geldautomat	125 m
Polizei	450 m
Post	225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

t: +43 670 202 50 99
m: office@pradium.at
w: pradium-immobilien.at

Pradium Immobilien GmbH
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

Sitz gemäß Firmenbuch: 2512 Traiskirchen | Firmenbuch-Nr.: FN 12345678 |
Kontoverbindung: IBAN AT12 1234 4567 1234 | Sparkasse | Inhaber: Pradium Immobilien GmbH | UID Nummer: ATU12345678

Plan



Nebenkostenübersicht Kauf / Verkauf / Baurecht

Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/05/2024

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-Widerrufsformular 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 2024/04/16 – FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder – 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 Vermögensschäden ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt worden ist. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

..... 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 Mühewaltung, 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 Geschäfts 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 %***
* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbucheintragungsgebühr befreit, wenn der Erwerb des Eigentums (bzw. Baurechts oder Superädifikats) einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für **Anträge**, die beim Grundbuchsgericht **nach dem 30. Juni 2024**, aber **vor dem 1. Juli 2026** einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die **Eintragung von Pfandrechten** zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen

4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)
6. **Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
7. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - a) **bei Kauf, Verkauf oder Tausch von**
 - **Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen**
 - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - **Unternehmen aller Art**
 - Abgeltungen 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 %**
von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmMV
 - 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.

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 Bewertungsgesetzes 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 unbebauten 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 unbebauten 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 unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.*

Gebäudewert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach § 2 Abs. 3 der Grundstückswertverordnung zu berechnen.

2. Grundbucheintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechts 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). Zur temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis siehe oben II 2.)

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

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

- 10 bis 30 Jahren **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 %

Zur temporären Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis siehe oben II 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

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 Aushändigung 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 Aushändigungspflicht 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 Objektes 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 Aushändigung 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 oder 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 unbestimmter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
 15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
 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 (Alleinvermittlungsauftrag, 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 maßgeblichen 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 ver-

* siehe Anhang

traglich 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 Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

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

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

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a 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 Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a 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 Auswärtsgeschäftegesetz (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 (Immobilienvermögensteuer)

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 »steuerverfangenen Immobilien«, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und »Altfällen« zu unterscheiden.

»Steuerverfangene 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 genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge 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 Immobilienertragsteuer** 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 Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

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 Immobilienertragsteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für **selbst erstellte Gebäude** (Veräußerer hat die Bauherrneigenschaft) 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 Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftehteln – 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 Pauschal-methode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzu-rechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftehtel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftehtelabsetzung

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

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)

- 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):

.....

.....

.....
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Unzutreffendes streichen

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

AVENTA Projekt Dr. Karl Renner-Platz GmbH, FN 568225 a
Pomigasse 23
8010 Graz
(im Folgenden kurz "Vermieterin")

einerseits

und

Engel-Apotheke Mag. pharm. Dr. Barbara Wache KG, FN 318816y
Dr. Karl-Renner-Platz 3
2514 Traiskirchen
(im Folgenden kurz "Mieterin")

andererseits

wie folgt:

§ 1 Mietgegenstand

- 1.1 Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 50, KG 04033 Traiskirchen, BG Baden, mit der Grundstücksadresse Dr. Karl-Renner-Platz 4, 2514 Traiskirchen (in der Folge auch „Gesamtobjekt“).
- 1.2 Mietgegenstand sind die laut beiliegenden Plan (Anlage ./1) eingezeichneten Innenbereiche – Geschäftsräume/Apothekenbetriebsräume (Geschäftslokal Nr. 1) im Erdgeschoß im unverbürgten Ausmaß von ca. 267 m², bestehend aus gemäß Anlage ./1 einem Verkaufsraum, einem Beratungsraum, einem Bereich für Bestellungen, einer Fläche für den Automaten, einer Schleuse, einem Labor, einer Garderobe, einem Personalraum, einem Nachtdienst-Zimmer, einem Lager, einem WC und einem Badezimmer sowie zwei TG-Parkplätzen (Nummer 1 und 2). Die Nutzfläche kann sich aufgrund der laufenden Planung noch ändern und werden Schwankungen von +/- 3 % jedenfalls bereits jetzt akzeptiert.
- 1.3 Das Gebäude, in der sich der Mietgegenstand befindet, befindet sich derzeit in der Errichtungsphase. Der Mieterin ist die vorläufige Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage ./2) sowie der als Anlage ./1 angeschlossene Plan bekannt und nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass ein endgültiger Plan erst nach Abklärung der statischen und haustechnischen Erfordernisse und die Fassadengestaltung erst nach Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde erstellt werden kann, und aus einer allfälligen geringfügigen und unwesentlichen, die Nutzung durch die Mieterin nicht beeinträchtigende Änderung, keine Ansprüche gegen die Vermieterin resultieren. Wesentliche Änderungen sind jedenfalls insbesondere eine Verringerung der Raumhöhe, sowie Änderungen der Position von Türen, Fenstern und Säulen bzw. tragenden Elementen, die die geplante Nutzung des



Mietgegenstands als Apotheke durch die Mieterin einschränken. Die Vermieterin sichert der Mieterin zu, sie in allfällig nötige Änderungen frühzeitig einzubinden und die Wünsche der Mieterin bestmöglich zu berücksichtigen. Sollten dadurch Mehrkosten entstehen, so sind diese von der Mieterin zu tragen.

- 1.4 Die Übergabe des Mietgegenstands erfolgt am 01.02.2025. Geringfügige Mängel berechtigen die Mieterin nicht, die Übernahme zu verweigern; dieses Recht steht der Mieterin nur zu, wenn Mängel vorliegen, die die Nutzung des Mietgegenstandes im Sinne dieses Vertrages zu hindern geeignet sind. Sollte eine Übernahme bis längstens 01.05.2025 mangels entsprechender Fertigstellung bzw. aus vom Vermieter zu vertretenden Gründen nicht möglich sein bzw. nicht erfolgen, so ist der Vermieter verpflichtet, ab diesem Zeitpunkt für jedes Monat der weiteren Verzögerung der Übergabe ein Pönale von je EUR 4.000,-- an die Vermieterin zu bezahlen, jedoch bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt EUR 28.000,--. Sollte eine Übergabe des Mietgegenstandes bis längstens 30.11.2025 nicht erfolgen, so ist die Mieterin berechtigt, vom Mietvertrag fristlos zurückzutreten.
Es wird festgehalten, dass der Mietgegenstand aufgrund Alter und Anzahl der selbständigen Einheiten gesetzlich zwingend dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG unterliegt.
- 1.5 Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Geschäftszwecken. Jede wesentliche Widmungsänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin und führt anderenfalls zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin. Im Falle gänzlicher oder bedeutend überwiegender widmungswidriger Verwendung des Mietgegenstandes hat die Vermieterin einen Unterlassungsanspruch.
- 1.6 Die Vermieterin ist für die Erlangung der baurechtlichen Genehmigung zuständig. Für die Planung bis hin zu sanitäts- und gewerberechtlichen Genehmigungen ist allein die Mieterin zuständig und Kostenträger. Überdies ist die Mieterin berechtigt, Räumlichkeiten des Mietgegenstandes an gesundheitsbezogene Berufsgruppen (z.B. Fußpflege, Kosmetik, Hörakustik, Massage) unterzuvermieten.

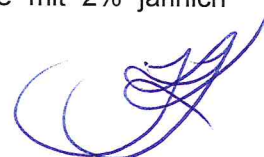
§ 2 Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2025, oder zu einem späteren Zeitpunkt laut 1.4 und wird unbefristet geschlossen. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt an diesem Tag. Sollte die Übergabe des Mietgegenstandes aus baulichen Gründen bzw. mangels Fertigstellung erst später erfolgen, so beginnt das Mietverhältnis und die Pflicht der Mieterin zur Zahlung des Mietzinses und der Neben- sowie Betriebskosten erst mit diesem späteren Übergabetag.
- 2.2 Der Mietvertrag kann von beiden Vertragsseiten unter Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, von der Vermieterin somit nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG, unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres aufgekündigt werden. Die Mieterin verzichtet für die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe auf ihr Recht der ordentlichen Aufkündigung des Mietvertrages.
- 2.3 Ein etwaiger Verkauf des Mietgegenstands durch die Vermieterin führt zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erwerber des Mietgegenstands. Dies gilt auch für den Fall anderweitiger Rechtsnachfolger auf Seiten des Vermieters.



§ 3 Mietzins und Kautio

- 3.1 Der Mietzins beträgt monatlich netto EUR 15,08 pro m² vermieteter Nutzfläche, somit insgesamt für ca. 267 m² EUR 4.026,36 (exklusive anteiliger Betriebskosten und USt) und ist von der Mieterin jeweils am Monatsersten im Vorhinein bei fünftägigem Respiro auf ein noch von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto zur Anweisung zu bringen. Im Falle des Zahlungsverzuges vereinbaren die Vertragsparteien unternehmerische Verzugszinsen gemäß § 456 UGB. Da die Vermieterin von der Möglichkeit der Umsatzsteueroption Gebrauch macht, ist zusätzlich zum Mietzins die Umsatzsteuer in jeweils maßgeblicher gesetzlicher Höhe zu entrichten. Der Mietzins für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt netto EUR 55,00 (exklusive anteiliger Betriebskosten und USt), somit insgesamt netto EUR 110,00 (exklusive anteiliger Betriebskosten und USt).
- 3.2 Die Vertragsparteien vereinbaren zusätzlich, dass pro begonnener 20 Stunden an wöchentlicher (Gesamt-) Ordinationszeit von im Gesamtobjekt auf der Liegenschaft EZ 50, KG 04033 Traiskirchen, BG Baden, mit der Grundstücksadresse Dr. Karl-Renner-Platz 4, 2514 Traiskirchen ordinierende/n Ärzten/Ärztinnen (Kassen- und Privatärzten/-ärztinnen) der Mietzins um netto EUR 0,25/m² Nutzfläche erhöht wird. Die Anpassung des Mietzinses erfolgt ab Überschreiten der (Gesamt-)Ordinationszeit von jeweils 20 Stunden und kann entsprechend nachverrechnet werden. Sollte die (Gesamt-)Ordinationszeit wiederum unter jeweils 20 Stunden (oder ein Vielfaches davon) fallen, so ist der Mietzins entsprechend zu senken. Als Nachweis für die Überschreitung der Ordinationszeiten gilt die von der jeweiligen Ordination veröffentlichten Öffnungszeiten, es sei denn, die Ordination behandelt Patienten auch außerhalb dieser Zeiten, wobei diesbezüglich die schriftliche Erklärung des Arztes als Nachweis genügt. Die Mieterin wird das Mietobjekt nahezu ausschließlich (>95%) zur Erzielung von Umsätzen verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sollte der Vermieterin ein Vorsteuerschaden aus der Tätigkeit der Mieterin entstehen, wird die Mieterin die Vermieterin vollkommen schad- und klaglos halten.
- 3.3 Eine Kautio in Höhe von sechs Monatsmieten inkl. USt und Betriebskosten ist vor Beginn des Mietverhältnisses auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto zu überweisen. Sollte die Vermieterin - aus welchem Grunde auch immer – berechtigt sein, die Kautio zur Abdeckung von gegenüber der Mieterin bestehenden Forderungen, wenn auch nur teilweise, in Anspruch nehmen, ist die Mieterin verpflichtet, nach Aufforderung durch die Vermieterin die (teilweise) in Anspruch genommene Kautio wieder entsprechend nachzuzahlen. Sollte die Mieterin dieser Pflicht nicht innerhalb von 30 Tagen nach schriftlicher Aufforderung nachkommen, stellt dies einen wichtigen Grund iSd § 30 MRG dar, der die Vermieterin zur Aufkündigung des Mietverhältnisses berechtigt.
- 3.4 Der Mietzins sowie der in Punkt 3.2 genannte Erhöhungsbetrag und alle weiteren Beträge dieses Vertrages werden bis zum Einzug der Mieterin in den Mietgegenstand nach dem zuletzt von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise (VPI 2020) oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat 01/2023 verlautbarte Indexzahl. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Sollte der VPI 2020 nicht mehr verlautbart werden, so gilt der an dessen Stelle tretende Index oder diesem am ehesten entsprechende als vereinbart. Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt jeweils per 1. Jänner.
- 3.5 Nach Einzug und Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieterin wird die Indexierung des Mietzinses für die Dauer von drei Jahren ab Einzug/Übergabe mit 2% jährlich



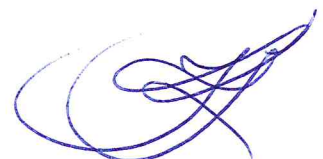
gedeckt. Nach Ablauf der drei Jahre wird der Hauptmietzins wiederum nach dem zuletzt von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Nach Ablauf einer Bestandszeit von vier Jahren wird der Mietzins einvernehmlich einmalig um 5% zzgl. der allfälligen Indexanpassung für dieses Jahr erhöht. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzinses kommen kann.

§ 4 Mietzinsvorauszahlung/Angeld

- 4.1. Die Vermieterin führt auf Wunsch der Mieterin diverse Umplanungsmaßnahmen durch. Die Mieterin verpflichtet sich daher bis spätestens 14 Tage nach Mietvertragsunterfertigung gegen entsprechende Rechnungslegung ein Planungsentgelt iHv EUR 25.000,00 zzgl. USt zu bezahlen. Ferner wird die Mieterin ein Angeld gemäß § 908 ABGB ebenso bis spätestens 14 Tage nach Mietvertragsunterfertigung gegen entsprechende Rechnungslegung in der Höhe von EUR 30.000,00 zzgl. USt. auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes separates Konto überweisen, auf welches der Mieterin ein Pfandrecht seitens der Vermieterin eingeräumt wird; dieses Pfandrecht ist der Mieterin umgehend nach durchgeführter Überweisung nachzuweisen. Dieses Angeld versteht sich als Mietzinsvorauszahlung und ist aliquot auf die monatlichen Mietzinse der ersten 30 Monate ab Übergabe anzurechnen. Sollte die Mieterin aus welchem Grunde auch immer unberechtigt die Übernahme verweigern, verfällt ihr Anspruch auf Anrechnung des Angelds auf welchen Zins und welche Forderung gegenüber der Vermieterin auch immer, sodass das Angeld bei der Vermieterin verbleibt. Sollte die Übergabe des Mietgegenstandes nicht bis spätestens 30.11.2025 erfolgen, ist die Vermieterin verpflichtet, das Angeld in der Höhe von EUR 30.000 an die Mieterin zurückzuzahlen.
- 4.2. Sollte das Planungsentgelt als auch das Angeld nicht fristgerecht erlegt werden, ist die Vermieterin unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigt. Im Falle des Rücktritts der Vermieterin aufgrund des nicht fristgerechten Erlags des Angelds, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin einen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Betrag in Höhe von EUR 30.000,00 zzgl. USt. binnen einer Woche nach Zugang der Rücktrittserklärung als pauschalierte Pönale auf das bekanntgegebene Konto zu bezahlen. Diesfalls steht der Vermieterin das Recht zu, dieses Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen.

§ 5 Neben- und Betriebskosten

- 5.1 Die Mieterin verpflichtet sich die Neben- und Betriebskosten im Sinne der §§ 21 bis 24 MRG zu tragen.
- 5.2 Für die Neben- und Betriebskosten hat die Mieterin ein angemessenes monatliches Akonto in der Höhe von voraussichtlich netto EUR 2,75/m² – gegen kalenderjährliche Endabrechnung bis spätestens 30.06. eines jeden Folgejahres – zu zahlen. Die Mieterin ist berechtigt, zur Prüfung der Abrechnung innerhalb von zwei Monaten ab Zugang der jeweiligen Neben- und Betriebskostenabrechnung Einsicht in die zugrunde liegenden Abrechnungs- und Belegunterlagen des Vermieters in den Räumen des Vermieters zu nehmen oder durch einen Bevollmächtigten nehmen zu lassen. Auf Verlangen erhält die Mieterin auf ihre Kosten hergestellte Kopien aller Unterlagen ausgefolgt.



- 5.3 Soweit die Betriebskosten unmittelbar für den Mietgegenstand anfallen (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Telefon, etc.), sollen – soweit möglich – Direkt-Verträge zwischen der Mieterin und den Ver-/Entsorgungsträgern abgeschlossen werden oder, soweit allenfalls schon von der Vermieterin abgeschlossen, übernommen werden. Soweit erforderlich, verpflichtet sich die Vermieterin daran mitzuwirken. Sollten solche Verträge im Einzelfall bei der Vermieterin verbleiben, wird die Mieterin die auf die Nutzung durch die Mieterin entfallenden Kosten an die Vermieterin ersetzen.
- 5.4. Die Vermieterin wird den Mietgegenstand angemessen gegen Brandschaden, Leitungswasserschäden, sowie andere Schäden, besonders gegen Glasbruch und Sturmschäden (zumindest gegen die in § 21 Abs. 1 Z 4 bis 6 MRG genannten Risiken) versichern und diese Kosten an die Mieterin weiterverrechnen. Weiters wird sie auch eine gesetzliche Haftpflichtversicherung als Hauseigentümerin abschließen, die ebenfalls an die Mieterin weiterverrechnet wird. Die Mieterin verpflichtet sich eine branchenübliche Haftpflichtversicherung abzuschließen. Eine allfällige Versicherung der Betriebseinrichtung sowie Warenvorräte ist von der Mieterin zu veranlassen.

§ 6 Zahlung von Mietzins und Neben- und Betriebskosten

Der Mietzins und das monatliche Akonto für die Neben- und Betriebskosten sind jeweils am Monatsersten im Vorhinein bei fünftägigem Respiro, auf ein von der Vermieterin noch zu benennendes Konto zu überweisen, sofern und soweit nicht hinsichtlich der Neben- und Betriebskosten eine direkte Zahlung an den betreffenden Ver-/Entsorgungsträger erfolgt. Bei Verzug ist der Vermieter berechtigt entsprechend Verzugszinsen für Unternehmergeschäfte gemäß § 456 UGB zu verrechnen.

§ 7 Benutzung der Mieträume, Erhaltungspflicht, bauliche Maßnahmen, Veränderungen, Investitionen, Haftung, Untervermietung und Übertragung

- 7.1 Die Mieterin verpflichtet sich und ist berechtigt, den Mietgegenstand schonend und pfleglich im Rahmen des Nutzungszwecks dem Vertrag gemäß zu behandeln, zu gebrauchen und zu benützen.
- 7.2 Die Mieterin darf den Mietgegenstand ausschließlich zu Geschäftszwecken nutzen oder nutzen lassen. Dies umfasst insbesondere den Betrieb einer Apotheke bzw. den Vertrieb von Arzneimitteln, Drogerieprodukten sowie von Produkten und Erbringung von Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich im weitesten Sinne, sowie die Untervermietung bestimmter Räumlichkeiten an gesundheitsnahe Berufsgruppen. Will sie den Mietgegenstand zu gänzlich anderen Zwecken nutzen oder nutzen lassen, so bedarf sie dazu der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die diese nur aus wichtigen objektiven Gründen verweigern darf.
- 7.3 Die Mieterin ist zur Weitergabe des Mietvertrages an den Erwerber des Unternehmens der Mieterin oder an Gesellschafter der Mieterin berechtigt. Die gesetzlichen Weitergabemöglichkeiten im Sinne des § 12a MRG, dessen Anwendung die Vertragsparteien auf dieses Mietverhältnis hiermit ausdrücklich vereinbaren, bleiben davon unberührt. Eine andere Übertragung des Bestandsverhältnisses bedarf, soweit gesetzlich nichts anderes vorgesehen ist, der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin; diese ist zu erteilen, wenn gegen die Zuverlässigkeit und Bonität des betreffenden



Vertragsübernehmers keine Einwände begründet sind. Die Mieterin muss zwingend über die notwendigen Konzessionen für den Betrieb einer Apotheke verfügen.

In diesen Fällen der Weitergabe des Mietrechtes treten die Rechtsfolgen des § 12 a Abs. 2 bis 8 MRG in der jeweils geltenden Fassung ein, sofern im Rahmen dieses Vertrages nichts Gegenteiliges vereinbart ist. Eine künftige Aufstockung der Beteiligung der Konzessionärin (Komplementärin) an dem Unternehmen der Mieterin auf 51 % (im Sinne des § 12 Abs. 2 ApG) oder ein künftiger Wechsel der Komplementärin gelten nicht als Änderung gemäß § 12 a Abs. 3 MRG.

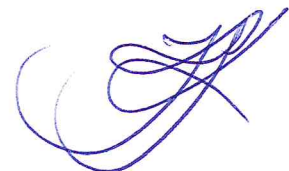
- 7.4 Die Erhaltungspflicht der Vermieterin gemäß § 1096 ABGB wird, mit Ausnahme der Behebung ernster Schäden an Leitungen, am Dach und der Außenhaut des Mietgegenstandes, hiermit ausdrücklich auf die Mieterin überbunden. Die Mieterin ist daher verpflichtet, den Mietgegenstand samt technischen Einrichtungen und Inventar, ohne Anspruch auf Ersatz, in funktionsfähigem, zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, zu warten, erforderlichenfalls zu erneuern und allfällige Beschädigungen, die durch sie selbst bzw. dritte Personen verursacht werden, auf eigene Kosten ohne Ersatzanspruch unverzüglich zu beheben bzw. bei Notwendigkeit von einem befugten Gewerbsmann beheben zu lassen.
- 7.5 Die Mieterin verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer, den Mietgegenstand samt Einrichtungen, Anlagen, Leitungen und Ausstattungen in einem optisch und qualitativ der Übernahme entsprechenden Zustand, dies jedoch unter Berücksichtigung der gebrauchsbedingten, ortsüblichen Abnutzung, von sämtlichen persönlichen Fahrnissen geräumt, von einem befugten Gewerbsmann ausgemalt, Nagel- und Bohrlöcher in den Wänden und Fliesen verschlossen und gereinigt an die Vermieterin zu übergeben.
- 7.6 Wird das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zum vereinbarten Zeitpunkt gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages übergeben, ist die Vermieterin nicht zur Übernahme verpflichtet, jedoch verpflichtet sich die Mieterin, bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe an die Vermieterin ein Benützungsentgelt in doppelter Höhe des Hauptmietzinses gemäß Punkt 3.1 und Punkt 3.2 dieses Vertrages zuzüglich Betriebs- und Bewirtschaftungskosten und dergleichen zu bezahlen.
- 7.7 Die Mieterin haftet bei Nichterfüllung der ihr obliegenden Wartungs-, Instandsetzungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen der Vermieterin für sämtliche entstandenen Schäden einschließlich des entgangenen Gewinnes. Sofern die Mieterin ihre Wartungs-, Instandsetzungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen oder sonstige vertragliche Pflichten nicht erfüllt, ist die Vermieterin, nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung berechtigt, diese jederzeit auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen, wobei weitergehende Ansprüche der Vermieterin hiervon unberührt bleiben.
- 7.8 Die Mieterin ist nach erfolgter Übergabe des Mietgegenstandes nur mit ausdrücklicher, vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, bauliche Veränderungen am bzw. im Mietobjekt bzw. bei Zu- und Ableitungen sowie Versorgungseinrichtungen welcher Art auch immer nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen durch einen hierzu befugten Gewerbsmann auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Mieterin ist aber jedenfalls berechtigt, bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen

vorzunehmen, wenn diese auf Grund apothekenrechtlicher oder sonstiger behördlicher Vorschriften oder Schritte notwendig sind. Bei Beendigung des Mietverhältnisses stehen der Mieterin für durchgeführte bauliche Veränderungen und Investitionen, sofern sie nicht ohne Schädigung der Gebäudesubstanz entfernt werden können, keine Ersatzansprüche zu und ist die Mieterin je nach Wahl der Vermieterin verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, widrigenfalls derartige Investitionen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin übergehen. Die Mieterin verzichtet demgemäß ausdrücklich auf jeglichen Ersatz für nützlichen Aufwand im Sinne der §§ 1036, 1037, 1097 und 1042 ABGB. Die Mieterin verpflichtet sich, eine vorübergehende Benützung oder Veränderung des Mietobjektes ohne Ersatzanspruch zu dulden, sofern dies aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse zur Beseitigung ernster Schäden oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist.

- 7.09 Die Mieterin ist berechtigt, am Gebäude, im Innen- und Außenbereich des Eingangs, an den Schaufenstern sowie im Inneren der Apothekenräumlichkeiten geeignete Werbeträger (z.B. Schilder, Leuchtreklamen etc.) anzubringen.
- 7.10 Die Mieterin ist verpflichtet, für die Maßnahmen laut § 7.2 und § 7.3 allenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen einzuholen. Die Vermieterin wird die Mieterin soweit unterstützen, als dies in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin bzw. durch Erteilung von Zustimmungen oder Vollmachten oder durch Überlassung von Unterlagen und Informationen etc. zur Durchführung dieser Maßnahmen erforderlich ist. Alle mit der Einholung von Genehmigungen zusammenhängende Kosten hat die Mieterin zu tragen.
- 7.11 Schäden am Mietgegenstand hat die Mieterin, sobald sie sie bemerkt, der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
- 7.12 Die Mieterin haftet der Vermieterin nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die von der Mieterin verursacht wurden oder sonst ihr zuzurechnen (z.B. Untermieter, Angestellte der Mieterin, Lieferanten, etc.) sind.
- 7.13 Die Vermieterin ist berechtigt, nach vorheriger, mindestens vierzehntägiger Ankündigung, bei Gefahr in Verzug jederzeit ohne vorherige Ankündigung, unter möglichster Schonung des Geschäftsbetriebes der Mieterin, den Mietgegenstand zu betreten.

§ 8 Konkurrenzschutz

Die Vermieterin gewährt der Mieterin Konkurrenzschutz dahingehend, dass sie sich verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses in einem Umkreis von 6 km vom Mietgegenstand keine Räume oder Flächen zur Nutzung als Apotheke und/oder Rezeptsammelstelle und/oder Ordination oder Sprechstelle eines praktischen Arztes mit Hausapotheke (oder sonst allenfalls zur Führung einer Hausapotheke berechtigten) und/oder einer sonstigen Stelle zu Bestellung, Ausgabe oder Vertrieb von Arzneimitteln oder Drogerieprodukten an Dritte zu vermieten oder sonst wie zu überlassen oder selbst zu nutzen. Ausgenommen von dieser Vereinbarung sind bereits vor Abschluss des gegenständlichen Vertrages bestehende Mietverträge.



§ 9 Allgemeine Bestimmungen

- 9.1 Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und der Unterschrift aller Vertragspartner. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Schriftformklausel.
- 9.2 Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages undurchführbar oder unwirksam sein, so berührt das die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragspartner werden in einem solchen Fall die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzen, die dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahekommt, wenn sie die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit der Bestimmung bei Vertragsabschluss bedacht hätten. Das gilt auch im Fall von Vertragslücken.
- 9.3 Die Mieterin verzichtet hiermit ausdrücklich darauf, Gegenforderungen gegenüber der Vermieterin gegen den Mietzins aufzurechnen, sofern diese nicht von der Vermieterin schriftlich anerkannt oder gerichtlich rechtskräftig festgestellt wurden und im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten der Mieterin aus diesem Vertrag stehen.
- 9.4 Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis vereinbaren die Vertragspartner die ausschließliche Zuständigkeit des für Traiskirchen sachlich zuständigen Gerichts.
- 9.5 Die Vergebühung wird von der Mieterin durchgeführt, die zu entrichtende Rechtsgeschäftsgebühr sowie sämtliche mit der Errichtung und Durchführung des Mietvertrages entstehende Kosten übernimmt die Mieterin. Kosten einer allfälligen Rechtsberatung trägt jede Partei selbst. Die Mieterin hat die Vermieterin insoweit gänzlich schad- und klaglos zu halten.
- 9.6 Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass sich die von der Vermieterin für die Übergabe des Mietgegenstandes zugesagten Fristen und Termine bei unverschuldeten, unvorhersehbaren und unabwendbaren Ereignissen sowie bei Einschränkungen aufgrund der COVID-19 Pandemie oder einer anderen Pandemie oder Epidemie oder des Ukrainekrieges oder der sich aus diesen Ereignissen ergebenden gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen, sofern die dadurch verursachten Behinderungen und Einschränkungen sich auf die Übergabe auswirken, um die Dauer dieser Auswirkungen, maximal jedoch drei Monate, verlängern bzw. verschieben. Keinesfalls darf diese Verlängerung jedoch Auswirkungen auf die zwischen der Vermieterin und der Mieterin vereinbarten Preise haben.
- Kann der Mietgegenstand aufgrund eines von der Mieterin unverschuldeten, unvorhersehbaren und unabwendbaren Ereignisses oder der sich daraus ergebenden gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen vorübergehend teilweise oder zur Gänze nicht benützt werden, gelten die Rechtsfolgen der §§ 1104 ff und § 1112 ABGB. Klargestellt wird, dass auch Einschränkungen aufgrund der COVID-19 Pandemie oder einer anderen Pandemie oder Epidemie ein solches unverschuldetes, unvorhersehbares und unabwendbares Ereignis sind. Als Präzisierung von § 1117 ABGB vereinbaren die Vertragsparteien, dass "eine längere Zeit" ein durchgehender Zeitraum von mehr als drei Monate ist. Eine Teilkündigung oder Teilauflösung des Mietverhältnisses durch die Mieterin ist in jedem Fall, also auch bei einer auf § 1117 ABGB gestützten Auflösung, ausgeschlossen.




Anlagen:

./1 Raumplan

./2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

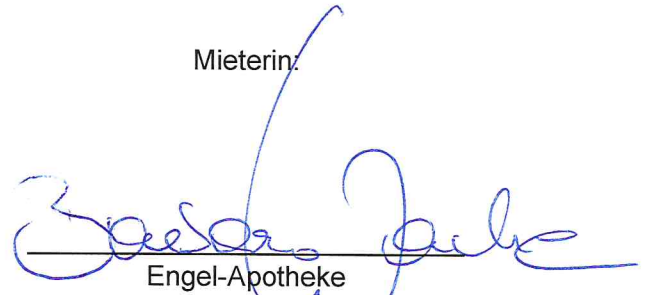
Traiskirchen, am 01.09.2023

Vermieterin:



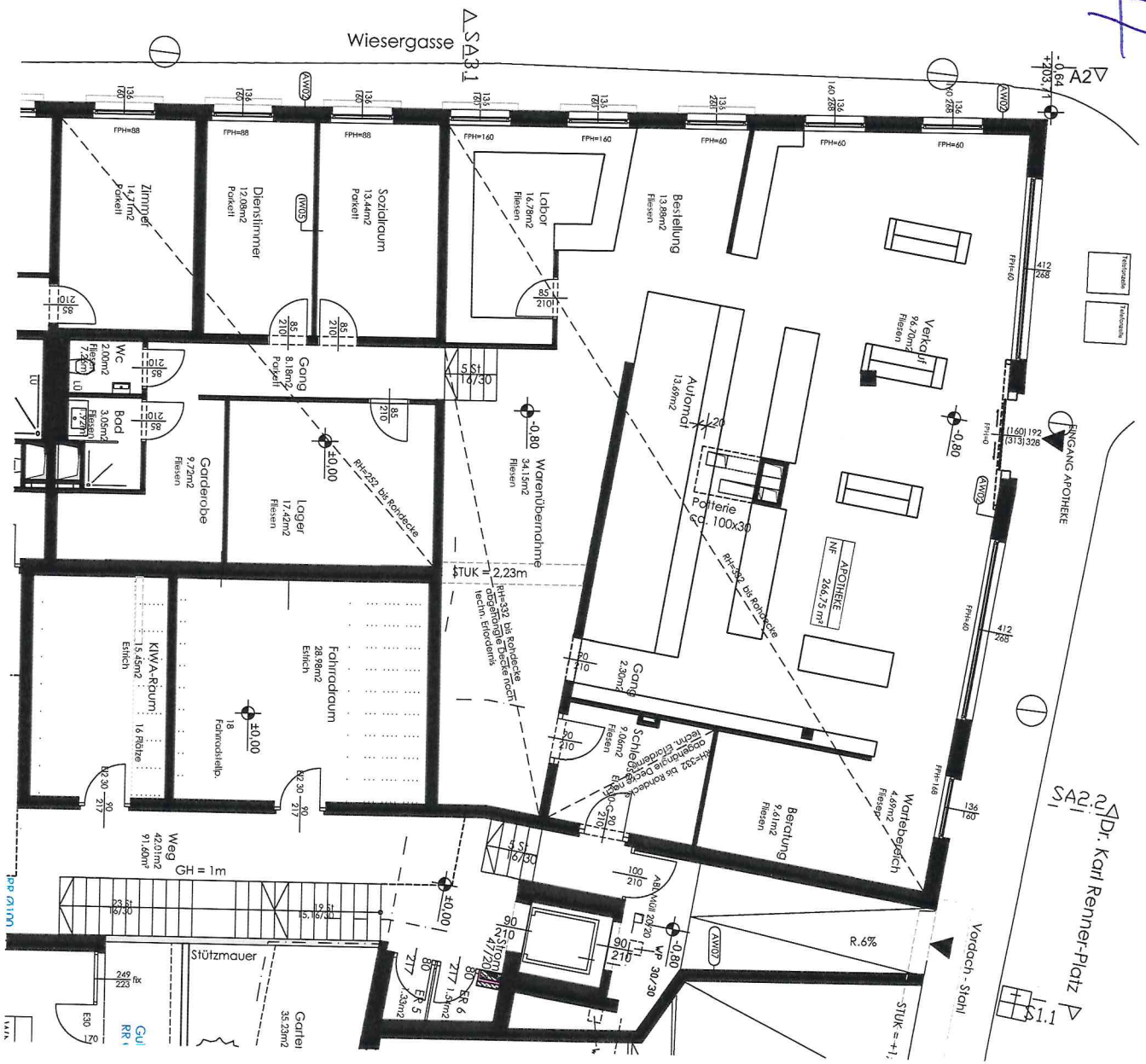
AVENTA Projekt Dr. Karl Renner-Platz
GmbH,
FN 568225 a, vertreten durch den
Geschäftsführer Mag.(FH) Kamil
Kowalewski, MSc.

Mieterin:



Engel-Apotheke
Mag. pharm. Dr. Barbara Wache KG
vertreten durch deren Komplementärin
Mag. pharm. Dr. Barbara Wache

ANLAGE 1



Wohnhausneigungsrichtlinien
 2514, dr. karl-renner-platz4
 23.6.23 einreichung

Nutzflächen	Fläche
Verkaufsraum	96,70 m²
Warenbereich	4,69 m²
Berufung	9,61 m²
Bestellung	13,88 m²
Gang	2,30 m²
Automat	13,69 m²
Labor	16,78 m²
Warenübernahme	34,15 m²
Schleuse	9,04 m²
Sozialraum	13,44 m²
Dienstzimmer	12,08 m²
Gang	8,18 m²
Lager	17,42 m²
Garderobe	9,72 m²
WC	2,00 m²
Bod	3,05 m²
Gesamt	266,75 m²



AVENTA

— IMMOBILIEN —

ANLAGE 2

AVENTA

Bau-und Ausstattungsbeschreibung
Gewerbe
Traiskirchen, Dr.Karl-Renner-Platz 4

ALLGEMEINES:

Es wird ein Wohn-und Gewerbeobjekt errichtet. TOP 1-3, eine Fläche von rd. 267m², soll an eine Apotheke vermietet werden.

ERSCHLIESSUNG:

Im Kaufpreis sind alle Erschliessungskosten sowie auch Anschlussgebühren enthalten.

Zugang

Die befestigten Flächen der Aussenanlage erfolgt mit einem Betonplattenbelag. Die Aussenbeleuchtung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Anfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine öffentliche Strasse. Die Darstellung von Oberflächen der Aussenanlagen in den Genehmigungsplänen, Expose, sowie Visualisierungen kann in der Ausführung durch den Bauträger abweichen. Diesbezüglich ergibt sich kein Anspruch seitens des Käufers. Der Zugang zur Gewerbefläche erfolgt laut genehmigten Änderungsplan.

Versorgungsanschluss

Diese bestehen aus Entwässerung, Trinkwasser, Strom, Telefon und Internet.

BAUAUSTATTUNG ALLGEMEIN:

Kanalisation

Dem Bauträger (Errichter) obliegt es während der Bauphase die Position von Ver- und Entsorgungsleitungen zu ändern, sowie die erforderlichen Putz & Reinigungsmöglichkeiten neu zu positionieren. Kommen diese aufgrund von Erfordernissen auf zugeordneten Gras-, Lager und Zugangsflächen zu liegen, so hat der Käufer kein Anrecht auf Entschädigung und hat für Wartungs- und Instandhaltungszwecke den Zugang zu dulden. Laubengänge,

Vordächer, Terrassen, Balkone können über eine geführte Entwässerung oder frei über die tragende Konstruktion bzw. einer Tropfnase entwässert werden.

Tiefgarage:

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe bzw. über das Stiegenhaus und Aufzug. Bodenplatte, Wände und Decke in Stahlbeton. Kellerdeckendämmung nach den technischen und gesetzlichen Vorschriften nach Wahl des Bauträgers.

Umfassungswände der überirdischen Geschosse:

Die Außenwände werden in Ziegelmassiv oder in STB nach statischer Erfordernis hergestellt.

Aussenfassade:

EPS Vollwärmeschutzfassade System nach Wahl des Errichters

Innenwände:

Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Ziegelmassiv nach statischem Erfordernis.
Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Estrich:

Schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmplatten.
Ausgleichschüttung als EPS-Schüttung. Folie und Dampfsperre nach Erfordernis sowie Randstreifen.

Innenputz:

Die Wände (Ziegelmassiv) werden in der Güte Q2 mittels Maschinenputz verputzt.
Stahlbetonoberflächen werden schalglatt hergestellt und in den überirdischen Geschossen verspachtelt mit Güte Q2.

Stiegen:

Stahlbeton mit geeigneter Oberfläche nach Wahl des Bauträgers. Geländer und Handläufe aus Metall.

Dach:

Der Bau und die Abdichtung des Daches (Flachdachaufbau bzw. Eindeckung mittels Blechdeckung oder Folie bzw. mit einer Tondeckung bzw. Betonsteindeckung lt. Wahl des Bauträgers) wird laut Stand der Technik ausgeführt. Die Ausführung der Dämmung wird entsprechend den bauphysikalischen Erfordernissen gewählt. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenfallrohre.

Aussenanlagen, Balkonuntersichten:

Oberfläche von Stahlbeton schalglatt (Sichtbetonklasse SB1 nach ÖVBB Richtlinie)

SONDERWÜNSCHE:

Tragende Wände:

Keine Änderung möglich

Innenwände nicht tragend:

Bis zwei Monate vor Baubeginn bedingt möglich. Freigabe von Bauträger erforderlich.

Gebäudehülle:

Keine Änderung möglich

Allgemeinanlage:

Keine Änderung möglich

Ausstattung Einheit:

Gegen Aufpreis und vor Vertragserrichtung sowie Freigabe des Bauträgers möglich

Planungsleistung:

Bei Erfordernis der Planungsleistung in Verbindung mit einem Sonderwunsch, wird vom Planungsbüro eine angemessene Honorarnote direkt an den Käufer verrechnet.

AUSSTATTUNG:

Überdachung Eingang:

Stahl-Glaskonstruktion oder Alu-Glaskonstruktion nach Wahl des Bauträgers gemäß Freigabe der Gemeinde bzw. im Einklang mit dem Ortsbildgutachten.

Kundeneingang:

Stahl-Glaskonstruktion oder Alu-Glaskonstruktion mit automatischer Schiebetür nach Wahl des Bauträgers

Eingang Personal:

Stahl Aluminium Konstruktion

Innentüren:

Innentüren mit Röhrenspanfüllung, Stahlumfassungszarge
Inklusive Drücker, Beschlag und Schloss.

Fenster und Sonnenschutz:

Stahl-Glaskonstruktion oder Alu-Glaskonstruktion nach Wahl des Bauträgers
Innenliegender Sonnenschutz bei Erfordernis gemäß Energieausweis

Elektroinstallation:

Errichtung der kompletten Verrohrung bis zum Verteiler in der Einheit. Von den Zählerverteilern erfolgt die Anspeisung sämtlicher Wohn- und Gewerbeverteiler. Errichtung des Gewerbeverteilers und der dazugehörigen Leerverrohrung. Ein entsprechender Plan ist dem Bauträger bis spätestens Baubeginn auszuhändigen.

Sanitärinstallation:

Komplette Installation inklusive Sanitärgegenstände und Armaturen. Fabrikat Laufen, Grohe oder gleichwertig.

(exklusive Handtuchhalter, WC Bürste, WC Rollenhalter)

Duschtrennwand öffnenbar aus Glas

Heizung und Lüftungsanlage:

Die Beheizung erfolgt über Wärmepumpe und Fußbodenheizung.

Eine Leerverrohrung für eine Klimaanlage ist vorgesehen. Die dezentrale Abluftanlage wird in den innenliegenden Waschräumen und WCs mittels Unterputzventilatoren installiert. Die Nachströmung findet durch die umgebenden Räume statt. Die Küchenabluft erfolgt über eine nutzerseitige Umluftsysteme.

Solar- und PV-Paneele:

Festgehalten wird, dass auf Dachflächen bzw. anderen Allgemeinflächen Solar- und PV-Paneele errichtet werden können, falls behördlich notwendig. Die Wartung dieser Anlagen muss durch den Käufer geduldet werden.

Die dezentrale Abluftanlage wird in den innenliegenden Waschräumen und WCs mittels Unterputzventilatoren installiert. Die Nachströmung findet durch die umgebenden Räume statt. Die Küchenabluft erfolgt über eine nutzerseitige Umluftsysteme.

Boden und Wandbeläge:

Verkaufsraum und Lagerbereich: Fliesen

Nach Bemusterung Käufer: Materiallistenpreis 25 € netto ohne USt/m².

Bürobereiche: PVC Belag

Nach Bemusterung Käufer: Materiallistenpreis 25 € netto ohne USt/m².

Wände sind fertig gespachtelt und grundiert, Grund und Deckanstriche durch Käufer

Beläge Waschraum und WC:

Bodenfliesen:

Nach Bemusterung Käufer: Materiallistenpreis 25 € netto ohne USt/m².

Wandfliesen:

Nach Bemusterung Käufer: Materiallistenpreis 25 € netto ohne USt/m²..

Fliesen werden 2,0 m hoch ausgeführt.

Wände sind fertig gespachtelt und grundiert, Grund- und Deckanstriche durch Käufer

Terrassen/Balkone:

Brüstungen können nach Wahl des Bauträgers auch abweichend des Konsensplanes als Metallgeländer oder als Brüstung ausgeführt werden.

Disclaimer:

Die Grundrisspläne sind auf dem Stand der Einreichung, Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Technik oder Versorgungsmöglichkeit, möglich.

Alle Visualisierungen in diesem Expose sind nur als symbolische Abbildung anzusehen, alle Änderungen seitens des Bauträgers vorbehalten. Änderung der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung, Ausstattung, Farbe sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.



LEISTUNGSBESCHREIBUNG DR. KARL RENNER PLATZ 4 TRAISKIRCHEN 2541



LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Dr. Karl Renner Platz 4
Traiskirchen, 2514

ALLGEMEINES

Es wird eine Wohnhausanlage mit gesamt einer Gewerbefläche und 17 Wohneinheiten mit Freiflächen, Tiefgarage mit voraussichtlich 36 Parkplätzen, Terrassen und Gärten und einem Müllraum errichtet. Die Baustelleneinrichtung, der An- und Abtransport der für die Errichtung der Häuser notwendigen Geräte und Hilfsmittel, sowie die Statik, und Baustellenkoordination werden vom Bauherrn bereitgestellt und koordiniert.

ERSCHLIESSUNG UND ANSCHLÜSSE

ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Im Kaufpreis sind alle aus Anlass der bezugsfertigen Erstellung des Bauprojektes anfallenden Erschließungskosten nach den derzeit beschlossenen Planungen, wozu auch die Anschlussgebühren gehören, enthalten.

ZUGANG

Die befestigten Flächen der Außenanlage, sowie die Hauszugänge auf eigenem Grund, werden angelegt und erhalten eine Asphaltierung bzw. einen Betonplattenbelag oder Rasengitterbelag. Die genaue Ausführung sowie die Beleuchtung wird vom Bauträger entschieden. Die Anfahrt erfolgt über eine öffentliche Straße zu der Tiefgarage. Die Darstellung von Oberflächen der Außenanlagen in den Genehmigungsplänen, Exposé, sowie Schaubildern kann in der Ausführung durch den Bauträger abweichen. Diesbezüglich gibt es keinen Anspruch seitens der Käufer.

VERSORGUNGSANSCHLÜSSE DER WOHNUNGEN

Diese bestehen aus Frischwasserversorgung, Wärmepumpe, Entwässerung, Strom, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten., die Wahl obliegt dem Bauträger.

BAUAUSSTATTUNG ALLGEMEIN

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung umfasst alle erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes.

ERDARBEITEN

Die Arbeiten umfassen das Abheben und Lagern des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube sowie die Roh- und Grobplanie und die Entsorgung des überschüssigen Materials.

KANALISATION

Dem Bauträger (Errichter) obliegt es während der Bauphase die Position von Ver- und Entsorgungsleitungen zu ändern, sowie erforderliche Putz & Reinigungsschächte neu zu positionieren. Kommen diese aufgrund von Erfordernissen auf zugeordneten Gras-, Lager und Zugangsflächen zu liegen, so hat der Käufer kein Anrecht auf Entschädigung und hat für Wartungs- und Instandhaltungszwecke den Zugang zu dulden.

Laubengänge, Vordächer, Terrassen, Balkone können über eine geführte Entwässerung oder frei über die tragende Konstruktion bzw. einer Tropfnase entwässert werden.

TIEFGARAGE

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe bzw. über Stiegenhäuser. Die Wände sowie die Decke der Tiefgarage werden in Stahlbeton ausgeführt, die Bodenplatte kann als durchgängige Bodenplatte sowie aufgelöste Bodenplatte ausgeführt werden oder gänzlich entfallen, wobei die Fahrbahn und die Parkplätze aus einer asphaltierten Tragschicht hergestellt werden können.

BODENPLATTE UND FUNDAMENTE

Liefern und Herstellen einer Stahlbetonfundamentplatte oder Streifenfundamente lt. Statik.

GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden mittels Stahlbeton-Massivdecken bzw. Fertigbetondeckenelementen nach statischen Erfordernissen bemessen und ausgeführt.

UMFASSUNGSWÄNDE DER WOHNUNGSGESOSSE

Die Außenwände werden in Ziegelmassiv, Holz-Mantelbeton oder in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt.

AUSSENFASSADE

EPS Vollwärmeschutzfassade, gespachtelt, genetzt und mit Silikatputz in verschiedenen Farben (Weiß, Grau, Erdfarben nach Wahl des Architekten oder Errichters) beschichtet. In Spritzwasserbereichen (z.B. Sockelbereich, Attika mit Vordach) wird die Fassade mittels geeigneten Dämmplatten (z.B. XPS) und wenn erforderlich mit einer Dichtschlämme ausgeführt.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Ziegelmassiv, Holz-Mantelbeton oder Stahlbeton bzw. nichttragende Wohnungstrennwände in Trockenbauweise lt. Einreichplanung und statischen Erfordernissen ausgeführt. Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise (siehe Planung) erstellt. Wohnungstrennwände werden entsprechend der erhöhten Anforderung in Bezug auf den Schallschutz gemäß Stand der Technik ausgeführt.

ESTRICH

In den Wohnräumen wird ein schwimmender Zement-Heizestrich (Stärke nach Erfordernis) auf Trittschalldämmplatten ausgeführt. Zementgebundene Split- oder Styroporbeschüttung als Ausgleich. Folie und Dampfsperre nach Erfordernis sowie Randstreifen.

VERPUTZARBEITEN

Die Wände werden in der Güte Q2 mittels Maschinenputz verputzt bzw. bei Betonwänden gespachtelt, die Deckenuntersicht wird schalglatt hergestellt (verspachtelt oder verputzt mit Güte Q2). Trockenbauwände werden ebenfalls in der Güte Q2 verspachtelt. Eine höhere Anforderung an die Spachtelung ist nicht beinhaltet und aufpreispflichtig.

AUSSENSTIEGEN

Die Treppenläufe werden nach Statik in Beton mit geeigneter Oberfläche ausgeführt. Geländer und Handläufe der Stiegenaufgänge werden in Metall ausgeführt.

DACHAUSFÜHRUNG

Der Bau und die Abdichtung des Daches (Flachdachaufbau bzw. Eindeckung mittels Blechdeckung oder Folie bzw. mit einer Tondeckung bzw. Betonsteindeckung lt. Wahl des Bauträgers) wird laut Stand der Technik ausgeführt. Die Ausführung der Dämmung wird entsprechend den bauphysikalischen Erfordernissen gewählt. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenfallrohre.

AUSSENANLAGEN

Vorplätze bzw. Zugänge werden gepflastert, asphaltiert oder mit Rasengitter bzw. Rasenwaben belegt; Terrassen: Betonplatten nach Wahl des Baurägers; Grünflächen: Grobplanie des Mutterbodens inkl. Besämung. Die Ausführungsentscheidung obliegt dem Errichter.

SONDERWÜNSCHE

Tragende Wände: Keine Änderungen möglich

Innenwände nicht tragend: Bis zwei Monate vor Baubeginn bedingt möglich. Freigabe von Bauräger erforderlich.

Gebäudehülle: keine Änderungen möglich

Allgemeinanlage: keine Änderungen möglich

Ausstattung Wohneinheit Intern/Extern: Gegen Aufpreis und vor Vertragsschluss sowie Freigabe des Baurägers möglich.

Planungsleistung: Bei Erfordernis einer Planungsleistung in Verbindung mit einem Sonderwunsch, wird vom Planungsbüro eine angemessene Honorarnote direkt an den Wohnungskäufer verrechnet.

Terrassen/Balkone: Stein/Betonstein, Fliesen, WPC, Kunststein auf Drainmörtelgrund oder Stelzlager nach Wahl des Baurägers.

Auto E-Ladestation: Die Versorgung der möglichen E-Ladestationen kann je Wohnung direkt vom eigenen Stromzähler erfolgen, eine entsprechende Platzreserve ist in den E-Verteilern vorgesehen. Die Ladestation, Infrastruktur und Anbindung an das Lastmanagement kann gegen Aufpreis im Zuge eines Sonderwunsches von der Errichtergesellschaft hergestellt werden. Aufgrund der Energiebereitstellung des Netzbetreibers kann keine garantierte Ladeleistung gewährleistet werden, jedoch werden die E-Ladestationen über ein Lademanagement gesteuert, womit die verfügbare Ladeleistung optimiert wird. Die netzseitig vorgegebene Ladestation ist über die Errichtergesellschaft zu beziehen.

AUSSTATTUNG

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Liefen und Versetzen einer Kunststoff-, Holz- oder Alutüre nach Wahl des Errichters, Farbe Weiß oder Farbe lt. Vorgabe Ortsbildsachverständigen.

INNENTÜREN

Innentüren werden mit Röhrenspannfüllung für besseren Schallschutz, sowie Holzargen oder mittels Stahlzarge (lt. Wahl des Baurägers) inkl. Türblatt (Farbe Weiß), Zarge, Beschlag, Drücker und Schloss ausgeführt.

FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Liefen und Versetzen von Brandschutzfenster gemäß Brandschutz, Kunststofffenster, Flügelrahmen mit Mitteldichtung mit Isolierverglasung und Einhanddrehkippbeschlägen und seitlich Drehflügel oder fixer Verglasung analog Fenster, Anzahl laut Plan. Außenfensterbänke Alu beschichtet, Farbe laut Architekturvorgabe, Innenfensterbänke in Weiß. Sonnenschutz: lt. Vertriebsunterlagen bzw. Behördenplänen in Abstimmung mit Ortsbildsachverständigen (Wohnzimmer, Schlafräume). Rolllädenkästen sichtbar oder Unterputz nach Wahl des Baurägers.

ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Stemmarbeiten für die erforderlichen Installationen und Errichtung der kompletten Elektroverrohrung des Erdgeschosses und der Obergeschoße. In den Kellerersatzräumen werden alle Installationen Aufputz (keine Einstemmarbeiten) ausgeführt. Die Beleuchtung ist in den Wohnungen mittels Leuchtmittel und Fassung ausgeführt. Die Leuchten im Allgemeinbereich werden mittels Lampe und Leuchtmittel ausgeführt.

Im Bereich von Wohnungstrennwänden dürfen keine Haustechnik-Installationen durchgeführt werden. Von den Zählerverteilern erfolgt die Anspeisung sämtlicher Wohnungsverteiler. Diese werden je nach Wohnungstyp in Unterputz in den Abstellräumen bzw. Vorräumen angeordnet. Die elektrische Anspeisung erfolgt ausgehend von einem Hauptverteiler über entsprechende Subzählerleitungen und Subverteiler. Schalter und Steckdosen in weißer Ausführung. Wegen verschiedener Grundrisse, Raumänderungen oder Zusammenlegungen können geringfügige Abweichungen in der Ausstattung entstehen. Grundsätzlich werden je Wohnung 2 Medienanschlüsse im Wohnraum und Schlafzimmer nach Verfügbarkeit und Wahl des Baurägers ausgeführt. Für die einzelnen Räume in den Wohnungen ist folgende Ausstattung vorgesehen (**kann je nach Wohnungstyp abweichen**):

Wohn-/Esszimmer: 1 x Schukodose 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach, 2 x Wechselschalter, 2 x Lichtauslass, 1 x SAT-Auslass oder 1 x Mediendose

Küchenbereich: 2 x Schukodosen 2-fach, 1 x Schukodose für Dunstabzug, 1 x Schukodose für Kühlschrank, 1 x Ausschalter, 1 x Geräteauslass 230 V (Geschirrspüler),

1 x Geräteauslass 400 V (E-Herd) 1 x Wandauslass, 1 x Deckenauslass

Schlafzimmer: 1 x Schukodose 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach,

3 x Wechselschalter, 1 x Deckenauslass, 1 x Mediendose

Zimmer: 1 x Schukodose 1-fach, 1 x Schukodose 2-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass

Badezimmer: 2 x Schukodose 1-fach, 1 x Schukodose 2-fach,

1 x Serienschalter, 1 x Wandauslass, 1 x Deckenauslass

WC: 1 x Ausschalter, 1 x Wandauslass

Abstellraum: 1 x Schukodose 1-fach, 1 x Schukodose für Waschmaschine, 1 x Wandauslass, 1 x Ausschalter

Vorraum: 1 x Schukodose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Deckenauslass

Terrasse/Balkon: 1 x Außensteckdose mit Klappdeckel 1-fach, 1 x Wechselschalter je angebundenem Raum, 1 bis 2 x Wandauslässe (je Wohnungstyp)

SANITÄRINSTALLATION

Im Bereich von Wohnungstrennwänden sind zusätzliche Installationen nicht möglich.

Badezimmer: (je nach Wohnungstyp und Planung)

1 Stk. Waschtisch-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Abfluss DN50)

1 Stk. Aufputz Wannenarmatur-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Bodenabfluss DN50)

1 Stk. Aufputz Duscharmatur-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Bodenabfluss DN50)

1 Stk. Waschmaschinen-Anschluss

(Kaltwasseranschluss, Abfluss DN50)

WC: (je nach Wohnungstyp und Planung)

1 Stk. Wand-WC-Anschluss mit Unterputzpülkasten und Montagegestell

1 Stk. Waschtisch-Anschluss (Kaltwasser & Warmwasser, Abfluss DN50)

Küche: (je nach Wohnungstyp und Planung)

1 Stk. Spültisch-Anschluss, Aufputz

(Kalt- & Warmwasser, Abfluss DN50,

Aufputz)

1 Stk. Geschirrspüler-Anschluss, Aufputz

1 Stk. Waschmaschinen-Anschluss

(Kaltwasseranschluss, Abfluss DN50)

Abstellraum: (je nach Wohnungstyp und Planung)

1 Stk. Waschmaschinen-Anschluss
(Kaltwasseranschluss, Abfluss DN50)

Terrasse: (je nach Wohnungstyp und Planung)

1 Stk. Kaltwasser-Anschluss (frostsicher) für Wohnungen mit Grünanteil.

SANITÄRAUSSTATTUNG:

Waschbecken: Laufen Pro A, 60 x 48 cm, Farbe Weiß (oder gleichwertig)
inkl. Armaturen H. Grohe, Logis 100 mit Ablaufgarnitur, verchromt
(oder gleichwertig).

Handwaschbecken (WC): Laufen Pro A, 45 x 34 cm, Farbe Weiß (oder
gleichwertig) inkl. Armaturen H. Grohe C.Z. 70, ohne Ablaufgarnitur,
verchromt (oder gleichwertig).

WC Sitz: Laufen Pro, Wand- Tiefspül- WC, weiß (oder gleichwertig),
Laufen Pro WC-Sitz, mit Deckel, weiß (oder gleichwertig).

Badewanne oder Dusche (je nach Wohnungsart):

Badewanne: VIGOUR one Arcyl, 170 x 75 cm, weiß (oder gleichwertig),
inkl. H. Grohe Einhand-AP-Badebatterie Logis, verchromt (oder
gleichwertig), inkl. Wannenset VIGOUR one mit Wandhalter, Schlauch
und Handbrause 1-fach, verchromt (oder gleichwertig) Spritzschutz in
Form von Badewannenaufsätzen oder ähnlichem sind nicht enthalten.

Dusche: bodennahe Duschtasse nach Wahl des Bauträgers, inkl. H.
Grohe Einhand-AP-Brausebatterie Logis, inkl. Brausegarnitur VIGOUR
one mit ca. 60 cm Stange, Schlauch und Handbrause 1-fach, verchromt
(oder gleichwertig). Spritzschutz bzw. Duschwände sind generell
enthalten.

HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE

Fertige Installation der geplanten Heizanlage. Im Falle eines dezentralen,
regenerativen Energiekonzeptes befinden sich die
Energieerzeugungsanlagen des Energieversorgers in der Liegenschaft bzw.
im Gebäude.

Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der
Abwasserleitung und Strangentlüftung.

Die Heizung der Wohnungen erfolgt über ein
Niedertemperaturabgabesystem (Fußbodenheizung, Bauteilaktivierung,
nach Wahl des Bauträgers), die Warmwasseraufbereitung erfolgt über
eine zentrale oder dezentrale Warmwasseraufbereitung je nach Wahl des
Bauträgers. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der
üblichen Standardnormen. Regelung der Heizung mittels eines
Raumthermostats im Wohnzimmer.

Die dezentrale Abluftanlage wird in den innenliegenden Bädern bzw. WCs
(ohne Fenster bzw. Brandschutzfenster) mittels Unterputzventilatoren
installiert. Die Nachströmung findet durch die umgebenden Räume statt.
Die Küchenabluft erfolgt über nutzerseitige Umluft-Dunstabzugshauben.

BODEN- UND WANDBELÄGE

Wohnraum und Schlafzimmer:

Fertigparkett, Eiche Standard lackiert inkl. Sockelleisten.

FLIESENBELÄGE

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung) oder
unregelmäßiger Verband nach Wahl des Bauträgers, Isolierung im
Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche je nach Erfordernis.
Nachstehende Angaben (Höhen usw.) können aufgrund technischer
Richtlinien (Normen usw.) sowie technischer Notwendigkeit durch den
Bauträger adaptiert werden.

VOR- UND ABSTELLRAUM

Fliesen gemäß Bemusterung Bauträger, 60 x 30 cm, inkl. Sockelfliesen,
Verfugung (weiß oder hellgrau) auf Fliesenfarbe abgestimmt.

BAD UND WC

Boden: Fliesen gemäß Bemusterung Bauträger, 60 x 30 cm

Wände: Fliesen gemäß Bemusterung Bauträger, 60 x 30 cm, Verfugung auf
Fliesenfarbe, Höhe Verfliesung:

Badezimmer Teilverfliesung wobei im Bereich der Dusche und/oder
Badewanne die Verfliesung auf eine Höhe von ca. 210 cm bzw,
Zargenoberkante und im Bereich des Waschbeckens bis zu einer Höhe von
ca. 120 - 130 cm verfliesen wird. Im restlichen Bereich wird eine Sockelfliese
hergestellt

WC ca. 120 - 130 cm der Rückwand, bei welcher das WC montiert ist, sowie
im Bereich des Waschbeckens, falls im Standard Ausbau inkludiert. Im
restlichen Bereich wird eine Sockelfliese hergestellt.

Restl. Wände und die Decke werden mit einem fungiziden
Innendispersionsanstrich samt erforderlichen Grundierungen- und
Abdeckarbeiten gestrichen. Farbe Weiß.

TERRASSEN/BALKONE

Brüstungen/Absturzsicherungen können nach Wahl des Bauträgers, auch
abweichend des Konsensplans, als Metallgeländer oder als Brüstung
ausgeführt werden. Eine Ausführung erfolgt als Betonplatten, wobei ein
abweichender Belag entsprechend der (Standard-Bemusterung) als
Sonderwunsch gegen rechtzeitige Beauftragung ausgeführt werden kann.
Der Schallschutz ist durch den Käufer zu berücksichtigen und herzustellen.

DETAILS UND NEBENKOSTEN

BAUTRÄGER

AVENTA Projekt Dr. Karl Renner-Platz GmbH
Pomisgasse 23
8010 Graz

VERTRAGSERRICHTUNG UND TREUHÄNDERISCHE ABWICKLUNG

Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH
Dr. Istvan Rudnay
Wollzeile 3/Lugeck 6
1010 Wien

KAUFABWICKLUNG

Die Kaufabwicklung erfolgt gemäß Bauträgervertragsgesetz und wird vom oben erwähnten Vertragserrichter und Treuhänder abgewickelt.

NEBENKOSTEN

Werden von dem o.a. Vertragsgerechter bzw. Makler bekanntgeben.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebene Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Leistungsbeschreibung noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus bautechnischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen sowie aus behördlichen Vorschriften eine Änderung eintreten kann, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objekts bedeuten. Die Planmaße sind Rohbaumaße. Es sind daher für Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools,

Balkonüberdachung), Sonnensegel welche der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Die Baustelle darf während der gesamten Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Mitarbeiter vom Käufer bzw. dritten Personen betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!

BEPFLANZUNGEN

Seitens des Bauträgers werden keine Bepflanzungen (z.B. Bäume, Sträucher, Bodendecker etc.) geliefert bzw. ausgeführt. Dies obliegt ausschließlich den Käufern. Behördlich vorgeschriebene Bepflanzungen sind ebenfalls seitens der Käufer zu errichten.

SONDERWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNG

Nachträgliche Sonder- und Zusatzleistungen können gegen Aufpreis und vor Vertragserrichtung berücksichtigt werden, sofern diese rechtzeitig, entsprechend dem Bauablauf, bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen und architektonischen Belangen nicht widersprechen und keine Verzögerungen des Baufortschrittes oder der Fertigstellung bewirken. Sonderwünsche werden extra beauftragt und entweder vom Bauträger oder den zuständigen ausführenden Firmen

direkt in Rechnung gestellt und verrechnet. Bis zur endgültigen Vergabe der Bauleistungen können nur unverbindliche Richtpreise bekanntgegeben werden. Nicht am Bau beteiligte Professionisten/Firmen einschließlich Küchenmontage dürfen aus rechtlichen Gründen erst nach Übergabe der Wohnung beschäftigt werden.

RICHTIG LÜFTEN IM NEUBAU

1. RICHTIG LÜFTEN, AUSREICHEND LÜFTEN

Nach dem Bezug von Neubauten aber auch später, soll die noch vorhandene Baufeuchtigkeit durch entsprechend vermehrtes Lüften abgeführt werden. Schon eine relative Luftfeuchtigkeit von 45% innerhalb der Wohnung führt zu Flecken- und Schimmelbildung und verursacht im Winter höhere Heizkosten! Beachten Sie bitte auch, dass die modernen Fenster äußerst dicht sind. Wir bitten Sie daher, die nachstehenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

SOMMERLÜFTUNG (AUßERHALB DER HEIZPERIODE)

Reichliche Lüftung im Sommer ist die wirksamste und billigste Form um die Wohnung zu entfeuchten (kein Energieaufwand).

WINTERLÜFTUNG (WÄHREND DER HEIZPERIODE)

Verstärktes Heizen und Lüften am Beginn der Heizperiode. Hierzu ist folgende Vorgangsweise notwendig:

- Durchlüften der Wohnung ca. 10 Minuten lang bei weit geöffnetem Fenster und am besten mit Durchzug.
- Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.
- Nach 3 bis 4 Stunden Vorgang a) und b) wiederholen. Am wirksamsten und schnellsten wird die Wohnung ausgetrocknet bzw. die optimale Feuchtigkeit gehalten, wenn dieser Vorgang bei kühlem und trockenem Wetter erfolgt (kalte Außenluft enthält nur geringe Feuchtigkeit und kann, wenn sie erwärmt wird, große Feuchtigkeitsmengen aufnehmen). Diese Vorgänge sollen täglich 3 bis 4 mal wiederholt werden. Beachten Sie bitte, dass es nicht allein auf die Dauer des Lüftens, sondern auf das richtige Lüften (wie vorstehend beschrieben) ankommt!

Die Austrocknung der Wohnung wird beschleunigt, wenn während der Entfeuchtungsperiode folgende Empfehlungen eingehalten werden:

- Möbel, insbesondere die Schränke ca. 20 cm von den Wänden abrücken,
- die Vorhänge aus den Raumecken ziehen, am besten in der Fenstermitte zusammenschieben, c) die Raumecken freihalten,
- die Wäsche- und Kleiderschränke weit öffnen; dadurch wird die Luft gut in den Raum und an die Möbel herangeführt,
- wenn ein hoher Feuchtigkeitsanfall gegeben ist (Kochen, Baden und dgl.), soll unmittelbar danach, am Besten aber gleichzeitig gelüftet werden (mechanische Lüfter längere Zeit eingeschaltet lassen).

Dadurch wird die Luft nicht zusätzlich mit Feuchtigkeit angereichert und sie kann mehr Feuchtigkeit aus Wänden und Möbeln aufnehmen.

Die erforderliche Dauer der Austrocknung richtet sich nach dem Feuchtigkeitszustand der Wohnung und ist daher nicht generell festzulegen. Bei Neubauten ist mit dem Entweichen des Großteils der Baufeuchtigkeit nach ungefähr 2 bis 3 Jahren zu rechnen, wobei der ersten Heizperiode besondere Bedeutung zukommt.

2. BEWAHREN DES TROCKENEN ZUSTANDES

Nach dem Austrocknen der Wohnung können Sie alle mit Feuchtigkeitsschub verbundenen Tätigkeiten durchführen, wenn Sie im entsprechenden Ausmaß lüften, und zwar: a) regelmäßig täglich lüften b) in der Regel wird zwei- bis dreimalige Stoßlüftung bei weit geöffnetem Fenster genügen (Durchzug). Stoßlüften ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, sowie bei erhöhter Feuchtigkeit, wie Kochen, Baden und dgl. c) keine Luftbefeuchter verwenden d) deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Hydrokulturlpflanzen oder eines Aquariums.

3. HEIZEN

Beheizen Sie alle Räume der Wohnung gleichmäßig und sorgen Sie dafür, dass die Temperatursenkung in den Nachtstunden nicht mehr als 5°C beträgt. Sie ermöglichen dadurch ein gutes Raumklima und verhindern, dass die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken nicht beheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung!). Wenn Sie ein kühles Schlafzimmer bevorzugen, halten Sie es nur um 4-5°C kühler; 2 Personen produzieren in einer Nacht bis zu 2 l Wasser durch Atmung und Transpiration. Warme Luft kann wesentlich mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte Luft; beim Zusammentreffen von warmer und kalter Luft wird Feuchtigkeit in Form von Kondenswasser abgegeben. Vermeiden Sie es daher, nicht oder wenig beheizte Räume, wie z.B. das Schlafzimmer, durch Offenhalten der Türe zu einem gut beheizten Raum zu temperieren, denn hier kommt es zur Kondenswasserbildung mit den entsprechenden unerwünschten Folgen: Flecken- und eventuell Schimmelbildung. Denken Sie an das Beschlagen des Spiegels und der Fliesen im Badezimmer, wenn heiß gebadet oder geduscht wird. Hier tritt ebenfalls im besonderen Ausmaß der Effekt der Kondenswasserbildung auf.

4. EINBAUMÖBEL

Einbauschränke an Außenwänden sind weitgehend zu vermeiden und dürfen erst nach Austrocknung des Bauwerkes errichtet werden. Bei Einbau von Wandschränken oder sonstigen Wandverbauungen ist von Ihnen auf Ihre Kosten für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen. (Holz nimmt Feuchtigkeit auf, kann sich „verziehen“, außerdem Gefahr von Schimmelbildung!) Kästen mindestens 5 cm von der Wand abrücken.

5. TAPETEN

Vorsicht bei dichten Tapeten und Innenanstrichen an Außenwänden; sie verhindern den Austrocknungsvorgang. Beim Erstbezug von Neubauten sollen Tapeten frühestens nach 14 Monaten aufgebracht werden.

6. VORHÄNGE

Vorhänge aus den Raumecken schieben, wenn abgesenkt beheizt wird. Vorhanghalterungen mit Abstand von der Decke montieren (Hinterlüftung).

7. TEPPICHBÖDEN

Vermeiden Sie in den ersten 2 Jahren nach Neubezug ein Auflegen von Teppichböden, damit die Austrocknung nicht behindert wird. Teppichböden dürfen nur lose verlegt werden. Teppichböden und sonstige Unterkonstruktionen müssen atmungsaktiv sein. Bei der Verlegung von Teppichböden haften Sie für alle dadurch entstehenden Substanzschäden (insbesondere solche, die durch Verkleben des Teppichbodens entstehen).

DISCLAIMER

Die Grundrisspläne sind auf dem Stand der Einreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Technik oder Versorgungsmöglichkeit, möglich. Alle Visualisierungen dieses Exposés, sind nur als symbolische Abbildungen anzusehen, vorbehaltlich aller Änderungen des Bauträgers. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung, Ausstattung, Farbe sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

1. **AVENTA Projekt Dr. Karl Renner Platz GmbH**, FN 568225 a
8010 Graz, Pomisgasse 23
2. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
3. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
4. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
5. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
6. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
7. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
8. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
9. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
10. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
11. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**

als Miteigentümer der Liegenschaft

**EZ 50, Katastralgemeinde 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden,
2514 Traiskirchen, Wiesergasse 1, Dr. Karl Renner-Platz 4,**

wie folgt:

§1 PRÄAMBEL

- 1.1. Die Vertragsparteien sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 50 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden, bestehend aus dem Grundstück Nr. 40 im grundbücherlichen Gesamtausmaß von insgesamt 929 m² und der Grundstücksadresse 2514 Traiskirchen, Wiesergasse 1, Dr. Karl Renner-Platz 4 (nachfolgend kurz „**Liegenschaft**“). Ein aktueller Grundbuchauszug der Liegenschaft ist dem Wohnungseigentumsvertrag als Beilage ./1 angeschlossen.
- 1.2. Die in der dem Wohnungseigentumsvertrag als Beilage ./2 angeschlossenen Tabelle in Spalte C (Wohnungseigentümer) namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte E der Tabelle (Beilage ./2) genannten Miteigentumsanteilen Wohnungseigentümer bzw. Miteigentümer der in Spalte G angeführten Wohnungseigentumsobjekte ob der Liegenschaft. Die Vertragsparteien haben einander für sämtliche wohnungseigentumstauglichen Objekten die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002 an den in Spalte G (Wohnungseigentumsobjekt) genannten angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekten zugesichert und im Grundbuch angemerkt.
- 1.3. Auf der Liegenschaft wird/wurde gemäß der von der Stadtgemeinde Traiskirchen mit den Bescheiden vom 22.6.2022 (GZ Zl.: 147004-12/2021)erteilten Baubewilligung durch die ursprüngliche Alleineigentümerin, nämlich die AVENTA Projekt Dr. Karl Renner Platz GmbH, FN 568225 a (im Folgenden kurz der „Bauträger“), ohne Inanspruchnahme einer Förderung ein Wohnhaus samt Tiefgarage errichtet. Laut Gutachten gem. § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 der Dr. PECH Ziviltechnikergesellschaft mbH, Dipl. Ing. Bernhard PLOYER, vom 19.07.2023 werden/wurden ein Wohnhaus mit 54 wohnungseigentumstauglichen Objekten, insbesondere 17 Wohnungen und 37 KFZ-Abstellplätze und 1 Geschäftslokal, errichtet.
- 1.4. Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002).
- 1.5. Bis zur Wohnungseigentumsbegründung sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorgekommenen Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die im nachstehenden Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

§ 2 FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

- 2.1. Die in der Tabelle (Beilage ./2) in Spalte E angeführten Miteigentumsanteile und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien haben ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten wohnungseigentumstauglichen Objekten zu begründen.

- 2.2. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden nun mit Gutachten der Dr. PECH Ziviltechnikergesellschaft mbH, Dipl. Ing. Bernhard PLOYER, vom 19.07.2023 (nachfolgend kurz „Nutzwertgutachten“) gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 die Nutzwerte berechnet.
- 2.3. Die Vertragsparteien hatten vor Vertragsunterfertigung Kenntnis vom Inhalt des Nutzwertgutachtens. Sie stimmen diesem zu und verzichten auf eine Anfechtung.
- 2.4. Die Vertragsparteien erteilen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum ihre ausdrückliche Zustimmung zur (unentgeltlichen) Berichtigung der in den Kaufverträgen erworbenen Wohnungseigentumsanteilen gemäß § 3 Abs 4 WEG 2002 iVm § 136 GBG. Die Vertragsparteien stimmen sohin der unentgeltlichen Berichtigung ihrer in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte E angeführten aktuellen Miteigentumsanteile entsprechend des Nutzwertgutachtens derart zu, dass den Vertragsparteien die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte F angeführten Wohnungseigentumsanteile zukommen. Die Vertragsparteien erklären daher wechselseitig, diese zuvor berichtigten Wohnungseigentumsanteile in der Spalte F gemäß der Tabelle (Beilage ./2) vor Unterfertigung dieses Vertrages übergeben und übernommen zu haben und sämtliche diesbezügliche Verwaltungshandlungen bereits gesetzt zu haben.

§ 3 WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG

- 3.1. Die AVENTA Projekt Dr. Karl Renner Platz GmbH (FN 568225a) ist alleinige Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinne des § 2 Abs 6 Satz 2 WEG 2002 und als solche Hauptverantwortliche im Sinne des § 5 Abs 2 WEG 2002 für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte.
- 3.2. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (Beilage ./2) Spalte G angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekte, welche aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten samt Zubehör bestehen, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der Spalte F der Tabelle (Beilage ./2) ersichtlichen Wohnungseigentumsanteile einverleibt wird.
- 3.3. Sofern Miteigentumsanteile von zwei Personen je zur Hälfte erworben werden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Partnerwohnungseigentums gemäß § 5 Abs 3 iVm § 13 Abs 3 WEG 2002.
- 3.4. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer nach dem Nutzwertgutachten dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Einheiten der Liegenschaft entsprechen.
- 3.5. Aus den Planskizzen ./3 (Beilage ./3) des Wohnungseigentumsvertrags ergibt sich die Lage der als Zubehör zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gewidmeten Liegenschaftsflächen, (Kellerabteile bzw. Einlagerungsräume) und deren Lage und Zuordnung zu den in der Tabelle

(Beilage ./2) Spalte G angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekte in der Weise, dass die Bezeichnung des Zubehörobjekts auf der Planskizze und dessen Nummer der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes entspricht (Beispiel: das Kellerabteil mit der Nummer 1 ist Zubehör zur Wohnung Top 1).

- 3.6. Aus den Planskizzen ./3 (Beilage ./3) ergibt sich auch die räumliche Lage der KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage.
- 3.7. Aus den Plänen ./4 (Beilage ./4) ergeben sich die Wohnungsgrundrisse samt den Zuschlägen.
- 3.8. Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt, bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich nichts ändert.

§ 4

REGELUNGEN ZUM WOHNUNGSEIGENTUM

- 4.1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand und die Sicherheit des Gebäudes oder sonst begründete Interessen der übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 4.2. Die Vertragsteile nehmen ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, dass im Erdgeschoss eine Apotheke in einem Geschäftslokal und auch sonst im Gebäude Ordinationen und Büros betrieben werden. Der jeweilige Eigentümer der Ordination verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass Allgemeinflächen nicht als Wartebereich genutzt werden, sondern entsprechende räumliche Vorkehrungen in den Ordinationsräumlichkeiten zu schaffen sind. Darüber hinaus obliegt es dem jeweiligen Eigentümer, sämtliche für seinen Betrieb / Tätigkeit erforderlichen Genehmigungen beizubringen.
- 4.3. Die Wohnungseigentumsobjekte gliedern sich in die Wohnobjekte und deren Zubehöreigentum (zB Einlagerungsräume). In Abgrenzung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten insbesondere die folgenden Einrichtungen:
 - a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen, Balkone und Gartenteile sowie der dazugehörigen Einlagerungsräume sowie die auf den diesbezüglichen Böden angebrachten Beläge;
 - b) allfällige auf Dachflächen, Balkonen und Terrassen befindliche Aufbauten, welcher Art auch immer (z.B. Geländer, Handläufe, Gullys und Rigole etc.) samt Wand- und Deckenverputz, sowie allfällige innen- bzw. außenliegende Sonnenschutz- und Beschattungsanlagen, jedoch nicht die darunter befindliche Deckenkonstruktion, Isolierung sowie tragende Teile der Decken und Wände;

- c) die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Trink-, Brauch- und Abwasser, Telefon sowie Fernsehempfang, Lichtleitungen, jeweils soweit sie sich in der Wohnungseigentumseinheit (einschließlich der Wohnungszuleitungen bis zu den Steigleitungen) befinden sowie die jeweiligen Sperrvorrichtungen zur Trennung der Wohnungseigentumsobjekte von der Hauptleitung;
- d) die sanitären Anlagen samt allem Zubehör und die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Heiz- und Kühlanlagen inklusive Warmwasserbereitung durch Wohnraumstationen;
- e) die innerhalb der Einheiten vorhandenen Türen samt Zargen sowie Terrassentüren samt Zargen;
- f) die Innen- und Außenseite der Fenster sowie Balkon- bzw Terrassentüren samt Verglasung sowie allfällige Dachflächenfenster, Fensterbänke und allfälliger Balkontüren samt Zargen undf allenfalls angebrachte Jalousien, Beschläge und Fenster- bzw. Türstöcken; außerdem allenfalls über dem Balkon oder der Terrasse installierte Markisen, Sonnensegel oder sonst fix montierte Überdachungen, Windschutzeinrichtungen und Außengeräte für Klimaanlageanlagen.
- g) die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumseinheiten samt Zargen;
- h) Fliesen, Fußbodenbelag samt Aufbau bis zur Rohdecke sowie nicht tragende Zwischenwände;
- i) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, Safes, Heizungs-, und Lüftungselemente und Alarmanlagen;
- j) die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines anderen Miteigentümers oder eines Dritten, dem die gänzliche oder teilweise Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit überlassen wurde, sowie ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder benützt werden können; und
- k) jene Teile einer allfälligen Gegensprech- und Klingelanlage sowie sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräumlichkeiten, die sich im Inneren der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte befinden;
- l) KFZ-Stellplätze.

4.4. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer einschließlich der Dachterrassen von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist, obwohl Dachterrassen vom Umfang des Wohnungseigentums erfasst sind. Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich Balkone, Terrassen und Dachterrassen umfasst jedoch nur die tragenden, isolierenden, niederschlagswasserleitenden und sichernden Teile (Betondecken, Estriche, Feuchtigkeits- und Wärmeschutzisolierungen, Regenrinnen/-rohre/-gullys), Geländer/Handläufe/Brüstungen sowie - bei drohender Gefahr eines ernstes Schadens - den Balkon-, Terrassen- bzw. Dachterrassenbelag (Ausnahme von 4.3 a)). Geänderte Beläge sowie

alle anderen Teile der Balkone, Terrassen, Dachterrassen (Windfänge, Glas,-Holz- bzw. Metallwände, Pergolen, Pflanzenbehälter, Pflanzenbewässerungssysteme, etc.) fallen in die Erhaltungspflicht jeweils jenes Wohnungseigentümers, zu dessen Wohnungseigentumsobjekt der Balkon, die Terrasse, die Dachterrassen gehört.

- 4.5. Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern, und, soweit vorhanden, an dem Reparaturfonds gemäß Punkt 5.5. Im Falle des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Nachwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.
- 4.6. Der Wohnungseigentümer hat bei der Benutzung bzw. Veränderung seines Wohnungseigentumsobjektes sowie bei Durchführung der entsprechenden Maßnahmen, insbesondere bei allfälligen Erneuerungen, dafür zu sorgen, dass sie weder zu einer Schädigung des Hauses noch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer noch zu einer Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen führen. Ebenso ist von den einzelnen Wohnungseigentümern streng auf Erhaltung eines einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes zu achten, auch wenn im alleinigen Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers gelegen. Allfällige Veränderungen des Wohnungseigentumsobjektes haben die Wohnungseigentümer im Hinblick auf vertraglich vereinbarte Erhaltung des äußerlichen Erscheinungsbildes mit der bestellten Hausverwaltung abzustimmen.
- 4.7. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, Außengeräte für Klimaanlage zu befestigen sowie über seinem Balkon/seiner Terrasse Markisen oder sonst fix montierte Überdachungen zu errichten und zusätzlich zu den bestehenden Überdachungen auch Windschutzvorrichtungen an den Seiten zu montieren, dies unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes der Liegenschaft unter möglicher Schonung der Bausubstanz sowie der Wohnungseigentumsobjekte der übrigen Wohnungseigentümer. Sämtliche (bauliche) Maßnahmen gemäß diesem Punkt sind durch einen befugten Unternehmer durchzuführen.
- 4.8. Soweit dies zur Durchführung von Reinigungs- Wartungs- Erhaltungsarbeiten oder anderen erforderlichen Maßnahmen notwendig ist, hat der betroffene Wohnungseigentümer den Zutritt zu seinem Wohnungseigentumsobjekt bzw. das Anbringen von Gerüsten etc. unter angemessener Vorankündigung und unter größtmöglicher Schonung seiner Interessen zu gewähren.
- 4.9. Sämtliche wesentlichen Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Wohnungseigentumsobjektes bzw. des Zubehörwohnungseigentums bedürfen der einvernehmlichen Entscheidung aller Wohnungseigentümer. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses darf durch Umbauten, Adaptierungsarbeiten und Wohnungszusammenlegungen keinesfalls verändert werden. Das gilt insbesondere, aber ohne jede Beschränkung, für die folgenden Maßnahmen:
 - a) Fenster, Fensterbänke und Gängtüren haben optisch stets den im Zuge der Errichtung einheitlich verwendeten Modellen zu entsprechen.

- b) Bepflanzungen von Balkon-, oder Terrassenflächen sind zu unterlassen, die Nachteile für bauliche Anlagen des Gesamtobjektes nach sich ziehen können. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung mit Bäumen. Jedenfalls dürfen Pflanzen eine maximale Wuchshöhe von 2,00m nicht überschreiten. Für eine Ausnahmen hiervon bedarf es der schriftlichen Zustimmung der Hausverwaltung. Dies Beschränkungen gelten nicht für Hochbeete.
 - c) Bepflanzungen, die durch ihr Wurzelwerk oder durch ihre Eigenart als Kletterpflanzen nachteilige Wirkungen für das Bauobjekt oder für die Feuermauern, insbesondere auch des Verputzes und der Isolierung derselben, zeitigen können, sind unzulässig.
 - d) Die einheitliche Gestaltung der Balkone und Terrassen (einschließlich der Geländer) ist beizubehalten; Änderungen durch einzelne Wohnungseigentümer sind unzulässig.
 - e) Das Anbringen von individuellen Satellitenempfangsanlagen (auf der Fassade, auf eigenen Balkonen, Loggien und Terrassen) ist generell unzulässig.
 - f) Auf den Dachterrassen und Dachgärten dürfen keine Verankerungen vorgenommen werden. Ebenso ist der Behang von Geländern auf der Dachterrasse und dem Dachgarten unzulässig.
- 4.10. Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt über den Anbieter _____.
- 4.11. Sämtliche Agenden betreffend die Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung eines Wohnungseigentumsobjekts fallen in die Zuständigkeit des jeweiligen Wohnungseigentümers. Bei Nutzungsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung, Verpachtung) bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.
- 4.12. Die Wohnungseigentümer erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer Wohnungseigentumseinheit die Zustimmung zur Nutzung der Wohnungseigentumseinheit für gewerbliche Zwecke wie insbesondere Apotheken, Arztpraxen, Kanzleien u.Ä., nicht jedoch für sogenannte Kurzzeitvermietung wie Airbnb, Gastronomiebetriebe oder Lebensmittelhandel, sowie zur Anbringung von Hinweisschildern im üblichen Format im Haupteingangsbereich, wenn dadurch die Interessen der Miteigentümer nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach Beendigung der geschäftlichen Tätigkeit ist das Hinweisschild zu Lasten des jeweiligen Nutzungsberechtigten zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen..
- 4.13. Die Vertragsparteien stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Trennung einzelner oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumsobjekten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden und § 16 WEG 2002 der beabsichtigten Änderung nicht entgegensteht. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers dieser Teilflächen. Sämtliche übrigen Wohnungseigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige

diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung zu leisten. Eine Änderung der Widmung ist ausgeschlossen.

4.14. Von dem Wohnungseigentum jedenfalls nicht mit umfasst sind insbesondere die nachfolgenden allgemeinen Teile der Liegenschaft, welche gemeinsames Eigentum der Miteigentümer darstellen:

- a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Außenfassade, letztgenannte sowohl hinsichtlich Abdichtung als auch Dämmung;
- b) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, aber auch sonstige Zu- und Ableitungen bzw. Abfallstränge, insbesondere für Trink-, Gebrauchs- Kühl- und Abwasser;
- c) Dach samt Abdichtung;
- d) sonstige nicht dem Wohnungseigentum zugeordneten Räume bzw. Flächen;
- e) der Zugang vom öffentlichen Gut zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten samt Beleuchtung sowie die sonstigen Verkehrswege samt Einfriedungen, insbesondere Zu- und Abfahrten und den Aufstellplatz für die Müllgefäße;
- f) technische Anlagen (insbesondere die auf Erdwärme basierende Heizungs- und Warmwasseranlage sowie die Solar- und PV-Anlage), soweit diese nicht einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, und der Hausanschlusskasten für die Stromversorgung bzw. für Sicherungstrenner;
- g) allfällige allgemeine Brandschutz- und Lüftungsanlagen;
- h) Blitzschutzanlagen;
- i) allfällige gemeinsame Empfangsanlagen;
- j) die Aufzüge, einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen, Garagentechnik inkl. -leitsystem und Lüftungen etc.;
- k) die Dächer (Dachkonstruktion samt Dachdeckung, Isolierung, etc, dies auch unter Terrassen) inklusive aller der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen.

4.15. Die Kellerflächen stehen im Zubehöreigentum der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte wie im Nutzwertgutachten ausgewiesen. Die Zu- und Abgänge bilden hingegen allgemeine Teile der Liegenschaft.

4.16. Es ist keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grünflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, udgl.).

- 4.17. Hinsichtlich sämtlicher allgemeiner Teile verpflichten sich alle Vertragsparteien, dafür Sorge zu tragen, dass diese in einem Zustand erhalten werden und in einer Art und Weise genutzt, der dem Status des gegenständlichen Objekts bzw. der gegenständlichen Wohnhausanlage und dessen Nutzungen gerecht wird. Entsprechendes gilt auch für eine allfällige Erneuerung von allgemeinen Teilen die behördlichen Vorschriften zumindest dem ursprünglich gebauten Standard entsprechen müssen.
- 4.18. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
- 4.19. Jeder Wohnungseigentümer unterwirft sich der Hausordnung und Garagenordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung und die Garagenordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelungsgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die die Benutzung der Wohnungseigentumsobjekte nicht beeinträchtigen.
- 4.20. Jeder Wohnungseigentümer haftet den Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

§ 5 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

- 5.1. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum werden sämtliche Betriebskosten, Hausverwaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, öffentliche Abgaben und dergleichen, durch die Hausverwaltung im Verhältnis der vorläufig geschätzten, ideellen Miteigentumsanteile verrechnet. Ab dem, der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden, Monatsersten sind alle diese Aufwendungen, einschließlich allfälliger Beiträge zur Rücklage, gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu tragen.
- 5.2. Die Vertragsparteien vereinbaren gem § 32 Abs 3 WEG 2002 einen abweichenden Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der Liegenschaft ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Beiträge zur Rücklage) entsprechend der untenstehenden Absätze. Diese Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gem § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.
- 5.3. Mit Ausnahme der in Punkt 5.4 sowie 7.4 genannten Aufwendungen sind sämtliche Liegenschaftsaufwendungen von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte (Miteigentumsanteile) zu tragen. Insbesondere gehören zu solchen Liegenschaftsaufwendungen die Kosten der Behebung (auch Wiederherstellung) von Abnützungsschäden und sonstigen Schäden der allgemeinen Teile der Liegenschaft, soweit diese nicht einem Verursacher zugeordnet werden können, die Kosten der Erhaltung und Pflege der Gemeinschafts(grün)flächen, die Kosten der Hausreinigung und des Winterdienstes für die Gemeinschaftsflächen, die Kosten für die Beleuchtung der Allgemeinteile, die Prämien der die

gesamte Anlage betreffenden Gebäudebündelversicherung, Verwaltungskosten, die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Betrieb der Heizungsanlage, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugerechnet werden können, sowie sämtliche mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren sowie alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde. Zu diesen gemeinschaftlichen Aufwendungen zählen auch jene für den Betrieb, die Instandhaltung und Wiederherstellung der Haustechnikeinrichtungen und sonstige mit dem Betrieb von Anlagen der Liegenschaft verbundenen Kosten, insbesondere für die Aufzüge, Lüftungsanlagen, etc. Für die Aufteilung der Aufwendungen innerhalb dieser allgemeinen Abrechnungseinheit werden die KFZ-Stellplätze nur mit 25 % ihres Nutzwertes/Miteigentumsanteiles berücksichtigt.

- 5.4. Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage verbundenen und nicht den einzelnen KFZ-Abstellplätzen direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten, wie insbesondere die Kosten für die Wartung des Garagentores, die Kosten für die Reinigung der Garage, die Kosten der TÜV-Abnahme des Garagentors, sowie die den einzelnen KFZ-Abstellplätzen nicht direkt, jedoch der Nutzung der Garage zurechenbaren Stromkosten werden auf die in der Garage befindlichen KFZ-Abstellplätze aufgeteilt. Diese Kosten sind von den Wohnungseigentümern der KFZ-Abstellplätze entsprechend dem Verhältnis des dem jeweiligen KFZ-Abstellplatz zugewiesenen Nutzwertes zur Summe der Nutzwerte aller KFZ-Abstellplätze zu tragen. Die Garage bildet somit eine eigenständige Abrechnungseinheit hinsichtlich der für den Betrieb der Garage notwendigen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten.
- 5.5. Wärme und Warmwasser werden über eine gemeinschaftliche Wärmezentrale (GasSolarthermie) bezogen. Die Kosten für Wärme inkl. Warmwasser und des Kaltwasserverbrauchs sind, sofern Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind, entsprechend dem Verbrauch durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen,.
- 5.6. Die jeweiligen Kosten für Strom, individuelle Versicherungen (z.B. Haushaltsversicherungen), Telefon, TV, Rundfunk, EDV bzw. Internet und dergleichen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnungseigentumseinheit selbst zu zahlen und zu tragen.
- 5.7. Alle zu leistenden Akontozahlungen sind – sofern nichts anders vereinbart wird – jeweils am 1. eines Kalendermonats mit fünftägigem Respiro zur Zahlung fällig. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Wohnungseigentümern gesondert bekannt gegeben und sind binnen 14 Tage nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächste Anrechnungsperiode vorgetragen oder an den jeweiligen Wohnungseigentümer rücküberwiesen.

- 5.8. Die Jahresabrechnung, die bis zum 30.6. des Folgejahres zu erstellen ist, gilt seitens der Miteigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 3 Monaten nach Zustellung an den jeweiligen

Miteigentümer schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Nach Verstreichen dieser Frist ohne Einspruch durch die Miteigentümer gilt die Abrechnung seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt.

- 5.9. Der nach obigen Bestimmungen von der Regel des § 32 WEG abweichende Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

§ 6 VERWALTUNG

- 6.1 Zur Verwaltung der Liegenschaft wird die _____, befristet auf drei Jahre bestellt und danach verlängert sich der Verwaltungsvertrag auf unbestimmte Zeit, sofern nicht vor Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter erklärt, dass eine Verlängerung nicht eintreten soll.
- 6.2 Der Verwalter wird insbesondere zur Vertretung der Eigentümergeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Instandhaltungsbeiträgen, zum Abschluss und zur Kündigung von Feuer-, spezielle Brandschutz-, Haftpflicht und Wasserleitungsschadenversicherungen sowie Werkverträgen mit den die Instandhaltung der Wohngebäude besorgenden Personen und Unternehmen beauftragt. Er ist verpflichtet, sämtliche von ihm verwahrten und verwalteten Gelder der Eigentümergeinschaft über ein auf die Eigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen, welches den Bestimmungen des § 20 Abs 6 WEG 2002 entspricht.
- 6.3 Der Verwalter ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches aufgrund des Mietrechtsgesetzes (MRG) ermittelt wird. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsfünften.
- 6.4 Der Verwalter verwahrt alle auf das Wohnhaus Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.

§ 7 ERHALTUNG/INSTANDHALTUNG

- 7.1 Jeder Wohnungseigentümer hat für die Wartung, Instandhaltung, Erhaltung und Behebung ernster Schäden (einschließlich etwaiger Erneuerung) im Inneren seines Wohnungseigentumsobjektes (d.h. der Wohnung samt Zubehöreigentum) selbst und auf seine Kosten zu sorgen, insbesondere auch alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Eigentümergeinschaft, sodass den anderen Wohnungseigentümern kein Schaden erwächst.

In diesem Zusammenhang sind alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizungen oder das Auftreten von Ungeziefer.

- 7.2 Insbesondere ist der Wohnungseigentümer bei sonstiger Schadenersatzpflicht zur ordnungsgemäßen Reinigung und Pflege seiner Terrassen, Balkone sowie Dachterrassen verpflichtet und hat dafür Sorge zu tragen, dass keine Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer und des Gebäudes entsteht, widrigenfalls bei Gefahr im Verzug der Verwalter das Recht hat, auf Kosten des Wohnungseigentümers für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Räumung zu sorgen. Dies betrifft auch die Erhaltung/Erneuerung der entsprechenden Bodenbeläge und die Reinigung von Schnee und Eis. Die vorgenannte Reinigung beinhaltet auch die der Regengrinnen und Gullys sowie die laufende Entfernung von Wildwuchs. Terrassenbepflanzung, darf nur in Trögen aufgestellt werden, da jede Verwurzelung mit der Terrassenisolierung untersagt ist.
- 7.3 Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
- 7.4 Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise zu beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
- 7.5 Der Schaden, der durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.

§8 BAULICHE MASSNAHMEN

- 8.1 Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte bedarf, unabhängig von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, keiner Zustimmung der übrigen Vertragsparteien, es sei denn, das Vorhaben hat Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage oder bewirkt eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder nimmt gemeinsame Teile des Hauses oder der Liegenschaft in Anspruch. Alle baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte, die eine Zustimmung der übrigen Vertragsparteien bedürfen, sind dem Verwalter rechtzeitig bekannt zu geben. Jeder Eigentümer hat die übrigen Vertragsparteien von den geplanten baulichen Maßnahmen selbst zu verständigen und die nötige Zustimmung einzuholen. Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Miteigentümers oder Erwerbers dieser Teilflächen und sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezügliche erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung zu leisten.
- 8.2 Die Änderung darf weder eine Schädigung des Wohnhauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer besonders auch keine

Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Wohnhauses oder von anderen Einrichtungen zur Folge haben (vgl. § 16 Abs 2 WEG 2002). Werden für solche Maßnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen, einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen oder einer der Fälle des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 vorliegen. Jedenfalls dürfen etwaige bauliche Veränderungen des Wohnungseigentumsobjektes nur erfolgen, wenn der Wohnungseigentümer zuvor alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt hat und die Arbeiten von einer hierzu befugten Fachfirma durchgeführt werden.

§9 ELEKTROFAHRZEUGE

- 9.1 Für sämtliche Tiefgaragenplätze ist die Herstellung eines Ladeanschlusses vorbereitet und kann dieser mit dem Stromzähler einer auf der Liegenschaft befindlichen Wohnung verbunden und somit verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Herstellungskosten für eine Ladeeinrichtung ("Wallbox") sowie die Verbindung mit dem Stromzähler einer Wohnung sind vom jeweiligen Eigentümer des Stellplatzes zu leisten. Sollte ein Stellplatz an jemanden verkauft werden, der eine Wallbox hat und nicht zugleich Eigentümer einer Wohnung ist, ist auf dessen Kosten ein gesonderter Subzähler zu installieren, um eine getrennte Abrechnung zu gewährleisten.
- 9.2 Sämtliche mit der Wartung und Erhaltung der in der Garage errichteten Infrastruktur verbundenen Kosten, werden von den Wohnungseigentümern der KFZ-Abstellplätze entsprechend dem Verhältnis des dem jeweiligen KFZ-Abstellplatz zugewiesenen Nutzwertes zur Summe der Nutzwerte aller KFZ-Abstellplätze getragen.

§10 RECHTSNACHFOLGE – ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN UND PFLICHTEN

- 10.1 Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist die jeweilige Vertragspartei verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit einer für diesen vertraglich festgelegten Verpflichtung zur weiteren Pflichtenüberbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu übertragen und dies dem Verwalter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet die jeweilige Vertragspartei unbeschadet der Veräußerung für alle ihr zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen Vertragsparteien und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachten sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Wohnungseigentümer eines Miteigentumsanteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.
- 10.2 Festgehalten wird, dass der Bauträger als bisheriger Alleineigentümer zu üblichen Bedingungen abgeschlossenen Vereinbarungen über die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes mit Strom, Wasser, Heizung betreffend die Hausverwaltung, die Wartung- und Instandhaltung der

Lifanlagen und der Heizungsanlage, sowie sämtlicher sonstigen Vereinbarungen (Gebäudebündelversicherung), die im Zusammenhang mit der Wohnhausanlage notwendig sind, abgeschlossen hat, in denen er sich verpflichtet hat, diese mit allen Rechten und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, und anerkennen die Vertragsparteien diese Überbindung sowie sie die dort geregelten Rechte und Pflichten in ihr nunmehriges Erfüllungs- und Leistungsversprechen nehmen.

- 10.3 Für den Fall, dass noch weitere Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Liegenschaft und deren Betrieb durch den Bauträger oder den Verwalter abgeschlossen werden müssen, erteilen die Vertragsparteien schon jetzt hierzu ihre Zustimmung und verpflichten sie sich in diese Vereinbarungen einzutreten.

§11 VOLLMACHT

- 11.1 Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen die Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH, FN 423297 x, Wollzeile 3/ Lugeck 6, 1010 Wien, einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie aller in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen und ermächtigen ihn, diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.
- 11.2 Die Vertragsparteien erlegen diesen Originalvertrag und alle für dessen vereinbarungsgemäße grundbücherliche Durchführung notwendigen Urkunden bei Vertragsunterzeichnung bei der Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH.
- 11.3 Weiters bevollmächtigen die Vertragsparteien einseitig unwiderruflich die Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH, FN 423297 x, Wollzeile 3/ Lugeck 6, 1010 Wien, Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und die Aufsandungserklärungen abzugeben und zu ergänzen, soweit diese Nachträge und Erklärungen zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich sein sollten und diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.

§ 12 AUFсандUNGSErKLärUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 Abs 1 WEG 2002 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der EZ 50 KG 04033 Traiskirchen, Bezirksgericht Baden, bestehend aus dem Grundstück Nr. .40 im grundbücherlichen Gesamtausmaß von insgesamt 929 m² und der Grundstücksadresse 2514 Traiskirchen, Wiesergasse 1, Dr. Karl Renner-Platz 4, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

- (i) in der Aufschrift:
- a. die Löschung der Ersichtlichmachung „WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG“

- b. die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentums untrennbar verbunden ist,
- (ii) Im Eigentumsblatt:
- a. Die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer zu den in der Spalte F genannten Wohnungseigentumsanteilen;
 - b. Die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer an den in der Spalte G genannten Wohnungseigentumsobjekten;
 - c. bei den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer die Verbindung dieser Miteigentumsanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002.
- (iii) In Lastenblatt:
- a. Die Anmerkung der Vereinbarung über die Festlegung der abweichenden Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem § 5 dieses Vertrages.

§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Vorschrift zu vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- 13.2 Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines an ihre Stelle tretenden Gesetzes.
- 13.3 Alle diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.
- 13.4 Die Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Gerichts- und Eintragungsgebühren, sowie die Notariatskosten tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Anteile.
- 13.5 Die Vertragsparteien als natürliche Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein.
- 13.6 Die handelnden Organe der Vertragsparteien als juristische Personen erklären an Eides statt, dass an der betreffenden Gesellschaft ausschließlich oder mehrheitlich österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger beteiligt sind.

13.7 Sollte für eine der Vertragsparteien die Erklärung laut Punkt 13.5 oder 13.6 nicht zutreffen, wird darauf verwiesen, dass bereits dem Kauf- und Bauträgervertrag betreffend den Ankauf der Miteigentumsanteile die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung rechtskräftig erteilt worden ist.

13.8 Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet. Die Vertragsparteien beauftragen die Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH, FN 423297 x, Wollzeile 3/Lugeck 6, 1010 Wien, diese Ausfertigung nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentums an die Hausverwaltung auszufolgen. Jede Vertragspartei erhält eine einfache oder auf Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie.

Wien, am [noch einzufügen]

AVENTA Projekt Dr. Karl Renner Platz
GmbH, FN 568225 a

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

Beilagenverzeichnis:

Beilage /1	Grundbuchauszug Liegenschaft
Beilage /2	Tabelle
Beilage /3	Planskizzen Abstellplätze, Einlagerungsräume und Kellerabteile
Beilage /4	Wohnungsgrundrisse samt Zuschlägen

Beilage ./1
Grundbuchauszug Liegenschaft

Beilage ./2
TABELLE

A	B Geschoss / Top Nr.	C Wohnungseigentümer	D aktuelle Miteigentumsanteile	E Nutzwert, Miteigentumsanteile ab Wohnungseigentumsbegründung	F Wohnungseigentumsobjekt
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					

Beilage ./3
Planskizzen Abstellplätze, Einlagerungsräume und Kellerabteile

Beilage./4
Wohnungsgrundrisse samt Zuschlägen

VERWALTUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

WEG Dr. Karl Renner Platz 4, 2514 Traiskirchen

im Folgenden „*Auftraggeber*“ genannt

und der

Immo Contract Baden Makler GmbH

Hauptplatz 9-13, 2500 Baden

im Folgenden „*Auftragnehmerin*“ oder „*Verwalterin*“ genannt

wie folgt:

1. Beauftragung zur Verwaltung und Vollmacht

- 1.1. Der *Auftraggeber* beauftragt und bevollmächtigt die *Auftragnehmerin* mit der ordentlichen Verwaltung der folgenden in seinem Eigentum stehenden Liegenschaft(en):

Dr. Karl Renner Platz 4

EZ 50

KG 04033 Traiskirchen

Die Verwaltung der Liegenschaft(en) ist von der *Auftragnehmerin* ordnungsgemäß im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des ABGB und der nach außen unbeschränkten Vollmacht durchzuführen. Die *Verwalterin* wird dadurch berechtigt, im Namen und für Rechnung des *Auftraggebers* zu handeln. Die *Verwalterin* verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Ausmaß der nachfolgenden Vertragsbestimmungen zu besorgen. Die *Verwalterin* ist berechtigt, im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit geeignete Stellvertreter und Substituten mit gleich ausgestatteter Vollmacht zu bestellen.

2. Vertragsdauer und Kündigung

- 2.1. Der gegenständliche Verwaltungsvertrag beginnt am **01.01.2024** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann durch die absolute Mehrheit der Miteigentümer (gerechnet nach Anteilen) oder mit einfacher Mehrheit (gemäß den Bedingungen der WEG Novelle 2022) unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres aufgekündigt werden.
- 2.2. Bei Beendigung dieses Vertrages verpflichtet sich die *Auftragnehmerin* als Immobilienverwalterin, innerhalb einer angemessenen Frist eine ordnungsgemäße Abrechnung zu legen und alle Verwaltungsunterlagen und Rechnungsbelege dem *Auftraggeber* oder dem nachfolgenden Verwalter herauszugeben.

3. Vertretung vor Behörden

- 3.1. Die *Verwalterin* ist im Rahmen ihrer Vollmacht berechtigt, den *Auftraggeber* vor Gerichten und Behörden (z.B. Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen, Landesregierung, Ministerien etc.) zu vertreten. Zu diesem Zweck wird die *Verwalterin* zum Machthaber im Umfang einer Prozessvollmacht im Sinne des § 31 ZPO bestellt sowie bevollmächtigt, berufsmäßige Parteienvertreter i.S.d. § 31 ZPO und/oder anderer einschlägiger Verfahrensvorschriften zu bestellen. Weiters ist die *Verwalterin* berechtigt, Geld oder Geldeswerte einschließlich der mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

- 3.2. Im Rahmen der erteilten Vollmacht ist die *Verwalterin* berechtigt, Schriftstücke von Behörden als Zustellungsbevollmächtigte des *Auftraggebers* in Empfang zu nehmen.
- 3.3. Die der *Verwalterin* zustehenden Vertretungsbefugnisse vor Behörden gelten sinngemäß auch für einen von ihr bestellten Stellvertreter bzw. Substituten.

4. Leistungsumfang

- 4.1. Der *Auftragnehmerin* als *Verwalterin* obliegen, sofern nicht im Einzelfall abweichende Vereinbarungen mit dem *Auftraggeber* getroffen werden, grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zur ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft notwendig und zweckmäßig sind, einschließlich der Vertretung des *Auftraggebers* vor Gerichten und sonstigen Behörden, soweit kein Anwaltszwang besteht und es sich um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung handelt.
- 4.2. Demnach ist die *Auftragnehmerin* insbesondere unter sorgfältiger Beachtung der von der Mehrheit der Miteigentümer erteilten Weisungen berechtigt und verpflichtet:
 - a) Zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen, die die ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft betreffen, insbesondere zum Abschluss bzw. zur Auflösung von Dienst-, Werk- und Versicherungsverträgen.
 - b) Zur Vertretung des *Auftraggebers* in allen Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung vor sämtlichen Gerichts-, Verwaltungs-, Abgaben- und Baubehörden und gegebenenfalls zu solchen Vertretungshandlungen befugte Parteienvertreter zu bestellen.
 - c) Geld und Geldeswerte in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.
 - d) Die *Auftragnehmerin* als *Verwalterin* wird für die Liegenschaft des *Auftraggebers* Konten führen. Dabei handelt es sich entweder um ein Einlagekonto der Eigentümer für das die Auftragnehmerin zeichnungsberechtigt ist oder um Anderkonten der Auftragnehmerin. Die angeführten Konten dienen in erster Linie zur Entgegennahme der Wohnbeiträge (Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage und USt) und der Bezahlung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten.
 - e) Zur ordnungsgemäßen Vorschreibung der Wohnbeiträge und Empfangnahme derselben, im Zusammenhang damit zur Überwachung der Eingänge, laufendem Mahnwesen und gegebenenfalls zur Einleitung geeigneter Eintreibungsschritte.

- f) Alle den Hausbesitz betreffenden Rechnungen nach Prüfung und Freigabe termingemäß zu bezahlen; Auslagen für Betriebskosten, besondere Aufwendungen und Heizkosten (Warmwasserkosten u.ä.) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu verrechnen.
- g) Zur Verrechnung und Abfuhr aller mit dem Hausbesitz verbundenen öffentlichen Abgaben.
- h) Zur jährlichen und übersichtlichen Rechnungslegung über alle Einnahmen und Ausgaben, im Zusammenhang damit auch die Aufbereitung für Abgabezwecke (z.B. Umsatzsteuervoranmeldung etc.). Rechnungsbelege sind nach Maßgabe der gesetzlichen Verrechnungs- und Aufbewahrungsfrist ordnungsgemäß zu verwahren.
- i) Für einen angemessenen Versicherungsschutz jedenfalls für Feuer-, Sturm-, Haftpflicht- und Leitungswasserschäden (einschließlich Korrosionsschäden) zu sorgen.
- j) Bis 30.06. eines jeden Jahres (bzw. 6 Monate nach Ablauf der Rechnungsperiode) über das vorausgegangene Kalenderjahr (bzw. Abrechnungsjahr) eine ordentliche Abrechnung nach den von der Rechtsprechung entwickelten Richtlinien zu legen, in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren und Kopien der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen.
- k) Gemäß § 20 Abs. 2 WEG bis 31.12. eines jeden Jahres (bzw. bis zum Ende der ablaufenden Abrechnungsperiode) eine Vorausschau zu erstellen. Darin sind die für das kommende Jahr vorgesehenen Aufwendungen einschließlich deren Finanzierung (Dotierung der Rücklage, etc.) anzuführen.
- l) Jährlich eine Wohnungseigentümersammlung abzuhalten, sofern diesbezüglich keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.
- m) Für größere Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen mindestens drei Angebote einzuholen.
- n) Zur einfacheren Kommunikation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer stellt dieser eine Homepage inkl. Hausverwaltungssapp bzw. -portal zur Verfügung, welche dem Service, der Bereitstellung von Unterlagen, usw. dient.
- o) Nicht umfasst von der Verwaltung wären (beispielhafte Aufzählung):
- die Verwaltung von Vermietungen (Eigentümer möchte Wohnung vermieten),
 - Kontakt zu Mietern – hier ist immer der Eigentümer der Ansprechpartner,
 - Erstellung von Ausschreibungen größeren Umfangs für Sanierungen (wird sicherlich erst in späteren Jahren fällig).

5. Verwaltungshonorar

- 5.1. Als Grundverwaltungshonorar, für in Punkt 4. genannte Leistungen, erhält die *Auftragnehmerin* ein auf die Eigentümer im Wege der Betriebskosten weiterverrechenbares Honorar in Höhe von 3.237,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, per anno. Der Auftragnehmer verzichtet auf eine Indexierung bis zum Beginn der Tätigkeit (voraussichtlich 2/2025).
- 5.2. Die Honorarsätze sind wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 (Basisjahr 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die Indexzahl des dem Vertragsbeginn vorangegangenen Septembers. Aufgrund der Wertanpassung erhöht sich das Honorar jeweils mit 1. des Folgejahres.
- 5.3. Wird die *Verwalterin* mit der organisatorischen und administrativen Abwicklung von Baudienstleistungen, Reparaturen und Erhaltungsarbeiten beauftragt, wird bis auf weiteres ein zusätzliches Verwaltungshonorar gemäß Beilage ./A, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, verrechnet. Bei Nichtdurchführung der geplanten Arbeiten werden für die Mühewaltung im Zusammenhang mit der Erstellung von Leistungsverzeichnissen bzw. Einholung von Angeboten 3 % der veranschlagten Kosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.
- 5.4. Sollten für die Abwicklung Architekten, Baumeister, Statiker, Ausschreibungsersteller etc. notwendig sein, so kann sich die *Verwalterin* eines solchen auf Kosten des *Auftraggebers* bedienen.
- 5.5. Nicht im Verwaltungshonorar enthaltene Leistungen, sind nachfolgenden Bestimmungen zu verrechnen:

Die Leistungen werden nach gesonderter Beauftragung laut tatsächlichem Stundenaufwand gemäß Beilage./A, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, verrechnet. Die Stundensätze sowie sämtliche im Vertrag erwähnten Entgelte sind wertbeständig. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 (Basisjahr 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die Indexzahl des dem Vertragsbeginn vorangegangenen Septembers. Aufgrund der Wertanpassung erhöht sich das Honorar jeweils mit 1. des Folgejahres.
- 5.6. Im Falle der Aufkündigung des Verwaltungsvertrages erhält die *Verwalterin* eine Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaß des dreimonatigen Verwaltungshonorars, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

- 5.7. Außer dem unter Punkt 5.1. vereinbarten Honorar gebührt der *Verwalterin* der Ersatz der von ihr im Interesse des *Auftraggebers* aufgewendeten notwendigen Barauslagen für Stempel-, Gerichts- und Kommissionsgebühren, Kosten für Grundbuchsauszüge usw., die von den Miteigentümern anteilmäßig zu tragen sind. Alle Porti und sonstigen Kosten für den internen Geschäftsverkehr der Immobilienverwaltung sind im Verwaltungshonorar enthalten.
- 5.8. Für die Arbeiten im Zusammenhang mit der Durchführung von Großreparaturen (zu § 18 Verfahren oder Verbesserungsarbeiten), gebührt der *Verwalterin* eine Vergütung gemäß Beilage./A.

6. Versicherung und Haftung

- 6.1. Die *Auftragnehmerin* verfügt über eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Haftpflichtsumme von EUR 750.000,00 pro Versicherungsfall für die Dauer des Verwaltungsvertrages.
- 6.2. Die *Auftragnehmerin* haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verschuldete Schadenszufügung. Diese Haftungseinschränkung gilt nicht für Personenschäden.
- 6.3. Im Fall einer groben Fahrlässigkeit ist die Ersatzpflicht der *Auftragnehmerin* im Einzelfall auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehende Versicherungssumme beschränkt. Ist der *Auftraggeber* als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen, gilt diese Haftungsbeschränkung nicht. Mit der für den Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherungssumme sind alle Nachteile bzw. Schäden des *Auftraggebers* abgegolten, die aus einer fehlerhaften Erfüllung der Verwalterpflichten resultieren können.
- 6.4. Die *Verwalterin* haftet für im Rahmen ihrer Leistungserbringung beauftragte Dritte, die nicht ihre Dienstnehmer sind, ausschließlich, wenn ihr bei der Auswahl dieser Dritten grob fahrlässig oder vorsätzlich ein Verschulden trifft. Dies gilt auch für die Bestellung von Substituten. Ist der *Auftraggeber* als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen, gelten diese Haftungsbeschränkungen nicht, sondern richtet sich die Haftung der *Verwalterin* für Gehilfenverhalten nach Punkt 6.2. dieses Vertrages.
- 6.5. Die *Verwalterin* haftet aus Fehlleistungen nur gegenüber dem *Auftraggeber*, nicht jedoch gegenüber dritten Personen.
- 6.6. Sämtliche Schadensersatzansprüche verjähren binnen 1 Jahr ab Kenntnis des *Auftraggebers* vom Schaden und der Person des Schädigers, spätestens aber innerhalb von drei Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der *Auftraggeber* als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen ist.

7. Sonstige Vereinbarungen

- 7.1. Die *Auftragnehmerin* ist als Immobilienverwalterin zur Verschwiegenheit über alle Kenntnisse aus ihrer Verwaltungstätigkeit verpflichtet, soweit diese nicht eine gesetzliche Auskunftspflicht trifft oder diese vom *Auftraggeber* entbunden wurde.
- 7.2. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Verwaltervertrag, wozu auch Streitigkeiten über die Gültigkeit zählen, wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart, in dessen Sprengel die *Verwalterin* ihren Sitz, in Ermangelung eines solchen die Niederlassung ihrer Verwaltung hat. Diese Gerichtsstandvereinbarung gilt nicht, wenn der *Auftraggeber* als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) anzusehen ist.
- 7.3. Der *Auftraggeber* kann gegenüber Forderungen der *Verwalterin* mit Gegenforderungen weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Ist der *Auftraggeber* Verbraucher im Sinne des KSchG, ist er zur Aufrechnung nur für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der *Verwalterin* oder zur Aufrechnung mit Gegenforderungen berechtigt, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des *Auftraggebers* stehen, die gerichtlich festgestellt oder die von der *Verwalterin* anerkannt worden sind.
- 7.4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, sofern der *Auftraggeber* nicht Verbraucher im Sinne des KSchG ist.
- 7.5. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt. Soweit der *Auftraggeber* nicht als Verbraucher im Sinn des KSchG anzusehen ist, verpflichten sich die Vertragspartner, die unwirksame(n) Bestimmung(en) durch eine (ihnen) in wirtschaftlichem Ergebnis möglichst nahekommende Regelung(en) zu ersetzen.

.....
Ort/Datum

.....
Auftraggeber

.....
Ort/Datum

.....
Auftragnehmerin

Nutzwertberechnung

**für die Festsetzung der Nutzwerte
gemäß § 9 Abs. 2 Z. 3/4/5 WEG 2002 idF. d. BGBl. I Nr. 222/2021**

Auftraggeber

**Aventa Projekt Dr. Karl Renner Platz GmbH
Pomisgasse 23
8010 Graz**

Objekt

**Wohnhaus
Dr. Karl Renner Platz 4
2514 Traiskirchen
KG: 04033 Traiskirchen; Grst.-Nr.: 40; EZ: 50**

Inhalt

Nutzwertberechnung Seiten 1-11

Sachbearbeitung

Michael GMOSEK

**Dipl.-Ing. Bernhard PLOYER
Wien, 17. Januar 2024**

GZ: 2023-212/G1

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Beschreibung	3
1.2	Grundlagen	3
1.2.1	Unterlagen	3
1.2.2	Normen	3
2	Nutzwertfestsetzung nach WEG 2002	4
2.1	Objektübersicht	4
2.2	Erläuterung zur Berechnung	5
2.3	Nutzflächenaufstellung	6
2.4	Regelnutzwerte	7
2.5	Abstriche, Zuschläge	7
3	Nutzwertberechnung	9

1 Allgemeines

1.1 Beschreibung

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft Dr. Karl Renner Platz 4, 2514 Traiskirchen, Grst.-Nr.: 40, KG: 04033 Traiskirchen, zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – BGBl. I Nr. 222/2021.

Die Angaben für die Neuparifizierung werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

1.2 Grundlagen

1.2.1 Unterlagen

- Nutzflächen sind aus den Einreichplänen entnommen
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Einreichpläne vom 11.Juni 2023
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.), vom 25.Juni 2021
- Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle)
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG igf

1.2.2 Normen

- WEG 2002 idF. d. BGBl. I Nr. 222/2021

2 Nutzwertfestsetzung nach WEG 2002

2.1 Objektübersicht

Auf der Liegenschaft befinden sich laut den Unterlagen gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten

54	selbständige Räumlichkeiten
-----------	------------------------------------

Tab. 1: selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich in

17	Wohnungen
36	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
1	Geschäftslokal

Tab. 2: Gliederung Räumlichkeiten

Die Bewertung der Räumlichkeiten erfolgt gemäß folgender Tabelle

selbständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	17	17	0
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	36	36	0
Geschäftslokal	1	1	0

Tab. 3: Bewertung Räumlichkeiten

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

36	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
-----------	---

Tab. 4: Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsraum	17	17	0
Dachbodenraum	5	5	0

Tab. 5: Zubehörteile

Folgende allgemeine Teile der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 wurden nicht als Zubehör zugeteilt und daher auch nicht bewertet:

1	Fahrradabstellflächen
1	ET-Raum
1	HT-Raum
1	Aufzugsanlage
1	Müllraum

Tab. 6: allgemeine Teile der Liegenschaft

2.2 Erläuterung zur Berechnung

- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl I Nr. 222/2021 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.
- Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW, bei einer Nutzfläche kleiner 1/2 der WNFL und 20% des RNW, bei einer Nutzfläche zwischen 1/2 – 1/1 der WNFL, Loggien mit 50% des RNW) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1).
Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
- Der Nutzwert 1,00 entspricht einer Wohnung mit normaler Ausstattung – in diesem Objekt wurde hierfür Top 13 im 1. Obergeschoß definiert, welche mit einem eigenständigen WC, eigenständigem Bad (mit Dusche), einem Vorraum, einer Küche sowie einem Balkon ausgestattet ist.
- Die KFZ-Abstellplätze sind mit dem Nutzwert Faktor 0,80 (KFZ Stellplatz Garage nebeneinander), 0,56 (KFZ Stellplatz Garage übereinander, UNTEN) bzw. 0,24 (KFZ Stellplatz Garage übereinander, OBEN) der Nutzfläche als selbständige Räumlichkeit bewertet.
- Einlagerungsräume sind mit dem Nutzwert Faktor 0,15 (Einlagerungsraum mit Lattenverschlag) bzw. 0,20 (Einlagerungsraum ohne Fenster) der Nutzfläche als selbständige Räumlichkeit bewertet.
- Die zugehörigen Dachbodenräume der Wohnungen im 2. Obergeschoß werden als Dachboden, welcher als Lager geeignet ist (geringe Raumhöhe <2,20m) ausgeführt.
Die Dachbodenräume sind mit dem Nutzwert Faktor 0,35 der Nutzfläche als selbständige Räumlichkeit bewertet.

2.3 Nutzflächenaufstellung

Als Grundlage für die Nutzflächenaufstellung dienen die vom Auftraggeber bereitgestellten Einreichpläne vom 11. Juni 2023.

Top-Nr.	Wohn-nutzfläche	Nutzfläche	Gesamt-Nutzwert	Nutzwert in [%]
Top 1 - Top 3		266,75	249	13,96%
Top 4	90,52	107,33	95	5,33%
Top 5	53,19	71,38	55	3,08%
Top 6	49,63	61,31	50	2,80%
Top 7	48,10	49,43	44	2,47%
Top 8	60,73	66,23	56	3,14%
Top 9	106,43	107,69	94	5,27%
Top 10	80,83	110,80	91	5,10%
Top 11	75,70	89,30	82	4,60%
Top 12	53,19	59,42	50	2,80%
Top 13 (RGW)	49,65	60,74	53	2,97%
Top 14	72,12	95,78	71	3,98%
Top 15	70,23	104,93	65	3,64%
Top 16	107,07	167,41	102	5,72%
Top 17	79,73	144,86	91	5,10%
Top 18	76,94	150,72	91	5,10%
Top 19	80,43	123,50	85	4,76%
Top 20	93,08	148,60	88	4,93%
Summe der KFZ-Abstellplätze		560,41	272	15,25%
Summe Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	1247,57	2546,59	1784	100,00%

Tab. 7: Nutzflächenaufstellung

2.4 Regelnutzwerte

Der Regelnutzwert einer Einheit bildet die Grundlage der Nutzwertermittlung. In gegenständlichem Objekt werden Wohnungen mit einem Flächenregelnutzwert von 1,00 festgelegt. Um einen aussagekräftigen Vergleich zu anderen Nutzungseinheiten zu erhalten werden folgende Flächenregelnutzwerte für die anderen Nutzflächen in der Berechnung berücksichtigt:

Regelnutzwerte für	RNW	Fläche [m ²]
Wohnung	1,00	1237,85
Geschäftslokal (Apotheke)	1,10	266,75
Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	25%	315,80
Balkon/Terrasse mittel (NFL 1/2-1/1 WNFL)	20%	51,95
Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	0,15	23,40
Einlagerungsraum gemauert (ohne Fenster)	0,20	1,17
Loggia	50%	9,72
Dachboden als Lager geeignet	0,35	79,54
KFZ Stellplatz Garage nebeneinander	0,80	125,21
KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN	0,56	217,6
KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN	0,24	217,6
Summe		2546,59

Tab. 8: Regelnutzwerte

2.5 Abstriche, Zuschläge

Für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften von Nutzungsobjekten werden dementsprechende Abstriche und Zuschläge auf dasselbe angesetzt. Folgende Tabellen stellen die bei dieser Berechnung verwendeten Abstriche und Zuschläge dar:

Kürzel	Beschreibung	Abstriche
A1	Hochparterre unmittelbar an Straße	-10,00%
A2	Hochparterre nicht unmittelbar an Straße	-5,00%
A3	Einblick Terrasse von oben	-10,00%
A4	An verkehrsarmer Straße	-5,00%
A5	An verkehrsreicher Straße	-15,00%
A6	Nordlage	-5,00%
A7	Über offener Durchfahrt / offenem Durchgang	-5,00%
A8	Allgemeinfläche direkt angrenzend zu Privatgarten / Terrasse / Balkon	-1,00%
A9	Dachgeschoßwohnung (Schrägen, Gauben,...)	-10,00%

Tab. 9: Abschläge

Kürzel	Beschreibung	Zuschläge
Z1	Badewanne statt Dusche	5,00%
Z2	Zusätzliche Dusche im Wohnungsverband	2,50%
Z3	Anschließender zugeordneter Garten	10,00%

Tab. 10: Zuschläge

3 Nutzwertberechnung

Auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, und der beschriebenen Festsetzung der Regelnutzwerte, Abstriche und Zuschläge, kann somit ein **Gesamtojektbewertungswert von 1784** festgelegt werden. Basis hierbei stellen die Einreichpläne vom 11.Juni 2023 dar.

Eine genaue Aufstellung der einzelnen Berechnungsparameter und Nutzwerte kann folgender Tabelle entnommen werden.

Geschoß Top	Bestandsgegenstand	Anteil	Regel- nutz- wert	Abschläge / Zuschläge	Nutzwert pro [m ²]	Nutzfläche in [m ²]	Wohnnutz- fläche in [m ²]	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Gebäudeteil: WOHNUNGEN									
EG	Top 1- Geschäftslokal (Apotheke)/Büro		1,100	A5	0,935	266,75			249
Top 3					Summe	266,75	0,00	249	249
EG	Top 4 Wohnung		1,000	A1 A8 Z3	0,990	90,52	x	90	
	Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	x	0,250	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,248	15,16		4	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,65		1	
					Summe	107,33	90,52	95	95
EG	Top 5 Wohnung		1,000	A2 A3 A8 Z3	0,940	53,19	x	50	
	Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	x	0,250	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,235	16,86		4	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,33		1	
					Summe	71,38	53,19	55	55
EG	Top 6 Wohnung		1,000	A2 A3 Z3	0,950	49,63	x	47	
	Balkon/Terrasse mittel (NFL 1/2-1/1 WNFL)	x	0,200	20% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,190	10,14		2	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,54		1	
					Summe	61,31	49,63	50	50
1.OG	Top 7 Wohnung		1,000	A6 A7	0,900	48,10	x	43	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,33		1	
					Summe	49,43	48,10	44	44
1.OG	Top 8 Wohnung		1,000	A5 A8 Z1	0,890	60,73	x	54	
	Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	x	0,250	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,223	4,24		1	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,26		1	
					Summe	66,23	60,73	56	56
1.OG	Top 9 Wohnung		1,000	A5 Z1 Z2	0,925	96,71	x	89	
	Loggia		0,500		0,463	9,72	x	4	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150	50% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,150	1,26		1	
					Summe	107,69	106,43	94	94
1.OG	Top 10 Wohnung		1,000	A4 Z1 Z2	1,025	80,83	x	83	
	Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	x	0,250	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,256	28,71		7	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,26		1	
					Summe	110,80	80,83	91	91
1.OG	Top 11 Wohnung		1,000	A4 Z1 Z2	1,025	75,70	x	78	
	Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	x	0,250	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,256	12,34		3	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,26		1	
					Summe	89,30	75,70	82	82
1.OG	Top 12 Wohnung		1,000	A3	0,900	53,19	x	48	
	Balkon/Terrasse klein (NFL <1/2 WNFL)	x	0,250	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,225	4,97		1	
	Einlagerungsraum (Lattenverschlag)		0,150		0,150	1,26		1	
					Summe	59,42	53,19	50	50

Geschoß Top	Bestandsgegenstand	Anteil	Regel- nutz- wert	Abschläge / Zuschläge	Nutzwert pro [m ²]	Nutzfläche in [m ²]	Wohnnutz- fläche in [m ²]	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Gebäudeteil: WOHNUNGEN									
1.OG	Top 13 Wohnung (RGW) Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,250 0,150	25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	1,000 0,250 0,150	49,65 9,68 1,41	x	50 2 1	53
	Summe				60,74	49,65	x	53	53
1.OG	Top 14 Wohnung Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,250 0,150	A5 Z1 25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,900 0,225 0,150	72,12 22,65 1,01	x	65 5 1	71
	Summe				95,78	72,12	x	71	71
2.OG	Top 15 Wohnung Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Dachboden als Lager geeignet Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,250 0,350 0,150	A5 A8 A9 Z1 25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,790 0,198 0,350 0,150	70,23 23,84 10,02 0,84	x	55 5 4 1	65
	Summe				104,93	70,23	x	65	65
2.OG	Top 16 Wohnung Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Dachboden als Lager geeignet Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,250 0,350 0,150	A5 A9 Z1 25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,800 0,200 0,350 0,150	107,07 33,97 22,08 4,29	x	86 7 8 1	102
	Summe				167,41	107,07	x	102	102
2.OG	Top 17 Wohnung Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Dachboden als Lager geeignet Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,250 0,350 0,150	A4 A8 A9 Z1 Z2 25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,915 0,229 0,350 0,150	79,73 46,33 17,53 1,27	x	73 11 6 1	91
	Summe				144,86	79,73	x	91	91
2.OG	Top 18 Wohnung Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Dachboden als Lager geeignet Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,250 0,350 0,150	A4 A9 Z1 Z2 25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,925 0,231 0,350 0,150	76,94 56,26 16,35 1,17	x	71 13 6 1	91
	Summe				150,72	76,94	x	91	91
2.OG	Top 19 Wohnung Balkon/Terrasse mittel (NFL 1/2-1/1 WNFL) Einlagerungsraum (Lattenverschlag)	x	1,000 0,200 0,150	A9 Z1 20% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,950 0,190 0,150	80,43 41,81 1,26	x	76 8 1	85
	Summe				123,50	80,43	x	85	85
2.OG	Top 20 Wohnung Balkon/Terrasse klein (NFL < 1/2 WNFL) Dachboden als Lager geeignet Einlagerungsraum (gemauert ohne Fenster)	x	1,000 0,250 0,350 0,200	A5 A9 Z1 25% vom NW des zug. Bestandsgeg.	0,800 0,200 0,350 0,200	93,08 40,79 13,56 1,17	x	74 8 5 1	88
	Summe				148,60	93,08	x	88	88
Summe der Nutzwerte aller Wohnungen									1512

Abstellplatz	Top	Bestandsgegenstand	Anteil	Regel-nutz-wert	Abschläge / Zuschläge	Nutzwert pro [m ²]	Nutzfläche in [m ²]	Wohnnutzfläche in [m ²]	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
Gebäudeteil: GARAGE										
KFZ	1	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	16,55		13	13
KFZ	2	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	14,43		12	12
KFZ	3	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	14,43		12	12
KFZ	4	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	22,48		18	18
KFZ	5	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	14,93		4	4
KFZ	6	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	14,93		8	8
KFZ	7	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	14,43		3	3
KFZ	8	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	14,43		8	8
KFZ	9	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	15,12		4	4
KFZ	10	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	15,12		8	8
KFZ	11	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	15,12		4	4
KFZ	12	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	15,12		8	8
KFZ	13	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	15,12		4	4
KFZ	14	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	15,12		8	8
KFZ	15	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	17,00		4	4
KFZ	16	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	17,00		10	10
KFZ	17	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	15,30		12	12
KFZ	18	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	14,36		11	11
KFZ	19	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	13,30		11	11
KFZ	20	KFZ Stellplatz Garage nebeneinander		0,800		0,800	14,36		11	11
KFZ	21	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	14,36		3	3
KFZ	22	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	14,36		8	8
KFZ	23	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	14,36		3	3
KFZ	24	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	14,36		8	8
KFZ	25	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	14,36		3	3
KFZ	26	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	14,36		8	8
KFZ	27	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	16,15		4	4
KFZ	28	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	16,15		9	9
KFZ	29	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	15,00		4	4
KFZ	30	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	15,00		8	8
KFZ	31	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	15,00		4	4
KFZ	32	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	15,00		8	8
KFZ	33	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	16,15		4	4
KFZ	34	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	16,15		9	9
KFZ	35	KFZ Stellplatz Garage übereinander OBEN		0,240		0,240	20,50		5	5
KFZ	36	KFZ Stellplatz Garage übereinander UNTEN		0,560		0,560	20,50		11	11
Summe der Nutzwerte aller KFZ-Abstellplätze										272
Summe Nutzwerte Gesamt										1784

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	GZ: 3435; (Planungsausweis)	
Gebäude(-teil)	EG bis 2.OG	
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	
Straße	Dr. Karl Renner- Platz / Wiesergasse 4/1	
PLZ/Ort	2514	Traiskirchen
Grundstücksnr.	.40	

Umsetzungsstand	Planung
Baujahr	2023
Letzte Veränderung	2023
Katastralgemeinde	Traiskirchen
KG-Nr.	4033
Seehöhe	203 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

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

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

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

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 Energie-kennzahlen

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

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

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 795,5 m ²	Heiztage	225 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 436,4 m ²	Heizgradtage	3617 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V _B)	5 582,0 m ³	Klimaregion	N_SO	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 869,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,95 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK _T -WERT	21,43	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF		Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über fGEE		
			Anforderungen		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	37,3 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	40,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	37,3 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	38,4 kWh/m ² a	entspricht	EEB _{RK,zul} =	49,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,68	entspricht	f _{GEE,RK,zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	Fernwärme		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{n,Ref,SK} =	72 585 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	40,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	72 585 kWh/a	HWB _{SK} =	40,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	18 350 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{n,Ref,SK} =	30 375 kWh/a	HEB _{SK} =	16,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,77
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,22
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,33
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	40 895 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	71 270 kWh/a	EEB _{SK} =	39,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	116 170 kWh/a	PEB _{SK} =	64,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} =	72 696 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	40,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{PEBem,SK} =	43 475 kWh/a	PEB _{em,SK} =	24,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	16 178 kg/a	CO _{2eq,SK} =	9,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,68
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =		PVE _{Export,SK} =	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Reiter GmbH - gebäudedoktor.at
Ausstellungsdatum	27.Juni 2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.Juni 2023		
Geschäftszahl	3435		

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.

Energieausweisvorlagegesetz 2012

Auszug aus dem EAVG - 2012 :

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

Heizwärmebedarf

HWB_{SK} :

Gesamtenergieeffizienz-Faktor

f_{GEE,SK} :

Sanierungsvorschläge

Alternativenprüfung

Ergebnisse H 5050 - B 8110-6

Bruttogrundfläche 1795,52

	Referenzklima		Referenzwerte über Iteration					
	1	2	3	4	5	6	7	8
	H5050 6.2.5	H5050 6.2.6	H5050 6.2.7	H5050 6.2.8	H5050 6.4.1	H5050 6.4.2	H5050 6.4.3	H5050 6.4.4
	15 565,15	15 565,15	16 744,85	20 862,90	14 889,05	14 889,05	15 226,72	19 344,96
	11 552,30	11 552,30	12 506,01	15 835,24	10 943,25	10 943,25	11 139,92	14 468,65
	8 414,16	8 414,16	9 245,72	12 149,96	7 751,89	7 751,89	7 767,11	10 661,76
	3 292,05	3 292,05	3 819,41	5 695,24	2 767,54	2 767,54	2 664,92	4 433,52
	59,55	59,55	128,65	573,05	14,04	14,04	2,95	190,41
	40,73	40,73	85,43	381,98	9,47	9,47	1,54	105,96
	4 180,86	4 180,86	4 739,63	6 704,00	3 580,02	3 580,02	3 418,75	5 318,05
	9 730,88	9 730,88	10 570,79	13 502,90	9 080,22	9 080,22	9 113,51	12 043,71
	14 091,53	14 091,53	15 176,99	18 966,09	13 415,67	13 415,67	13 659,77	17 448,99
Q _h	66 927,21	66 927,21	73 017,49	94 671,36	62 451,14	62 451,14	62 995,19	84 016,00
HWB _{BGF}	37,27	37,27	40,67	52,73	34,78	34,78	35,08	46,79

	Referenzklima		Standortklima					
		2*	21	22	9	10	11	12
		H5050 6.2.6	H5050 6.3.5	H5050 6.3.6	H5050 6.5.1	H5050 6.5.2	H5050 6.5.3	H5050 6.5.4
		15 565,15	16 101,40	16 101,40	15 425,23	15 425,23	15 796,61	20 033,18
		11 552,30	12 390,36	12 390,36	11 780,91	11 780,91	12 031,63	15 552,47
		8 414,16	9 258,15	9 258,15	8 593,17	8 593,17	8 664,07	11 772,99
		3 292,05	3 730,89	3 730,89	3 194,32	3 194,32	3 125,81	5 091,23
		59,55	167,68	167,68	68,86	68,86	49,78	463,52
		40,73	110,75	110,75	42,99	42,99	27,32	265,98
		4 180,86	4 997,88	4 997,88	4 376,74	4 376,74	4 247,05	6 379,50
		9 730,88	10 741,24	10 741,24	10 089,43	10 089,43	10 183,66	13 336,39
		14 091,53	15 086,29	15 086,29	14 410,20	14 410,20	14 712,33	18 706,24
Q _h		66 927,21	72 584,63	72 584,63	67 981,84	67 981,84	68 838,26	91 601,50
HWB _{BGF}		37,27	40,43	40,43	37,86	37,86	38,34	51,02

H5050 6.2.5	HWB _{RK} mit L _{T,real} und L _{V,real} und f _{h,real} bei RK	Monatlicher Heizwärmebedarf bei Berechnung mit realem Transmission-Leitwert und realem Lüftungsleitwert mit Referenzklimabedingungen
H5050 6.2.6	HWB _{Ref,RK} mit L _{T,real} und L _{V,Ref} und f _{h,Ref} bei RK	Monatlicher Referenz-Heizwärmebedarf bei Berechnung mit realem Transmissionsleitwert und Referenz-Lüftungsleitwert mit Referenzklimabedingungen
H5050 6.2.7	HWB _{zul,RK} mit L _{T,zul} und L _{V,Ref} und f _{h,zul} bei RK	Monatlicher zulässiger Heizwärmebedarf mit maximal zulässigem Transmissionsleitwert bei Referenzklimabedingungen und Referenz-Lüftungsleitwert
H5050 6.2.8	HWB _{26,RK} mit L _{T,26} und L _{V,Ref} und f _{h,26} bei RK	Monatlicher Bezugs-Transmissionsleitwert bei Referenzklimabedingungen und Referenz-Lüftungsleitwert
H5050 6.4.1	HWB _{RK} mit L _{T,real} und L _{V,real} und f _{h,real} bei RK	Monatlicher Heizwärmebedarf bei Berechnung mit realem Transmission-Leitwert und realem Lüftungsleitwert mit Referenzklimabedingungen (inkl. TW _{gain})
H5050 6.4.2	HWB _{Ref,RK} mit L _{T,real} und L _{V,Ref} und f _{h,Ref} bei RK	Monatlicher Referenz-Heizwärmebedarf bei Berechnung mit realem Transmissionsleitwert und Referenz-Lüftungsleitwert mit Referenzklimabedingungen (inkl. TW _{gain})
H5050 6.4.3	HWB _{zul,RK} mit L _{T,zul} und L _{V,Ref} und f _{h,zul} bei RK	Monatlicher zulässiger Heizwärmebedarf mit maximal zulässigem Transmissionsleitwert bei Referenzklimabedingungen und Referenz-Lüftungsleitwert (inkl. TW _{gain})
H5050 6.4.4	HWB _{26,RK} mit L _{T,26} und L _{V,Ref} und f _{h,26} bei RK	Monatlicher Bezugs-Transmissionsleitwert bei Referenzklimabedingungen und Referenz-Lüftungsleitwert (inkl. TW _{gain})

H5050 6.5.1	HWB _{SK} mit $L_{T,real}$ und $L_{V,real}$ und $f_{H,real}$ bei SK	6.5.x - wie 6.4.x nur mit Standortklimabedingungen (SK)
-------------	---	---

Ergebnisse H 5050 - H 5056

Referenzklima (RK)					
BGF 1795,52		L _T 808,560		L _V 482,521	
H 5050 6.4.1	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}
5	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]
Jänner	1 377,38	10,15	3 693,60	204,54	5 285,68
Februar	1 224,63	9,17	2 392,90	156,08	3 782,78
März	1 300,99	10,15	1 410,28	103,16	2 824,58
April	1 149,49	9,82	469,18	41,54	1 670,03
Mai	1 066,08	10,15	15,61	1,72	1 093,57
Juni	950,66	9,82			960,49
Juli	938,67	10,15			948,82
August	951,87	10,15			962,02
September	1 014,90	9,82	13,11	1,61	1 039,45
Oktober	1 193,09	10,15	564,53	49,01	1 816,77
November	1 257,15	9,82	1 755,35	123,51	3 145,84
Dezember	1 350,71	10,15	3 037,60	186,68	4 585,14
Summe [kWh/a]	13 775,64	119,52	13 352,15	867,86	28 115,17
spezifisch [kWh/m²a]	7,67	0,07	7,44	0,48	15,66

BGF 1795,52		L _T 808,560		L _V 482,521	
H 5050 6.4.2	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}
6	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]
Jänner	1 377,38	10,15	3 693,60	204,54	5 285,68
Februar	1 224,63	9,17	2 392,90	156,08	3 782,78
März	1 300,99	10,15	1 410,28	103,16	2 824,58
April	1 149,49	9,82	469,18	41,54	1 670,03
Mai	1 066,08	10,15	15,61	1,72	1 093,57
Juni	950,66	9,82			960,49
Juli	938,67	10,15			948,82
August	951,87	10,15			962,02
September	1 014,90	9,82	13,11	1,61	1 039,45
Oktober	1 193,09	10,15	564,53	49,01	1 816,77
November	1 257,15	9,82	1 755,35	123,51	3 145,84
Dezember	1 350,71	10,15	3 037,60	186,68	4 585,14
Summe [kWh/a]	13 775,64	119,52	13 352,15	867,86	28 115,17
spezifisch [kWh/m²a]	7,67	0,07	7,44	0,48	15,66

Ergebnisse H 5050 - H 5056

Referenzklima (RK) mit Referenzanlage

BGF 1795,52		L _T 882,204			L _V 482,521	
H 5050 6.4.3	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}	
7	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	
Jänner	2 565,81	41,57	5 984,74	116,31	8 708,43	
Februar	2 266,80	37,55	3 916,97	78,24	6 299,56	
März	2 321,03	41,57	2 236,05	50,00	4 648,66	
April	2 018,14	40,23	657,72	18,17	2 734,26	
Mai	1 870,14	41,57	2,58	0,09	1 914,38	
Juni	1 666,70	40,23			1 706,93	
Juli	1 645,13	41,57			1 686,70	
August	1 668,43	41,57			1 710,00	
September	1 780,09	40,23	1,74	0,07	1 822,12	
Oktober	2 094,67	41,57	816,86	21,95	2 975,05	
November	2 280,61	40,23	2 822,16	60,17	5 203,16	
Dezember	2 510,81	41,57	4 956,72	98,01	7 607,11	
Summe [kWh/a]	24 688,39	489,43	21 395,53	443,01	47 016,36	
spezifisch [kWh/m²a]	13,75	0,27	11,92	0,25	26,19	

BGF 1795,52		L _T 1139,275			L _V 482,521	
H 5050 6.4.4	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}	
8	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	
Jänner	2 551,48	40,32	7 593,58	128,29	10 313,67	
Februar	2 257,50	36,42	5 091,33	88,09	7 473,35	
März	2 319,36	40,32	3 070,20	58,99	5 488,87	
April	2 018,14	39,02	1 015,38	23,82	3 096,37	
Mai	1 870,14	40,32	62,17	1,84	1 974,48	
Juni	1 666,70	39,02			1 705,73	
Juli	1 645,13	40,32			1 685,46	
August	1 668,43	40,32			1 708,76	
September	1 780,09	39,02	39,06	1,29	1 859,47	
Oktober	2 094,67	40,32	1 217,46	27,88	3 380,34	
November	2 276,03	39,02	3 735,13	68,78	6 118,97	
Dezember	2 499,59	40,32	6 332,02	108,66	8 980,59	
Summe [kWh/a]	24 647,27	474,79	28 156,34	507,65	53 786,04	
spezifisch [kWh/m²a]	13,73	0,26	15,68	0,28	29,96	

Ergebnisse H 5050 - H 5056

Standortklima (SK)

BGF 1795,52		L _T 808,560			L _V 482,521	
H 5050 6.5.1	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}	
9	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	
Jänner	1 390,89	10,29	4 020,77	207,56	5 629,52	
Februar	1 237,89	9,29	2 755,31	167,41	4 169,91	
März	1 325,10	10,29	1 647,42	116,51	3 099,31	
April	1 174,48	9,95	588,84	47,88	1 821,15	
Mai	1 098,23	10,29	45,28	4,83	1 158,62	
Juni	968,21	9,95			978,17	
Juli	953,37	10,29			963,66	
August	963,44	10,29			973,73	
September	1 035,27	9,95	34,64	4,18	1 084,04	
Oktober	1 220,24	10,29	703,77	58,29	1 992,59	
November	1 275,20	9,95	2 075,07	140,15	3 500,37	
Dezember	1 364,43	10,29	3 431,69	197,85	5 004,26	
Summe [kWh/a]	14 006,76	121,11	15 302,80	944,66	30 375,32	
spezifisch [kWh/m²a]	7,80	0,07	8,52	0,53	16,92	

BGF 1795,52		L _T 808,560			L _V 482,521	
H 5050 6.5.2	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}	
10	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	
Jänner	1 390,89	10,29	4 020,77	207,56	5 629,52	
Februar	1 237,89	9,29	2 755,31	167,41	4 169,91	
März	1 325,10	10,29	1 647,42	116,51	3 099,31	
April	1 174,48	9,95	588,84	47,88	1 821,15	
Mai	1 098,23	10,29	45,28	4,83	1 158,62	
Juni	968,21	9,95			978,17	
Juli	953,37	10,29			963,66	
August	963,44	10,29			973,73	
September	1 035,27	9,95	34,64	4,18	1 084,04	
Oktober	1 220,24	10,29	703,77	58,29	1 992,59	
November	1 275,20	9,95	2 075,07	140,15	3 500,37	
Dezember	1 364,43	10,29	3 431,69	197,85	5 004,26	
Summe [kWh/a]	14 006,76	121,11	15 302,80	944,66	30 375,32	
spezifisch [kWh/m²a]	7,80	0,07	8,52	0,53	16,92	

Ergebnisse H 5050 - H 5056

Standortklima (SK) mit Referenzanlage

BGF 1795,52		L _T 882,204			L _V 482,521	
H 5050 6.5.3	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}	
11	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	
Jänner	2 572,58	41,70	6 471,88	159,64	9 245,80	
Februar	2 298,47	37,66	4 510,89	116,90	6 963,92	
März	2 377,97	41,70	2 644,04	84,17	5 147,88	
April	2 063,17	40,35	857,08	44,34	3 004,94	
Mai	1 926,93	41,70	24,95	21,55	2 015,13	
Juni	1 697,70	40,35		18,33	1 756,39	
Juli	1 671,05	41,70		18,22	1 730,96	
August	1 688,89	41,70		18,35	1 748,94	
September	1 816,06	40,35	17,65	20,15	1 894,21	
Oktober	2 144,15	41,70	1 053,39	50,45	3 289,69	
November	2 332,36	40,35	3 369,51	96,93	5 839,14	
Dezember	2 533,49	41,70	5 598,01	141,07	8 314,27	
Summe [kWh/a]	25 122,81	490,98	24 547,39	790,11	50 951,28	
spezifisch [kWh/m²a]	13,99	0,27	13,67	0,44	28,38	

BGF 1795,52		L _T 1139,275			L _V 482,521	
H 5050 6.5.4	Q _{HEB,TW}	Q _{TW,HE}	Q _{HEB,RH}	Q _{RH,HE}	Q _{HEB}	
12	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	[kWh/M]	
Jänner	2 556,23	40,44	8 189,26	168,37	10 954,31	
Februar	2 286,51	36,53	5 828,00	124,28	8 275,32	
März	2 374,62	40,44	3 596,37	90,67	6 102,10	
April	2 063,17	39,14	1 313,20	48,17	3 463,68	
Mai	1 926,93	40,44	122,73	21,61	2 111,70	
Juni	1 697,70	39,14		16,00	1 752,83	
Juli	1 671,05	40,44		15,90	1 727,39	
August	1 688,89	40,44		16,01	1 745,35	
September	1 816,06	39,14	72,07	19,34	1 946,61	
Oktober	2 144,15	40,44	1 542,54	54,33	3 781,46	
November	2 324,69	39,14	4 416,11	103,02	6 882,95	
Dezember	2 519,93	40,44	7 111,58	148,69	9 820,64	
Summe [kWh/a]	25 069,92	476,19	32 191,84	826,40	58 564,35	
spezifisch [kWh/m²a]	13,96	0,27	17,93	0,46	32,62	

Bilanzierung H 5050 - Endenergie, f_{GEE} , Primärenergie, CO_2

Endenergie und f_{GEE}

Bilanzierung	$Q_{HEB,TW}$	$Q_{TW,HE}$	$Q_{HEB,RH}$	$Q_{RH,HE}$	Q_{HEB}	$Q_{HH/BSB}$	Q_{EEB}	
H 5050 6.4.1 (RK)	7,67	0,07	7,44	0,48	54,30	22,78	38,43	EEB_{RK}
H 5050 6.4.2 (RK)	7,67	0,07	7,44	0,48	54,30	22,78	38,43	
H 5050 6.4.3 (RK)	13,75	0,27	11,92	0,25	62,46	22,78	48,96	$EEB_{max,RK}$
H 5050 6.4.4 (RK)	13,73	0,26	15,68	0,28	74,26	22,78	52,73	$EEB_{26,RK}$
H 5050 6.5.1 (SK)	7,80	0,07	8,52	0,53	57,63	22,78	39,69	EEB_{SK}
H 5050 6.5.2 (SK)	7,80	0,07	8,52	0,53	57,63	22,78	39,69	
H 5050 6.5.3 (SK)	13,99	0,27	13,67	0,44	66,08	22,78	51,15	$EEB_{max,SK}$
H 5050 6.5.4 (SK)	13,96	0,27	17,93	0,46	78,84	22,78	55,39	$EEB_{26,SK}$

$EEB_{max,RK}$ 48,96 kWh/m²a

f_{GEE} 0,681

$f_{GEE,SK}$ 0,682

Primärenergie und CO_2

H 5050 6.4.1	$EI_{HEB,TW}$	$EI_{TW,HE}$	$EI_{HEB,RH}$	$EI_{RH,HE}$	EI_{HEB}	$EI_{HH/BSB}$	EI_{EEB}
PEB_{RK}	12,51	0,11	12,12	0,79	25,52	37,12	62,65
$PEB_{n.em.,RK}$	7,83	0,07	7,59	0,49	15,97	23,23	39,20
$PEB_{em.,RK}$	4,68	0,04	4,54	0,29	9,55	13,89	23,45
$CO2_{RK}$	1,74	0,02	1,69	0,11	3,55	5,17	8,72
H 5050 6.5.1	$EI_{HEB,TW}$	$EI_{TW,HE}$	$EI_{HEB,RH}$	$EI_{RH,HE}$	EI_{HEB}	$EI_{HH/BSB}$	EI_{EEB}
PEB_{SK}	12,72	0,11	13,89	0,86	27,58	37,12	64,70
$PEB_{n.em.,SK}$	7,96	0,07	8,69	0,54	17,26	23,23	40,49
$PEB_{em.,SK}$	4,76	0,04	5,20	0,32	10,32	13,89	24,21
$CO2_{SK}$	1,77	0,02	1,93	0,12	3,84	5,17	9,01

HWB_{Ref,RK} mit L_{T,real} und L_{V,ref} und f_{H,ref}

Standort : Referenzklima ÖSTERREICH gem. OENORM 8110-5

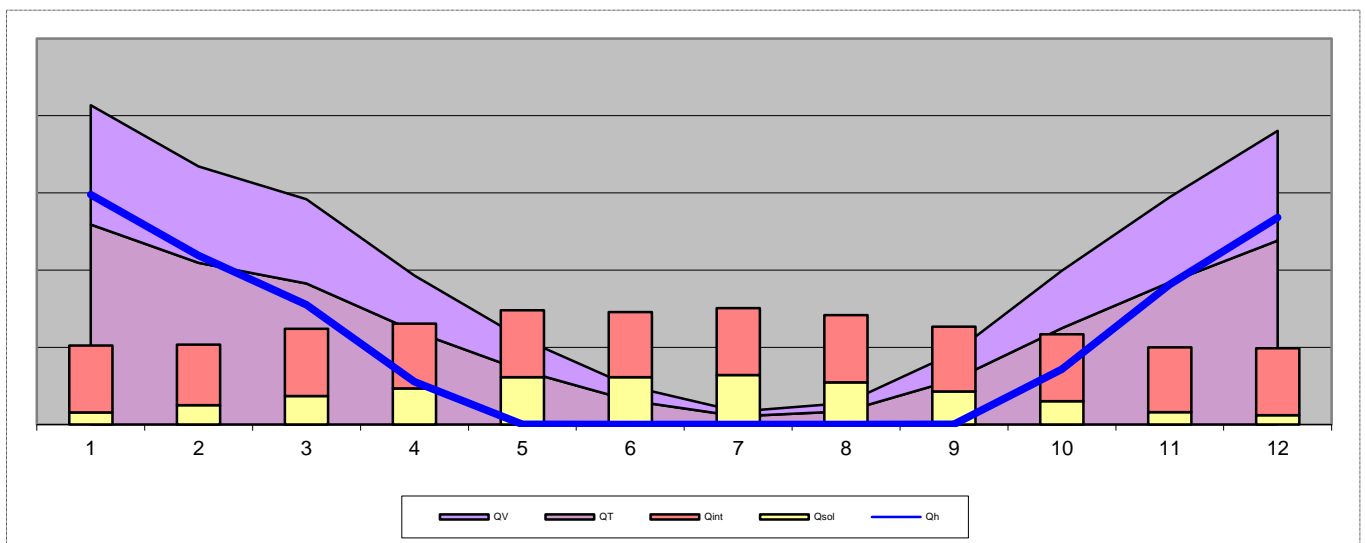
L _T	808,56 W/K
L _V	482,52 W/K
θ _{ih}	22,00 °C
t _{Heiz,d}	24,00 h/d

Verschattungsfaktor f _s		0,4
q _{int}	4,06 W/m ²	
BF	0,80	1 436,42 m ²
Q _h	62 451,14 kWh/a	
HWB _{BGF(H,RK)}	34,78 kWh/m ² a	

	θ _{e,Standortklima} °C	Δθ K	γ	η %	f _h %	Q _h kWh/M
Jänner	0,47	21,53	0,28	99,98%	100,00%	14 889,05
Februar	2,73	19,27	0,35	99,93%	100,00%	10 943,25
März	6,81	15,19	0,47	99,57%	100,00%	7 751,89
April	11,62	10,38	0,75	95,61%	100,00%	2 767,54
Mai	16,20	5,80	1,45	66,83%	8,22%	14,04
Juni	19,33	2,67	3,20	31,28%		
Juli	21,12	0,88	9,72	10,29%		
August	20,56	1,44	5,61	17,83%		
September	17,03	4,97	1,51	64,37%	8,22%	9,47
Oktober	11,64	10,36	0,66	97,58%	100,00%	3 580,02
November	6,16	15,84	0,38	99,87%	100,00%	9 080,22
Dezember	2,19	19,81	0,30	99,97%	100,00%	13 415,67

	Q _T kWh/M	Q _V kWh/M	Q _{loss} kWh/M	Q _{sol} kWh/M	Q _{int} kWh/M	Q _{gain+TW} kWh/M
Jänner	12 951,77	7 729,18	20 680,96	774,74	4 341,57	5 793,12
Februar	10 470,40	6 248,38	16 718,78	1 247,00	3 921,42	5 779,73
März	9 137,83	5 453,15	14 590,98	1 849,98	4 341,57	6 868,36
April	6 042,85	3 606,17	9 649,03	2 340,79	4 201,52	7 197,29
Mai	3 489,10	2 082,18	5 571,27	3 062,85	4 341,57	8 081,23
Juni	1 554,38	927,60	2 481,98	3 074,25	4 201,52	7 930,75
Juli	529,38	315,92	845,30	3 193,73	4 341,57	8 212,11
August	866,26	516,95	1 383,21	2 738,89	4 341,57	7 757,27
September	2 893,35	1 726,65	4 620,01	2 142,40	4 201,52	6 998,89
Oktober	6 232,25	3 719,20	9 951,45	1 511,11	4 341,57	6 529,49
November	9 221,47	5 503,06	14 724,53	795,38	4 201,52	5 651,88
Dezember	11 917,08	7 111,71	19 028,79	596,33	4 341,57	5 614,71
	75 306,12	44 940,16	120 246,27	23 327,45	51 118,52	82 414,84

C	111639	α	6,404
τ	86,469		1,156
		η ₀	0,865



HWB_{SK} mit L_{T,real} und L_{V,real} und f_{H,real}

Standort : Traiskirchen Region:N_SO H=203

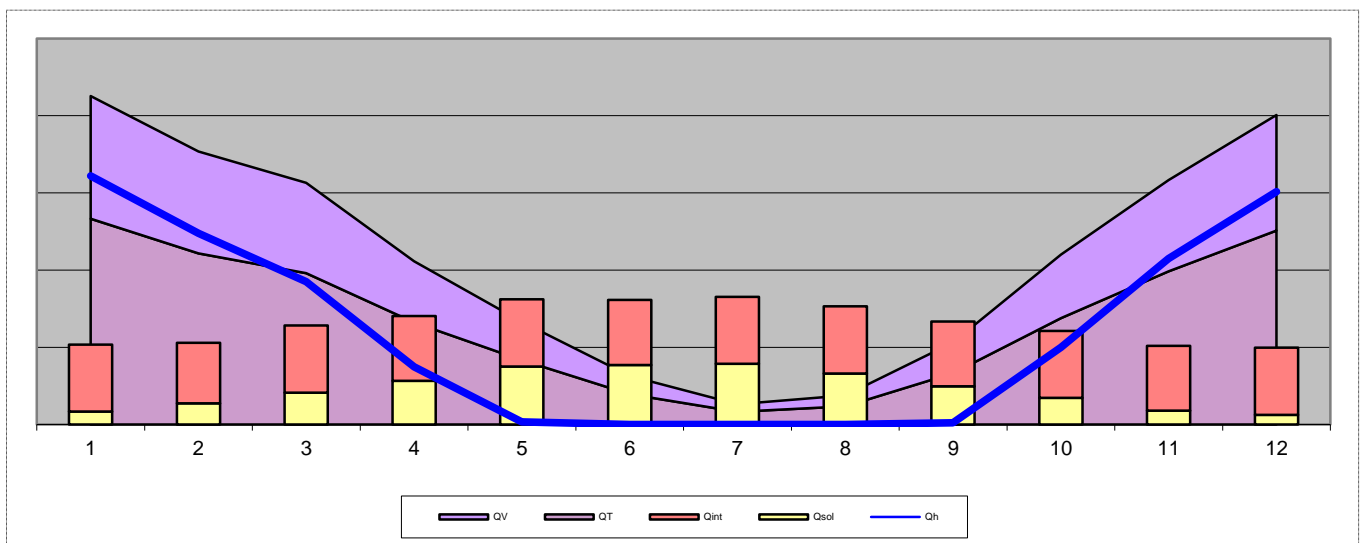
L _T	808,56 W/K
L _V	482,52 W/K
θ _{ih}	22,00 °C
t _{Heiz,d}	24,00 h/d
Heizlast P _{tot}	44,4 kW

Verschattungsfaktor f _s		0,4
q _{int}	4,06 W/m ²	
BF	0,80	1 436,42 m ²
Q _h	72 584,63 kWh/a	
HWB _{BGF(H,RK)}	40,43 kWh/m ² a	

	θ _{e,Standortklima} °C	Δθ K	γ	η %	f _h %	Q _h kWh/M
Jänner	-0,15	22,15	0,24	99,99%	100,00%	16 101,40
Februar	1,62	20,38	0,30	99,97%	100,00%	12 390,36
März	5,70	16,30	0,41	99,81%	100,00%	9 258,15
April	10,63	11,37	0,66	97,43%	100,00%	3 730,89
Mai	15,08	6,92	1,22	76,60%	38,53%	167,68
Juni	18,62	3,38	2,56	38,94%		
Juli	20,63	1,37	6,30	15,88%		
August	20,04	1,96	4,07	24,59%		
September	16,28	5,72	1,26	75,00%	35,84%	110,75
Oktober	10,55	11,45	0,55	99,00%	100,00%	4 997,88
November	4,96	17,04	0,32	99,95%	100,00%	10 741,24
Dezember	1,12	20,88	0,25	99,99%	100,00%	15 086,29

	Q _T kWh/M	Q _V kWh/M	Q _{loss} kWh/M	Q _{sol} kWh/M	Q _{int} kWh/M	Q _{gain+TW} kWh/M
Jänner	13 323,96	7 951,29	21 275,25	832,73	4 341,57	5 174,30
Februar	11 073,92	6 608,54	17 682,47	1 372,33	3 921,42	5 293,75
März	9 802,94	5 850,07	15 653,01	2 065,71	4 341,57	6 407,28
April	6 620,59	3 950,94	10 571,53	2 819,30	4 201,52	7 020,82
Mai	4 160,49	2 482,84	6 643,32	3 762,58	4 341,57	8 104,15
Juni	1 969,63	1 175,41	3 145,04	3 862,67	4 201,52	8 064,19
Juli	822,89	491,07	1 313,97	3 931,64	4 341,57	8 273,21
August	1 178,00	702,99	1 880,99	3 308,35	4 341,57	7 649,92
September	3 329,89	1 987,16	5 317,05	2 476,19	4 201,52	6 677,71
Oktober	6 888,80	4 111,00	10 999,80	1 721,04	4 341,57	6 062,61
November	9 918,65	5 919,12	15 837,77	897,44	4 201,52	5 098,97
Dezember	12 560,74	7 495,83	20 056,57	629,20	4 341,57	4 970,78
	81 650,50	48 726,27	130 376,77	27 679,18	51 118,52	78 797,69

C	111639	α	6,404
τ	86,469		1,156
		η ₀	0,865



6.5.1 HWB_{SK} mit L_{T,real} und f_{H,real} und L_{V,real} bei SK

Standort : Traiskirchen Region:N_SO H=203

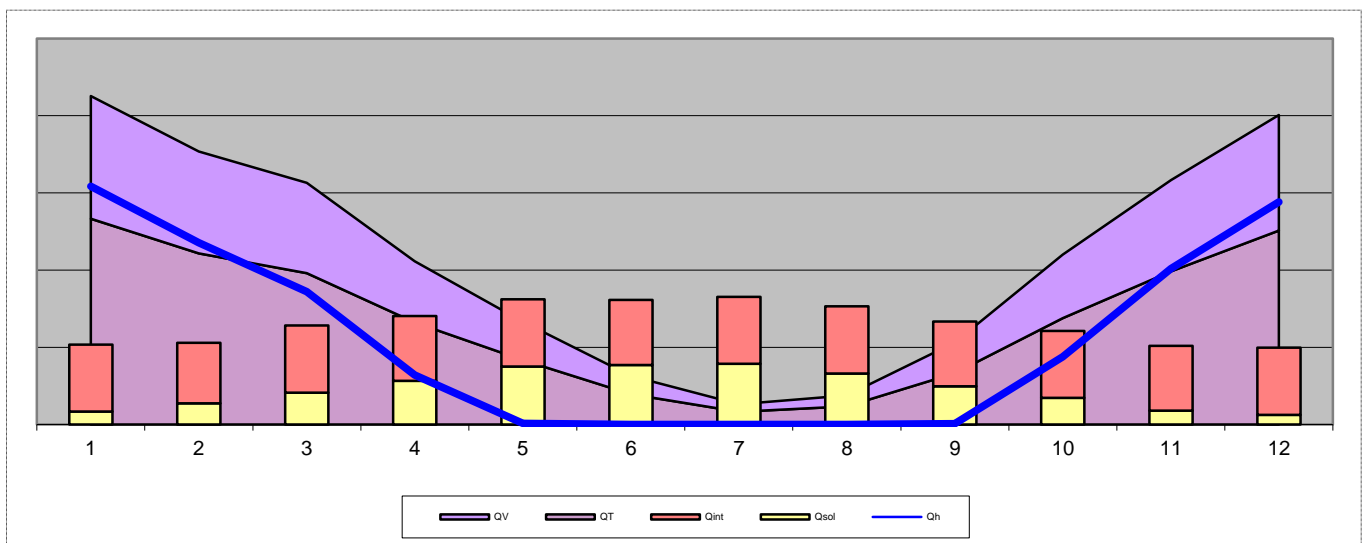
L _T	808,56 W/K
L _V	482,52 W/K
θ _{ih}	22,00 °C
t _{Heiz,d}	24,00 h/d
Heizlast P _{tot}	44,4 kW

Verschattungsfaktor f _s		0,4
q _{int}	4,06 W/m ²	
BF	0,80	1 436,42 m ²
Q _h	67 981,84 kWh/a	
HWB _{BGF(H,R,K)}	37,86 kWh/m ² a	

	θ _{e,Standortklima} °C	Δθ K	γ	η %	f _h %	Q _h kWh/M
Jänner	-0,15	22,15	0,28	99,98%	100,00%	15 425,23
Februar	1,62	20,38	0,33	99,94%	100,00%	11 780,91
März	5,70	16,30	0,45	99,66%	100,00%	8 593,17
April	10,63	11,37	0,73	96,11%	100,00%	3 194,32
Mai	15,08	6,92	1,32	72,12%	22,20%	68,86
Juni	18,62	3,38	2,77	36,04%		
Juli	20,63	1,37	6,81	14,68%		
August	20,04	1,96	4,43	22,59%		
September	16,28	5,72	1,38	69,71%	20,91%	42,99
Oktober	10,55	11,45	0,61	98,27%	100,00%	4 376,74
November	4,96	17,04	0,36	99,90%	100,00%	10 089,43
Dezember	1,12	20,88	0,28	99,98%	100,00%	14 410,20

	Q _T kWh/M	Q _V kWh/M	Q _{loss} kWh/M	Q _{sol} kWh/M	Q _{int} kWh/M	Q _{gain+TW} kWh/M
Jänner	13 323,96	7 951,29	21 275,25	832,73	4 341,57	5 851,11
Februar	11 073,92	6 608,54	17 682,47	1 372,33	3 921,42	5 905,06
März	9 802,94	5 850,07	15 653,01	2 065,71	4 341,57	7 084,09
April	6 620,59	3 950,94	10 571,53	2 819,30	4 201,52	7 675,79
Mai	4 160,49	2 482,84	6 643,32	3 762,58	4 341,57	8 780,96
Juni	1 969,63	1 175,41	3 145,04	3 862,67	4 201,52	8 719,17
Juli	822,89	491,07	1 313,97	3 931,64	4 341,57	8 950,02
August	1 178,00	702,99	1 880,99	3 308,35	4 341,57	8 326,73
September	3 329,89	1 987,16	5 317,05	2 476,19	4 201,52	7 332,69
Oktober	6 888,80	4 111,00	10 999,80	1 721,04	4 341,57	6 739,42
November	9 918,65	5 919,12	15 837,77	897,44	4 201,52	5 753,94
Dezember	12 560,74	7 495,83	20 056,57	629,20	4 341,57	5 647,58
	81 650,50	48 726,27	130 376,77	27 679,18	51 118,52	86 766,57

C	111639	α	6,404
τ	86,469		1,156
		η ₀	0,865



WARMWASSER-Eingaben

Wärmebereitstellung zentral
 Warmwasser/Raumheizung kombiniert

Wärmeabgabe	
Regelfähigkeit	Zweigriffarmaturen
Verbrauchserfassung	Individuelle Warmwasser-Verbrauchsermittlung

Warmwasserverteilung						
	Lage konditioniert	Berechnungs- Länge	Norm- Länge	Durchmesser DN	Dämmung	
					Leitung	Armaturen
Verteilleitung	<input type="checkbox"/>	25,67 m	25,67 m	70	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
Steigleitung	<input checked="" type="checkbox"/>	71,82 m	71,82 m	40	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
Stichleitung		287,28 m	287,28 m	Material : Kunststoff		
		384,78 m	384,78 m			
<input type="checkbox"/> Zirkulation						

Wärmebereitstellungs-System			
Baujahr	2023	Energieträger	Strom (Österreich-Mix)
Heizsystem	Wärmepumpe	f_{PE}	1,63
		$f_{PE,n.ern.}$	1,02
Aufstellungsort		Betriebsweise	
<input type="checkbox"/> konditioniert		<input type="checkbox"/> modulierend	
Kesselleistung	13,6 kW	berechnet	13,6 kW

Wärmespeicherung			
Wärmespeicher	indirekt, wärmepumpenbeheizter Warmwasserspeicher (1994 -)		
<input type="checkbox"/> konditioniert	$q_{b,WS}$ 5,686	$V_{TW,WS}$	3 591 l
<input checked="" type="checkbox"/> Anschlusssteile gedämmt	$\Sigma q_{at,WS}$ 0,660	$\theta_{TW,WS}$	60 °C
<input type="checkbox"/> E-Patrone			

Wärmeabgabe der Leitungen				
Verteilleitung	fero1=	1,50	$q_{Verteil}$	0,24
Steigleitung	fero2=	1,25	q_{Steigl}	0,24
Verteilleitung-Z	fero1=	1,50		
Steigleitung-Z	fero2=	1,25		
	$\theta_{TW,beh}$	23,35	$\theta_{TW,unbeh}$	

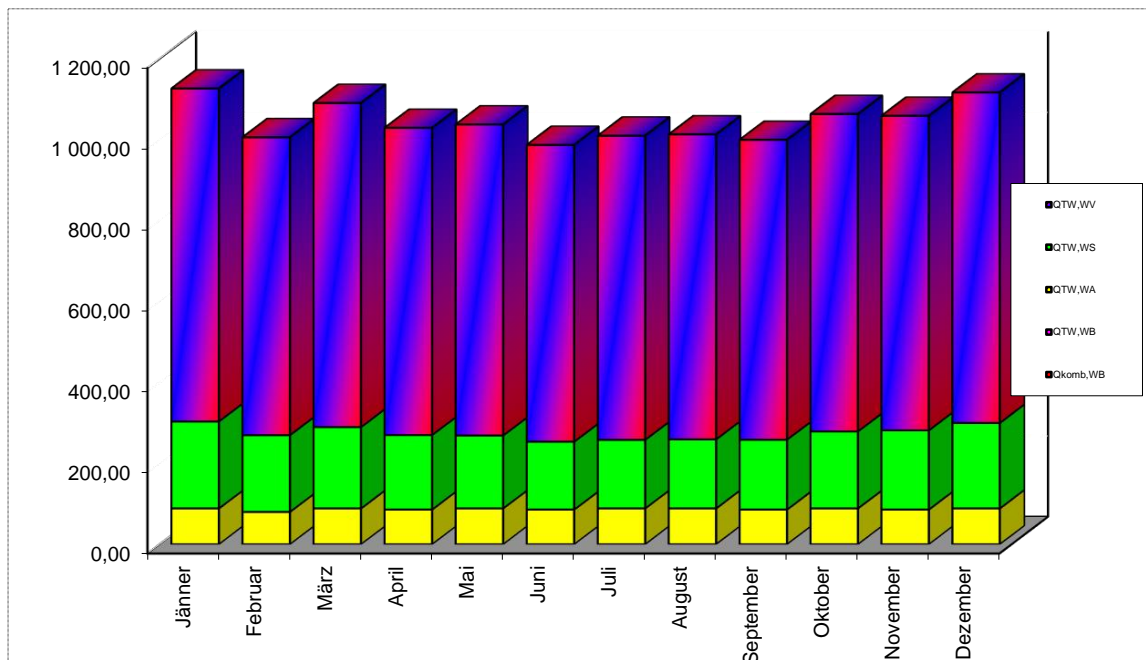
WARMWASSER Bilanzierung - H 5050 6.4.1 (RK)

Verluste Warmwasser

	$Q_{TW,WA}$ kWh/M	$Q_{TW,WV}$ kWh/M	$Q_{TW,WS}$ kWh/M	$Q_{TW,WB(TW)}$ kWh/M	$Q_{TW,WB(RH)}$ kWh/M	Q_{TW} kWh/M	$Q_{TW,beh}$ kWh/M
Jänner	88,70	822,72	214,96			1 126,38	588,11
Februar	80,12	736,08	189,65			1 005,85	531,19
März	88,70	800,92	200,98			1 090,60	588,11
April	85,84	759,08	184,24			1 029,16	569,14
Mai	88,70	768,64	180,29			1 037,62	588,11
Juni	85,84	733,43	167,80			987,06	569,14
Juli	88,70	751,72	169,44			1 009,86	588,11
August	88,70	753,65	170,68			1 013,02	588,11
September	85,84	741,08	172,70			999,62	569,14
Oktober	88,70	784,31	190,34			1 063,35	588,11
November	85,84	777,25	195,89			1 058,97	569,14
Dezember	88,70	816,80	211,16			1 116,67	588,11
	1 044,39	9 245,67	2 248,12	0,00	0,00	12 538,19	6 924,48

Bilanzierung

	Q_{TW} kWh/M	Q^*_{TW} kWh/M	$Q_{HEB,TW}$ kWh/M	$Q_{TW,HE}$ kWh/M	$Q_{HEB,TW (+HE)}$ kWh/M
Jänner	1 558,51	2 684,89	1 377,38	10,15	1 387,53
Februar	1 407,69	2 413,54	1 224,63	9,17	1 233,80
März	1 558,51	2 649,12	1 300,99	10,15	1 311,14
April	1 508,24	2 537,40	1 149,49	9,82	1 159,31
Mai	1 558,51	2 596,14	1 066,08	10,15	1 076,23
Juni	1 508,24	2 495,30	950,66	9,82	960,49
Juli	1 558,51	2 568,38	938,67	10,15	948,82
August	1 558,51	2 571,54	951,87	10,15	962,02
September	1 508,24	2 507,86	1 014,90	9,82	1 024,73
Oktober	1 558,51	2 621,87	1 193,09	10,15	1 203,24
November	1 508,24	2 567,21	1 257,15	9,82	1 266,98
Dezember	1 558,51	2 675,18	1 350,71	10,15	1 360,86
	18 350,24	30 888,42	13 775,64	119,52	13 895,15



WARMWASSER Hilfsenergie - H 5050 6.4.1 (RK)

Gebläse für Brenner	kein Gebläse
Fördergerät bei Biomasse	--
$P_{TW, WV, p}$	(Zirkulationspumpe)
$P_{TW, WS, p}$	(Speicherpumpe) 153,2 W
$P_{TW, K, p}$	(Heizkesselpumpe)
$P_{TW, K, Öl p}$	(Ölpumpe)
$P_{TW, K, Geb}$	(Heizkesselgebläse)
$P_{TW, BE}$	(Förderung von Biomasse)

	$t_{H, K, be}$	$Q_{HW, WV, HE}$	$Q_{TW, WS, HE}$	$Q_{TW, WB, HE}$	$Q_{TW, HE}$
Jänner			10,15		10,15
Februar			9,17		9,17
März			10,15		10,15
April			9,82		9,82
Mai			10,15		10,15
Juni			9,82		9,82
Juli			10,15		10,15
August			10,15		10,15
September			9,82		9,82
Oktober			10,15		10,15
November			9,82		9,82
Dezember			10,15		10,15
		0,00	119,52	0,00	119,52



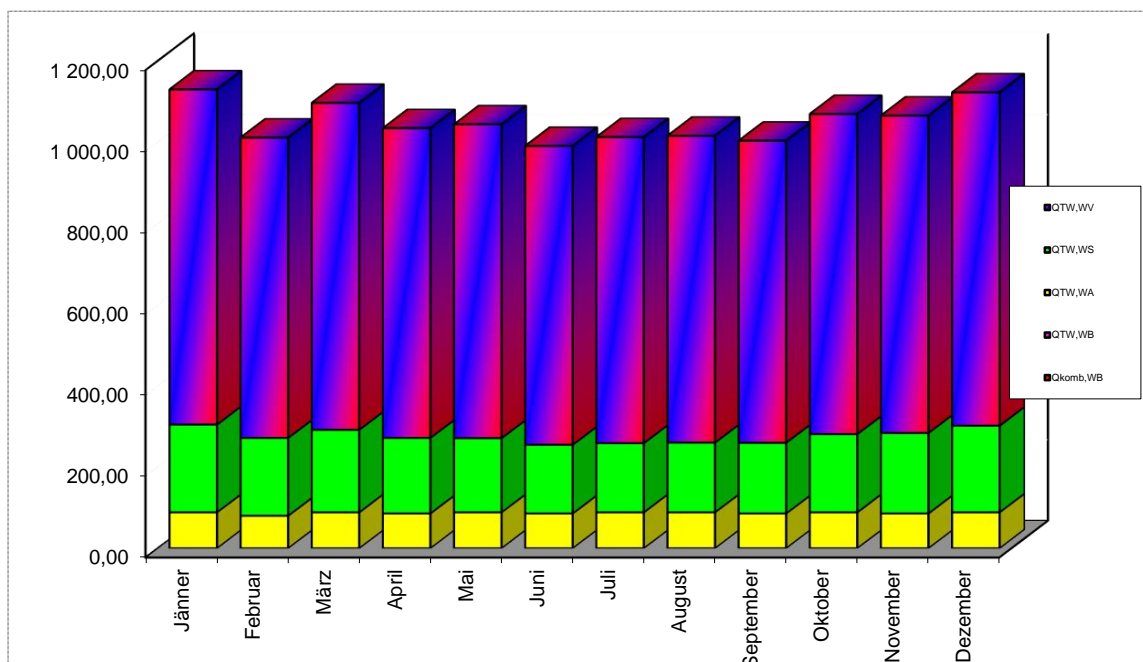
WARMWASSER Bilanzierung - H 5050 6.5.1 (SK)

Verluste Warmwasser

	Q _{TW,WA} kWh/M	Q _{TW,WV} kWh/M	Q _{TW,WS} kWh/M	Q _{TW,WB(TW)} kWh/M	Q _{TW,WB(RH)} kWh/M	Q _{TW} kWh/M	Q _{TW,beh} kWh/M
Jänner	88,70	824,85	216,32			1 129,87	588,11
Februar	80,12	739,53	191,87			1 011,51	531,19
März	88,70	804,72	203,42			1 096,84	588,11
April	85,84	762,38	186,36			1 034,58	569,14
Mai	88,70	772,47	182,75			1 043,92	588,11
Juni	85,84	735,80	169,32			990,96	569,14
Juli	88,70	753,40	170,52			1 012,62	588,11
August	88,70	755,43	171,82			1 015,95	588,11
September	85,84	743,57	174,30			1 003,71	569,14
Oktober	88,70	788,07	192,74			1 069,51	588,11
November	85,84	781,23	198,44			1 065,51	569,14
Dezember	88,70	820,48	213,52			1 122,71	588,11
	1 044,39	9 281,93	2 271,37	0,00	0,00	12 597,69	6 924,48

Bilanzierung

	Q _{TW} kWh/M	Q* _{TW} kWh/M	Q _{HEB,TW} kWh/M	Q _{TW,HE} kWh/M	Q _{HEB,TW (+HE)} kWh/M
Jänner	1 558,51	2 688,38	1 390,89	10,29	1 401,18
Februar	1 407,69	2 419,20	1 237,89	9,29	1 247,18
März	1 558,51	2 655,36	1 325,10	10,29	1 335,39
April	1 508,24	2 542,82	1 174,48	9,95	1 184,43
Mai	1 558,51	2 602,43	1 098,23	10,29	1 108,51
Juni	1 508,24	2 499,20	968,21	9,95	978,17
Juli	1 558,51	2 571,13	953,37	10,29	963,66
August	1 558,51	2 574,46	963,44	10,29	973,73
September	1 508,24	2 511,95	1 035,27	9,95	1 045,22
Oktober	1 558,51	2 628,02	1 220,24	10,29	1 230,53
November	1 508,24	2 573,75	1 275,20	9,95	1 285,15
Dezember	1 558,51	2 681,22	1 364,43	10,29	1 374,71
	18 350,24	30 947,93	14 006,76	121,11	14 127,87



WARMWASSER Hilfsenergie - H 5050 6.5.1 (SK)

Gebläse für Brenner	kein Gebläse
Fördergerät bei Biomasse	--

$P_{TW,WV,p}$	(Zirkulationspumpe)	
$P_{TW,WS,p}$	(Speicherpumpe)	153,2 W
$P_{TW,K,p}$	(Heizkesselpumpe)	
$P_{TW,K,Ölp}$	(Ölpumpe)	
$P_{TW,K,Geb}$	(Heizkesselgebläse)	
$P_{TW,BE}$	(Förderung von Biomasse)	

	$t_{H,K,be}$	$Q_{HW,WV,HE}$	$Q_{TW,WS,HE}$	$Q_{TW,WB,HE}$	$Q_{TW,HE}$
Jänner			10,29		10,29
Februar			9,29		9,29
März			10,29		10,29
April			9,95		9,95
Mai			10,29		10,29
Juni			9,95		9,95
Juli			10,29		10,29
August			10,29		10,29
September			9,95		9,95
Oktober			10,29		10,29
November			9,95		9,95
Dezember			10,29		10,29
		0,00	121,11	0,00	121,11



RAUMHEIZUNG-Eingaben

Wärmebereitstellung zentral

Warmwasser/Raumheizung kombiniert

Wärmeabgabe

Regelung Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
 Wärmeabgabesystem Flächenheizung
 Wärmeverbrauchsfeststellung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung
 Systemtemperaturen Flächenheizung (30°C/25°C)

Wärmeverteilung

	Lage konditioniert	Berechnungs- Länge	Norm- Länge	Durchmesser DN	Dämmung	
					Leitung	Armaturen
Verteilleitung	<input type="checkbox"/>	76,45 m	76,45 m	70	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
Steigleitung	<input checked="" type="checkbox"/>	143,64 m	143,64 m	40	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
Anbindeleitung		502,75 m	502,75 m	20	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
		722,84 m	722,84 m			

Wärmebereitstellungs-System

Baujahr 2023 Energieträger
 Heizsystem Wärmepumpe f_{PE} 1,63
 $f_{PE,n.ern.}$ 1,02
 Aufstellungsort Betriebsweise Heizkreisregelung
 konditioniert modulierend gleitend
 Kesselleistung 44,4 kW berechnet 44,4 kW

Wärmespeicherung

Wärmespeicher	ohne Speicher		
<input type="checkbox"/> konditioniert	$\Sigma q_{at,WS,Basis}$	0,00	$V_{H,WS}$ 0,00 l
<input checked="" type="checkbox"/> Anschlusssteile gedämmt	$\Sigma q_{at,WS,komb.}$	0,00	
<input type="checkbox"/> E-Patrone	$\Sigma q_{at,WS,Epatrone}$	0,00	

Wärmeabgabe der Leitungen

Verteilleitung	fero1	1,50		$q_{Verteil}$	0,24
Steigleitung	fero2	1,25		q_{Steigl}	0,24
	fero3	1,18		$q_{Anbindeleitung}$	0,24
	$\theta_{H,beh}$	22,00		$\theta_{H,unbeh}$	13,00

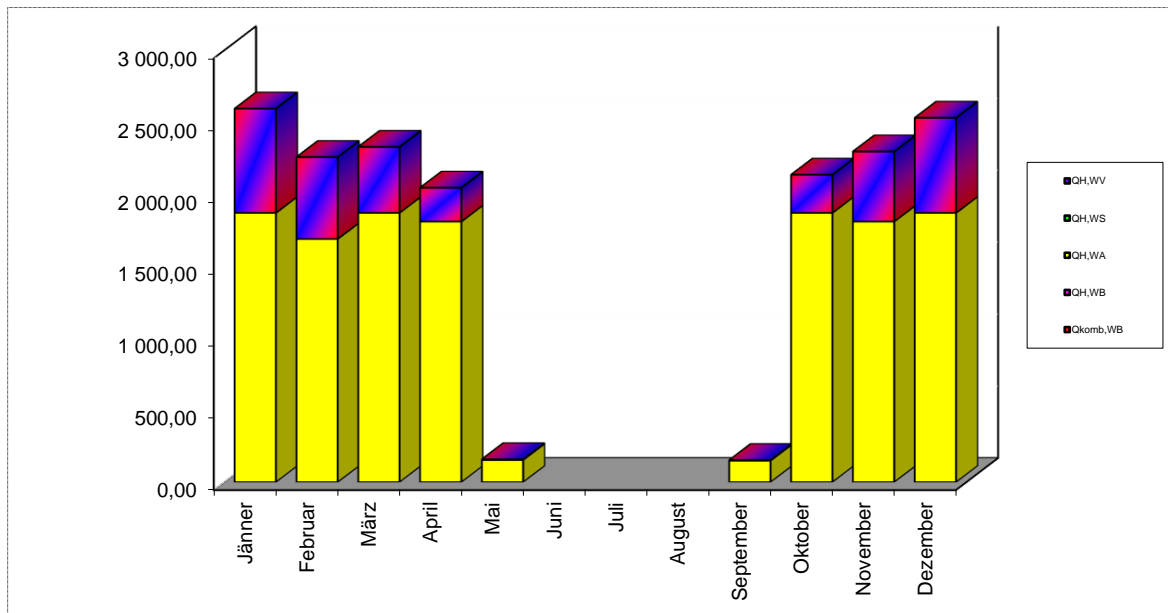
RAUMHEIZUNG Bilanzierung - H 5050 6.4.1 (RK)

Verluste Raumheizung

	$Q_{H,WA}$ kWh/M	$Q_{H,WV}$ kWh/M	$Q_{H,WS}$ kWh/M	$Q_{H,WB}$ kWh/M	$Q_{H,kom,WB}$ kWh/M	Q_H kWh/M	$Q_{H,WA,WV,WS,beh}$ kWh/M
Jänner	1 870,22	724,66				2 594,88	2 309,30
Februar	1 689,23	568,34				2 257,56	2 028,96
März	1 870,22	458,27				2 328,49	2 133,85
April	1 809,89	234,96				2 044,84	1 924,93
Mai	153,77	4,88				158,65	153,77
Juni							
Juli							
August							
September	148,84	4,05				152,89	148,84
Oktober	1 870,22	265,04				2 135,25	2 008,65
November	1 809,89	486,57				2 296,46	2 096,93
Dezember	1 870,22	660,79				2 531,01	2 269,02
	13 092,47	3 407,56	0,00	0,00	0,00	16 500,03	15 074,24

Bilanzierung

	Q^*_H kWh/M	Q^*_{TW} kWh/M	$Q^*_{H,kom}$ kWh/M	Verluste kWh/M	η	Q_{gain} kWh/M	$Q_{HEB,H(+HE)}$ kWh/M
Jänner	15 185,63	2 684,89	17 870,52	20 680,96	99,98%	5 793,12	3 898,14
Februar	11 199,52	2 413,54	13 613,07	16 718,78	99,93%	5 779,73	2 548,98
März	8 078,20	2 649,12	10 727,32	14 590,98	99,57%	6 868,36	1 513,44
April	3 593,69	2 537,40	6 131,09	9 649,03	95,61%	7 197,29	510,72
Mai	158,85	2 596,14	2 754,99	5 571,27	66,83%	8 081,23	17,33
Juni		2 495,30	2 495,30	2 481,98	31,28%	7 930,75	
Juli		2 568,38	2 568,38	845,30	10,29%	8 212,11	
August		2 571,54	2 571,54	1 383,21	17,83%	7 757,27	
September	152,98	2 507,86	2 660,84	4 620,01	64,37%	6 998,89	14,73
Oktober	4 218,83	2 621,87	6 840,70	9 951,45	97,58%	6 529,49	613,54
November	9 332,85	2 567,21	11 900,06	14 724,53	99,87%	5 651,88	1 878,86
Dezember	13 692,44	2 675,18	16 367,62	19 028,79	99,97%	5 614,71	3 224,28
	65 613,00	30 888,42	96 501,42	120 246,27		82 414,84	14 220,02



RAUMHEIZUNG Hilfsenergie - H 5050 6.4.1 (RK)

Gebläse für Brenner	kein Gebläse
Fördergerät bei Biomasse	--

$P_{H,Vent}$	(Gebläsekonvektor)	
$P_{H,WV,p}$	(Umwälzpumpe)	360,1 W
$P_{H,WS,p}$	(Heizungsspeicherpumpe)	
$P_{H,K,p}$	(Heizkesselpumpe)	
$P_{H,K,Ölp}$	(Ölpumpe)	
$P_{H,K,Geb}$	(Heizkesselgebläse)	
$P_{H,BE}$	(Förderung von Biomasse)	

	$Q_{H,WA,HE}$	$Q_{H,WV,HE}$	$Q_{H,WS,HE}$	$Q_{H,WB,HE}$	$Q_{LF,h,RLT}$	$Q_{H,WP,HE}$	$Q_{H,HE}$
Jänner		204,54					204,54
Februar		156,08					156,08
März		103,16					103,16
April		41,54					41,54
Mai		1,72					1,72
Juni							
Juli							
August							
September		1,61					1,61
Oktober		49,01					49,01
November		123,51					123,51
Dezember		186,68					186,68
	0,00	867,86	0,00	0,00	0,00	0,00	867,86

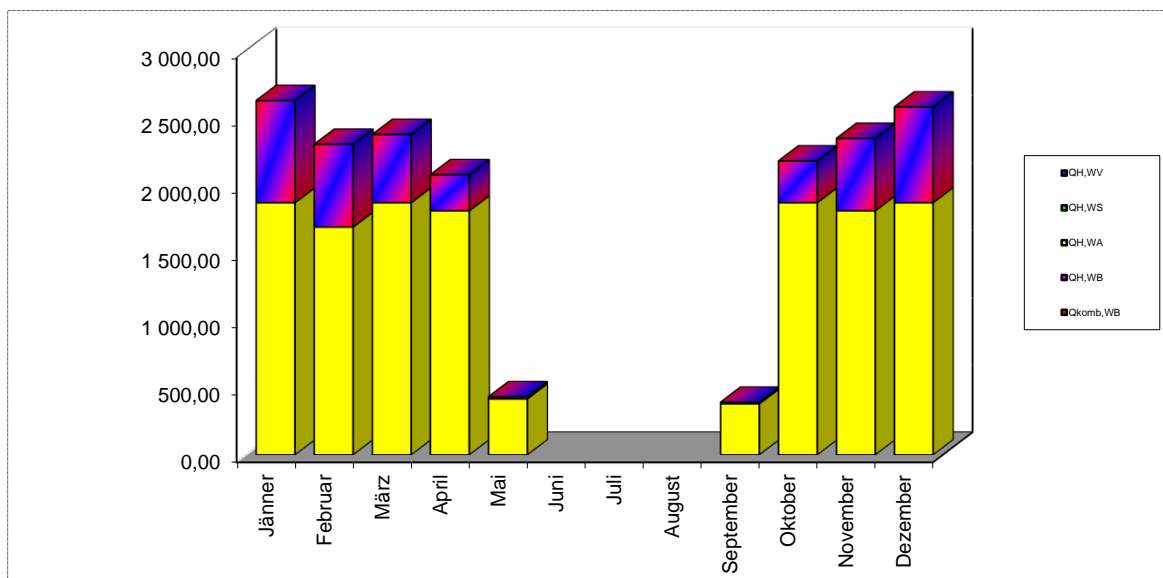
RAUMHEIZUNG Bilanzierung - H 5050 6.5.1 (SK)

Verluste Raumheizung

	$Q_{H,WA}$	$Q_{H,WV}$	$Q_{H,WS}$	$Q_{H,WB}$	$Q_{H,kom,WB}$	Q_H	$Q_{H,WA,WV,WS,beh}$
	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M
Jänner	1 870,22	757,46				2 627,68	2 332,35
Februar	1 689,23	614,01				2 303,24	2 059,79
März	1 870,22	505,83				2 376,04	2 165,41
April	1 809,89	267,73				2 077,62	1 944,91
Mai	415,11	15,72				430,82	415,11
Juni							
Juli							
August							
September	378,45	11,85				390,30	378,45
Oktober	1 870,22	309,82				2 180,03	2 037,91
November	1 809,89	537,36				2 347,25	2 130,82
Dezember	1 870,22	710,52				2 580,73	2 302,78
	13 583,42	3 730,30	0,00	0,00	0,00	17 313,72	15 767,52

Bilanzierung

	Q^*_H	Q^*_{TW}	$Q^*_{H,kom}$	Verluste	η	Q_{gain}	$Q_{HEB,H(+HE)}$
	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M		kWh/M	kWh/M
Jänner	15 730,56	2 688,38	18 418,94	21 275,25	99,98%	5 851,11	4 228,34
Februar	12 047,41	2 419,20	14 466,62	17 682,47	99,94%	5 905,06	2 922,73
März	8 912,48	2 655,36	11 567,83	15 653,01	99,66%	7 084,09	1 763,92
April	3 970,41	2 542,82	6 513,23	10 571,53	96,11%	7 675,79	636,71
Mai	440,58	2 602,43	3 043,02	6 643,32	72,12%	8 780,96	50,11
Juni		2 499,20	2 499,20	3 145,04	36,04%	8 719,17	
Juli		2 571,13	2 571,13	1 313,97	14,68%	8 950,02	
August		2 574,46	2 574,46	1 880,99	22,59%	8 326,73	
September	394,35	2 511,95	2 906,30	5 317,05	69,71%	7 332,69	38,82
Oktober	4 917,14	2 628,02	7 545,17	10 999,80	98,27%	6 739,42	762,06
November	10 345,99	2 573,75	12 919,74	15 837,77	99,90%	5 753,94	2 215,22
Dezember	14 699,76	2 681,22	17 380,98	20 056,57	99,98%	5 647,58	3 629,55
	71 458,68	30 947,93	102 406,61	130 376,77		86 766,57	16 247,45



RAUMHEIZUNG Hilfsenergie - H 5050 6.5.1 (SK)

Gebläse für Brenner	kein Gebläse
---------------------	--------------

Fördergerät bei Biomasse	--
--------------------------	----

P _{H,Vent}	(Gebläsekonvektor)	
P _{H,WV,p}	(Umwälzpumpe)	360,1 W
P _{H,WS,p}	(Heizungsspeicherpumpe)	
P _{H,K,p}	(Heizkesselpumpe)	
P _{H,K,Ölp}	(Ölpumpe)	
P _{H,K,Geb}	(Heizkesselgebläse)	
P _{H,BE}	(Förderung von Biomasse)	

	Q _{H,WA,HE}	Q _{H,WV,HE}	Q _{H,WS,HE}	Q _{H,WB,HE}	Q _{LF,n,RLT}	Q _{H,WP,HE}	Q _{H,HE}
Jänner		207,56					207,56
Februar		167,41					167,41
März		116,51					116,51
April		47,88					47,88
Mai		4,83					4,83
Juni							
Juli							
August							
September		4,18					4,18
Oktober		58,29					58,29
November		140,15					140,15
Dezember		197,85					197,85
	0,00	944,66	0,00	0,00	0,00	0,00	944,66

TRINKWASSER-Referenz

Wärmebereitstellung zentral

Warmwasser/Raumheizung kombiniert

Wärmeabgabe

Regelfähigkeit Zweigriffarmaturen

Verbrauchserfassung Individuelle Warmwasser-Verbrauchsermittlung

Warmwasserverteilung

	Lage konditioniert	Berechnungs- Länge	Norm- Länge	Durchmesser DN	Dämmung	
					Leitung	Armaturen
Verteilleitung	<input type="checkbox"/>	25,67 m	25,67 m	70	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
Steigleitung	<input checked="" type="checkbox"/>	71,82 m	71,82 m	40	3/3 gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/>
Stichleitung		287,28 m	287,28 m	Material : Kunststoff		
		384,78 m	384,78 m			
<input checked="" type="checkbox"/> Zirkulation						
	Lage konditioniert	Berechnungs- Länge	Norm- Länge	Durchmesser DN	Dämmung	
					Leitung	
Verteilleitung	<input type="checkbox"/>	0,00 m		25	3/3 gedämmt	
Steigleitung	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00 m		25	3/3 gedämmt	

Wärmebereitstellungs-System

Baujahr Energieträger Strom

Heizsystem Wärmepumpe

Aufstellungsort Betriebsweise

konditioniert modulierend

Kesselleistung 13,6 kW berechnet 13,6 kW

Wärmespeicherung

Wärmespeicher indirekt, wärmepumpenbeheizter Warmwasserspeicher (1994 -)

- konditioniert
- Anschlusssteile gedämmt
- E-Patrone

WÄRMEPUMPE-Eingaben

Typ	Außenlufttemperatur einer Luft/Wasser-Wärmepumpe			
thermodynamischer Gütegrad	0,360			
COP _N	3,9619			
Nennleistung	Normwerte			
	Eingabe	Gesamt	Heizung	Warmwasser
		58,02 kW	44,41 kW	13,60 kW
Vorlauftemperatur	W35			
Betrieb	monovalent			
modulierend	modulierend			
Bivalenztemperatur	- 8,0 °C			
Hilfsantrieb f. Pumpen Heizung				
Hilfsantrieb f. Pumpen Warmwasser				
Faktor Hilfsantrieb				

Jahresarbeitszahl

JAZ _{ges,RH}	4,67	JAZ _{ges,TW}	2,21	JAZ _{ges,komb}	3,49
JAZ _{RH}	4,67	JAZ _{TW}	2,21	JAZ _{komb}	3,49
$JAZ_{ges,RH} = (Q_{el} + Q_{umw}) / (Q_{el} + Q_{HE})$		$JAZ_{ges,TW} = (Q_{el} + Q_{umw}) / (Q_{el} + Q_{HE})$			

WÄRMEPUMPE - Ergebnisse (RK)

Raumheizung

	Q^*_{H}	$Q^*_{corr,H}$	$Q_{el,RH}$	$Q_{Umw,RH}$	$Q^*_{h,rest}$	$Q_{H,WP,HE}$
Jänner	15 185,63		3 693,60	11 492,03		
Februar	11 199,52		2 392,90	8 806,63		
März	8 078,20		1 410,28	6 667,92		
April	3 593,69		469,18	3 124,52		
Mai	158,85		15,61	143,24		
Juni						
Juli						
August						
September	152,98		13,11	139,86		
Oktober	4 218,83		564,53	3 654,31		
November	9 332,85		1 755,35	7 577,50		
Dezember	13 692,44		3 037,60	10 654,84		
	65 613,00	0,00	13 352,15	52 260,85	0,00	0,00

Warmwasser

	Q^*_{TW}		$Q_{el,TW}$	$Q_{Umw,TW}$	$Q^*_{TW,rest}$	$Q_{TW,WP,HE}$
Jänner	2 684,89		1 377,38	1 307,51		
Februar	2 413,54		1 224,63	1 188,91		
März	2 649,12		1 300,99	1 348,13		
April	2 537,40		1 149,49	1 387,91		
Mai	2 596,14		1 066,08	1 530,06		
Juni	2 495,30		950,66	1 544,64		
Juli	2 568,38		938,67	1 629,71		
August	2 571,54		951,87	1 619,67		
September	2 507,86		1 014,90	1 492,95		
Oktober	2 621,87		1 193,09	1 428,78		
November	2 567,21		1 257,15	1 310,06		
Dezember	2 675,18		1 350,71	1 324,48		
	30 888,42	0,00	13 775,64	17 112,79	0,00	0,00

WÄRMEPUMPE - Ergebnisse (SK)

Raumheizung

	Q^*_{H}	$Q^*_{corr,H}$	$Q_{el,RH}$	$Q_{Umw,RH}$	$Q^*_{h,rest}$	$Q_{H,WP,HE}$
Jänner	15 730,56		4 020,77	11 709,79		
Februar	12 047,41		2 755,31	9 292,10		
März	8 912,48		1 647,42	7 265,06		
April	3 970,41		588,84	3 381,58		
Mai	440,58		45,28	395,30		
Juni						
Juli						
August						
September	394,35		34,64	359,71		
Oktober	4 917,14		703,77	4 213,37		
November	10 345,99		2 075,07	8 270,92		
Dezember	14 699,76		3 431,69	11 268,07		
	71 458,68	0,00	15 302,80	56 155,88	0,00	0,00

Warmwasser

	Q^*_{TW}		$Q_{el,TW}$	$Q_{Umw,TW}$	$Q^*_{TW,rest}$	$Q_{TW,WP,HE}$
Jänner	2 688,38		1 390,89	1 297,49		
Februar	2 419,20		1 237,89	1 181,31		
März	2 655,36		1 325,10	1 330,25		
April	2 542,82		1 174,48	1 368,34		
Mai	2 602,43		1 098,23	1 504,21		
Juni	2 499,20		968,21	1 530,98		
Juli	2 571,13		953,37	1 617,76		
August	2 574,46		963,44	1 611,02		
September	2 511,95		1 035,27	1 476,69		
Oktober	2 628,02		1 220,24	1 407,78		
November	2 573,75		1 275,20	1 298,55		
Dezember	2 681,22		1 364,43	1 316,79		
	30 947,93	0,00	14 006,76	16 941,17	0,00	0,00

Transmissionswärmeverlust [W/K]

Wärmeverlust nach Geschoss

Orientierung	Bauteil	Anz	L m	B m	Fläche Brutto m ²	Fläche Netto A _i m ²	Wärmed gskoeff. U _i [W/(m ² K)]	Temperatur- korrektur		A _i * U _i * f _i [W/K]	Kommentar
								Fakt. F _i [-]	f _{FH} [-]		
	01_EG										
FB	FB	FB02_Fußboden zu Tiefgarage OI3	37,13	14,42		535,37	0,18	0,80	1,00	77,09	
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachterr	3,96	3,52		13,92	0,14	1,00	1,00	1,92	
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	29,23	3,52	102,89	72,33	0,16	1,00	1,00	11,72	
N	AF	Fenster 412/268 TROCAL 7	2	4,12	2,68	22,08	0,66	1,00	1,00	14,62	
N	AF	Fenstertüre 192/328 TROCA	1	1,92	3,28	6,30	0,75	1,00	1,00	4,72	
N	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	1	1,36	1,60	2,18	0,75	1,00	1,00	1,63	
OSO	AW	AW02a_Außenwand STB+ MW 18d	11,30	3,52	39,78	37,89	0,24	1,00	1,00	8,90	
OSO	AT	Außentüre 90/210	1	0,90	2,10	1,89	1,70	1,00	1,00	3,21	
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	19,40	3,52	68,29	57,40	0,16	1,00	1,00	9,30	
O	AT	Eingangstüre 90/210	1	0,90	2,10	1,89	1,40	1,00	1,00	2,65	
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROC	2	0,85	2,17	3,69	0,80	1,00	1,00	2,96	
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7	1	2,38	2,23	5,31	0,67	1,00	1,00	3,54	
O	IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 18d	9,55	3,52		33,62	0,23	0,70	1,00	5,41	
S	IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 18d	5,30	3,52		18,66	0,23	0,70	1,00	3,00	
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STE	21,93	3,52		77,19	0,17	1,00	1,00	13,20	
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	44,14	3,52	155,37	131,44	0,16	1,00	1,00	21,29	
W	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	11	1,36	1,60	23,94	0,75	1,00	1,00	17,95	
	02_OG1										
FB	FB	FB06_Geschossdecke OI3	36,16	14,42		521,45	0,50	0,00	1,00	0,00	
FB	FB	FB06a_Geschossdecke unten zu a	7,59	10,00		75,87	0,16	1,00	1,00	12,21	
FB	FB	FB06b_Geschossdecke unten zu u	5,40	10,00		54,00	0,16	0,70	1,00	5,97	
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachterr	14,79	3,52		52,07	0,14	1,00	1,00	7,19	
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	44,35	3,05	135,27	92,58	0,16	1,00	1,00	15,00	
N	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	9	1,36	1,60	19,58	0,75	1,00	1,00	14,69	
N	AF	Fenster 286/160 TROCAL 7	1	2,86	1,60	4,58	0,74	1,00	1,00	3,40	
N	AF	Fenster 88/223 TROCAL 7	1	0,88	2,23	1,96	0,79	1,00	1,00	1,56	
N	AF	Fenstertüre 204/223 TROCA	1	2,04	2,23	4,55	0,76	1,00	1,00	3,46	
N	AF	Fenstertüre 539/223 TROCA	1	5,39	2,23	12,02	0,72	1,00	1,00	8,63	
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	27,07	3,05	82,56	49,72	0,16	1,00	1,00	8,05	
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROC	6	0,85	2,17	11,07	0,80	1,00	1,00	8,88	
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7	3	2,38	2,23	15,92	0,67	1,00	1,00	10,62	
O	AT	Eingangstüre 90/217	3	0,90	2,17	5,86	1,70	1,00	1,00	9,96	
O	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STE	19,83	3,05		60,48	0,17	1,00	1,00	10,34	
O	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB	2,20	3,05		6,71	0,35	1,00	1,00	2,36	
S	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	20,20	3,05	61,61	38,89	0,16	1,00	1,00	6,30	
S	AF	Terrassentüre 85/217 TROC	4	0,85	2,17	7,38	0,80	1,00	1,00	5,92	
S	AF	Fenster 125/223 TROCAL 7	1	1,25	2,23	2,79	0,73	1,00	1,00	2,05	
S	AF	Fenster 105/65 TROCAL 7	1	1,05	0,65	0,68	0,92	1,00	1,00	0,63	
S	AF	Fenster 119/223 TROCAL 7	3	1,19	2,23	7,96	1,06	1,00	1,00	8,41	
S	AT	Eingangstüre 90/217	2	0,90	2,17	3,91	1,70	1,00	1,00	6,64	
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STE	21,92	3,05		66,86	0,17	1,00	1,00	11,43	
S	IW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB	1,80	3,05		5,49	0,35	0,50	1,00	0,96	
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d	48,94	3,05	149,27	119,47	0,16	1,00	1,00	19,35	
W	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	11	1,36	1,60	23,94	0,75	1,00	1,00	17,95	
W	AT	Eingangstüre 90/217	3	0,90	2,17	5,86	1,70	1,00	1,00	9,96	
W	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB	2,40	3,05		7,32	0,35	1,00	1,00	2,57	
	03_OG2										
FB	FB	FB07_Geschossdecke OI3	41,56	14,42		599,24	0,18	0,00	1,00	0,00	
FB	FB	FB07a_Geschossdecke unten zu a	3,00	3,20		9,60	0,10	1,00	1,00	1,00	
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachterr	24,24	10,00		242,42	0,14	1,00	1,00	33,45	
DE	DE	DA04a_Warmdach Loggia, Dachte	19,52	5,00		97,57	0,14	0,70	1,00	9,36	

N	DA	DA08_Dachschräge 45°		11,52	14,42	166,17	118,25	0,17	1,00	1,00	20,10	
N	AF	DFF 78/140+70 FAKRO	7	0,78	2,10		11,47	1,42	1,00	1,00	16,22	
N	AF	DFF 134/140+70 FAKRO	9	1,34	2,10		25,33	1,32	1,00	1,00	33,53	
N	AF	DFF 114/140+70 FAKRO	3	1,14	2,10		7,18	1,35	1,00	1,00	9,66	
N	AF	DFF 94/140+70 FAKRO	2	0,94	2,10		3,95	1,38	1,00	1,00	5,44	
O	DA	DA08_Dachschräge 45°		3,95	10,00	39,46	35,62	0,17	1,00	1,00	6,05	
O	AF	DFF 240/80 FAKRO	2	2,40	0,80		3,84	1,33	1,00	1,00	5,11	
S	DA	DA08_Dachschräge 45°		2,76	10,00	27,58	25,18	0,17	1,00	1,00	4,28	
S	AF	DFF 400/60 FAKRO	1	4,00	0,60		2,40	1,39	1,00	1,00	3,35	
W	DA	DA08_Dachschräge 45°		14,70	10,00	147,01	107,11	0,17	1,00	1,00	18,21	
W	AF	DFF 134/140+70 FAKRO	4	1,34	2,10		11,26	1,32	1,00	1,00	14,90	
W	AF	DFF 114/140+70 FAKRO	4	1,14	2,10		9,58	1,35	1,00	1,00	12,88	
W	AF	DFF 94/140+70 FAKRO	8	0,94	2,10		15,79	1,38	1,00	1,00	21,75	
W	AF	DFF 78/140+70 FAKRO	2	0,78	2,10		3,28	1,42	1,00	1,00	4,64	
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d		37,97	1,13		42,91	0,16	1,00	1,00	6,95	
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d		21,14	3,06	64,69	39,47	0,16	1,00	1,00	6,39	
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROC	4	0,85	2,17		7,38	0,80	1,00	1,00	5,92	
O	AT	Eingangstüre 90/217	3	0,90	2,17		5,86	1,70	1,00	1,00	9,96	
O	AF	Fenster 105/65 TROCAL 7	2	1,05	0,65		1,37	0,92	1,00	1,00	1,25	
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7	2	2,38	2,23		10,61	0,67	1,00	1,00	7,08	
O	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STB		14,87	3,06		45,49	0,17	1,00	1,00	7,78	
O	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB		0,50	3,06		1,53	0,35	1,00	1,00	0,54	
S	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d		17,10	3,06	52,33	37,47	0,16	1,00	1,00	6,07	
S	AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL	1	0,90	2,17		1,95	0,79	1,00	1,00	1,54	
S	AF	Terrassentüre 85/217 TROC	2	0,85	2,17		3,69	0,80	1,00	1,00	2,96	
S	AF	Fenster 119/223 TROCAL 7	2	1,19	2,23		5,31	1,06	1,00	1,00	5,61	
S	AT	Eingangstüre 90/217	2	0,90	2,17		3,91	1,70	1,00	1,00	6,64	
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STB		13,18	3,06		40,34	0,17	1,00	1,00	6,90	
S	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB		2,20	3,06		6,73	0,35	1,00	1,00	2,36	
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18d		24,69	3,06	75,55	67,26	0,16	1,00	1,00	10,90	
W	AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL	2	0,90	2,17		3,91	0,79	1,00	1,00	3,09	
W	AF	Fenster 197/223 TROCAL 7	1	1,97	2,23		4,39	0,68	1,00	1,00	3,00	
W	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB		2,40	3,06		7,34	0,35	1,00	1,00	2,58	

Summe Fenster & Türen	133	$\Sigma A_i = A =$	2869,29	
Fläche aus vereinfachter Berechnung :				
		Summe Flächen :	2869,29	
		Volumen:	3734,69	
Fenster:	118	Anteil an der Außenfassade:	22,0	%
Leitwert an Außenluft		Le	633,25 W/K	
Transmissions-Leitwert ohne Wärmebrückenzuschläge		$\Sigma A_i \cdot U_i \cdot f_i$		735,05 W/K
Transmissions-Leitwertzuschläge für Wärmebrücken		$L_{\psi} + L_{\chi}$	f = 0,1000	73,51 W/K
Transmissions-Leitwert inkl. Wärmebrückenzuschläge		L_T		808,56 W/K
Lüftungswärmeverluste RLT		$L_{V,RLT}$		
Lüftungswärmeverluste Fensterlüftung		$L_{V,FL}$		
Lüftungswärmeverluste		L_V		482,52 W/K
Summe Transmissions- und Lüftungswärmeverluste		L		1 291,08 W/K
Gebäudeheizlast		P_{tot}		44,41 kW
flächenbezogene Heizlast		P_1		24,74 W/m ²

Transmissionswärmeverlust [W/K]

Wärmeverlust nach Typ

	Bauteil			Fläche Netto A_i m^2	Wärmedurch- gangskoeff. U_i [W/(m^2K)]	U-Wert max.	Temperatur- Korrektur- Faktor F_i [-]
AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18cm OI3			748,93	0,16	0,35	1,00
AW	AW02a_Außenwand STB+ MW 18cm OI3			37,89	0,24	0,35	1,00
IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 18cm OI3 zu unbeheizt			52,27	0,23	0,60	0,70
AW	AW04b_Feuermauer angebaut STB+ EPS 16cm OI3			290,36	0,17	0,35	1,00
IW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3			5,49	0,35	1,00	0,50
AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3			29,64	0,35	1,00	1,00
FB	FB02_Fußboden zu Tiefgarage OI3			535,37	0,18	0,40	0,80
FB	FB06a_Geschossdecke unten zu außen OI3			75,87	0,16	0,20	1,00
FB	FB06b_Geschossdecke unten zu unbeheizt OI3			54,00	0,16	0,40	0,70
FB	FB07a_Geschossdecke unten zu außen OI3			9,60	0,10	0,20	1,00
DA	DA08_Dachschräge 45°			286,15	0,17	0,20	1,00
DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachterrasse OI3			308,41	0,14	0,20	1,00
DE	DA04a_Warmdach Loggia, Dachterrasse zu unbeheizt OI3			97,57	0,14	0,40	0,70
AF	DFF 114/140+70 FAKRO			16,76	1,35	1,40	1,00
AF	DFF 134/140+70 FAKRO			36,58	1,32	1,40	1,00
AF	DFF 240/80 FAKRO			3,84	1,33	1,40	1,00
AF	DFF 400/60 FAKRO			2,40	1,39	1,40	1,00
AF	DFF 78/140+70 FAKRO			14,74	1,42	1,40	1,00
AF	DFF 94/140+70 FAKRO			19,74	1,38	1,40	1,00
AF	Fenster 105/65 TROCAL 7			2,05	0,92	1,40	1,00
AF	Fenster 119/223 TROCAL 7			13,27	1,06	1,40	1,00
AF	Fenster 125/223 TROCAL 7			2,79	0,73	1,40	1,00
AF	Fenster 136/160 TROCAL 7			69,63	0,75	1,40	1,00
AF	Fenster 197/223 TROCAL 7			4,39	0,68	1,40	1,00
AF	Fenster 238/223 TROCAL 7			31,84	0,67	1,40	1,00
AF	Fenster 286/160 TROCAL 7			4,58	0,74	1,40	1,00
AF	Fenster 412/268 TROCAL 7			22,08	0,66	1,40	1,00
AF	Fenster 88/223 TROCAL 7			1,96	0,79	1,40	1,00
AF	Fenstertüre 192/328 TROCAL 7			6,30	0,75	1,40	1,00
AF	Fenstertüre 204/223 TROCAL 7			4,55	0,76	1,40	1,00
AF	Fenstertüre 539/223 TROCAL 7			12,02	0,72	1,40	1,00
AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7			5,86	0,79	1,40	1,00
AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7			33,20	0,80	1,40	1,00
AT	Außentüre 90/210			1,89	1,70	1,70	1,00
AT	Eingangstüre 90/210			1,89	1,40	1,70	1,00
AT	Eingangstüre 90/217			25,39	1,70	1,70	1,00
Summe Fenster & Türen		133	$\Sigma A_i = A =$	2869,29			
	Fenster	118		Anteil an der Außenfassade	22,0	%	
Leitwert an Außenluft Le						633,25 W/K	
Transmissions-Leitwert ohne Wärmebrückenzuschläge					$\Sigma A_i \cdot U_i \cdot f_i$	735,05 W/K	

Transmissions-Leitwertzuschläge für Wärmebrücken	$L_{\psi}+L_{\chi}$	$f = 0,1000$	73,51 W/K
Transmissions-Leitwert inkl. Wärmebrückenzuschläge	L_T		808,56 W/K
Lüftungswärmeverluste RLT	$L_{V,RLT}$		
Lüftungswärmeverluste Fensterlüftung	$L_{V,FL}$		
Lüftungswärmeverluste	L_V		482,52 W/K
Summe Transmissions- und Lüftungswärmeverluste	L		1 291,08 W/K
Gebäudeheizlast	P_{tot}		44,41 kW
flächenbezogene Heizlast	P_1		24,74 W/m ²

Transmissionswärmeverlust [W/K]

Wärmeverlust nach Himmelsrichtung

Orientierung	Bauteil			Fläche Netto A_i m^2	Wärmedurchgangskoeff. U_i [W/(m^2K)]	U-Wert max.	Temperatur-Korrekturfaktor F_i [-]
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18cm OI3		318,16	0,16	0,35	1,00
W	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3		14,66	0,35	1,00	1,00
S	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18cm OI3		76,37	0,16	0,35	1,00
S	IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 18cm OI3 zu unbeheizt		18,66	0,23	0,60	0,70
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STB+ EPS 16cm OI3		184,39	0,17	0,35	1,00
S	IW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3		5,49	0,35	1,00	0,50
S	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3		6,73	0,35	1,00	1,00
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18cm OI3		146,59	0,16	0,35	1,00
OSO	AW	AW02a_Außenwand STB+ MW 18cm OI3		37,89	0,24	0,35	1,00
O	IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 18cm OI3 zu unbeheizt		33,62	0,23	0,60	0,70
O	AW	AW04b_Feuermauer angebaut STB+ EPS 16cm OI3		105,97	0,17	0,35	1,00
O	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3		8,24	0,35	1,00	1,00
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 18cm OI3		207,82	0,16	0,35	1,00
FB	FB	FB02_Fußboden zu Tiefgarage OI3		535,37	0,18	0,40	0,80
FB	FB	FB06a_Geschossdecke unten zu außen OI3		75,87	0,16	0,20	1,00
FB	FB	FB06b_Geschossdecke unten zu unbeheizt OI3		54,00	0,16	0,40	0,70
FB	FB	FB07a_Geschossdecke unten zu außen OI3		9,60	0,10	0,20	1,00
N	DA	DA08_Dachschräge 45°		286,15	0,17	0,20	1,00
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachterrasse OI3		308,41	0,14	0,20	1,00
DE	DE	DA04a_Warmdach Loggia, Dachterrasse zu unbeheizt		97,57	0,14	0,40	0,70
W	AF	DFF 114/140+70 FAKRO		9,58	1,35	1,40	1,00
W	AF	DFF 134/140+70 FAKRO		11,26	1,32	1,40	1,00
W	AF	DFF 78/140+70 FAKRO		3,28	1,42	1,40	1,00
W	AF	DFF 94/140+70 FAKRO		15,79	1,38	1,40	1,00
W	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7		47,87	0,75	1,40	1,00
W	AF	Fenster 197/223 TROCAL 7		4,39	0,68	1,40	1,00
W	AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7		3,91	0,79	1,40	1,00
S	AF	DFF 400/60 FAKRO		2,40	1,39	1,40	1,00
S	AF	Fenster 105/65 TROCAL 7		0,68	0,92	1,40	1,00
S	AF	Fenster 119/223 TROCAL 7		13,27	1,06	1,40	1,00
S	AF	Fenster 125/223 TROCAL 7		2,79	0,73	1,40	1,00
S	AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7		1,95	0,79	1,40	1,00
S	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7		11,07	0,80	1,40	1,00
O	AF	DFF 240/80 FAKRO		3,84	1,33	1,40	1,00
O	AF	Fenster 105/65 TROCAL 7		1,37	0,92	1,40	1,00
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7		31,84	0,67	1,40	1,00
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7		22,13	0,80	1,40	1,00
N	AF	DFF 114/140+70 FAKRO		7,18	1,35	1,40	1,00
N	AF	DFF 134/140+70 FAKRO		25,33	1,32	1,40	1,00
N	AF	DFF 78/140+70 FAKRO		11,47	1,42	1,40	1,00
N	AF	DFF 94/140+70 FAKRO		3,95	1,38	1,40	1,00
N	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7		21,76	0,75	1,40	1,00
N	AF	Fenster 286/160 TROCAL 7		4,58	0,74	1,40	1,00
N	AF	Fenster 412/268 TROCAL 7		22,08	0,66	1,40	1,00
N	AF	Fenster 88/223 TROCAL 7		1,96	0,79	1,40	1,00
N	AF	Fenster 192/328 TROCAL 7		6,30	0,75	1,40	1,00
N	AF	Fenster 204/223 TROCAL 7		4,55	0,76	1,40	1,00

N	AF	Fenstertüre 539/223 TROCAL 7			12,02	0,72	1,40	1,00
W	AT	Eingangstüre 90/217			5,86	1,70	1,70	1,00
S	AT	Eingangstüre 90/217			7,81	1,70	1,70	1,00
OSO	AT	Außentüre 90/210			1,89	1,70	1,70	1,00
O	AT	Eingangstüre 90/210			1,89	1,40	1,70	1,00
O	AT	Eingangstüre 90/217			11,72	1,70	1,70	1,00
Summe Fenster & Türen			133	$\Sigma A_i = A =$	2869,29			
Fenster			118	Anteil an der Außenfassade		22,0	%	
Leitwert an Außenluft				Le	633,25 W/K			
Transmissions-Leitwert ohne Wärmebrückenzuschläge				$\Sigma A_i \cdot U_i \cdot f_i$	f = 0,1000		735,05 W/K	
Transmissions-Leitwertzuschläge für Wärmebrücken				$L_{\psi} + L_{\chi}$	f = 0,1000		73,51 W/K	
Transmissions-Leitwert inkl. Wärmebrückenzuschläge				L_T			808,56 W/K	
Lüftungswärmeverluste RLT				$L_{V,RLT}$				
Lüftungswärmeverluste Fensterlüftung				$L_{V,FL}$				
Lüftungswärmeverluste				L_V			482,52 W/K	
Summe Transmissions- und Lüftungswärmeverluste				L			1 291,08 W/K	
Gebäudeheizlast				P_{tot}			44,41 kW	
flächenbezogene Heizlast				P_f			24,74 W/m ²	

Flächen und Volumen

Raum		Geschoßhöhe [m]	Fläche [m ²]	Volumen [m ³]
01_EG			535,37	1884,49
	FB	3,52	535,37	1884,49
02_OG1			651,31	1986,51
	FB	3,05	521,45	1590,41
	FB	3,05	75,87	231,39
	FB	3,05	54,00	164,70
03_OG2			608,84	1710,96
	FB	3,06	599,24	1833,68
	FB	3,06	9,60	29,38
	Volumen aus Eingabe		-	-152,10
	Kubus			-152,10
	Summe			-152,10
	Summe Gebäude		1795,52	5581,95

Solare Wärmegewinne transparenter Bauteile Q_{s,t} [kWh/a]

Wärmegewinne

Orientierung	Neigung	Bauteil	Anzahl	Fläche A _i [m ²]	Gesamtenergie- durchlaßgrad g [-]	Ver- schattung F _s < 0,9 [-]	Minderung Rahmen F _F [-]	Wärme- gewinne [kW]
N	90	Fenster 412/268 TROCAL 7	2	22,08	0,5	0,4	0,847	1 378,08
N	90	Fenstertüre 192/328 TROCAL 7	1	6,30	0,5	0,4	0,768	356,34
N	90	Fenster 136/160 TROCAL 7	1	2,18	0,5	0,4	0,746	119,60
O	90	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	2	3,69	0,5	0,4	0,694	309,99
O	90	Fenster 238/223 TROCAL 7	1	5,31	0,5	0,4	0,834	535,95
W	90	Fenster 136/160 TROCAL 7	11	23,94	0,5	0,4	0,746	2 162,05
N	90	Fenster 136/160 TROCAL 7	9	19,58	0,5	0,4	0,746	1 076,39
N	90	Fenster 286/160 TROCAL 7	1	4,58	0,5	0,4	0,768	258,93
N	90	Fenster 88/223 TROCAL 7	1	1,96	0,5	0,4	0,703	101,64
N	90	Fenstertüre 204/223 TROCAL 7	1	4,55	0,5	0,4	0,755	253,05
N	90	Fenstertüre 539/223 TROCAL 7	1	12,02	0,5	0,4	0,801	709,34
O	90	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	6	11,07	0,5	0,4	0,694	929,96
O	90	Fenster 238/223 TROCAL 7	3	15,92	0,5	0,4	0,834	1 607,84
S	90	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	4	7,38	0,5	0,4	0,694	765,25
S	90	Fenster 125/223 TROCAL 7	1	2,79	0,5	0,4	0,765	318,70
S	90	Fenster 105/65 TROCAL 7	1	0,68	0,5	0,4	0,56	57,12
S	90	Fenster 119/223 TROCAL 7	3	7,96	0,5	0,4	0,757	900,69
W	90	Fenster 136/160 TROCAL 7	11	23,94	0,5	0,4	0,746	2 162,05
N	45	DFF 78/140+70 FAKRO	7	11,47	0,52	0,4	0,618	903,71
N	45	DFF 134/140+70 FAKRO	9	25,33	0,52	0,4	0,709	2 290,02
N	45	DFF 114/140+70 FAKRO	3	7,18	0,52	0,4	0,688	630,17
N	45	DFF 94/140+70 FAKRO	2	3,95	0,52	0,4	0,657	330,80
O	45	DFF 240/80 FAKRO	2	3,84	0,52	0,4	0,688	484,95
S	45	DFF 400/60 FAKRO	1	2,40	0,52	0,4	0,633	343,63
W	45	DFF 134/140+70 FAKRO	4	11,26	0,52	0,4	0,709	1 464,89
W	45	DFF 114/140+70 FAKRO	4	9,58	0,52	0,4	0,688	1 209,34
W	45	DFF 94/140+70 FAKRO	8	15,79	0,52	0,4	0,657	1 904,49
W	45	DFF 78/140+70 FAKRO	2	3,28	0,52	0,4	0,618	371,63
O	90	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	4	7,38	0,5	0,4	0,694	619,97
O	90	Fenster 105/65 TROCAL 7	2	1,37	0,5	0,4	0,56	92,55
O	90	Fenster 238/223 TROCAL 7	2	10,61	0,5	0,4	0,834	1 071,90
S	90	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7	1	1,95	0,5	0,4	0,706	206,07
S	90	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	2	3,69	0,5	0,4	0,694	382,62
S	90	Fenster 119/223 TROCAL 7	2	5,31	0,5	0,4	0,757	600,46
W	90	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7	2	3,91	0,5	0,4	0,706	333,90
W	90	Fenster 197/223 TROCAL 7	1	4,39	0,5	0,4	0,818	435,11

133

Solare Wärmegewinne transparenter Bauteile:	$F_{s,t,M} = \sum (A_i \cdot g_i \cdot F_{s,i} \cdot F_C \cdot F_W \cdot F_F \cdot I_{s,i,M})$ $Q_{s,t,M} = \sum (0,024 \cdot F_{s,t,Mi} \cdot t_M)$	$F_{s,t,M}$ $Q_{s,t,M} =$	27679,18
--	--	------------------------------	----------

Nachweis der passiven solaren Nutzung am Standortklima

Wärmegewinne

	Heiztage	Q_T	Q_V	Q_{sol}	passive Solare Gewinne in % $Q_{sol}/(Q_t+Q_v)$
		kWh/M	kWh/M	kWh/M	
Jänner	31	13323,96	7951,29	832,73	3,91%
Februar	28	11073,92	6608,54	1372,33	7,76%
März	31	9802,94	5850,07	2065,71	13,20%
April	30	6620,59	3950,94	2819,30	26,67%
Mai	7	4160,49	2482,84	3762,58	56,64%
Juni		1969,63	1175,41	3862,67	
Juli		822,89	491,07	3931,64	
August		1178,00	702,99	3308,35	
September	6	3329,89	1987,16	2476,19	46,57%
Oktober	31	6888,80	4111,00	1721,04	15,65%
November	30	9918,65	5919,12	897,44	5,67%
Dezember	31	12560,74	7495,83	629,20	3,14%

in der Heizperiode

13,36%

SOLL

> 25 %

OI 3 TGH Kennzahl

Orientierung	Bauteil		OI3_TGH	Anz	Fläche m ²	Ökoindikator		
						nicht ern. Ressourcen PEI	Globale Erwärmung GWP	Versäuerung AP
						MJ/m ²	kg CO ₂ equ/m ²	kg SO ₂ equ/m ²
		01_EG						
FB	FB	FB02_Fußboden zu Tiefgarage O	81		535,37	724 016,1884	75 906,2318	195,8710
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachte	74(*)		13,92	21 121,1286	1 456,6065	4,3856
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		72,33	66 240,7471	6 404,5603	15,9057
N	AF	Fenster 412/268 TROCAL 7	52	2	22,08	21 487,6929	1 273,0360	7,7108
N	AF	Fenstertüre 192/328 TROCAL 7	64	1	6,30	7 555,4857	417,9108	2,3225
N	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	67	1	2,18	2 748,0140	149,6800	0,8144
OSO	AW	AW02a_Außenwand STB+ MW 1	40		37,89	34 224,5998	3 720,0627	8,4851
OSO	AT	Außentüre 90/210	0(*)	1	1,89	0,0000	0,0000	0,0000
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		57,40	52 567,0905	5 082,5076	12,6224
O	AT	Eingangstüre 90/210	20	1	1,89	2 067,6600	-107,7300	0,4064
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	75	2	3,69	5 209,2330	274,9114	1,4282
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7	54	1	5,31	5 362,2769	313,5668	1,8703
O	IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 1	40		33,62	30 367,2637	3 300,7873	7,5288
S	IW	AW02b_Außenwand STB+ MW 1	40		18,66	16 853,0359	1 831,8505	4,1783
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut S	33(*)		77,19	62 563,7148	6 426,1547	15,2145
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		131,44	120 366,8553	11 637,8032	28,9024
W	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	67	11	23,94	30 228,1541	1 646,4795	8,9580
		02_OG1						
FB	FB	FB06_Geschossdecke OI3	63		521,45	634 882,4034	61 851,6929	154,1480
FB	FB	FB06a_Geschossdecke unten zu	63(*)		75,87	91 505,6823	8 926,5272	22,2247
FB	FB	FB06b_Geschossdecke unten zu	63(*)		54,00	65 131,6883	6 353,7015	15,8190
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachte	74(*)		52,07	79 008,4961	5 448,7755	16,4055
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		92,58	84 779,1947	8 196,9707	20,3571
N	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	67	9	19,58	24 732,1261	1 347,1196	7,3292
N	AF	Fenster 286/160 TROCAL 7	0(*)	1	4,58	0,0000	0,0000	0,0000
N	AF	Fenster 88/223 TROCAL 7	0(*)	1	1,96	0,0000	0,0000	0,0000
N	AF	Fenstertüre 204/223 TROCAL 7	0(*)	1	4,55	0,0000	0,0000	0,0000
N	AF	Fenstertüre 539/223 TROCAL 7	0(*)	1	12,02	0,0000	0,0000	0,0000
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		49,72	45 528,1479	4 401,9396	10,9322
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	75	6	11,07	15 627,6991	824,7341	4,2847
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7	54	3	15,92	16 086,8307	940,7004	5,6110
O	AT	Eingangstüre 90/217	0(*)	3	5,86	0,0000	0,0000	0,0000
O	AW	AW04b_Feuermauer angebaut S	33(*)		60,48	49 018,9220	5 034,9181	11,9206
O	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht ST	49(*)		6,71	5 886,9782	850,6133	1,7624
S	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		38,89	35 619,0718	3 443,8696	8,5528
S	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	75	4	7,38	10 418,4661	549,8227	2,8564
S	AF	Fenster 125/223 TROCAL 7	0(*)	1	2,79	0,0000	0,0000	0,0000
S	AF	Fenster 105/65 TROCAL 7	0(*)	1	0,68	0,0000	0,0000	0,0000
S	AF	Fenster 119/223 TROCAL 7	0(*)	3	7,96	0,0000	0,0000	0,0000
S	AT	Eingangstüre 90/217	0(*)	2	3,91	0,0000	0,0000	0,0000
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut S	33(*)		66,86	54 185,3170	5 565,5779	13,1770
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		119,47	109 409,7571	10 578,4040	26,2714
W	AF	Fenster 136/160 TROCAL 7	67	11	23,94	30 228,1541	1 646,4795	8,9580
W	AT	Eingangstüre 90/217	0(*)	3	5,86	0,0000	0,0000	0,0000
W	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht ST	49(*)		7,32	6 422,1581	927,9418	1,9226
		03_OG2						
FB	FB	FB07_Geschossdecke OI3	89		599,24	972 266,0665	83 971,3272	216,8411
FB	FB	FB07a_Geschossdecke unten zu	88(*)		9,60	15 466,5108	1 336,0780	3,4482
DE	DE	DA04_Warmdach Loggia, Dachte	74(*)		242,42	367 825,6727	25 366,8861	76,3761
DE	DE	DA04a_Warmdach Loggia, Dacht	74(*)		97,57	148 052,1317	10 210,3301	30,7418
N	DA	DA08_Dachschräge 45°	***		118,25	0,0000	0,0000	0,0000
N	AF	DFF 78/140+70 FAKRO	94	7	11,47	20 914,6974	944,0544	4,7892
N	AF	DFF 134/140+70 FAKRO	0(*)	9	25,33	0,0000	0,0000	0,0000

N	AF	DFF 114/140+70 FAKRO	0(*)	3	7,18	0,0000	0,0000	0,0000	
N	AF	DFF 94/140+70 FAKRO	0(*)	2	3,95	0,0000	0,0000	0,0000	
O	DA	DA08_ Dachschräge 45°	***		35,62	0,0000	0,0000	0,0000	
O	AF	DFF 240/80 FAKRO	0(*)	2	3,84	0,0000	0,0000	0,0000	
S	DA	DA08_ Dachschräge 45°	***		25,18	0,0000	0,0000	0,0000	
S	AF	DFF 400/60 FAKRO	0(*)	1	2,40	0,0000	0,0000	0,0000	
W	DA	DA08_ Dachschräge 45°	***		107,11	0,0000	0,0000	0,0000	
W	AF	DFF 134/140+70 FAKRO	0(*)	4	11,26	0,0000	0,0000	0,0000	
W	AF	DFF 114/140+70 FAKRO	0(*)	4	9,58	0,0000	0,0000	0,0000	
W	AF	DFF 94/140+70 FAKRO	0(*)	8	15,79	0,0000	0,0000	0,0000	
W	AF	DFF 78/140+70 FAKRO	94	2	3,28	5 975,6278	269,7298	1,3683	
N	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		42,91	39 292,4381	3 799,0331	9,4349	
O	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		39,47	36 147,1997	3 494,9322	8,6797	
O	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	75	4	7,38	10 418,4661	549,8227	2,8564	
O	AT	Eingangstüre 90/217	0(*)	3	5,86	0,0000	0,0000	0,0000	
O	AF	Fenster 105/65 TROCAL 7	0(*)	2	1,37	0,0000	0,0000	0,0000	
O	AF	Fenster 238/223 TROCAL 7	54	2	10,61	10 724,5538	627,1336	3,7406	
O	AW	AW04b_Feuermauer angebaut S	33(*)		45,49	36 867,2647	3 786,7756	8,9656	
O	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht ST	49(*)		1,53	1 342,3363	193,9550	0,4019	
S	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		37,47	34 314,7291	3 317,7577	8,2396	
S	AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7	0(*)	1	1,95	0,0000	0,0000	0,0000	
S	AF	Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	75	2	3,69	5 209,2330	274,9114	1,4282	
S	AF	Fenster 119/223 TROCAL 7	0(*)	2	5,31	0,0000	0,0000	0,0000	
S	AT	Eingangstüre 90/217	0(*)	2	3,91	0,0000	0,0000	0,0000	
S	AW	AW04b_Feuermauer angebaut S	33(*)		40,34	32 694,5205	3 358,1773	7,9508	
S	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht ST	49(*)		6,73	5 906,2798	853,4022	1,7682	
W	AW	AW02_Außenwand STB+ VWS 1	38		67,26	61 590,7912	5 954,9741	14,7892	
W	AF	Loggiatüre 90/217 TROCAL 7	0(*)	2	3,91	0,0000	0,0000	0,0000	
W	AF	Fenster 197/223 TROCAL 7	0(*)	1	4,39	0,0000	0,0000	0,0000	
W	AW	IW07a_Trennwand Liftschacht ST	49(*)		7,34	6 443,2143	930,9842	1,9289	
		Bauteilsummen auf auf Konstruktionsfläche bezogen			3984,49	1097,48	99,35	0,26	
						Ökoindikatoren	59,75	74,68	21,70
		Kennzahlen					OI3_{TGH}	52,04	
							OI3_{TGH.lc} = (3* OI3_{TGH})/(2+lc)	39,57	
							OI3_{TGH-BGF} = OI3_{TGH}*KOF/BGF	115,48	

(*) nicht alle Schichten erfasst

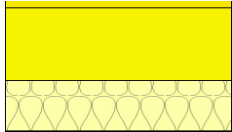
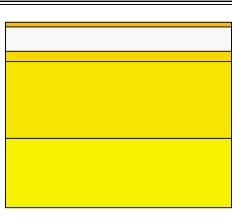
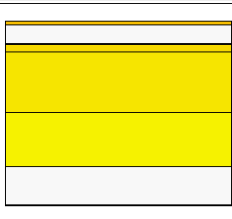
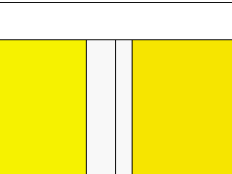
Bei Kellerböden nur bis Feuchtigkeitsisolierung

Bei hinterlüfteten Fassaden nur bis Hinterlüftungsebene

Bauteile

Baubook-Nr	Schichtaufbau	Anteil %	d [mm]	λ W/(mK)	d/ λ m ² K/W	Dichte		S.-Mat	U-rel.	OI3-rel.	
AW02_Außenwand STB+ VWS 18cm OI3											
	außen				0,040						
2142685313	RÖFIX Silikatputz	100.0	3	0,700	0,004	1800	5.40		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	3	0,330	0,009	1150	3.45		X	X	
2142685399	RÖFIX EPS-F 031 EPS-Fassadendämmplatte "Lamit	100.0	180	0,031	5,806	15	2.70		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	1150	34.50		X	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	2400	432.00		X	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	1400	4.20		X	X	
	innen				0,130		482.250				
			399	U = 0.162 W/(m ² K)							
				Umin = 0.350 W/(m²K)							
AW02a_Außenwand STB+ MW 18cm OI3											
	außen				0,040						
2142685313	RÖFIX Silikatputz	100.0	3	0,700	0,004	1800	5.40		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	3	0,330	0,009	1150	3.45		X	X	
2142685401	RÖFIX MINOPOR 045 Mineralschaum-Fassadendär	100.0	180	0,046	3,913	115	20.70		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	1150	34.50		X	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	2400	432.00		X	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	1400	4.20		X	X	
	innen				0,130		500.250				
			399	U = 0.235 W/(m ² K)							
				Umin = 0.350 W/(m²K)							
AW02b_Außenwand STB+ MW 18cm OI3 zu unbeheizt											
	außen				0,130						
2142685313	RÖFIX Silikatputz	100.0	3	0,700	0,004	1800	5.40		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	3	0,330	0,009	1150	3.45		X	X	
2142685401	RÖFIX MINOPOR 045 Mineralschaum-Fassadendär	100.0	180	0,046	3,913	115	20.70		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	1150	34.50		X	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	2400	432.00		X	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	1400	4.20		X	X	
	innen				0,130		500.250				
			399	U = 0.230 W/(m ² K)							
				Umin = 0.600 W/(m²K)							
AW04b_Feuermauer angebaut STB+ EPS 16cm OI3											
	außen				0,040						
3014	Vollziegel (R=1400)	100.0	200	0,580	0,345	1400	280.00		X		
2142685399	RÖFIX EPS-F 031 EPS-Fassadendämmplatte "Lamit	100.0	160	0,031	5,161	15	2.40		X	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	1150	34.50		X	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	2400	432.00		X	X	

				Umin = 0.200 W/(m²K)							
		Vertikaler Balken: Achsabstand 625 [mm] Breite 80 [mm]									
FB02_Fußboden zu Tiefgarage OI3											
außen										0,170	
2142704074	URSA Fassadendämmplatte FDP2/Vf	100.0	100	0,035	2,857	24	2.40	X	X		
2142684243	Stahlbeton	100.0	350	2,500	0,140	2400	840.00	X	X		
2142715090	Zementgebundenes EPS-Granulat (99 kg/m³)	100.0	70	0,047	1,489	99	6.93	X	X		
2142685049	Polystyrol EPS Trittschalldämmplatte	100.0	30	0,044	0,682	15	0.45	X	X		
2142684292	Vlies PE	100.0	2	0,500	0,004	300	0.60	X	X		
2142714883	Zement- und Zementfließestrich (2000 kg/m³)	100.0	70	1,330	0,053	2000	140.00	X	X		
2142711046	Holzfußböden	100.0	15	0,110	0,136	450	6.75	X	X		
innen										0,170	
		637		U = 0.180 W/(m²K)						997.130	
Umin = 0.400 W/(m²K)											
R-Wert Flächenheizung: 5.17 m²K/W											
FB06_Geschossdecke OI3											
außen										0,040	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	2	0,800	0,003	1400	2.80	X	X		
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	2400	480.00	X	X		
2142715090	Zementgebundenes EPS-Granulat (99 kg/m³)	100.0	50	0,047	1,064	99	4.95	X	X		
2142685049	Polystyrol EPS Trittschalldämmplatte	100.0	30	0,044	0,682	15	0.45	X	X		
2142684292	Vlies PE	100.0	1	0,500	0,002	300	0.30	X	X		
2142714884	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	100.0	70	1,580	0,044	2200	154.00	X	X		
2142684225	Keramische Beläge	100.0	15	1,200	0,013	2000	30.00	X	X		
innen										0,100	
		368		U = 0.496 W/(m²K)						672.500	
R-Wert Flächenheizung: 1.83 m²K/W											
FB06a_Geschossdecke unten zu außen OI3											
außen										0,040	
3409	Baumit EdelPutz	100.0	3	0,800	0,004	1450	4.35	X			
183	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	1300	3.90	X			
1347	Baumit FassadenDämmplatte EPS-F plus	100.0	140	0,034	4,118	18	2.52	X			
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	2400	480.00	X	X		
2142715090	Zementgebundenes EPS-Granulat (99 kg/m³)	100.0	50	0,047	1,064	99	4.95	X	X		
2142685049	Polystyrol EPS Trittschalldämmplatte	100.0	30	0,044	0,682	15	0.45	X	X		
2142684292	Vlies PE	100.0	1	0,500	0,002	300	0.30	X	X		
2142714884	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	100.0	70	1,580	0,044	2200	154.00	X	X		
2142684225	Keramische Beläge	100.0	15	1,200	0,013	2000	30.00	X	X		
innen										0,170	
		512		U = 0.161 W/(m²K)						680.470	
Umin = 0.200 W/(m²K)											
R-Wert Flächenheizung: 5.95 m²K/W											
FB06b_Geschossdecke unten zu unbeheizt OI3											
außen										0,170	
3409	Baumit EdelPutz	100.0	3	0,800	0,004	1450	4.35	X			

183	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	1300	3.90		X		
1347	Baumit FassadenDämmplatte EPS-F plus	100.0	140	0,034	4,118	18	2.52		X		
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	2400	480.00		X	X	
2142715090	Zementgebundenes EPS-Granulat (99 kg/m³)	100.0	50	0,047	1,064	99	4.95		X	X	
2142685049	Polystyrol EPS Trittschalldämmplatte	100.0	30	0,044	0,682	15	0.45		X	X	
2142684292	Vlies PE	100.0	1	0,500	0,002	300	0.30		X	X	
2142714884	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	100.0	70	1,580	0,044	2200	154.00		X	X	
2142684225	Keramische Beläge	100.0	15	1,200	0,013	2000	30.00			X	
	innen										
			512	U = 0.158 W/(m²K)			680.470				
				Umin = 0.400 W/(m²K)							
				R-Wert Flächenheizung: 5.95 m²K/W							
FB07_Geschossdecke OI3											
	außen						0,040				
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	2	0,800	0,003	1400	2.80		X	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	2400	480.00		X	X	
2142715090	Zementgebundenes EPS-Granulat (99 kg/m³)	100.0	220	0,047	4,681	99	21.78		X	X	
2142685049	Polystyrol EPS Trittschalldämmplatte	100.0	30	0,044	0,682	15	0.45		X	X	
2142684292	Vlies PE	100.0	1	0,500	0,002	300	0.30		X	X	
2142714884	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	100.0	70	1,580	0,044	2200	154.00		X	X	
2142684225	Keramische Beläge	100.0	15	1,200	0,013	2000	30.00			X	
	innen										
			538	U = 0.178 W/(m²K)			689.330				
				R-Wert Flächenheizung: 5.45 m²K/W							
FB07a_Geschossdecke unten zu außen OI3											
	außen						0,040				
3409	Baumit EdelPutz	100.0	3	0,800	0,004	1450	4.35		X		
183	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	1300	3.90		X		
1349	Baumit FassadenDämmplatte Mineral 035	100.0	140	0,036	3,889	100	14.00		X		
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	2400	480.00		X	X	
2142715090	Zementgebundenes EPS-Granulat (99 kg/m³)	100.0	220	0,047	4,681	99	21.78		X	X	
2142685049	Polystyrol EPS Trittschalldämmplatte	100.0	30	0,044	0,682	15	0.45		X	X	
2142684292	Vlies PE	100.0	1	0,500	0,002	300	0.30		X	X	
2142714884	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	100.0	70	1,580	0,044	2200	154.00		X	X	
2142684225	Keramische Beläge	100.0	15	1,200	0,013	2000	30.00			X	
	innen										
			682	U = 0.104 W/(m²K)			708.780				
				Umin = 0.200 W/(m²K)							
				R-Wert Flächenheizung: 9.34 m²K/W							
IW07a_Trennwand Liftschacht STB OI3											
	außen						0,130				
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	2400	432.00		X	X	
645	ISOVER TDPT Trittschalldämmplatte TDPT 50/50	100.0	50	0,033	1,515	115	5.75		X		
643	ISOVER TDPT Trittschalldämmplatte TDPT 30/30	100.0	30	0,033	0,909	115	3.45		X		
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	2400	480.00		X	X	
3308	Putzmörtel (Kalkgips)	100.0	10	0,700	0,014	1400	14.00		X		

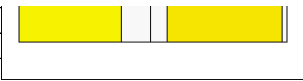
	innen				0,130		935.200						
			470.0		U = 0.351 W/(m²K)								
					Umin = 1.000 W/(m²K)								

Bauteile OI3

Bauelement-Nr	Schichtaufbau	Anteil %	d [mm]	λ W/(mK)	d/ λ m ² K/W	Primärenergiegehalt	Treibhauspotential	Versäuerungspotential	OI3-rel.	
AW02_ Außenwand STB+ VWS 18cm OI3										
	außen				0,040					
2142685313	RÖFIX Silikatputz	100.0	3	0,700	0,004	11,405176	0,53116	0,002785	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	3	0,330	0,009	4,07	0,341	0,000954	X	
2142685399	RÖFIX EPS-F 031 EPS-Fassadendämmplatte "Lambdap	100.0	180	0,031	5,806	98,9	4,17	0,0149	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	4,070645	0,340859	0,000954	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	0,962	0,139	0,000288	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	4,070645	0,340859	0,000954	X	
	innen				0,130					
			399	U = 0.162 W/(m ² K)						OI3_TGH=38
				Umin = 0.350 W/(m ² K)						
AW02a_ Außenwand STB+ MW 18cm OI3										
	außen				0,040					
2142685313	RÖFIX Silikatputz	100.0	3	0,700	0,004	11,405176	0,53116	0,002785	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	3	0,330	0,009	4,07	0,341	0,000954	X	
2142685401	RÖFIX MINOPOR 045 Mineralschaum-Fassadendämm	100.0	180	0,046	3,913	12,3	1,01	0,00214	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	4,070645	0,340859	0,000954	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	0,962	0,139	0,000288	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	4,070645	0,340859	0,000954	X	
	innen				0,130					
			399	U = 0.235 W/(m ² K)						OI3_TGH=40
				Umin = 0.350 W/(m ² K)						
AW02b_ Außenwand STB+ MW 18cm OI3 zu unbeheizt										
	außen				0,130					
2142685313	RÖFIX Silikatputz	100.0	3	0,700	0,004	11,405176	0,53116	0,002785	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	3	0,330	0,009	4,07	0,341	0,000954	X	
2142685401	RÖFIX MINOPOR 045 Mineralschaum-Fassadendämm	100.0	180	0,046	3,913	12,3	1,01	0,00214	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	4,070645	0,340859	0,000954	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	0,962	0,139	0,000288	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	4,070645	0,340859	0,000954	X	
	innen				0,130					
			399	U = 0.230 W/(m ² K)						OI3_TGH=40
				Umin = 0.600 W/(m ² K)						
AW04b_ Feuermauer angebaut STB+ EPS 16cm OI3										
	außen				0,040					
3014	Vollziegel (R=1400)	100.0	200	0,580	0,345	0	0	0		
2142685399	RÖFIX EPS-F 031 EPS-Fassadendämmplatte "Lambdap	100.0	160	0,031	5,161	98,9	4,17	0,0149	X	
2142685396	RÖFIX Unistar LIGHT Klebe-/Armiermörtel WDVS	100.0	30	0,330	0,091	4,070645	0,340859	0,000954	X	

2142684243	Stahlbeton	100.0	180	2,500	0,072	0,962	0,139	0,000288	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	3	0,800	0,004	4,070645	0,340859	0,000954	X	
	innen									
			573	U = 0.171 W/(m²K)						
							OI3_TGH=33(*)			
				Umin = 0.350 W/(m²K)						
DA04_Warmdach Loggia, Dachterrasse OI3										
	außen						0,040			
537	Fliesen	100.0	20	1,000	0,020	0	0	0		
3635	Schüttung (Kies, trocken)	100.0	60	0,700	0,086	0	0	0		
2142684293	Vlies PP	100.0	5	0,220	0,023	86	2,83	0,00832		
2142699034	Bauder Elastomerbitumen-Dampfsperrbahnen	100.0	5	0,170	0,029	51,2	1,58	0,00869	X	
2142685573	Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahnen	100.0	5	0,170	0,029	41,6	0,819	0,00556	X	
2142716457	BauderPIR T Flachdachprodukte (ab April 2013)	100.0	185	0,027	6,852	94,039664	4,299219	0,017705	X	
2142720750	Bauder Voranstrich LF	100.0	1	0,230	0,004	55,418187	1,057279	0,004411	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	0,962	0,139	0,000288	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	2	0,800	0,003	4,070645	0,340859	0,000954	X	
	innen									
			483	U = 0.138 W/(m²K)						
							OI3_TGH=74(*)			
				Umin = 0.200 W/(m²K)						
DA04a_Warmdach Loggia, Dachterrasse zu unbeheizt OI3										
	außen						0,100			
537	Fliesen	100.0	20	1,000	0,020	0	0	0		
3635	Schüttung (Kies, trocken)	100.0	60	0,700	0,086	0	0	0		
2142684293	Vlies PP	100.0	5	0,220	0,023	86	2,83	0,00832		
2142699034	Bauder Elastomerbitumen-Dampfsperrbahnen	100.0	5	0,170	0,029	51,2	1,58	0,00869	X	
2142685573	Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahnen	100.0	5	0,170	0,029	41,6	0,819	0,00556	X	
2142716457	BauderPIR T Flachdachprodukte (ab April 2013)	100.0	185	0,027	6,852	94,039664	4,299219	0,017705	X	
2142720750	Bauder Voranstrich LF	100.0	1	0,230	0,004	55,418187	1,057279	0,004411	X	
2142684243	Stahlbeton	100.0	200	2,500	0,080	0,962	0,139	0,000288	X	
2142707285	Baumit KlebeSpachtel	100.0	2	0,800	0,003	4,070645	0,340859	0,000954	X	
	innen									
			483	U = 0.137 W/(m²K)						
							OI3_TGH=74(*)			
				Umin = 0.400 W/(m²K)						
DA08_Dachschräge 45°										
	außen						0,100			
2142685574	Bauder Elastomerbitumen Unterspann- und Unterdeckba	100.0	2	0,230	0,009	41,596041	0,819169	0,005564		
2395	Holzschalung	100.0	24	0,130	0,185	0	0	0		
Z.000.04	Polyaethylen-Folie	100.0	1	0,200	0,005	0	0	0		
2404	Staffelholz	12.8	50	0,130	0,385	0	0	0		
1059	Mineral. Faserdämmst. 035 (500)	87.2	50	0,035	1,429	0	0	0		
2407	Vollholzsparrn	12.8	200	0,130	1,538	0	0	0		
1059	Mineral. Faserdämmst. 035 (500)	87.2	200	0,035	5,714	0	0	0		
1.202.02	Stahlbeton	100.0	200	2,300	0,087	0	0	0		
	innen									
			477	U = 0.170 W/(m²K)						

3308	Putzmörtel (Kalkgips)	100.0	10	0,700	0,014	0	0	0		
	innen				0,130					
			470.0	U = 0.351 W/(m²K)						
							OI3_TGH=49(*)			
				Umin = 1.000 W/(m²K)						



Fenster und Türen

Bezeichnung	Breite [mm]	Höhe [mm]	g	ψ	U Rahmen	U Glas	Glas- anteil	U W/(m²K)	U Prüfnorm	U-Wert fix
Fenster 412/268 TROCAL 7	4120	2680	0,50	0,06	0,93	0,50	0,85	0,66	0,77	
Fenstertüre 192/328 TROCAL 7	1920	3280	0,50	0,06	0,93	0,50	0,77	0,75	0,77	
Fenster 136/160 TROCAL 7	1360	1600	0,50	0,06	0,93	0,50	0,75	0,75	0,77	
Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	850	2170	0,50	0,06	0,93	0,50	0,69	0,80	0,77	
Fenster 238/223 TROCAL 7	2380	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,83	0,67	0,77	
Fenster 286/160 TROCAL 7	2860	1600	0,50	0,06	0,93	0,50	0,77	0,74	0,77	
Fenster 88/223 TROCAL 7	880	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,70	0,79	0,77	
Fenstertüre 204/223 TROCAL 7	2040	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,76	0,76	0,77	
Fenstertüre 539/223 TROCAL 7	5390	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,80	0,72	0,77	
Fenster 125/223 TROCAL 7	1250	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,77	0,73	0,77	
Fenster 105/65 TROCAL 7	1050	650	0,50	0,06	0,93	0,50	0,56	0,92	0,77	
Fenster 119/223 TROCAL 7	1190	2230	0,50	0,06	2,23	0,50	0,76	1,06	1,13	
DFF 78/140+70 FAKRO	780	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,62	1,42	1,29	
DFF 134/140+70 FAKRO	1340	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,71	1,32	1,29	
DFF 114/140+70 FAKRO	1140	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,69	1,35	1,29	
DFF 94/140+70 FAKRO	940	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,66	1,38	1,29	
DFF 240/80 FAKRO	2400	800	0,52	0,06	1,50	1,00	0,69	1,33	1,29	
DFF 400/60 FAKRO	4000	600	0,52	0,06	1,50	1,00	0,63	1,39	1,29	
Loggiatüre 90/217 TROCAL 7	900	2170	0,50	0,06	0,93	0,50	0,71	0,79	0,77	
Fenster 197/223 TROCAL 7	1970	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,82	0,68	0,77	
Außentüre 90/210	900	2100						1,70	0,00	
Eingangstüre 90/210	900	2100						1,40	0,00	
Eingangstüre 90/217	900	2170						1,70	0,00	

Fenster und Türen

OI3-Kennzahlen

Bezeichnung	Breite [mm]	Höhe [mm]	g	ψ	U		Glas- anteil	U W/(m²K)	U Prüfnorm W/(m²K)	OI3 _{TGH}	Glas/Tür			Rahmen		
					Rahmen	Glas					PEI MJ/m²	GWP kg CO ₂ equ/m²	AP kg SO ₂ equ/m²	PEI MJ/m²	GWP kg CO ₂ equ/m²	AP kg SO ₂ equ/m²
Fenster 412/268 TROCAL 7	4120	2680	0,50	0,06	0,93	0,50	0,85	0,66	0,77	52,26504	533,968	40,7726	0,31118	3403,68	151,065	0,55946
Fenstertüre 192/328 TROCAL 7	1920	3280	0,50	0,06	0,93	0,50	0,77	0,75	0,77	63,8893	533,968	40,7726	0,31118	3403,68	151,065	0,55946
Fenster 136/160 TROCAL 7	1360	1600	0,50	0,06	0,93	0,50	0,75	0,75	0,77	67,12644	533,968	40,7726	0,31118	3403,68	151,065	0,55946
Terrassentüre 85/217 TROCAL 7	850	2170	0,50	0,06	0,93	0,50	0,69	0,80	0,77	74,77785	533,968	40,7726	0,31118	3403,68	151,065	0,55946
Fenster 238/223 TROCAL 7	2380	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,83	0,67	0,77	54,1779	533,968	40,7726	0,31118	3403,68	151,065	0,55946
Fenster 286/160 TROCAL 7	2860	1600	0,50	0,06	0,93	0,50	0,77	0,74	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenster 88/223 TROCAL 7	880	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,70	0,79	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenstertüre 204/223 TROCAL 7	2040	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,76	0,76	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenstertüre 539/223 TROCAL 7	5390	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,80	0,72	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenster 125/223 TROCAL 7	1250	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,77	0,73	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenster 105/65 TROCAL 7	1050	650	0,50	0,06	0,93	0,50	0,56	0,92	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenster 119/223 TROCAL 7	1190	2230	0,50	0,06	2,23	0,50	0,76	1,06	1,13	0	0	0	0	0	0	0
DFF 78/140+70 FAKRO	780	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,62	1,42	1,29	93,88252	533,968	40,7726	0,31118	3911,18	149,575	0,58998
DFF 134/140+70 FAKRO	1340	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,71	1,32	1,29	0	0	0	0	0	0	0
DFF 114/140+70 FAKRO	1140	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,69	1,35	1,29	0	0	0	0	0	0	0
DFF 94/140+70 FAKRO	940	2100	0,52	0,06	1,50	1,00	0,66	1,38	1,29	0	0	0	0	0	0	0
DFF 240/80 FAKRO	2400	800	0,52	0,06	1,50	1,00	0,69	1,33	1,29	0	0	0	0	0	0	0
DFF 400/60 FAKRO	4000	600	0,52	0,06	1,50	1,00	0,63	1,39	1,29	0	0	0	0	0	0	0
Loggiatüre 90/217 TROCAL 7	900	2170	0,50	0,06	0,93	0,50	0,71	0,79	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Fenster 197/223 TROCAL 7	1970	2230	0,50	0,06	0,93	0,50	0,82	0,68	0,77	0	0	0	0	0	0	0
Außentüre 90/210	900	2100						1,70	0,00	0	0	0	0			
Eingangstüre 90/210	900	2100						1,40	0,00	20,46667	1094	-57	0,215			
Eingangstüre 90/217	900	2170						1,70	0,00	0	0	0	0			

