



STADT : SALZBURG

Raumplanung und Baubehörde

Dieser Bescheid ist in  
Rechtskraft erwachsen.

*30.12.22*

Für den  
Bürgermeister:

(Ing. Mag. Manuel Dornstauder)

Datum:

Auerspergstraße 7  
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 3301  
Fax +43 662 8072 3399  
baubehoerde@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von  
Ing. Mag. Manuel Dornstauder  
Tel. +43 662 8072 3309

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)

05/00/47290/2022/090 a)

28.12.2022

05/00/77972/2022/058 b)

05/00/47646/2022/048 c)

05/00/79056/2022/014 d)

Betreff

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Berchtesgadner Straße 103, 105, 107, 107A, 107B, 109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115  
und Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28 und 30 (alle künftig)  
Gst. 469/1 und 469/4 (sowie die künftig aus diesen abgeteilten Gst. 469/83 und 469/84),  
je KG Morzg

- a1) Ansuchen um Ausnahmebewilligung gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 von den Bestimmungen des § 1 Abs 1 der Fahrradabstellplätze-Verordnung hinsichtlich der mindest erforderlichen Größe der Stellplätze für Fahrräder
  - a2) Ansuchen um Ausnahmebewilligung gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 von den Bestimmungen des § 34 Abs 1 und 3 BauTG 2015 iVm OIB-Richtlinie 5 hinsichtlich des Entfalls der Ausbildung abgeschlossener Vorräume in einzelnen Wohnungen
  - a3) Ansuchen um Bewilligung der Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen um 5 % gemäß § 9 Abs 1b BauPolG
  - a4) Ansuchen um Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit 248 Wohnungen samt Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Krabbelgruppe), ein Bistro sowie Büro-, Geschäfts- und Ordinationsflächen, Tiefgarage und PV-Anlage
  - b) Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für haustechnische Anlagen im Zusammenhang mit der Wohnanlage
  - c1) Ansuchen um Ausnahmebewilligung gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 von den Bestimmungen des § 1 Abs 1 der Fahrradabstellplätze-Verordnung hinsichtlich der mindest erforderlichen Größe der Stellplätze für Fahrräder
  - c2) Ansuchen um Baubewilligung für den Neubau eines Kindergartens („Haus 3“) samt PV-Anlage und Gartengerätehütte
  - d) Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für haustechnische Anlagen im Zusammenhang mit dem Kindergarten
- Erteilung der beantragten Bewilligungen

## Bescheid

Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens, insbesondere angesichts der Ergebnisse der betreffenden mündlichen Verhandlungen (am 14.11.2022 bzw. 23.11.2022) und final erfolgten Abstimmung der Zufahrtssituationen mit der MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt (laut do

Stellungnahme vom 16.12.2022, Zahl 06/04/47290/2022/089), welche sich in den in den Außenanlagenplänen ON 75 des Aktes Zahl 47290/2022 seitens der Bauherrschaft vorgenommenen Tekturen vom 23.12.2022 widerspiegelt, ergeht auch auf Grundlage der zwischenzeitlich rechtkräftigen Bauplatzerklärung folgender

### **Spruch**

#### **I.**

Gemäß § 46 Abs 2 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015), LGBI Nr 1/2016, idgF wird den Anträgen der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 8.9.2022 (a1) und 11.11.2022 (a2) stattgegeben und werden im Zusammenhang mit den im Spruchteil III. näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und maßgeblichen Einreichunterlagen demnach folgende Ausnahmen von bautechnischen Anforderungen bewilligt:

- a1) Die projektieren Fahrradabstellräume und -abstellplätze müssen die Vorgaben gemäß § 1 Abs 1 der Fahrradabstellplätze-Verordnung, LGBI Nr 79/2021, hinsichtlich der Abmessungen der einzelnen Stellplätze für Fahrräder nicht erfüllen;
- a2) Abweichend von § 34 Abs 1 und 3 BauTG 2015 dürfen die planlich ausgewiesenen Wohnungen
  - Haus 6: Top 15 und Top 30
  - Haus 9: Top 4, Top 11 und Top 18
  - Haus 12: Top 20unter der Bedingung, dass die Wohnungseingangstüren (projektgemäß) ein Schalldämmmaß von zumindest 46 dB aufweisen, sowie
  - Haus 6: Top 6 und Top 16
  - Haus 9: Top 8, Top 10, Top 15, Top 17, Top 22 und Top 24
  - Haus 12: Top 2, Top 4, Top 8, Top 10, Top 14 und Top 16,unter der Bedingung, dass die Wohnungseingangstüren (projektgemäß) ein Schalldämmmaß von zumindest 46 dB aufweisen und im Vorraumbereich schallabsorbierende Decke ausgebildet werden,  
unbeschadet der zu erfüllenden mindestforderlichen bewerteten Schallpegeldifferenz  $D_{H,T,w}$  gemäß Pkt. 2.3 der OIB-Richtlinie 5 - Schallschutz, Ausgabe April 2019 ohne einen baulich gegenüber den Aufenthaltsräumen abgeschlossenen Vorraum ausgeführt werden.

#### **II.**

Gemäß § 9 Abs 1b Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBI Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird dem Antrag der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 23.11.2022 stattgegeben und im Zusammenhang mit den in den Spruchteilen III. und VI. näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und maßgeblichen Einreichunterlagen demnach die Überschreitung der im Bebauungsplan der Aufbaustufe „WOHNBEBAUUNG BERCHTESGADNERSTRASSE - 1 / A1“ festgelegten höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen um 5% auf Basis der dahingehend erstellten Planungsenergieausweise unter Zahl 05/00/47290/2022/054 (zu Spruchteil III.) und Zahl 05/00/47646/2022/031 (zu Spruchteil VI.) bewilligt.

#### **III.**

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBI Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 18.2.2022 in der Fassung des Ansuchens um Genehmigung von Austauschplänen vom 19.9.2022 die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 248 Wohnungen samt Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Krabbelgruppe), ein Bistro sowie Büro-, Geschäfts- und Ordinationsflächen, Tiefgarage und Photovoltaikanlage auf den Gst. 469/1 und 469/4 (sowie den künftig aus diesen abgeteilten Gst. 469/83 und 469/84), je KG Morzg, Liegenschaft

Berchtesgadner Straße 105, 107, 107A, 107B, 109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115 und Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28 und 30 (alle künftig), nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 51, ON 52 und ON 55 bis ON 64** (je a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile wird unter Zugrundelegung der vorangeführten Einreichunterlagen gemäß § 9 Abs 4 BauPolG festgelegt.
3. Gemäß § 9 Abs 2a BauPolG wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung der hierfür verpflichtend zu schaffenden 288 Kraftfahrzeug-Abstellplätze (zumindest neun davon in behindertengerechter Ausführung iSD § 38 Abs 4 Z 1 Salzburger Bautechnikgesetz 2015, LGBI Nr 1/2016, idGf), ausgewiesen in den oa Einreichunterlagen, vorgeschrieben.
4. Den in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, auf den Seiten 40 bis 44 unter den Punkten 1. bis 34. festgehaltenen Forderungen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen.
5. Für die Aushubarbeiten ist durch einen hierzu Befugten eine baubegleitende fachkundige Überwachung und Analyse des Aushubmaterials hinsichtlich allfälliger Bodenkontaminationen durchzuführen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes, der Baurestmassenverordnung usw. durch hierzu Befugte zu beseitigen.

Mit der Baubeginnanzeige ist die bestellte Person gegenüber der Baubehörde namhaft zu machen.

Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist unverzüglich ein Schlussbericht des Beauftragten über die Ergebnisse der Analyse des Aushubmaterials und ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial bei der Baubehörde vorzulegen.

Hinweis:

Soweit im Rahmen der Aushubtätigkeiten Kontaminierungen festgestellt werden, die allenfalls auch auf den Grundwasserhaushalt Einfluss haben, ist unverzüglich und nachweislich das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde (MA 1/01 - Amt für öffentliche Ordnung) herzustellen.

6. Die Gründungsarbeiten, die Baugrubensicherung samt Einbringen von Baugrubensicherungselementen (und Wasserhaltung) hat unter Anleitung und Aufsicht eines hierzu befugten Ziviltechnikers zu erfolgen, durch welchen auch die Einhaltung der getroffenen Festlegungen zu überwachen ist.

Die mit der begleitenden geotechnischen Kontrolle (Geotechnische Bauaufsicht, Ziviltechniker) beauftragte Person ist der Baubehörde mit der Baubeginnanzeige namhaft zu machen.

Über Festlegungen und erforderliche Kontrollmaßnahmen (Monitoring: u.a. Grundwasser-Messstellen) sind Aufzeichnungen zu führen und der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Folgende Voraussetzungen sind hierbei zu erfüllen:

- Die Baugrubensicherung ist auf Basis einer statischen Berechnung herzustellen, welche von einem hierzu Befugten verfasst sein muss. Diese Baugrubenstatik ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Der statischen Berechnung sind die gültigen einschlägigen und miteinander anwendbaren ÖNORMen (Eurocode) zu grunde zu legen. Sollte diese statische Berechnung nicht durch einen befugten

- Ziviltechniker erstellt und beurkundet sein, kann die Behörde sie auf Kosten des Bauherrn durch einen Ziviltechniker nachprüfen lassen.
- Sollte von den geplanten Ausführungen des vorliegenden Baugrubensicherungskonzeptes abgewichen werden, so ist die Gleichwertigkeit des alternativen Baugrubensicherungskonzeptes vom Bauwerber mittels eines hierzu Befugten (zB Geotechnische Bauaufsicht) nachzuweisen.
  - Erschütterungen die durch den Einsatz von Baugeräten, Einbringen von Tiefgründungselementen, Bodenverbesserungsmaßnahmen, die Bauweise, Abbrucharbeiten, das Herstellen/Entfernen von Baugrubensicherungen u. dgl. verursacht werden, sind so zu beschränken, dass bei benachbarten baulichen Anlagen und Bauten die in der Ö-Norm S 9020 – „Erschütterungsschutz für ober- und unterirdische Anlagen“, Ausgabe 2015-12-15, geregelten Grenzwerte nicht überschritten werden. Die Beurteilung der zulässigen Grenzwerte für die benachbarten baulichen Anlagen und Bauten hat durch den beauftragten Ziviltechniker zu erfolgen. Für die Überwachung auf deren Einhaltung sind in Abstimmung mit dem beauftragten Ziviltechniker geeignete Referenzmessungen (Schwingungsmessungen) vorzunehmen und zu dokumentieren.
7. Die Bauarbeiten sind unter möglichster Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen.  
Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden.  
Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
8. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorsehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind  
neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)  
folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:
- a. Beurkundeter Schlussbericht des befassten Ziviltechnikers über die ordnungsgemäß Ausführung der Gründungsmaßnahmen im Sinne des obigen Auflagepunkts 6.;
  - b. Unterlagen laut dem in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, festgehaltenen Punkt 8. b) bis q);
  - c. Mängelfreies Abnahmegutachten, verfasst und unterfertigt von einem hierzu Befugten, für die im Bereich der Kinderspielplätze aufgestellten Spielgeräte;
  - d. Bestätigung über die der Bewilligung und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung durch einen unabhängigen Sachverständigen, welcher nicht mit der Planung oder Ausführung der baulichen Maßnahme befasst war und in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis mit dem Planverfasser oder Bauführer sowie den Bauausführenden steht.  
Für diese Bestätigung ist das amtsinterne Formular auf [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at) zu verwenden.

Ferner ist der Bauvollendungsanzeige gemäß § 17 Abs 2 Z 3 BauPolG ein Nachweis über die Ausstellung eines Energieausweises nach Maßgabe des § 17a leg cit, welcher auch die Erreichung des für die im Spruchteil II. erteilte Bewilligung zur Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen maßgeblichen LEK<sub>T</sub>-Wertes zu belegen hat (§ 17 Abs 2 Z 2 lit e 2. Fall BauPolG), beizuschließen.

Hinweis:

Nach den Bestimmungen des § 17 Abs 3 BauPolG ist mit der Bauvollendungsanzeige bei Neubauten, mit Ausnahme von Nebenanlagen mit einer überdachten Fläche von weniger als 20 m<sup>2</sup>, weiters ein von einem hierzu Berechtigten verfasster Plan über die genau Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung vorzulegen, soweit sich die Bauherrschaft nicht verpflichtet, die anteiligen Kosten einer von der Gemeinde selbst durchgeführten oder veranlassten Vermessung zu übernehmen.

**IV.**

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBI Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 31.3.2022 die baubehördliche Bewilligung für die Ausführung der haustechnischen Anlagen (Lüftungsinstallationen, Wärme pumpen) im Zusammenhang mit der Wohnanlage laut Spruchteil III. nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 3 bis ON 47** (je a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Folgenden Forderungen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen:
  - a. Die Ausführung der Lüftung im Bereich Widmung „Ordination“ hat gemäß der ÖNORM H 6020 zu erfolgen.
  - b. Lüftungsführungen müssen mit Ausnahme von Leitungsführungen innerhalb massiver nicht brennbarer Bauteile (z.B. innerhalb der Stahlbetondecke) aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden und müssen außerhalb des jeweiligen Brandabschnittes zusätzlich brandbeständig ausgebildet sein. Die geforderte Brandwiderstandsdauer muss bis zur unbrennbaren Dachhaut gewährleistet sein.
  - c. Die innerhalb des durch die Brandmeldeanlage überwachten Bereichs situierten Brandschutzklappen sind motorgesteuert auszuführen.
  - d. Die Ausführung der Kälteanlagen hat gemäß der Kälteanlagenverordnung 1969 sowie der ÖNORM EN 378 zu erfolgen.
  - e. Die Anlagen sind einer Erstprüfung zu unterziehen und sind die zugehörigen Prüfbücher im Bereich des Technikraumes aufzulegen.
3. Die Bauarbeiten sind unter möglichster Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen.  
Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden.  
Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
4. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind  
neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)  
folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:
  - a. Bestätigung über die ordnungsgemäß Ausführung der Lüftung im Bereich Widmung „Ordination“ gemäß der ÖNORM H 6020;

- b. Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Kälteanlagen gemäß der Kälteanlagenverordnung 1969 sowie der ÖNORM EN 378;
- c. Bestätigung über die der Bewilligung und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung durch einen unabhängigen Sachverständigen, welcher nicht mit der Planung oder Ausführung der baulichen Maßnahme befasst war und in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis mit dem Planverfasser oder Bauführer sowie den Bauausführenden steht.  
Für diese Bestätigung ist das amtsinterne Formular auf [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at) zu verwenden.

## V.

Gemäß § 46 Abs 2 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015), LGBI Nr 1/2016, idgF wird dem Antrag der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 8.9.2022 stattgegeben und im Zusammenhang mit den im Spruchteil IV. näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und maßgeblichen Einreichunterlagen demnach folgende Ausnahme von bautechnischen Anforderungen bewilligt:

- c1) Die projektieren Fahrradabstellräume und -abstellplätze müssen die Vorgaben gemäß § 1 Abs 1 der Fahrradabstellplätze-Verordnung, LGBI Nr 79/2021, hinsichtlich der Abmessungen der einzelnen Stellplätze für Fahrräder nicht erfüllen.

## VI.

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBI Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des (undatierten) Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. in der Fassung des Ansuchens um Genehmigung von Austauschplänen vom 13.9.2022 die Baubewilligung für den Neubau eines Kindergartens samt Photovoltaikanlage und Gartengerätehütte auf Gst. 469/4 KG Morzg, Liegenschaft Berchtesgadner Straße 103 (künftig), nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 28, ON 30 und ON 47** (je a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile wird unter Zugrundelegung der vorangeführten Einreichunterlagen gemäß § 9 Abs 4 BauPolG festgelegt.
3. Gemäß § 9 Abs 2a BauPolG wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung der hierfür verpflichtend zu schaffenden 3 Kraftfahrzeug-Abstellplätze, ausgewiesen in den oa Einreichunterlagen, vorgeschrieben.
4. Den in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 14.11.2022, Zahl 05/00/47646/2022/039 ua, auf den Seiten 25 bis 27 unter den Punkten 1. bis 21. festgehaltenen Forderungen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen.
5. Für die Aushubarbeiten ist durch einen hierzu Befugten eine baubegleitende fachkundige Überwachung und Analyse des Aushubmaterials hinsichtlich allfälliger Bodenkontaminationen durchzuführen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes, der Baurestmassenverordnung usw. durch hierzu Befugte zu beseitigen.

Mit der Baubeginnanzeige ist die bestellte Person gegenüber der Baubehörde namhaft zu machen.

Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist unverzüglich ein Schlussbericht des Beauftragten über die Ergebnisse der Analyse des Aushubmaterials und ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial bei der Baubehörde vorzulegen.

Hinweis:

Soweit im Rahmen der Aushubtätigkeiten Kontaminierungen festgestellt werden, die allenfalls auch auf den Grundwasserhaushalt Einfluss haben, ist unverzüglich und nachweislich das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde (MA 1/01 - Amt für öffentliche Ordnung) herzustellen.

6. Die Gründungsarbeiten, die Baugrubensicherung samt Einbringen von Baugrubensicherungselementen (und Wasserhaltung) hat unter Anleitung und Aufsicht eines hierzu befugten Ziviltechnikers zu erfolgen, durch welchen auch die Einhaltung der getroffenen Festlegungen zu überwachen ist.

Die mit der begleitenden geotechnischen Kontrolle (Geotechnische Bauaufsicht, Ziviltechniker) beauftragte Person ist der Baubehörde mit der Baubeginnanzeige namhaft zu machen.

Über Festlegungen und erforderliche Kontrollmaßnahmen (Monitoring: u.a. Grundwasser-Messstellen) sind Aufzeichnungen zu führen und der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Folgende Voraussetzungen sind hierbei zu erfüllen:

- Die Baugrubensicherung ist auf Basis einer statischen Berechnung herzustellen, welche von einem hierzu Befugten verfasst sein muss. Diese Baugrubenstatik ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Der statischen Berechnung sind die gültigen einschlägigen und miteinander anwendbaren ÖNORMen (Eurocode) zugrunde zu legen. Sollte diese statische Berechnung nicht durch einen befugten Ziviltechniker erstellt und beurkundet sein, kann die Behörde sie auf Kosten des Bauherrn durch einen Ziviltechniker nachprüfen lassen.
  - Sollte von den geplanten Ausführungen des vorliegenden Baugrubensicherungskonzeptes abgewichen werden, so ist die Gleichwertigkeit des alternativen Baugrubensicherungskonzeptes vom Bauwerber mittels eines hierzu Befugten (zB Geotechnische Bauaufsicht) nachzuweisen.
  - Erschütterungen die durch den Einsatz von Baugeräten, Einbringen von Tiefgründungselementen, Bodenverbesserungsmaßnahmen, die Bauweise, Abbrucharbeiten, das Herstellen/Entfernen von Baugrubensicherungen u. dgl. verursacht werden, sind so zu beschränken, dass bei benachbarten baulichen Anlagen und Bauten die in der Ö-Norm S 9020 – „Erschütterungsschutz für ober- und unterirdische Anlagen“, Ausgabe 2015-12-15, geregelten Grenzwerte nicht überschritten werden. Die Beurteilung der zulässigen Grenzwerte für die benachbarten baulichen Anlagen und Bauten hat durch den beauftragten Ziviltechniker zu erfolgen. Für die Überwachung auf deren Einhaltung sind in Abstimmung mit dem beauftragten Ziviltechniker geeignete Referenzmessungen (Schwingungsmessungen) vorzunehmen und zu dokumentieren.
7. Die Bauarbeiten sind unter möglichster Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen. Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden. Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
  8. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind

neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)

folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:

- a. Beurkundeter Schlussbericht des befassten Ziviltechnikers über die ordnungsgemäß Ausführung der Gründungsmaßnahmen im Sinne des obigen Auflagepunkts 6.;
- b. Unterlagen laut dem in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 14.11.2022, Zahl 05/00/47646/2022/039 ua, festgehaltenen Punkt 7. b) bis p);
- c. Mängelfreies Abnahmegutachten, verfasst und unterfertigt von einem hierzu Befugten, für die im Bereich der Freiflächen aufgestellten Spielgeräte.

Ferner ist der Bauvollendungsanzeige gemäß § 17 Abs 2 Z 3 BauPolG ein Nachweis über die Ausstellung eines Energieausweises nach Maßgabe des § 17a leg cit, welcher auch die Erreichung des für die im Spruchteil II. erteilte Bewilligung zur Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen maßgeblichen LEKT-Wertes zu belegen hat (§ 17 Abs 2 Z 2 lit e 2. Fall BauPolG), beizuschließen.

Hinweis:

Nach den Bestimmungen des § 17 Abs 3 BauPolG ist mit der Bauvollendungsanzeige bei Neubauten, mit Ausnahme von Nebenanlagen mit einer überdachten Fläche von weniger als 20 m<sup>2</sup>, weiters ein von einem hierzu Berechtigten verfasster Plan über die genau Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung vorzulegen, soweit sich die Bauherrschaft nicht verpflichtet, die anteiligen Kosten einer von der Gemeinde selbst durchgeführten oder veranlassten Vermessung zu übernehmen.

## VII.

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBI Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 31.3.2022 die baubehördliche Bewilligung für die Ausführung der haustechnischen Anlagen (Lüftungsinstallationen, Wärme-pumpen) im Zusammenhang mit dem Kindergarten laut Spruchteil VI. nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 3 (a+b)** auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Folgenden Auflagen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen:
  - a. Die Lüftungsanlage ist unter Einhaltung der ÖNORM H6039 – Lüftungstechnische Anlagen kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung von Schul-, Unterrichts- oder Gruppenräumen sowie Räumen mit ähnlicher Zweckbestimmung auszuführen.
  - b. Die Außenluft ist an einer Stelle anzusaugen, an der eine möglichst geringe Verun-reinigung durch Staub, Ruß, Gerüche, Abgase, Fortluft und Erwärmung zu erwarten ist.
  - c. Die Lüftungszentrale muss von anderen Räumen durch brandbeständige und nicht brennbare Wände und Decken getrennt sein. Die Zugangstüre zur Lüftungszentrale muss der Qualifikation EI230-C gemäß ÖNORM B 3850 entsprechen.
  - d. Gehäuse und tragende Bauteile von Lüftungsgeräten müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen, sie dürfen keine leicht brennbaren Anstriche erhalten.

- e. Die Luftleitungen sind so zu verlegen, dass die baulich vorgegebene (und bewilligte) Brandabschnittsbildung nicht beeinträchtigt wird. Jedenfalls sind die Lüftungsdurchführungen durch die Dachkonstruktion zumindest brandhemmend und nicht brennbar auszubilden.
  - f. Beim Durchtritt von Luftleitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind normgemäße thermische Brandschutzklappen gemäß ÖNORM H 6025 (Ausgabe 2012) einzubauen. Der Einbau hat entsprechend der ÖNORM H 6031 zu erfolgen. Die Situierung der Brandschutzklappen ist dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.
  - g. Bei nicht leicht demontierbaren Luftleitungsteilen sind entsprechende Reinigungs- und Revisionsmöglichkeiten vorzusehen.
  - h. Die Errichtung sowie der Betrieb der Kälteanlage hat nach den Bestimmungen der Kälteanlagenverordnung, BGBl. Nr. 305/1969, und unter Einhaltung der ÖMORM EN 378 – soweit diese zutrifft – zu erfolgen.
  - i. Vor Inbetriebnahme der Anlage ist die Kälteanlage einer Erstprüfung gemäß Kälteanlagenverordnung zu unterziehen, diese ist im Anlagenbuch einzutragen und vor Ort zur Einsichtnahme aufzulegen.
  - j. Sollten durch Kältemittelleitungen Brandabschnitte durchdrungen werden, so sind diese im Anschluss brandbeständig abzuschotten.
  - k. Die Kälteanlage ist in Zeitabständen von höchstens einem Jahr einer Überprüfung hinsichtlich der Betriebssicherheit zu unterziehen und ist diese im Anlagenbuch einzutragen.
  - l. Die erforderlichen Elektroinstallationen sind durch ein befugtes Unternehmen nach den durch die geltende Elektrotechnikverordnung verbindlich erklärten ÖVE-Vorschriften zu erstellen und zu prüfen.
3. Die Bauarbeiten sind unter möglichster Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen.  
Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden.  
Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
4. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind  
neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)  
folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:
- a. Bestätigung über den ordnungsgemäßen Einbau der Brandschutzklappen gemäß der ÖNORM H 6031;
  - b. Sicherheitsprotokoll für die Elektroinstallationen bezüglich der Kälteanlagen.

**VIII.**

Die Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. wird verpflichtet, folgende Kosten binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:

1. Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG und § 2 Abs 1 der Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018 - S.VuK-VO 2018, LGBl Nr 23/2018, idgF:
  - a) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 2 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 22,00 €
  - b) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 13 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 143,00 €
  - c) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 14 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 154,00 €
  - d) für die Teilnahme von 5 Amtsorganen durch je 20 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 1.100,00 €
  - e) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 7 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 14.11.2022 77,00 €
  - f) für die Teilnahme von 4 Amtsorganen durch je 16 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 14.11.2022 704,00 €
  
2. Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGBl Nr 77/1969 idgF, und Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018 - S.VuK-VO 2018, LGBl Nr 23/2018, idgF:
  - a) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (132.794 m<sup>3</sup> umbauter Raum)  
Tarifpost 24 Z 1 (Wohnanlage) 5.393,00 €
  - b) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997  
Tarifpost 24 Z 2 (Haustechnik Wohnanlage) 108,00 €
  - c) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (5.290 m<sup>3</sup> umbauter Raum)  
Tarifpost 24 Z 1 (Kindergarten) 956,00 €
  - d) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997  
Tarifpost 24 Z 2 (Haustechnik Kindergarten) 108,00 €

Gesamtsumme: 8.765,00 €

Die verpflichtete Partei wird ersucht, die vorstehende Summe unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an den Magistrat Salzburg zu entrichten.

## **IX.**

Die in diesem Baubewilligungsverfahren ausdrücklich abgeschlossenen und in der Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, auf den Seiten 5 bis 7 protokollierten Vereinbarungen zwischen der Bauherrschaft, namentlich der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., einerseits und andererseits den Nachbar\*innen

- A) Helmut Meßner, Luzia Meßner und Nicole Meßner
- B) Dieter Stundner, Wolfgang Stundner und Daniela Haidenberger-Stundner
- C) Mag. Manuela Guggenberger-Kleßhammer

werden gemäß § 9 Abs 5 BauPolG beurkundet.

### **Hinweise:** (unbeschadet jener in den Verhandlungsschriften)

- Auf die beigeschlossene Stellungnahme der MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt vom 16.12.2022, Zahl 06/04/47290/2022/089, und die darin enthaltenen Forderungen wird ausdrücklich verwiesen.
- Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist der Baubehörde gemäß § 5 Abs 8 BauPolG ein Abfallwirtschaftskonzept über die Vermeidung und ordnungsgemäße Trennung und Behandlung der bei der Bauführung anfallenden Abfälle vorzulegen.
- Hinsichtlich der Aufzugsanlage, wird auf die Bestimmungen des § 3a BauPolG (Mittelungsverfahren für bewilligungspflichtige technische Einrichtungen) hingewiesen.
- Bei Neubauten auf einem Bauplatz ohne Hausnummer ist vor Aufnahme der Benützung bei der MA 06/03 Vermessung und Geoinformation (Faberstraße 11) eine Orientierungsnummer (Hausnummer) samt Orientierungstafel zu beantragen. Bei der Montage der Orientierungstafel sind die geltenden Bestimmungen des § 18 BauPolG und der Orientierungstafel-Verordnung, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Folge 9/1974, zu beachten.
- Enthält ein Bau mehr als eine Wohn- oder Betriebseinheit, sind die Wohneinheiten und die Betriebseinheiten vom Eigentümer des Baues fortlaufend in arabischen Ziffern zu nummerieren und in gut lesbarer Weise zu kennzeichnen (§ 18 Abs 9a BauPolG).
- Für die vorübergehende Inanspruchnahme des Raumes auf öffentlichen Verkehrsflächen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien etc) ist eine straßenpolizeiliche Bewilligung der MA 1/07 Verkehrs- und Straßenrechtsamt, Markus-Sittikus-Straße 4, erforderlich.
- Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Recycling-Baustoffverordnung, BGBl II Nr 181/2015, wird hingewiesen. Diese ist unter <http://www.bmlfuw.gv.at/greentec/abfallressourcen/abfall-altlastenrecht/awg-verordnungen/recyclingbaustoffvo> einsehbar. Eine Liste der rückbaukundigen Personen ist unter [http://www.brv.at/files/Recycling/Rueckbaukundige\\_Pers/160112\\_Liste](http://www.brv.at/files/Recycling/Rueckbaukundige_Pers/160112_Liste) abrufbar.
- Auf die allfällige Bewilligungspflicht in wasserrechtlicher Hinsicht (zuständige Stelle: MA 1/01 – Amt für öffentliche Ordnung) im Zusammenhang mit etwaigen Wasserhaltungsmaßnahmen (Baugrube) wird hingewiesen.
- Die Benützung von Bauten oder einzelner Teile darf erst aufgenommen werden, wenn die Bauvollendungsanzeige vollständig erstattet ist. Wer Bauten oder Teile von solchen vor vollständiger Erstattung der Anzeige nach § 17 Abs 2 BauPolG benützt, begeht eine Verwaltungsübertretung nach § 23 Abs 1 Z 4 BauPolG und wird mit einer Geldstrafe bis zu 4.000 € bestraft (abgesehen davon, dass gegebenenfalls auch die Erteilung baupolizeilicher Aufträge in Betracht kommen kann).
- Gemäß § 15 Abs 2 Grundverkehrsgesetz 2001 darf die mit diesem Bescheid erteilte baubehördliche Bewilligung erst dann ausgeübt werden, wenn die für den Rechtserwerb

am Grundstück erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt ist oder in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist, die Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 oder ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist, und im Fall eines gemäß § 11 Abs 3 anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfts eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, vorliegt.

### **Begründung**

zu I. und V.

Gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 kann die Baubehörde (auf Antrag) Ausnahmen von bautechnischen Anforderungen im Einzelfall bewilligen, wenn und soweit ua

1. durch besondere bauliche Vorkehrungen dauerhaft und gleichwertig der Zweck der bautechnischen Anforderung erfüllt wird;
2. die Einhaltung der betreffenden Vorschrift nach der besonderen Lage des Einzelfalles eine unbillige Härte darstellen würde.

Die allgemeinen Anforderungen gemäß den §§ 3 bis 5 BauTG 2015 müssen bei der Bewilligung von Ausnahmen in einer dem Zweck der bautechnischen Anforderung entsprechenden, zumindest jedoch in einer diesen Zweck noch ausreichend erfüllenden Weise gewahrt sein (Abs 3 leg cit).

Auf Basis der Begründung der Anträge und auch der Ausführungen der Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 (Seite 16 f der Verhandlungsschrift Zahl 05/00/47290/2022/084 ua) waren die angestrebten Ausnahmebewilligungen im Lichte der angeführten gesetzlichen Vorgaben spruchgemäß zu erteilen.

zu II.

Mit Ansuchen vom 23.11.2022 hat die Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauprojekt gemäß § 9 Abs 1b BauPolG die Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen im Ausmaß von 5% begehr und dies mit einem für die einzelnen Gebäude berechneten LEKT-Wert von unter 18 begründet.

Nach der genannten gesetzlichen Bestimmung kann für Wohnbauten, deren LEKT-Wert gemäß der ÖNORM B 8110-6, Wärmeschutz im Hochbau – Grundlagen und Nachweisverfahren (Ausgabe 1.8.2007), unter 18 liegt, auf Antrag eine Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche im Ausmaß von bis zu 5% bewilligt werden.

Mittels der aktenkundigen (im Detail im jeweiligen Befund der Amtssachverständigen in den Verhandlungsschriften vom 14.11.2022 und 23.11.2022 angeführten) Nachweise wurde anhand der erstellten Planungsenergieausweise belegt, dass der vorangeführten energetischen Vorgabe – insgesamt, wobei eine differenzierte Wertung bei Mischnutzungen bzw Gebäudekomplexen nach Sinn und Zweck der Norm nicht geboten war (vgl dazu auch die letztgültigen planungsrechtlichen Beurteilungen in den Bezug habenden Verfahrensakten) – entsprochen wird, sodass dem gestellten Antrag spruchgemäß statzugeben war.

zu III., IV., VI. und VII.

Die Ermittlungsverfahren, in deren Rahmen auch die Bauverhandlungen durchgeführt wurden, haben ergeben, dass keine Versagungsgründe gemäß § 9 Abs 1 BauPolG vorliegen, weshalb die angestrebten baubehördlichen Bewilligungen spruchgemäß unter den erforderlichen Auflagen zu erteilen waren.

zu VIII.

Die Vorschreibung der Kosten und Gebühren bezieht sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

zu IX.

Gemäß § 9 Abs 5 BauPolG sind gütliche Vereinbarungen, die im Verfahren ausdrücklich abgeschlossen wurden, im Bescheid zu beurkunden.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Nach Zustellung dieses Bescheides kann beim Magistrat Salzburg (Magistratsabteilung 5) schriftlich Beschwerde eingebracht werden. Die Frist dafür beträgt vier Wochen. Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachung der Behörde unter <http://www.stadt-salzburg.at/avg13> eingebracht werden. Dabei gilt die Beschwerde in Form der E-Mail nur dann als rechtswirksam eingebracht, wenn sie an die Adresse [post@stadt-salzburg.at](mailto:post@stadt-salzburg.at) gesendet wird und den unter voriger Internetadresse bekanntgemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen entspricht.

Eingaben und Beilagen an das Verwaltungsgericht sind gebührenpflichtig, soweit keine Gebührenfreiheit vorgesehen ist (BuLVwG-Eingabengebührverordnung).

Die Gebühr beträgt für:

Beschwerden, Wiedereinsetzungs- oder Wiederaufnahmeanträge (jeweils samt Beilagen) ..... € 30,-

Vorlageanträge (samt Beilagen) ..... € 15,-

Von einer Beschwerde gesondert eingebrachte Anträge (samt Beilagen)  
auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde ..... € 15,-

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist die Geschäftszahl des Bescheides anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der oben genannten Eingabe anzuschließen, wobei für jede gebührenpflichtige Eingabe ein gesonderter Beleg vorzulegen ist.

### **Ergeht an:**

1. Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Plainstraße 55, 5020 Salzburg (RSb);  
mit den Verhandlungsschriften vom 14.11.2022, Zahl 05/00/47646/2022/039 ua, und  
vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, den vidierten Einreichunterlagen  
(Parien b hinsichtlich Spruchteil III. und VI., Parien a+b hinsichtlich Spruchteil IV. und  
VII.), überholten Einreichunterlagen ON 7, 8, 9 und 29 (je a+b) aus Akt Zahl  
47646/2022, ON 53 (a+b) aus Akt Zahl 77972/2022 und ON 75 (a+b) aus Akt Zahl  
47290/2022 sowie weiters einer Gebührenberechnungen, zwei Erlagscheinen und der  
Stellungnahme der MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt vom 16.12.2022, Zahl  
06/04/47290/2022/089.

sowie aufgrund der abgeschlossenen zivilrechtlichen Vereinbarungen unter Anschluss der Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, zur Kenntnis:

2. Helmut Meßner  
Dossenweg 66, 5020 Salzburg
3. Luzia Meßner  
Dossenweg 66, 5020 Salzburg
4. Nicole Meßner  
Dossenweg 66, 5020 Salzburg
5. Dieter Stundner  
Gneisfeldstraße 25, 5020 Salzburg
6. Wolfgang Stundner  
Gneisfeldstraße 25, 5020 Salzburg
7. Daniela Haidenberger-Stundner,  
Glanuferstraße 8, 5071 Wals-Siezenheim
8. RA Dr. Robert Galler  
Viktor-Keldorfer-Straße 1, 5020 Salzburg  
in Vertretung von:  
Mag. Manuela Guggenberger-Kleßhammer  
Scheffergasse 28/2, 2340 Mödling

Für den Bürgermeister:  
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Elektronisch gefertigt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015**BEZEICHNUNG** Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Berchtesgadnerstraße 107A+107B	Katastralgemeinde	Moritz
PLZ/Ort	5020 Salzburg	KG-Nr.	56532
Grundstücksnr.	469/1, 469/4	Seehöhe	424 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**

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

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

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

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

**fEE:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und 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.

**CO2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Zufriedene Kunden durch professionelle Planung -> DI GRAML ZIVILTECHNIK

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

p2024,344801 REPEA15 o1517 - Salzburg

Geschäftszahl 18088

20.08.2024

Bearbeiter Fr. Freinbichler-Schuster

Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	2 320 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,62 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1 856 m <sup>2</sup>	Heiztage	201 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	17,4
Brutto-Volumen	7 334 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Gebäude-Hüllfläche	2 799 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

**ANFORDERUNGEN (Referenzklima)**

Referenz-Heizwärmeverbrauch	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	24,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch		HWB <sub>RK</sub>	24,3 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergieverbrauch	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	62,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	0,69
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmeverbrauch	62 662 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	27,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	62 662 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	27,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmeverbrauch	29 636 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergieverbrauch	125 695 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	54,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,36
Haushaltsstromverbrauch	38 104 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergieverbrauch	150 686 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	65,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergieverbrauch	175 682 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	75,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergieverbrauch nicht erneuerbar	70 759 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub>	30,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergieverbrauch erneuerbar	104 923 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	45,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	8 813 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	3,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,69
Photovoltaik-Export	8 855 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	3,8 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 20.08.2024  
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn

DI GRAML ZIVILTECHNIK  
Gaisbergstraße 1  
5161 Elixhausen

Unterschrift



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.

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall - Akustik**  
**5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0****Datenblatt GEQ**  
**Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Salzburg

**HWB<sub>Sk</sub> 27      f<sub>GEE</sub> 0,69****Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

**Haustechniksystem****Raumheizung:** Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))**Warmwasser:** Kombiniert mit Raumheizung**Lüftung:** Lufterneuerung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel: 0,40; Blower-Door: 1,00; Abluftanlage (keine Wärmerückgewinnung); kein Erdwärmekreislauf**Photovoltaik - System** 26,1kWp; Multikristallines Silicium**Berechnungsgrundlagen**Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

# Prüfbericht Neubau

Bautechnikverordnung 2016

PLANUNG

Gebäude Berchtesgadner Straße - H4+5 -  
Rev0b

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Gebäude(-teil)

Straße Berchtesgadnerstraße 107A+107B

PLZ / Ort 5020 Salzburg

Erbaut im Jahr 2022

Einlagezahl 267

Grundbuch 56532 Morzg

Grundstücksnr 469/1, 469/4

Heizlast 46,8 kW

CE 7 632

Einbau von zentralen Wärmebereitstellungsanlagen für mehr als fünf Wohn- oder Betriebseinheiten  
Neubauten von Wohnhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten



## Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

U-Wert

erfüllt

R-Wert

erfüllt



## Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz

Kennwert für den Wärmeschutz der Gebäudehülle

LEK T 17,39 <= 22,00

erfüllt

Primärenergieindikator

P i 39,63 <= 40,00

erfüllt

Berechnet lt. Verordnung der Salzburger Landesregierung S.BTV 2016, Anforderungen ab 1.1.2021



## Anforderungen an Teile des gebäudetechnischen Systems

Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung oder bedarfsgeregelter Abluftanlage

erfüllt

mehr als 5 Wohneinheiten, Abluftanlage

Zweileiter-Wärmeverteilnetz

erfüllt

Temperaturuntersch. zw. Rückl. Fernwärme u. d. Sekundäranl. max. 2 K im Auslegungspkt.

erfüllt

Sekundärnetz nicht vorhanden

Vorlauftemperatur max. 55 °C

erfüllt

Rücklauftemperatur max. 40 °C

erfüllt

# Prüfbericht Neubau

Bautechnikverordnung 2016

PLANUNG



## Anforderung an den sommerlichen Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz ist einzuhalten. Berechnung nicht durchgeführt.

Der sommerliche Wärmeschutz gilt für Wohngebäude als erfüllt, wenn ausreichende Speichermassen im vereinfachten Nachweis gemäß ÖNORM B 8110-3 vorhanden sind.

Quelle: OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: März 2015



## Indikatoren für Baustoffe und Nachhaltigkeit

Baustoff-Primärenergieindikator	B <sub>i</sub>	713,57
Baustoff-Primärenergieindikator (30 Jahre)	B <sub>i30</sub>	23,79
Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator (30 Jahre)	N <sub>i30</sub>	63,41

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die angeführten Werte geprüft wurden.

## Eingabedaten

Geometrische Daten

Bauphysikalische Daten

Haustechnik Daten

### ErstellerIn

DI GRAML ZIVILTECHNIK  
Gaisbergstraße 1  
5161 Elixhausen



### Datum, Stempel und Unterschrift

Gemäß S.BTV, Z 6 lit 1 wird die Erfüllung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Bauten bestätigt.

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall - Akustik**  
**5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**
**Bauteil Anforderungen**  
**Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b**

<b>BAUTEILE</b>		R-Wert	R-Wert min	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
KD01	Decke zu Keller	5,65	3,50	0,16	0,40	Ja
DD01	Decke zu Tiefgarage		0,17	0,20	0,20	Ja
EB01	erdanliegender Fußboden		0,18	0,40	0,40	Ja
AW01	Außenwand Holz		0,13	0,35	0,35	Ja
DD02	Außendecke, Wärmestrom nach unten		0,13	0,20	0,20	Ja
ZD01	Geschosstrenndecke		0,31	0,90	0,90	Ja
FD01	Flachdach_begründt	9,76	4,00	0,10	0,20	Ja
FD02	Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz	4,69	4,00	0,20	0,20	Ja
FD05	Flachdach neben Terrasse - erhöht - H4+5,6,7	6,50	4,00	0,15	0,20	Ja
AW04	Außenwand massiv - hinterlüftet		0,18	0,35	0,35	Ja

<b>FENSTER</b>	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
1,00 x 2,40 Haustür (unverglaste Tür gegen Außenluft)	1,40	1,70	Ja
Prüfnormmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)	0,80	1,40	Ja
Prüfnormmaß Typ 2 (T2) (gegen Außenluft vertikal)	0,86	1,40	Ja

Einheiten: R-Wert [ $\text{m}^2\text{K/W}$ ], U-Wert [ $\text{W/m}^2\text{K}$ ]

U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

Quelle U-Wert max: OIB Richtlinie 6

# Wohnbauförderung Salzburg

Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WVF 2015 LGBI Nr. 79/2020

## PLANUNG

Gebäude	Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus
Straße	Berchtesgadnerstraße 107A+107B
PLZ / Ort	5020 Salzburg
Erbaut im Jahr	2022
Einlagezahl	267
Grundbuch	56532 Morzg
Grundstücksnr	469/1, 469/4

## Errichtung

### Bautechnikverordnung

erfüllt

#### Gesamtenergieeffizienz

Anforderung

Kennwert der Gebäudehülle

LEKT 17,39 &lt;= 22,00

erfüllt

Primärenergieindikator

Pi 39,63 &lt;= 40,00

erfüllt

#### Heizsystem

Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar) + PV-System 26,1kWp

**Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator (30 Jahre)** Ni30 63,41**Baustoff-Primärenergieindikator (30 Jahre)** Bi30 23,79

#### Erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl

Hinweis: bei Errichtungsförderung im Eigentum werden Zuschläge über den Primärenergieindikator (Pi) und den Baustoff-Primärenergieindikator (Bi30) berechnet.

**Zuschlagspunkte** 8

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die angeführten Werte geprüft wurden.

#### Bauherr / Förderungswerber

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgesellschaft m.b.H  
Plainstraße 55  
5020 Salzburg

#### Aussteller

DI GRAML ZIVILTECHNIK  
Gaisbergstraße 1  
5161 Elixhausen

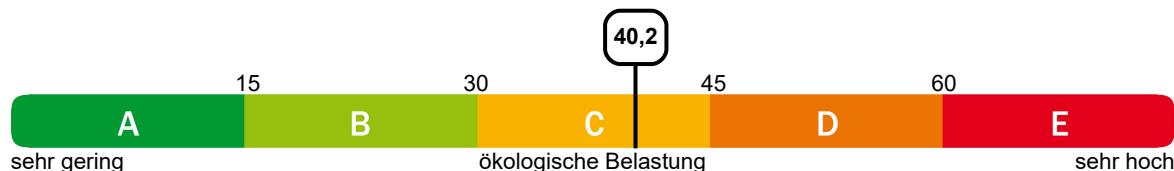
OI3-Klassifizierung - Ökologie der Bauteile  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Datum BAUBOOK: 13.08.2024

$V_B$	7 334,04 m <sup>3</sup>	$I_c$	2,62 m
$A_B$	2 799,26 m <sup>2</sup>	KOF	4 445,23 m <sup>2</sup>
BGF	2 319,87 m <sup>2</sup>	$U_m$	0,27 W/m <sup>2</sup> K

Bauteile	Fläche $A$ [m <sup>2</sup> ]	PEI [MJ]	GWP [kg CO <sub>2</sub> ]	AP [kg SO <sub>2</sub> ]	$\Delta OI3$
AW01 Außenwand Holz	870,8	414 249,7	-22 143,1	126,8	31,0
AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet	172,7	139 352,3	10 497,2	36,1	64,9
DD01 Decke zu Tiefgarage	152,0	337 611,0	23 433,0	73,2	163,9
DD02 Außendecke, Wärmestrom nach unten	13,0	20 420,2	1 948,6	7,0	149,4
FD01 Flachdach_begrünt	360,2	521 599,2	37 726,5	106,7	105,2
FD02 Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz	12,8	12 076,3	1 028,1	2,8	74,4
FD05 Flachdach neben Terrasse - erhöht - H4+5,6,7	300,9	317 842,2	25 721,3	73,1	81,9
EB01 erdanliegender Fußboden	158,0	282 592,9	22 434,8	68,0	140,7
KD01 Decke zu Keller	350,9	779 392,8	54 096,4	169,0	163,9
ZD01 Geschosstrenndecke	1 646,0	2 167 848	199 847,6	530,3	107,1
FE/TÜ Fenster und Türen	407,9	612 417,4	34 307,7	192,9	127,1
Summe		<b>5 605 402</b>	<b>388 898</b>	<b>1 386</b>	
PEI (Primärenergieinhalt nicht erneuerbar)					[MJ/m <sup>2</sup> KOF] 1 260,99
Ökoindikator PEI					OI PEI Punkte 76,10
GWP (Global Warming Potential)					[kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> KOF] 87,49
Ökoindikator GWP					OI GWP Punkte 68,74
AP (Versäuerung)					[kg SO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> KOF] 0,31
Ökoindikator AP					OI AP Punkte 40,71
OI3-Ic (Ökoindikator)					<b>40,16</b>
OI3-Ic = (PEI + GWP + AP) / (2+Ic)					

OI3-Berechnungsleitfaden Version 3.0, 2013; BG0



DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0DI GRAML  
ZIVILTECHNIKHeizlast Abschätzung  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Bauherr

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgesellschaft m.b.H  
Plainstraße 55  
5020 Salzburg

## Baumeister / Baufirma / Bauträger / Planer

strobl architekten ZT GmbH  
Pfeifergasse 3  
5020 Salzburg  
Tel.:

Norm-Außentemperatur:	-13,3	$V_B$	7 334,04 m <sup>3</sup>	$I_c$	2,62 m
Berechnungs-Raumtemperatur	20	$A_B$	2 799,26 m <sup>2</sup>	$U_m$	0,27 [W/m <sup>2</sup> K]
Standort: Salzburg-Stadt		BGF	2 319,87 m <sup>2</sup>		

Bauteile	Fläche A [m <sup>2</sup> ]	Wärmed.- koeffiz. U - Wert [W/m <sup>2</sup> K]	Leitwerte [W/K]
AW01 Außenwand Holz	870,8	0,13	115,0
AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet	172,7	0,18	30,9
DD01 Decke zu Tiefgarage	152,0	0,17	25,3
DD02 Außendecke, Wärmestrom nach unten	13,0	0,13	1,7
FD01 Flachdach_begrünt	360,2	0,10	48,4
FD02 Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz	12,8	0,20	3,5
FD05 Flachdach neben Terrasse - erhöht - H4+5,6,7	300,9	0,15	60,0
FE/TÜ Fenster u. Türen	407,9	0,77	316,1
EB01 erdanliegender Fußboden	158,0	0,18	19,9
KD01 Decke zu Keller	350,9	0,16	59,7
WB Wärmebrücken (vereinfacht laut OIB)			69,0
Summe OBEN-Bauteile	673,9		
Summe UNTEN-Bauteile	673,9		
Summe Außenwandflächen	1 043,5		
Fensteranteil in Außenwänden 28,1 %	407,9		
Summe		[W/K]	749,5
Spez. Transmissionswärmeverlust		[W/m <sup>3</sup> K]	0,10
Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,40 1/h	[kW]	46,8
Spez. Heizlast Abschätzung		[W/m <sup>2</sup> BGF]	20,179

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.  
Unter Berücksichtigung der kontrollierten Wohnraumlüftung ergibt die Abschätzung eine Gebäude-Heizlast von 46,8 kW.  
Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0DI GRAML  
ZIVILTECHNIK

## Bauteile

## Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## EK01 Fußboden Keller - unbeheizt

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142684225	*BB Fliesen		2 300	0,0100	1,047	0,010
2142684297	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0600	1,400	0,043
2142684288	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt		980	0,0002	0,500	0,000
2142706900	*WD XPS (30-60mm/033)		30	0,0500	0,033	1,515
2142684243	*BT Stahlbeton WU lt. Statik		2 500	0,3000	2,500	0,120
2142684288	*TL PE-Folie (0,2mm)	# *	980	0,0002	0,500	0,000
2142684340	*AS Rollierung	# *	1 800	0,1500	2,000	0,075
				<b>Dicke 0,4202</b>		
		Rse+Rsi = 0,17		<b>Dicke gesamt 0,5704</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,54</b>

## EW01 Außenwand Keller

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142684243	*BT Stahlbeton WU		2 500	0,3000	2,500	0,120
2142702349	*WD XPS (70-120mm/036)		30	0,0800	0,036	2,222
0	*TL Noppenmatte	# *	1 300	0,0100	0,300	0,033
				<b>Dicke 0,3800</b>		
		Rse+Rsi = 0,13		<b>Dicke gesamt 0,3900</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,40</b>

## KD01 Decke zu Keller

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142685598	*BB Parkett		700	0,0150	0,170	0,088
2142685424	*BT Zement-Estrich	F	2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch ( $s' \leq 9 \text{ MN/m}^3$ )		80	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,0800	0,050	1,600
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik		2 400	0,2500	2,300	0,109
2142705807	*WD Wärmedämmplatte Prottelith		200	0,2000	0,062	3,226
		Rse+Rsi = 0,34		<b>Dicke gesamt 0,6503</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,16</b>

## DD01 Decke zu Tiefgarage

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142685598	*BB Parkett		700	0,0150	0,170	0,088
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch ( $s' \leq 9 \text{ MN/m}^3$ )		80	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,0800	0,050	1,600
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik		2 400	0,2500	2,300	0,109
2142705807	*WD Wärmedämmplatte Prottelith		200	0,2000	0,062	3,226
		Rse+Rsi = 0,21		<b>Dicke gesamt 0,6503</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,17</b>

## EB01 erdanliegender Fußboden

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142685598	*BB Parkett		700	0,0150	0,170	0,088
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142685300	*TD TDPS 35 mineralisch ( $s' \leq 9 \text{ MN/m}^3$ )		68	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		130	0,0750	0,050	1,500
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)	#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142717847	*BT Stahlbeton WU lt. Statik		2 400	0,3000	2,500	0,120
2142702349	*WD XPS (70-120mm/036)		30	0,1000	0,036	2,778
2142684243	*BT Sauberkeitsschicht (Beton 2200 kg/m³)	# *	2 200	0,0600	1,650	0,036
				<b>Dicke 0,6003</b>		
		Rse+Rsi = 0,17		<b>Dicke gesamt 0,6603</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,18</b>

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0DI GRAML  
ZIVILTECHNIK

## Bauteile

## Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

AW01 Außenwand Holz		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
2142701949	*BP GK-Feuerschutzplatte (15,0mm)		806	0,0150	0,350	0,043	
2142715107	*HW Konstruktionsholz dazw.	9,1 %	475		0,100	0,050	
2142723380	*WD Mineralwolle (038)	90,9 %	14	0,0600	0,038	1,310	
2142686781	*DB Dampfbremse (0,2mm/100m)		893	0,0002	0,200	0,001	
2142701299	*BP OSB/3		610	0,0150	0,130	0,115	
2142715107	*HW Konstruktionsholz dazw.	8,8 %	475		0,100	0,191	
2142723380	*WD Mineralwolle (038)	91,2 %	14	0,2400	0,038	5,239	
2142715127	*BP MDF-Platte		600	0,0150	0,140	0,107	
2142708574	*TL Winddichtung (0,2mm/0,2m)		260	0,0002	0,130	0,002	
0	*HW Lattung/Hinterlüftung	# *	500	0,0300	0,130	0,231	
2142684306	*HW Sichtschalung	# *	500	0,0240	0,130	0,185	
		<b>Dicke 0,3454</b>		<b>Dicke gesamt 0,3994</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,13</b>	
*HW Konstrukt:	Achsabstand	RT 7,7191	RTu 7,4290	RT 7,5741	Rse+Rsi	0,26	
*HW Konstrukt:	Achsabstand	0,685	Breite 0,060	Dicke 0,240			
		0,440	Breite 0,040	Dicke 0,060			
DD02 Außendecke, Wärmestrom nach unten		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
2142685598	*BB Parkett	#	700	0,0150	0,170	0,088	
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054	
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000	
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch (s`<= 9 MN/m³)		80	0,0300	0,042	0,714	
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000	
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,1000	0,050	2,000	
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik		2 400	0,2500	2,300	0,109	
2142724422	*WD Mineralwolle-WDVS (036) Edyn <= 1,2 MN/m²		100	0,1600	0,036	4,444	
2142685397	*PZ Unterputz (Armierungsbeschichtung)		1 350	0,0030	1,000	0,003	
2142684365	*PZ Oberputz (Silikatputz)		1 800	0,0030	0,700	0,004	
		<b>Rse+Rsi = 0,21</b>	<b>Dicke gesamt 0,6363</b>		<b>U-Wert</b>	<b>0,13</b>	
ZD01 Geschosstrenndecke		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
2142685598	*BB Parkett	#	700	0,0150	0,170	0,088	
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054	
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000	
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch (s`<= 9 MN/m³)		80	0,0300	0,042	0,714	
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000	
2142720053	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,1000	0,050	2,000	
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F	2 400	0,2500	2,300	0,109	
2142711466	*PZ Kalkgipsputz		1 300	0,0100	0,700	0,014	
		<b>Rse+Rsi = 0,26</b>	<b>Dicke gesamt 0,4803</b>		<b>U-Wert</b>	<b>0,31</b>	
FD01 Flachdach_begründ		von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
2142684322	*VS Erdreich (Ton, Schlick)	# *	1 800	0,1000	1,500	0,067	
2142684292	*TL Geotextil Polypropylen	# *	117	0,0030	0,120	0,025	
2142684292	*TL Drainage- u. Speichermatte	# *	1 000	0,0250	0,300	0,083	
2142685572	*TL E-KV-5 wf (5,0mm/250m)	#	1 175	0,0050	0,170	0,029	
2142685572	*TL E-KV-5 wf (5,0mm/250m)	#	1 175	0,0050	0,170	0,029	
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031) Gefälled.i.M.		25	0,1400	0,031	4,516	
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031)		25	0,1600	0,031	5,161	
2142699034	*TL E-ALGV-45 (3,8mm/1500m)	#	1 263	0,0038	0,170	0,022	
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F	2 400	0,2200	2,300	0,096	
2142711466	*PZ Kalkgipsputz		1 200	0,0100	0,700	0,014	
		<b>Dicke 0,5438</b>		<b>Rse+Rsi = 0,14</b>	<b>Dicke gesamt 0,6718</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,10</b>

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0DI GRAML  
ZIVILTECHNIK

## Bauteile

## Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## FD02 Terrasse\_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz

			von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142684243	*BB Betonplatten auf Stelzlager		# *	2 400	0,0600	2,035	0,029
2142684292	*TL Geotextil Polypropylen		# *	117	0,0030	0,120	0,025
2142684288	*TL Gummigranulatmatte		# *	910	0,0060	0,130	0,046
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)		#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)		#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031) Gefälled.i.M.			25	0,0300	0,031	0,968
2142705780	*WD PUR aluk. steinothan® 107 ( 80mm)			30	0,0800	0,022	3,636
2142699034	*TL E-ALGV-45 (3,8mm/1500m)		#	1 263	0,0038	0,170	0,022
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F		2 400	0,2000	2,300	0,087
2142711466	*PZ Kalkgipsputz			1 200	0,0100	0,700	0,014
				<b>Dicke 0,3338</b>		<b>Rse+Rsi = 0,14</b>	<b>Dicke gesamt 0,4028</b>
						<b>U-Wert 0,20</b>	

## FD05 Flachdach neben Terrasse - erhöht - H4+5,6,7

			von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142684243	*BB Betonplatten auf Stelzlager		# *	2 400	0,0600	2,035	0,029
2142684292	*TL Geotextil Polypropylen		# *	117	0,0030	0,120	0,025
2142684288	*TL Gummigranulatmatte		# *	910	0,0060	0,130	0,046
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)		#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)		#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031) Gefälled.i.M.			25	0,0300	0,031	0,968
2142705780	*WD PUR aluk. steinothan® 107 ( 80mm)			30	0,1200	0,022	5,455
2142699034	*TL E-ALGV-45 (3,8mm/1500m)		#	1 263	0,0038	0,170	0,022
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F		2 400	0,2000	2,300	0,087
2142711466	*PZ Kalkgipsputz			1 200	0,0100	0,700	0,014
				<b>Dicke 0,3738</b>		<b>Rse+Rsi = 0,14</b>	<b>Dicke gesamt 0,4428</b>
						<b>U-Wert 0,15</b>	

## AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet

			von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
2142711466	*PZ Kalkgipsputz			1 300	0,0150	0,700	0,021
2142706900	*WD XPS (Sockel EG, 80cm hoch eingelegt)	*		30	0,0200	0,033	0,606
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik			2 400	0,2000	2,300	0,087
2142684301	*HW Konstruktionsholz dazw.		8,8 %	450		0,100	0,080
2142685839	*WD Mineralwolle (034)		91,2 %	15	0,1000	0,034	2,448
2142684301	*HW Konstruktionsholz dazw.		8,8 %	450		0,100	0,080
2142685839	*WD Mineralwolle (034)		91,2 %	15	0,1000	0,034	2,448
2142684400	*TL Winddichtung (0,2mm/0,2m)	#		260	0,0002	0,130	0,002
2142684301	*HW Lattung/Hinterlüftung	# *		500	0,0300	0,130	0,231
2142684306	*HW Sichtschalung	# *		500	0,0300	0,130	0,231
				<b>Dicke 0,4152</b>		<b>Rse+Rsi = 0,14</b>	<b>Dicke gesamt 0,4952</b>
						<b>U-Wert 0,18</b>	
*HW Konstrukt:	Achsabstand	RTu 5,3974	RT 5,5812		0,100		Rse+Rsi 0,26
*HW Konstrukt:	Achsabstand	0,685	Breite	0,060	Dicke	0,100	

Dicke ... wärmetechnisch relevante Dicke

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³],  $\lambda$  [W/mK]

\*... Schicht zählt nicht zum U-Wert #... Schicht zählt nicht zur OI3-Berechnung F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht

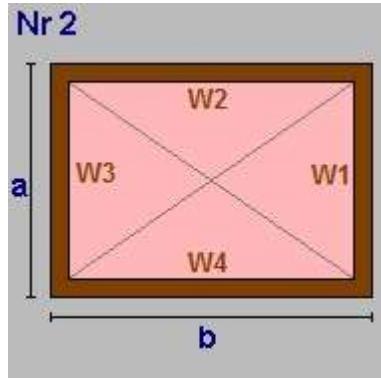
RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

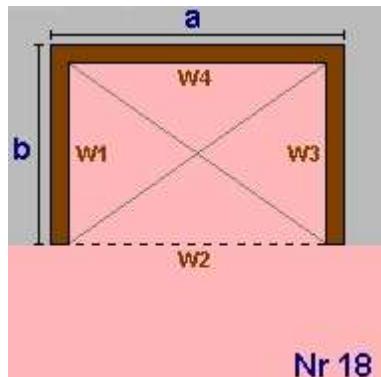
#### EG Grundform



Von EG bis OG3  
 $a = 18,50$     $b = 15,85$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF 293,23m² BRI 873,90m³

Wand W1 55,14m² AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet  
 Wand W2 47,24m² AW04  
 Wand W3 55,14m² AW04  
 Wand W4 47,24m² AW04  
 Decke 293,23m² ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden 135,23m² KD01 Decke zu Keller  
 Teilung 158,00m² EB01

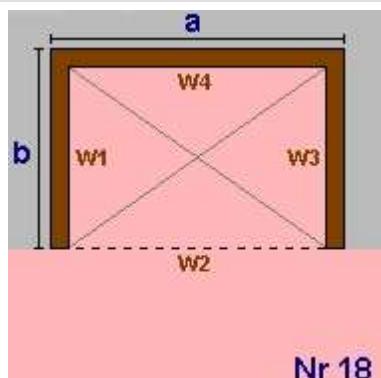
#### EG V1



Von EG bis OG3  
 $a = 9,75$     $b = 1,40$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF 13,65m² BRI 40,68m³

Wand W1 4,17m² AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2 -29,06m² AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet  
 Wand W3 4,17m² AW01 Außenwand Holz  
 Wand W4 -29,06m² AW01  
 Decke 13,65m² ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden 13,65m² KD01 Decke zu Keller

#### EG V2



Von EG bis OG2  
 $a = 16,70$     $b = 18,50$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF 308,95m² BRI 920,76m³

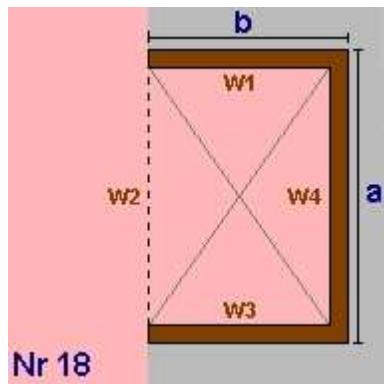
Wand W1 55,14m² AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2 49,77m² AW01  
 Wand W3 55,14m² AW01  
 Wand W4 49,77m² AW01  
 Decke 308,95m² ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden 156,95m² KD01 Decke zu Keller  
 Teilung 152,00m² DD01



## Geometrieausdruck

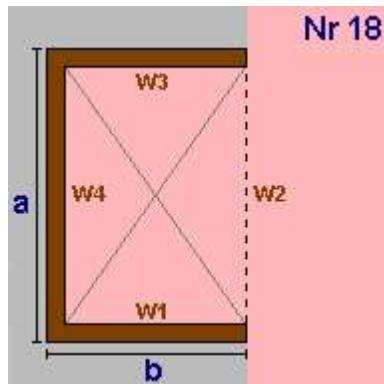
### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

#### EG V3



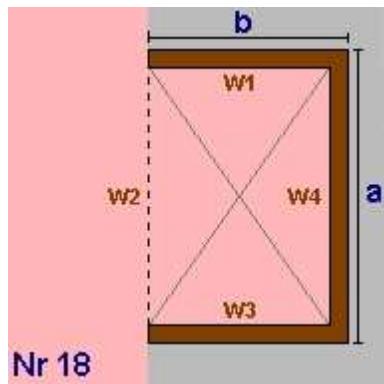
$a = 12,70$        $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF                15,24m<sup>2</sup> BRI            45,42m<sup>3</sup>  
  
 Wand W1    3,58m<sup>2</sup> AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet  
 Wand W2    -37,85m<sup>2</sup> AW04  
 Wand W3    3,58m<sup>2</sup> AW04  
 Wand W4    37,85m<sup>2</sup> AW04  
 Decke        2,40m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Teilung      12,84m<sup>2</sup> FD02  
  
 Boden        15,24m<sup>2</sup> KD01 Decke zu Keller

#### EG V4



$a = 14,10$        $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF                16,92m<sup>2</sup> BRI            50,43m<sup>3</sup>  
  
 Wand W1    3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2    -42,02m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3    3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4    42,02m<sup>2</sup> AW01  
 Decke        16,92m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden        16,92m<sup>2</sup> KD01 Decke zu Keller

#### EG V5



Von EG bis OG2  
 $a = 10,80$        $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF                12,96m<sup>2</sup> BRI            38,62m<sup>3</sup>  
  
 Wand W1    3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2    -32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3    3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4    32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Decke        12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden        12,96m<sup>2</sup> KD01 Decke zu Keller

#### EG Summe

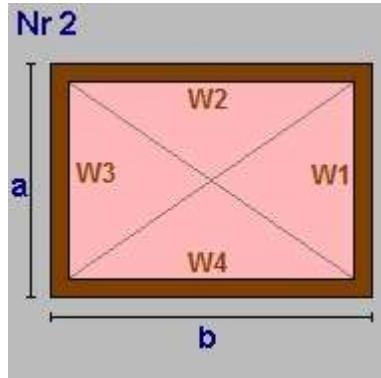
**EG Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]:** **660,95**  
**EG Bruttonrauminhalt [m<sup>3</sup>]:** **1 969,81**



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

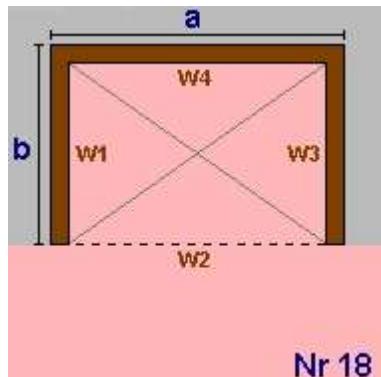
#### OG1 Grundform



Von EG bis OG3  
 $a = 18,50$     $b = 15,85$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF      293,23m<sup>2</sup> BRI      873,90m<sup>3</sup>

Wand W1	55,14m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	47,24m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	55,14m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	47,24m <sup>2</sup>	AW01
Decke	293,23m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke
Boden	-293,23m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke

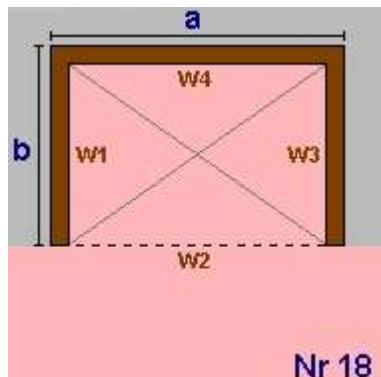
#### OG1 V1



Von EG bis OG3  
 $a = 9,75$     $b = 1,40$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF      13,65m<sup>2</sup> BRI      40,68m<sup>3</sup>

Wand W1	4,17m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	-29,06m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	4,17m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	-29,06m <sup>2</sup>	AW01
Decke	13,65m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke
Boden	-13,65m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG1 V2



Von EG bis OG2  
 $a = 16,70$     $b = 18,50$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF      308,95m<sup>2</sup> BRI      920,76m<sup>3</sup>

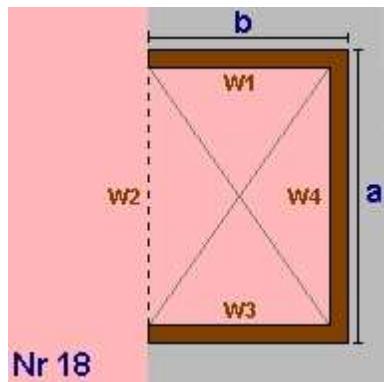
Wand W1	55,14m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	49,77m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	55,14m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	49,77m <sup>2</sup>	AW01
Decke	308,95m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke
Boden	-308,95m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

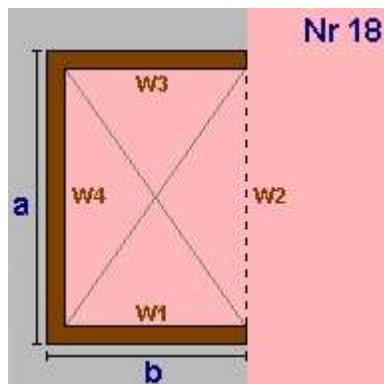
#### OG1 V5



Von EG bis OG2  
 $a = 10,80$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF            12,96m<sup>2</sup> BRI            38,62m<sup>3</sup>

Wand W1      3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2      -32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3      3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4      32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Decke          12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden          -12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

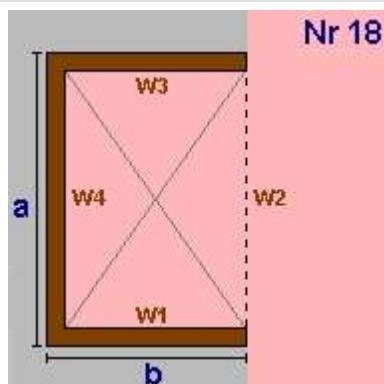
#### OG1 V6



Von OG1 bis OG2  
 $a = 8,70$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF            10,44m<sup>2</sup> BRI            31,11m<sup>3</sup>

Wand W1      3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2      -25,93m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3      3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4      25,93m<sup>2</sup> AW01  
 Decke          10,44m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden          -10,44m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG1 V7



Von OG1 bis OG3  
 $a = 10,80$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF            12,96m<sup>2</sup> BRI            38,62m<sup>3</sup>

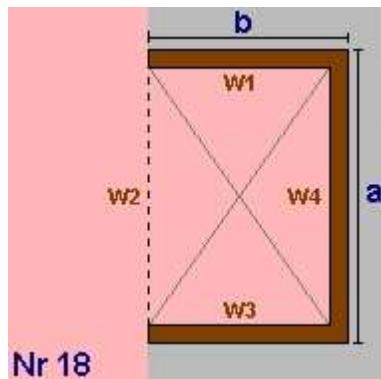
Wand W1      3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2      -32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3      3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4      32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Decke          12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden          12,96m<sup>2</sup> DD02 Außendecke, Wärmestrom nach unten



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

#### OG1 V8



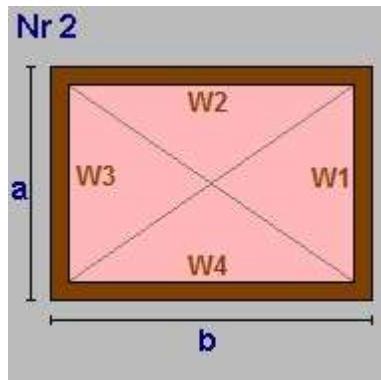
Von OG1 bis OG3  
 $a = 7,40$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF            8,88m<sup>2</sup> BRI            26,47m<sup>3</sup>

Wand W1	3,58m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	-22,05m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	3,58m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	22,05m <sup>2</sup>	AW01
Decke	8,88m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke
Boden	-8,88m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: **661,07**  
 OG1 Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: **1 970,17**

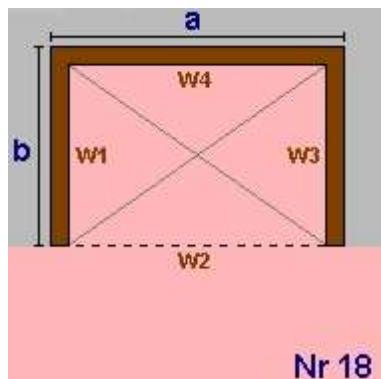
#### OG2 Grundform



Von EG bis OG3  
 $a = 18,50$     $b = 15,85$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF            293,23m<sup>2</sup> BRI            873,90m<sup>3</sup>

Wand W1	55,14m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	47,24m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	55,14m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	47,24m <sup>2</sup>	AW01
Decke	293,23m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke
Boden	-293,23m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG2 V1



Von EG bis OG3  
 $a = 9,75$     $b = 1,40$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF            13,65m<sup>2</sup> BRI            40,68m<sup>3</sup>

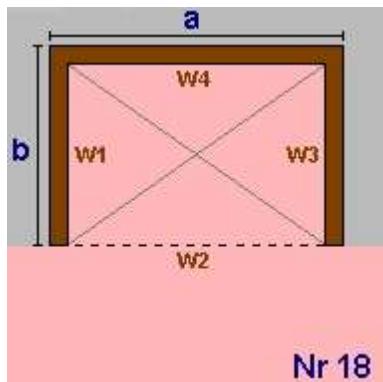
Wand W1	4,17m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	-29,06m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	4,17m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	-29,06m <sup>2</sup>	AW01
Decke	13,65m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke
Boden	-13,65m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

#### OG2 V2

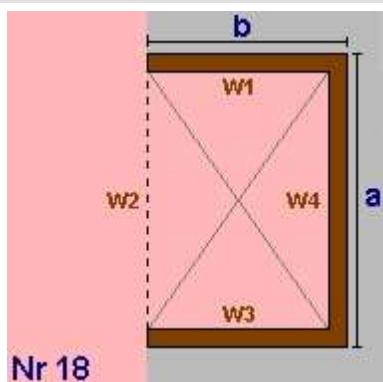


Von EG bis OG2  
 $a = 16,70$     $b = 18,50$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,37 => 2,87m  
 BGF            308,95m<sup>2</sup> BRI        887,86m<sup>3</sup>

Wand W1    53,17m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2    47,99m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3    53,17m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4    47,99m<sup>2</sup> AW01  
 Decke      300,87m<sup>2</sup> FD05 Flachdach neben Terrasse - erhöht - H  
 Teilung     8,08m<sup>2</sup> ZD01

Boden      -308,95m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

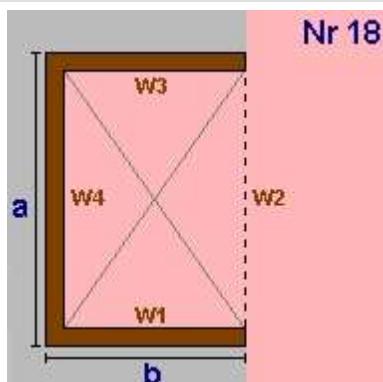
#### OG2 V5



Von EG bis OG2  
 $a = 10,80$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF            12,96m<sup>2</sup> BRI        39,45m<sup>3</sup>

Wand W1    3,65m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2    -32,87m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3    3,65m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4    32,87m<sup>2</sup> AW01  
 Decke      12,96m<sup>2</sup> FD01 Flachdach\_begrünt  
 Boden      -12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG2 V6



Von OG1 bis OG2  
 $a = 8,70$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF            10,44m<sup>2</sup> BRI        31,78m<sup>3</sup>

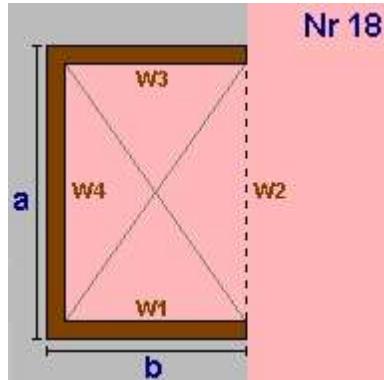
Wand W1    3,65m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2    -26,48m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3    3,65m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4    26,48m<sup>2</sup> AW01  
 Decke      10,44m<sup>2</sup> FD01 Flachdach\_begrünt  
 Boden      -10,44m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

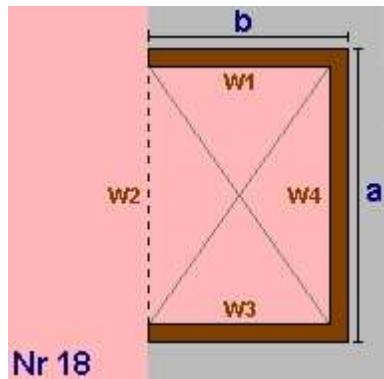
#### OG2 V7



Von OG1 bis OG3  
 $a = 10,80$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF      12,96m<sup>2</sup> BRI      38,62m<sup>3</sup>

Wand W1      3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2      -32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3      3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4      32,19m<sup>2</sup> AW01  
 Decke      12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden      -12,96m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG2 V8



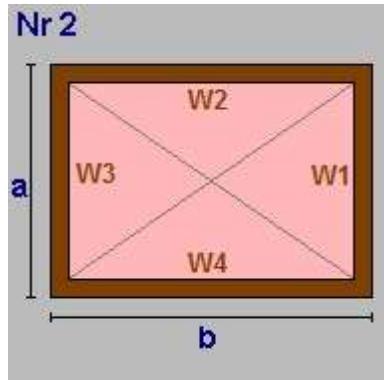
Von OG1 bis OG3  
 $a = 7,40$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m  
 BGF      8,88m<sup>2</sup> BRI      26,47m<sup>3</sup>

Wand W1      3,58m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2      -22,05m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3      3,58m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4      22,05m<sup>2</sup> AW01  
 Decke      8,88m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke  
 Boden      -8,88m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG2 Summe

OG2 Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: **661,07**  
 OG2 Bruttonrauminhalt [m<sup>3</sup>]: **1 938,75**

#### OG3 Grundform



Von EG bis OG3  
 $a = 18,50$     $b = 15,85$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF      293,23m<sup>2</sup> BRI      892,52m<sup>3</sup>

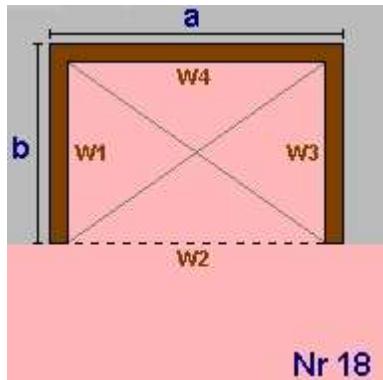
Wand W1      56,31m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2      48,24m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3      56,31m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4      48,24m<sup>2</sup> AW01  
 Decke      293,23m<sup>2</sup> FD01 Flachdach\_begrünt  
 Boden      -293,23m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke



## Geometrieausdruck

### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

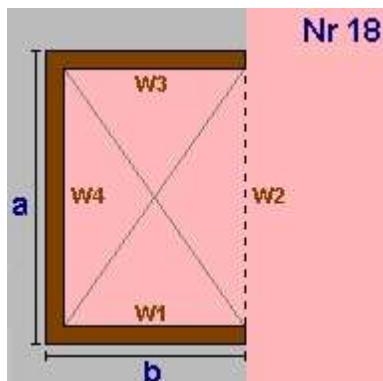
#### OG3 V1



Von EG bis OG3  
 $a = 9,75$     $b = 1,40$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF            13,65m<sup>2</sup> BRI        41,55m<sup>3</sup>

Wand W1	4,26m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	-29,68m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	4,26m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	-29,68m <sup>2</sup>	AW01
Decke	13,65m <sup>2</sup>	FD01 Flachdach_begrünt
Boden	-13,65m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke

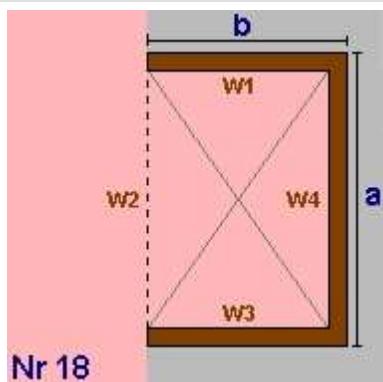
#### OG3 V7



Von OG1 bis OG3  
 $a = 10,80$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF            12,96m<sup>2</sup> BRI        39,45m<sup>3</sup>

Wand W1	3,65m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	-32,87m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	3,65m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	32,87m <sup>2</sup>	AW01
Decke	12,96m <sup>2</sup>	FD01 Flachdach_begrünt
Boden	-12,96m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG3 V8



Von OG1 bis OG3  
 $a = 7,40$     $b = 1,20$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF            8,88m<sup>2</sup> BRI        27,03m<sup>3</sup>

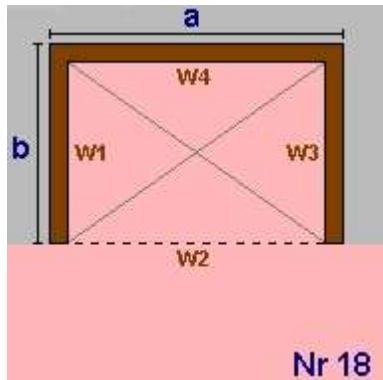
Wand W1	3,65m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand Holz
Wand W2	-22,52m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	3,65m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	22,52m <sup>2</sup>	AW01
Decke	8,88m <sup>2</sup>	FD01 Flachdach_begrünt
Boden	-8,88m <sup>2</sup>	ZD01 Geschosstrenndecke



## Geometrieausdruck

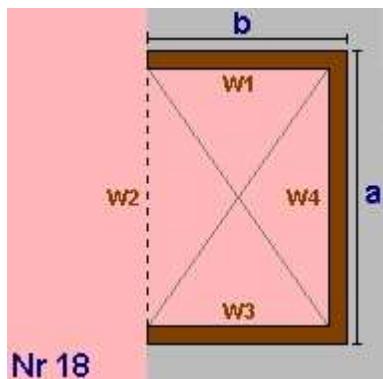
### Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

#### OG3 Rechteck



$a = 1,60$        $b = 2,02$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF                3,23m<sup>2</sup> BRI                9,84m<sup>3</sup>  
  
 Wand W1        6,15m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2        -4,87m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3        6,15m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4        4,87m<sup>2</sup> AW01  
 Decke            3,23m<sup>2</sup> FD01 Flachdach\_begrünt  
 Boden            -3,23m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG3 Rechteck



$a = 2,02$        $b = 2,40$   
 lichte Raumhöhe = 2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m  
 BGF                4,85m<sup>2</sup> BRI                14,76m<sup>3</sup>  
  
 Wand W1        7,31m<sup>2</sup> AW01 Außenwand Holz  
 Wand W2        -6,15m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3        7,31m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4        6,15m<sup>2</sup> AW01  
 Decke            4,85m<sup>2</sup> FD01 Flachdach\_begrünt  
 Boden            -4,85m<sup>2</sup> ZD01 Geschosstrenndecke

#### OG3 Summe

**OG3 Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]:**        **336,80**  
**OG3 Bruttonrauminhalt [m<sup>3</sup>]:**        **1 025,14**

#### Deckenvolumen DD01

Fläche      152,00 m<sup>2</sup> x Dicke 0,65 m =      98,85 m<sup>3</sup>

#### Deckenvolumen DD02

Fläche      12,96 m<sup>2</sup> x Dicke 0,64 m =      8,25 m<sup>3</sup>

#### Deckenvolumen KD01

Fläche      350,95 m<sup>2</sup> x Dicke 0,65 m =      228,22 m<sup>3</sup>

#### Deckenvolumen EB01

Fläche      158,00 m<sup>2</sup> x Dicke 0,60 m =      94,85 m<sup>3</sup>

**Bruttonrauminhalt [m<sup>3</sup>]:**        **430,16**

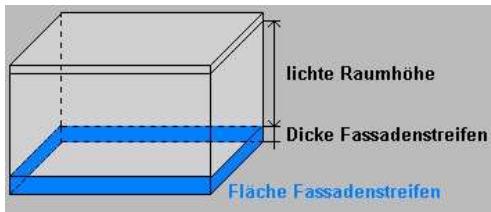


## Geometrieausdruck

Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung

	Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
	AW01	-	DD02	0,636m	2,40m
	AW01	-	KD01	0,650m	68,25m
	AW04	-	KD01	0,650m	61,35m



Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m<sup>2</sup>]: 2 319,87  
Gesamtsumme Bruttonrauminhalt [m<sup>3</sup>]: 7 334,04

**erdberührte Bauteile  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b****KD01 Decke zu unkonditioniertem Keller 350,95 m<sup>2</sup>**

Lichte Höhe des Kellers	2,50 m	
Perimeterlänge	129,6 m	Luftwechselrate im unkonditionierten Keller 0,30 1/h
Kellerfußboden	EK01 Fußboden Keller - unbeheizt	
erdanliegende Kellerwand	EW01 Außenwand Keller	

**Leitwert 59,68 W/K****EB01 erdanliegender Fußboden 158,00 m<sup>2</sup>**

Perimeterlänge	45,00 m
Wand-Bauteil	AW01 Außenwand Holz
Senkrechte Randdämmung:	
Lambda-Wert	0,036 W/mK
Tiefe	1,20 m
Dicke	0,12 m

**Leitwert 19,94 W/K**

Leitwerte lt. ÖNORM EN ISO 13370

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0DI GRAML  
ZIVILTECHNIK

## Fenster und Türen

## Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Typ	Bauteil Anz. Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	Ug W/m <sup>2</sup> K	Uf W/m <sup>2</sup> K	PSI W/mK	Ag m <sup>2</sup>	Uw W/m <sup>2</sup> K	AxUxf W/K	g	fs
	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)	1,23	1,48	1,82	0,50	1,10	0,040	1,21	0,80		0,50	
	Prüfnormmaß Typ 2 (T2)	1,23	1,48	1,82	0,50	1,30	0,040	1,21	0,86		0,50	

2,42

N												
T1	EG AW01	1	1,04 x 2,75	1,04	2,75	2,86	0,50	1,10	0,040	2,04	0,77	2,19
T1	EG AW01	2	1,20 x 1,40	1,20	1,40	3,36	0,50	1,10	0,040	2,15	0,82	2,74
T1	EG AW01	2	1,00 x 2,35	1,00	2,35	4,70	0,50	1,10	0,040	3,24	0,78	3,69
	EG AW04	1	1,00 x 2,40 Haustür	1,00	2,40	2,40					1,40	3,36
T1	OG1 AW01	2	0,60 x 1,20	0,60	1,20	1,44	0,50	1,10	0,040	0,70	0,96	1,38
T1	OG1 AW01	1	1,20 x 1,40	1,20	1,40	1,68	0,50	1,10	0,040	1,08	0,82	1,37
T1	OG1 AW01	1	0,50 x 1,10	0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56
T1	OG2 AW01	2	0,60 x 1,20	0,60	1,20	1,44	0,50	1,10	0,040	0,70	0,96	1,38
T1	OG2 AW01	1	1,20 x 1,40	1,20	1,40	1,68	0,50	1,10	0,040	1,08	0,82	1,37
T1	OG2 AW01	1	0,50 x 1,10	0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56
	OG3 AW01	1	1,00 x 2,40 Haustür	1,00	2,40	2,40					1,40	3,36
T1	OG3 AW01	1	0,50 x 1,10	0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56
T1	OG3 AW01	1	7,70 x 1,45	7,70	1,45	11,17	0,50	1,10	0,040	8,13	0,75	8,34
T2	OG3 AW01	1	1,40 x 2,75 STH	1,40	2,75	3,85	0,50	1,30	0,040	2,66	0,87	3,36

18

38,63

22,47

34,22

O												
T2	EG AW01	1	1,40 x 2,75 STH	1,40	2,75	3,85	0,50	1,30	0,040	2,66	0,87	3,36
T1	EG AW01	1	4,23 x 2,75	4,23	2,75	11,63	0,50	1,10	0,040	9,04	0,73	8,46
T1	EG AW01	1	1,80 x 2,75	1,80	2,75	4,95	0,50	1,10	0,040	3,63	0,76	3,78
T1	EG AW01	2	1,00 x 2,75	1,00	2,75	5,50	0,50	1,10	0,040	3,88	0,77	4,25
T1	EG AW01	1	3,32 x 2,75	3,32	2,75	9,13	0,50	1,10	0,040	7,08	0,73	6,62
T1	EG AW04	1	2,97 x 2,75	2,97	2,75	8,17	0,50	1,10	0,040	6,23	0,74	6,05
T1	EG AW04	3	1,00 x 2,75	1,00	2,75	8,25	0,50	1,10	0,040	5,82	0,77	6,37
T1	EG AW04	1	2,54 x 2,75	2,54	2,75	6,99	0,50	1,10	0,040	5,43	0,72	5,00
T2	OG1 AW01	1	1,35 x 2,52 STH	1,35	2,52	3,40	0,50	1,30	0,040	2,53	0,79	2,67
T1	OG1 AW01	1	4,24 x 2,47	4,24	2,47	10,47	0,50	1,10	0,040	8,24	0,71	7,40
T1	OG1 AW01	1	3,31 x 2,47	3,31	2,47	8,18	0,50	1,10	0,040	6,24	0,73	6,01
T1	OG1 AW01	1	1,80 x 2,47	1,80	2,47	4,45	0,50	1,10	0,040	3,21	0,77	3,43
T1	OG1 AW01	4	1,00 x 2,47	1,00	2,47	9,88	0,50	1,10	0,040	6,87	0,78	7,71
T1	OG1 AW01	1	2,95 x 2,47	2,95	2,47	7,29	0,50	1,10	0,040	5,47	0,75	5,46
T1	OG1 AW01	1	4,55 x 2,47	4,55	2,47	11,24	0,50	1,10	0,040	8,69	0,73	8,17
T2	OG2 AW01	1	1,35 x 2,52 STH	1,35	2,52	3,40	0,50	1,30	0,040	2,53	0,79	2,67
T1	OG2 AW01	1	4,24 x 2,47	4,24	2,47	10,47	0,50	1,10	0,040	8,24	0,71	7,40
T1	OG2 AW01	1	3,31 x 2,47	3,31	2,47	8,18	0,50	1,10	0,040	6,24	0,73	6,01
T1	OG2 AW01	1	1,80 x 2,47	1,80	2,47	4,45	0,50	1,10	0,040	3,21	0,77	3,43
T1	OG2 AW01	4	1,00 x 2,47	1,00	2,47	9,88	0,50	1,10	0,040	6,87	0,78	7,71
T1	OG2 AW01	1	2,95 x 2,47	2,95	2,47	7,29	0,50	1,10	0,040	5,47	0,75	5,46
T1	OG2 AW01	1	4,55 x 2,47	4,55	2,47	11,24	0,50	1,10	0,040	8,69	0,73	8,17
T1	OG3 AW01	1	2,95 x 2,47	2,95	2,47	7,29	0,50	1,10	0,040	5,47	0,75	5,46
T1	OG3 AW01	2	1,00 x 2,47	1,00	2,47	4,94	0,50	1,10	0,040	3,43	0,78	3,85
T1	OG3 AW01	1	4,55 x 2,47	4,55	2,47	11,24	0,50	1,10	0,040	8,91	0,70	7,87

Zufriedene Kunden durch professionelle Planung -&gt; DI GRAML ZIVILTECHNIK

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

p2024,344801 REPFEN1H o1517 - Salzburg

Geschäftszahl 18088

20.08.2024

Bearbeiter Fr. Freinbichler-Schuster

Seite 24

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0DI GRAML  
ZIVILTECHNIK

## Fenster und Türen

## Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Typ	Bauteil Anz. Bezeichnung			Breite m	Höhe m	Fläche m²	Ug W/m²K	Uf W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	Uw W/m²K	AxUxf W/K	g	fs	
T2	OG3	AW01	1	1,40 x 2,75 STH		1,40	2,75	3,85	0,50	1,30	0,040	2,66	0,87	3,36	
36				195,61				146,74				146,13			
<b>S</b>															
T1	EG	AW01	1	0,50 x 1,10		0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56	0,50 0,75
T1	EG	AW04	1	0,99 x 2,75		0,99	2,75	2,72	0,50	1,10	0,040	1,92	0,77	2,11	0,50 0,75
T1	EG	AW04	1	2,99 x 2,85		2,99	2,85	8,52	0,50	1,10	0,040	6,54	0,74	6,28	0,50 0,75
T1	EG	AW04	1	1,00 x 2,47		1,00	2,47	2,47	0,50	1,10	0,040	1,72	0,78	1,93	0,50 0,75
T1	EG	AW04	1	2,16 x 2,47		2,16	2,47	5,34	0,50	1,10	0,040	3,99	0,75	3,97	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	2	0,60 x 1,20		0,60	1,20	1,44	0,50	1,10	0,040	0,70	0,96	1,38	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	1,20 x 1,40		1,20	1,40	1,68	0,50	1,10	0,040	1,08	0,82	1,37	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	0,50 x 1,10		0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	0,50 x 1,10		0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	2	0,60 x 1,20		0,60	1,20	1,44	0,50	1,10	0,040	0,70	0,96	1,38	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	1,20 x 1,40		1,20	1,40	1,68	0,50	1,10	0,040	1,08	0,82	1,37	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	0,50 x 1,10		0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	0,50 x 1,10		0,50	1,10	0,55	0,50	1,10	0,040	0,23	1,01	0,56	0,50 0,75
T1	OG3	AW01	2	0,60 x 1,20		0,60	1,20	1,44	0,50	1,10	0,040	0,70	0,96	1,38	0,50 0,75
T1	OG3	AW01	1	1,20 x 1,40		1,20	1,40	1,68	0,50	1,10	0,040	1,08	0,82	1,37	0,50 0,75
18				31,16				20,66				25,34			
<b>W</b>															
T2	EG	AW01	1	3,37 x 2,75 STH		3,37	2,75	9,27	0,50	1,30	0,040	7,20	0,77	7,12	0,50 0,75
T2	EG	AW01	1	2,17 x 2,75 STH		2,17	2,75	5,97	0,50	1,30	0,040	4,53	0,78	4,68	0,50 0,75
T1	EG	AW01	1	1,00 x 2,75		1,00	2,75	2,75	0,50	1,10	0,040	1,94	0,77	2,12	0,50 0,75
T1	EG	AW04	3	2,10 x 0,82		2,10	0,82	5,17	0,50	1,10	0,040	2,68	0,92	4,73	0,50 0,75
T2	OG1	AW01	1	1,35 x 2,52 STH		1,35	2,52	3,40	0,50	1,30	0,040	2,53	0,79	2,67	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	1,80 x 2,47		1,80	2,47	4,45	0,50	1,10	0,040	3,21	0,77	3,43	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	4	1,00 x 2,47		1,00	2,47	9,88	0,50	1,10	0,040	6,87	0,78	7,71	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	4,23 x 2,47		4,23	2,47	10,45	0,50	1,10	0,040	8,00	0,74	7,69	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	3,36 x 2,47		3,36	2,47	8,30	0,50	1,10	0,040	6,13	0,77	6,38	0,50 0,75
T1	OG1	AW01	1	2,80 x 2,47		2,80	2,47	6,92	0,50	1,10	0,040	5,14	0,76	5,24	0,50 0,75
T2	OG2	AW01	1	1,35 x 2,52 STH		1,35	2,52	3,40	0,50	1,30	0,040	2,53	0,79	2,67	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	1,80 x 2,47		1,80	2,47	4,45	0,50	1,10	0,040	3,21	0,77	3,43	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	4	1,00 x 2,47		1,00	2,47	9,88	0,50	1,10	0,040	6,87	0,78	7,71	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	4,23 x 2,47		4,23	2,47	10,45	0,50	1,10	0,040	8,00	0,74	7,69	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	3,36 x 2,47		3,36	2,47	8,30	0,50	1,10	0,040	6,13	0,77	6,38	0,50 0,75
T1	OG2	AW01	1	2,80 x 2,47		2,80	2,47	6,92	0,50	1,10	0,040	5,14	0,76	5,24	0,50 0,75
T1	OG3	AW01	2	1,00 x 2,47		1,00	2,47	4,94	0,50	1,10	0,040	3,43	0,78	3,85	0,50 0,75
T1	OG3	AW01	1	4,25 x 2,47		4,25	2,47	10,50	0,50	1,10	0,040	8,04	0,74	7,72	0,50 0,75
T1	OG3	AW01	1	3,36 x 2,47		3,36	2,47	8,30	0,50	1,10	0,040	6,13	0,77	6,38	0,50 0,75
T2	OG3	AW01	1	1,40 x 2,75 STH		1,40	2,75	3,85	0,50	1,30	0,040	2,66	0,87	3,36	0,50 0,75
T1	OG3	AW01	1	2,02 x 2,50		2,02	2,50	5,05	0,50	1,10	0,040	3,74	0,75	3,80	0,50 0,75
30				142,60				104,11				110,00			
<b>Summe</b>			<b>102</b>				<b>408,00</b>				<b>293,98</b>		<b>315,69</b>		

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -**  
**5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**



**DI GRAML**  
ZIVILTECHNIK

**Fenster und Türen**

**Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b**

---

Ug... Uwert Glas   Uf... Uwert Rahmen   Psi... Linearer Korrekturkoeffizient   Ag... Glasfläche  
g... Energiedurchlassgrad Verglasung   fs... Verschattungsfaktor  
Typ... Prüfnormmaßtyp

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -**  
**5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**

**DI GRAML**  
**ZIVILTECHNIK**
**Rahmen****Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b**

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp. Anz.	Stb. m	Pfost. Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,100	0,100	0,200	0,120	33								Fenster
Typ 2 (T2)	0,100	0,100	0,200	0,120	33								Stiegenhaus
1,40 x 2,75 STH	0,100	0,100	0,200	0,120	31	1	0,100						Stiegenhaus
3,37 x 2,75 STH	0,100	0,100	0,200	0,120	22	2	0,100						Stiegenhaus
2,17 x 2,75 STH	0,100	0,100	0,200	0,120	24	1	0,100						Stiegenhaus
1,04 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	29								Fenster
1,20 x 1,40	0,100	0,100	0,200	0,120	36								Fenster
1,00 x 2,35	0,100	0,100	0,200	0,120	31								Fenster
4,23 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	22	3	0,100						Fenster
1,80 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	27	1	0,100						Fenster
1,00 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	29								Fenster
3,32 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	22	2	0,100						Fenster
0,50 x 1,10	0,100	0,100	0,200	0,120	58								Fenster
2,97 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	24	2	0,100						Fenster
2,54 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	22	1	0,100						Fenster
0,99 x 2,75	0,100	0,100	0,200	0,120	30								Fenster
2,99 x 2,85	0,100	0,100	0,200	0,120	23	2	0,100						Fenster
1,00 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	30								Fenster
2,16 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	25	1	0,100						Fenster
2,10 x 0,82	0,100	0,100	0,200	0,120	48	1	0,100						Fenster
1,35 x 2,52 STH	0,100	0,100	0,200	0,120	26								Stiegenhaus
0,60 x 1,20	0,100	0,100	0,200	0,120	52								Fenster
4,24 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	21	2	0,100						Fenster
3,31 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	24	2	0,100						Fenster
1,80 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	28	1	0,100						Fenster
1,00 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	30								Fenster
2,95 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	25	2	0,100						Fenster
4,55 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	23	3	0,100						Fenster
4,23 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	23	3	0,100						Fenster
3,36 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	26	3	0,100						Fenster
2,80 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	26	2	0,100						Fenster
2,95 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	25	2	0,100						Fenster
4,55 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	21	2	0,100						Fenster
4,25 x 2,47	0,100	0,100	0,200	0,120	23	3	0,100						Fenster
7,70 x 1,45	0,100	0,100	0,200	0,120	27	3	0,100						Fenster

Zufriedene Kunden durch professionelle Planung -&gt; DI GRAML ZIVILTECHNIK

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

p2024,344801 REPFEN2H o1517 - Salzburg

Geschäftszahl 18088

20.08.2024

Bearbeiter Fr. Freinbichler-Schuster

Seite 27

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -  
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0****DI GRAML**  
**ZIVILTECHNIK****Rahmen****Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b**

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
2,02 x 2,50	0,100	0,100	0,200	0,120	26	1	0,100						Fenster

Rb.li,re,o,u ..... Rahmenbreite links,rechts,oben, unten [m]

Stb. .... Stulpbreite [m]

H-Sp. Anz ..... Anzahl der horizontalen Sprossen

Pfb. .... Pfostenbreite [m]

V-Sp. Anz ..... Anzahl der vertikalen Sprossen

Typ ..... Prüfnormmaßtyp

% ..... Rahmenanteil des gesamten Fensters

Spb. .... Sprossenbreite [m]

OI3 - Fenster und Türen  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Glas

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Fenstern
2142701190	MGTherm Öko Star 0.5 (4-18-4-18-4 Ar)	0,6 x 1,1 / 1,35 x 1,40 / 3,3 x 2,75 / 1,1 x 2,75 / 1,9 x 2,75 / 3,55 x 2,75 / 4,39 x 2,75 STH / 2,80 x 2,75 STH / 4,85 x 2,75 / 3,3 x 2,47 / 1,1 x 2,47 / 1,9 x 2,47 / 3,55 x 2,47 / 2,70 x 2,52 STH / 2,8 x 2,47 / 4,85 x 2,47 / 1,40 x 2,75 STH / 3,37 x 2,75 STH / 2,17 x 2,75 STH / 2,1 x 0,6 / 1,35 x 2,52 STH / 1,5 x 0,6 / 1,05 x 2,75 / 4,75 x 2,75 / 3,6 x 2,75 / 2,65 x 2,75 / 4,05 x 2,47 / 4,85 x 2,47 / 3,6 x 2,47 / 1,04 x 2,75 / 1,20 x 1,40 / 1,00 x 2,35 / 4,23 x 2,75 / 1,80 x 2,75 / 1,00 x 2,75 / 3,32 x 2,75 / 2,97 x 2,75 / 2,54 x 2,75 / 2,99 x 2,85 / 1,00 x 2,47 / 2,16 x 2,47 / 4,40 x 2,75 / 0,60 x 1,20 / 4,24 x 2,47 / 3,31 x 2,47 / 0,50 x 1,10 / 2,95 x 2,47 / 4,55 x 2,47 / 4,23 x 2,47 / 3,36 x 2,47 / 4,55 x 2,47 / 4,25 x 2,47 / 0,99 x 2,75 / 1,80 x 2,47 / 1,00 x 2,47 / 2,80 x 2,47 / 4,59 x 2,47 / 2,95 x 2,47 / 7,70 x 1,45 / 2,02 x 2,50 / 2,10 x 0,82

## Rahmen

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Fenstern
2142706800	Kunststoff-Rahmen <=88 Stockrahmentiefe	0,6 x 1,1 / 1,35 x 1,40 / 3,3 x 2,75 / 1,1 x 2,75 / 1,9 x 2,75 / 3,55 x 2,75 / 4,39 x 2,75 STH / 2,80 x 2,75 STH / 4,85 x 2,75 / 3,3 x 2,47 / 1,1 x 2,47 / 1,9 x 2,47 / 3,55 x 2,47 / 2,70 x 2,52 STH / 2,8 x 2,47 / 4,85 x 2,47 / 1,40 x 2,75 STH / 3,37 x 2,75 STH / 2,17 x 2,75 STH / 2,1 x 0,6 / 1,35 x 2,52 STH / 1,5 x 0,6 / 1,05 x 2,75 / 4,75 x 2,75 / 3,6 x 2,75 / 2,65 x 2,75 / 4,05 x 2,47 / 4,85 x 2,47 / 3,6 x 2,47 / 1,04 x 2,75 / 1,20 x 1,40 / 1,00 x 2,35 / 4,23 x 2,75 / 1,80 x 2,75 / 1,00 x 2,75 / 3,32 x 2,75 / 2,97 x 2,75 / 2,54 x 2,75 / 2,99 x 2,85 / 1,00 x 2,47 / 2,16 x 2,47 / 4,40 x 2,75 / 0,60 x 1,20 / 4,24 x 2,47 / 3,31 x 2,47 / 0,50 x 1,10 / 2,95 x 2,47 / 4,55 x 2,47 / 4,23 x 2,47 / 3,36 x 2,47 / 4,55 x 2,47 / 4,25 x 2,47 / 0,99 x 2,75 / 1,80 x 2,47 / 1,00 x 2,47 / 2,80 x 2,47 / 4,59 x 2,47 / 2,95 x 2,47 / 7,70 x 1,45 / 2,02 x 2,50 / 2,10 x 0,82

## PSI

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Fenstern
-------	---------------------	----------------------------------



## OI3 - Fenster und Türen

## Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

2142684204	Kunststoff/Butyl (3-IV; Ug <0,9; Uf <1,4)	0,6 x 1,1 / 1,35 x 1,40 / 3,3 x 2,75 / 1,1 x 2,75 / 1,9 x 2,75 / 3,55 x 2,75 / 4,39 x 2,75 STH / 2,80 x 2,75 STH / 4,85 x 2,75 / 3,3 x 2,47 / 1,1 x 2,47 / 1,9 x 2,47 / 3,55 x 2,47 / 2,70 x 2,52 STH / 2,8 x 2,47 / 4,85 x 2,47 / 1,40 x 2,75 STH / 3,37 x 2,75 STH / 2,17 x 2,75 STH / 2,1 x 0,6 / 1,35 x 2,52 STH / 1,5 x 0,6 / 1,05 x 2,75 / 4,75 x 2,75 / 3,6 x 2,75 / 2,65 x 2,75 / 4,05 x 2,47 / 4,85 x 2,47 / 3,6 x 2,47 / 1,04 x 2,75 / 1,20 x 1,40 / 1,00 x 2,35 / 4,23 x 2,75 / 1,80 x 2,75 / 1,00 x 2,75 / 3,32 x 2,75 / 2,97 x 2,75 / 2,54 x 2,75 / 2,99 x 2,85 / 1,00 x 2,47 / 2,16 x 2,47 / 4,40 x 2,75 / 0,60 x 1,20 / 4,24 x 2,47 / 3,31 x 2,47 / 0,50 x 1,10 / 2,95 x 2,47 / 4,55 x 2,47 / 4,23 x 2,47 / 3,36 x 2,47 / 4,55 x 2,47 / 4,25 x 2,47 / 0,99 x 2,75 / 1,80 x 2,47 / 1,00 x 2,47 / 2,80 x 2,47 / 4,59 x 2,47 / 2,95 x 2,47 / 7,70 x 1,45 / 2,02 x 2,50 / 2,10 x 0,82
------------	---	--

## Türen

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Türen
2142684500	Haustüre aus Holz mit Holzzarge (gegen Außenluft)	1,00 x 2,40 Haustür / 1,00 x 2,40 Haustür

Heizwärmebedarf Standortklima  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Heizwärmebedarf Standortklima (Salzburg)

BGF	2 319,87 m <sup>2</sup>	L <sub>T</sub>	749,57 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,34 h
BRI	7 334,04 m <sup>3</sup>	L <sub>V</sub>	656,24 W/K			a	7,521

Monat	Tag	Heiz-tage	Mittlere Außen-temperatur °C	Ausnut-zungsgrad	Transmissions-wärme-verluste kWh	Lüftungs-wärme-verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme-bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-2,05	1,000	12 297	10 766	5 177	2 048	1,000	15 837
Februar	28	28	-0,18	0,999	10 167	8 901	4 673	3 182	1,000	11 214
März	31	31	3,63	0,991	9 129	7 993	5 134	5 016	1,000	6 972
April	30	23	8,01	0,911	6 473	5 667	4 563	5 758	0,757	1 377
Mai	31	0	12,60	0,581	4 129	3 615	3 009	4 677	0,000	0
Juni	30	0	15,66	0,345	2 343	2 051	1 729	2 664	0,000	0
Juli	31	0	17,44	0,199	1 427	1 250	1 028	1 649	0,000	0
August	31	0	16,92	0,251	1 716	1 503	1 299	1 920	0,000	0
September	30	0	13,77	0,572	3 362	2 943	2 868	3 394	0,000	0
Oktober	31	27	8,71	0,960	6 294	5 510	4 972	3 923	0,866	2 520
November	30	30	3,17	0,999	9 081	7 950	5 006	2 221	1,000	9 803
Dezember	31	31	-0,78	1,000	11 587	10 145	5 177	1 617	1,000	14 938
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>201</b>			<b>78 006</b>	<b>68 293</b>	<b>44 637</b>	<b>38 068</b>		<b>62 662</b>

$$\text{HWB}_{\text{SK}} = 27,01 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

\*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima (Salzburg)

BGF	2 319,87 m <sup>2</sup>	L <sub>T</sub>	749,57 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,34 h
BRI	7 334,04 m <sup>3</sup>	L <sub>V</sub>	656,24 W/K			a	7,521

Monat	Tag	Heiz-tage	Mittlere Außen-temperatur °C	Ausnut-zungsgrad	Transmissions-wärme-verluste kWh	Lüftungs-wärme-verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme-bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-2,05	1,000	12 297	10 766	5 177	2 048	1,000	15 837
Februar	28	28	-0,18	0,999	10 167	8 901	4 673	3 182	1,000	11 214
März	31	31	3,63	0,991	9 129	7 993	5 134	5 016	1,000	6 972
April	30	23	8,01	0,911	6 473	5 667	4 563	5 758	0,757	1 377
Mai	31	0	12,60	0,581	4 129	3 615	3 009	4 677	0,000	0
Juni	30	0	15,66	0,345	2 343	2 051	1 729	2 664	0,000	0
Juli	31	0	17,44	0,199	1 427	1 250	1 028	1 649	0,000	0
August	31	0	16,92	0,251	1 716	1 503	1 299	1 920	0,000	0
September	30	0	13,77	0,572	3 362	2 943	2 868	3 394	0,000	0
Oktober	31	27	8,71	0,960	6 294	5 510	4 972	3 923	0,866	2 520
November	30	30	3,17	0,999	9 081	7 950	5 006	2 221	1,000	9 803
Dezember	31	31	-0,78	1,000	11 587	10 145	5 177	1 617	1,000	14 938
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>201</b>			<b>78 006</b>	<b>68 293</b>	<b>44 637</b>	<b>38 068</b>		<b>62 662</b>

**HWB<sub>Ref,SK</sub> = 27,01 kWh/m<sup>2</sup>a**

\*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

Heizwärmebedarf Referenzklima  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF	2 319,87 m <sup>2</sup>	L <sub>T</sub>	749,96 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,31 h
BRI	7 334,04 m <sup>3</sup>	L <sub>V</sub>	656,24 W/K			a	7,519

Monat	Tag	Heiz-tage	Mittlere Außen-temperatur °C	Ausnut-zungsgrad	Transmissions-wärme-verluste kWh	Lüftungs-wärme-verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme-bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-1,53	1,000	12 013	10 512	5 177	1 986	1,000	15 361
Februar	28	28	0,73	0,999	9 712	8 498	4 672	3 230	1,000	10 307
März	31	31	4,81	0,987	8 476	7 416	5 108	5 002	1,000	5 782
April	30	16	9,62	0,841	5 605	4 905	4 215	5 423	0,538	469
Mai	31	0	14,20	0,449	3 236	2 832	2 324	3 736	0,000	0
Juni	30	0	17,33	0,203	1 442	1 262	1 017	1 686	0,000	0
Juli	31	0	19,12	0,066	491	430	343	578	0,000	0
August	31	0	18,56	0,117	803	703	606	901	0,000	0
September	30	0	15,03	0,463	2 684	2 348	2 321	2 702	0,000	0
Oktober	31	22	9,64	0,941	5 781	5 058	4 871	3 806	0,716	1 548
November	30	30	4,16	0,999	8 553	7 484	5 005	2 052	1,000	8 980
Dezember	31	31	0,19	1,000	11 053	9 672	5 177	1 520	1,000	14 029
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>189</b>			<b>69 849</b>	<b>61 120</b>	<b>40 836</b>	<b>32 623</b>		<b>56 476</b>

$$\text{HWB}_{\text{RK}} = 24,34 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

\*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima  
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF	2 319,87 m <sup>2</sup>	L <sub>T</sub>	749,96 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,31 h
BRI	7 334,04 m <sup>3</sup>	L <sub>V</sub>	656,24 W/K			a	7,519

Monat	Tag	Heiz-tage	Mittlere Außen-temperatur °C	Ausnut-zungsgrad	Transmissions-wärme-verluste kWh	Lüftungs-wärme-verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme-bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-1,53	1,000	12 013	10 512	5 177	1 986	1,000	15 361
Februar	28	28	0,73	0,999	9 712	8 498	4 672	3 230	1,000	10 307
März	31	31	4,81	0,987	8 476	7 416	5 108	5 002	1,000	5 782
April	30	16	9,62	0,841	5 605	4 905	4 215	5 423	0,538	469
Mai	31	0	14,20	0,449	3 236	2 832	2 324	3 736	0,000	0
Juni	30	0	17,33	0,203	1 442	1 262	1 017	1 686	0,000	0
Juli	31	0	19,12	0,066	491	430	343	578	0,000	0
August	31	0	18,56	0,117	803	703	606	901	0,000	0
September	30	0	15,03	0,463	2 684	2 348	2 321	2 702	0,000	0
Oktober	31	22	9,64	0,941	5 781	5 058	4 871	3 806	0,716	1 548
November	30	30	4,16	0,999	8 553	7 484	5 005	2 052	1,000	8 980
Dezember	31	31	0,19	1,000	11 053	9 672	5 177	1 520	1,000	14 029
<b>Gesamt</b>	<b>365</b>	<b>189</b>			<b>69 849</b>	<b>61 120</b>	<b>40 836</b>	<b>32 623</b>		<b>56 476</b>

$$\text{HWB}_{\text{Ref},\text{RK}} = 24,34 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

\*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

**RH-Eingabe****Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b****Raumheizung****Allgemeine Daten**

Wärmebereitstellung gebäudezentral

**Abgabe**

Haupt Wärmeabgabe Flächenheizung

Systemtemperatur 35°/28°

Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit P-I-Regler

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

**Verteilung**

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
--	---------	--	-------------------	-------------------	-------------------

Verteilleitungen Ja 2/3 Ja 0,00 0

Steigleitungen Ja 2/3 Ja 0,00 100

Anbindeleitungen Ja 2/3 Ja 361,16

**Speicher**

Art des Speichers für automatisch beschickte Heizungen mit Elektropatrone

Standort nicht konditionierter Bereich

Baujahr ab 1994 Anschlussteile gedämmt

Nennvolumen 1500 l freie Eingabe

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher  $q_{b,WS}$  = 5,16 kWh/d Defaultwert**Bereitstellung**

Bereitstellungssystem Nah-/Fernwärme

Heizkreis gleitender Betrieb

Energieträger Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebsweise gleitender Betrieb

Nennwärmeleistung 65,84 kW

**Hilfsenergie - elektrische Leistung**

Umwälzpumpe	0,00 W freie Eingabe
Speicherladepumpe	185,05 W Defaultwert



## WWB-Eingabe

Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

## Warmwasserbereitung

Allgemeine Daten

**Wärmebereitstellung** gebäudezentral  
kombiniert mit Raumheizung

Abgabe

**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung mit Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
<b>Verteilleitungen</b>	Ja	2/3	Ja	31,13	0
<b>Steigleitungen</b>	Ja	2/3	Ja	92,79	100
<b>Stichleitungen</b>				371,18	<b>Material</b> Kunststoff 1 W/m

Zirkulationsleitung Rücklauflänge

konditioniert [%]

<b>Verteilleitung</b>	Ja	2/3	Ja	30,13	0
<b>Steigleitung</b>	Ja	2/3	Ja	92,79	100

Wärmetauscher

wärmegedämmte Ausführung einschließlich Anschlussarmaturen

**Übertragungsleistung Wärmetauscher** 390 kW Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

**Zirkulationspumpe** 47,41 W Defaultwert

**WT-Ladepumpe** 0,00 W freie Eingabe

**Lüftung für Gebäude**  
**Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b****Lüftung****energetisch wirksamer Luftwechsel** 0,400 1/h**Luftwechselrate Blower Door Test** 1,00 1/h**Art der Lüftung** Abluftanlage (keine Wärmerückgewinnung)**energetisch wirksames Luftvolumen**Gesamtes Gebäude Vv 4 825,33 m<sup>3</sup>**Zuluftventilator spez. Leistung** 0,00 Wh/m<sup>3</sup>  freie Eingabe**Abluftventilator spez. Leistung** 0,20 Wh/m<sup>3</sup>  freie Eingabe**NE** 3 382 kWh/a

## Legende

NE ... jährlicher Nutzenergiebedarf für Luftförderung

**Photovoltaiksystem Eingabe**  
**Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b****Photovoltaik****Kollektoreigenschaften****Art des PV-Moduls** Multikristallines Silicium**Bezeichnung****Peakleistung** 26,10 kWp  freie Eingabe**Kollektorverdrehung** 90 Grad**Neigungswinkel** 15 Grad**Systemeigenschaften und Verschattung****Art der Gebäudeintegration** Stark belüftete oder saugbelüftete Module**Mittlerer Systemwirkungsgrad** 0,80**Geländewinkel** 0 Grad**Erzeugter Strom** **21 968 kWh/a**

Peakleistung 26,1 kWp

Netto-Photovoltaikertrag Referenzklima: 22 565 kWh/a

Berechnet lt. ÖNORM H 5056:2014

**Endenergiebedarf**

Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

**Endenergiebedarf**

Heizenergiebedarf	$Q_{HEB}$	=	125 695 kWh/a
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB}$	=	38 104 kWh/a
Netto-Photovoltaikervertrag	$NPVE$	=	13 113 kWh/a
<b>Endenergiebedarf</b>	<b><math>Q_{EEB}</math></b>	<b>=</b>	<b>150 686 kWh/a</b>

**Heizenergiebedarf - HEB**

<b>Heizenergiebedarf</b>	<b><math>Q_{HEB}</math></b>	<b>=</b>	<b>125 695 kWh/a</b>
Heiztechnikenergiebedarf	$Q_{HTEB}$	=	46 708 kWh/a

**Warmwasserwärmeverluste**  $Q_{tw}$  = 29 636 kWh/a**Warmwasserbereitung****Wärmeverluste**

Abgabe	$Q_{TW,WA}$	=	1 349 kWh/a
Verteilung	$Q_{TW,WV}$	=	35 301 kWh/a
Speicher	$Q_{TW,WS}$	=	1 010 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{kom,WB}$	=	2 622 kWh/a
	<b><math>Q_{TW}</math></b>	<b>=</b>	<b>40 282 kWh/a</b>

**Hilfsenergiebedarf**

Verteilung	$Q_{TW,WV,HE}$	=	415 kWh/a
Speicher	$Q_{TW,WS,HE}$	=	0 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{TW,WB,HE}$	=	0 kWh/a
	<b><math>Q_{TW,HE}</math></b>	<b>=</b>	<b>415 kWh/a</b>

Heiztechnikenergiebedarf - Warmwasser  $Q_{HTEB,TW}$  = 40 282 kWh/a**Heizenergiebedarf Warmwasser**  $Q_{HEB,TW}$  = **69 919 kWh/a**

**Endenergiebedarf****Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b**

Transmissionswärmeverluste	$Q_T$	=	78 006 kWh/a
Lüftungswärmeverluste	$Q_V$	=	68 293 kWh/a
<b>Wärmeverluste</b>	<b><math>Q_I</math></b>	<b>=</b>	<b>146 299 kWh/a</b>
Solare Wärmegewinne	$Q_S$	=	34 993 kWh/a
Innere Wärmegewinne	$Q_i$	=	42 221 kWh/a
<b>Wärmegewinne</b>	<b><math>Q_g</math></b>	<b>=</b>	<b>77 213 kWh/a</b>
<b>Heizwärmebedarf</b>	<b><math>Q_h</math></b>	<b>=</b>	<b>49 351 kWh/a</b>

**Raumheizung****Wärmeverluste**

Abgabe	$Q_{H,WA}$	=	8 964 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV}$	=	2 483 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS}$	=	1 202 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{kom,WB}$	=	1 045 kWh/a
	<b><math>Q_H</math></b>	<b>=</b>	<b>13 694 kWh/a</b>

**Hilfsenergiebedarf**

Abgabe	$Q_{H,WA,HE}$	=	0 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV,HE}$	=	1 726 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS,HE}$	=	335 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{H,WB,HE}$	=	0 kWh/a
	<b><math>Q_{H,HE}</math></b>	<b>=</b>	<b>2 062 kWh/a</b>

Heiztechnikenergiebedarf Raumheizung       $Q_{HTEB,H} = 3 948 \text{ kWh/a}$ **Heizenergiebedarf Raumheizung       $Q_{HEB,H} = 53 299 \text{ kWh/a}$** **Zurückgewinnbare Verluste**

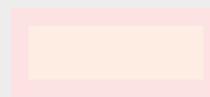
Raumheizung	$Q_{H,beh}$	=	10 778 kWh/a
Warmwasserbereitung	$Q_{TW,beh}$	=	25 626 kWh/a



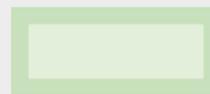
# EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



EIGENTUM



MIETE



BAURECHT EIGENTUM




BERCHTESGADNERSTRASSE:

103 / 105 / 107 / 107A / 107B / 109 / 109A / 111 / 111A / 113 / 113A / 115

GNEISFELDSTRASSE:

22 / 24 / 26 / 28 / 30



**HEIMAT  
ÖSTERREICH**  
**ÜBERSICHTSPLAN**  
ARCHITEKTUR

Planart / Leistung:  
BERCHTESGADNER STRASSE WOHNBAU  
5020 Salzburg

Projekt / Objekt:  
Planinhalt:  
**TIEFGARAGE  
GESAMT**

PlanNr.: 4630\_GNEIS\_TG\_AR\_GR-GESAMT\_01\_V  
NATURMASSE NEHMEN! PLANKOTEN PRÜFEN!  
VORABZUG  
IN BEARBEITUNG

INDEX GEZ / GEP. DATUM ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN  
01 ER / SA 13.03.2024 Planausgabe

BAUHERR:  
Heimat Österreich  
gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
5020 Salzburg, Pfeffergasse 3

PLANVERFASSER:  
strobl architekten ZT GmbH  
5020 Salzburg, Pfeffergasse 3

Höhenlage ±0,00=434,00  
Parzellen: Fläche: 135,0 x 94,1 = 1.14m<sup>2</sup>  
Gezeichnet: ER Geprüft: SA  
M = 1:50

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERWENDUNG, ÄNDERUNG ODER VERVELFÄLTIGUNG OHNE ZUSTIMMUNG SIND UNZULÄSSIG!





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



# 0.0

# Architektur

<b>Die Idee</b>	<p>Die Bebauung reagiert raffiniert auf den Zuschnitt des Grundstücks, die Situation der Bestandsbauten und die Anforderungen der Lage im öffentlichen Raum.</p> <p>Die Anordnung der Baukörper – Zonierung – erfolgt porös und kleinteilig zu den angrenzenden Wohngebieten der 'Gneisfeldstraße' - zur 'Berchtesgadnerstraße' gelingt eine Abschirmung.</p> <p>Unterschiedliche Gebäude typologien und Architekturen schaffen eine lebende Vielfalt im Quartier. Die Materialien in abgestimmten Naturtönen verbindet alle Gebäude zu einer gesamtheitlichen Identität. Ein einheitlicher Klinkersockel und rau verputzte Fassaden prägen an der Berchtesgadnerstraße einen vorstädtischen Charakter.</p> <p>Zur Landschaft hin schaffen dunkle und helle vertikale Holzverkleidungen mit Fassadenbegrünungen an den übrigen Gebäuden eine landschaftliche Wohnatmosphäre im Grünen.</p> <p>Dies führt zu einer eigenständigen Form, einen Binnenraum mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Nachbarschaft – aber auch zu gezielten Durchblicken zur umgebenden Gebirgslandschaft.</p>	<p>Schaffung eines sozialen Umfelds, das Großzügigkeit, Weitsicht und gemeinschaftliches Leben vermittelt.</p>
<b>Freiraum</b>	<p>Es findet sich eine sensible Abstufung vom privaten Freiraum - mit den Wohnungen vorgelagerten Gärten - zum halböffentlichen Quartiersplatz ('Erweiterung Eichetwald') im Zentrum der Bebauung. Dieser</p>	

---

wird mit gemeinschaftlich genutzten Räumen umspielt und erfährt so eine kommunikative Belebung. Die Bepflanzung mit großen Bäumen ('Erweiterung Eichelwald') ist tatsächlich realistisch, da die Mitte des Quartiers von der Tiefgarage freigehalten wird!

---

# 1.0

## Das Projekt

- 258 Wohnungen
- 17 Häuser (inkl. 'Kiga')
- 2 – 5 Geschosse
- liegt im wunderschönen Stadtteil Gneis
- direkt am Eichetwald
- ausgezeichnete Infrastruktur

### Projekt

Der Wohnpark besteht aus insgesamt 17 Baukörpern. Im Zentrum der Wohnanlage liegt der Quartiersplatz, welcher als Treffpunkt für das gesamte Quartier dient. Die ansprechend gestaltete Freiräume der Wohnanlage bieten den Bewohnern Entspannungs- und Erholungsmöglichkeiten.

Insgesamt entstehen auf dem Gelände 258 Wohnungen:  
51 Eigentumswohnungen: (inkl. 1 EH Sondernutzung)  
22 – 2 Zimmerwohnungen  
19 – 3 Zimmerwohnungen  
9 – 4 Zimmerwohnungen  
1 – 5 Zimmerwohnung

69 Baurechts-Eigentum-Whg.:  
15 – 2 Zimmerwohnungen  
42 – 3 Zimmerwohnungen  
12 – 4 Zimmerwohnungen

138 Mietwohnungen:  
Davon 40 Betreute Wohnungen

Sonstige Nutzungen:  
Krabbelgruppe  
Arzt  
Weltladen  
Wohngruppe 'Silberstreif'  
Stützpunkt Betreutes Wohnen  
Kindergarten

### Erschließung

Die Wohnanlage wird aus allen Himmelsrichtungen – autofrei - aufgeschlossen.

Die Tiefgarage der Wohnanlage kann auf kurzem Wege über den Dossenweg erreicht werden. Oberirdisch befinden sich bei der Tiefgarageneinfahrt ca. 20 Besucherparkplätze für die Bewohner. Im Bereich des Kindergartens befinden sich noch einige wenige Stellplätze - welche vorwiegend den

---

‘Sonstigen Nutzungen’ zur Verfügung stehen.  
Somit ist das restliche Grundstück verkehrs frei.

---

Rad- und Fußweg

Die Wohnanlage wird (ausgenommen im Norden) von öffentlichen Rad- und Fußwegen umspielt und durchwegt.

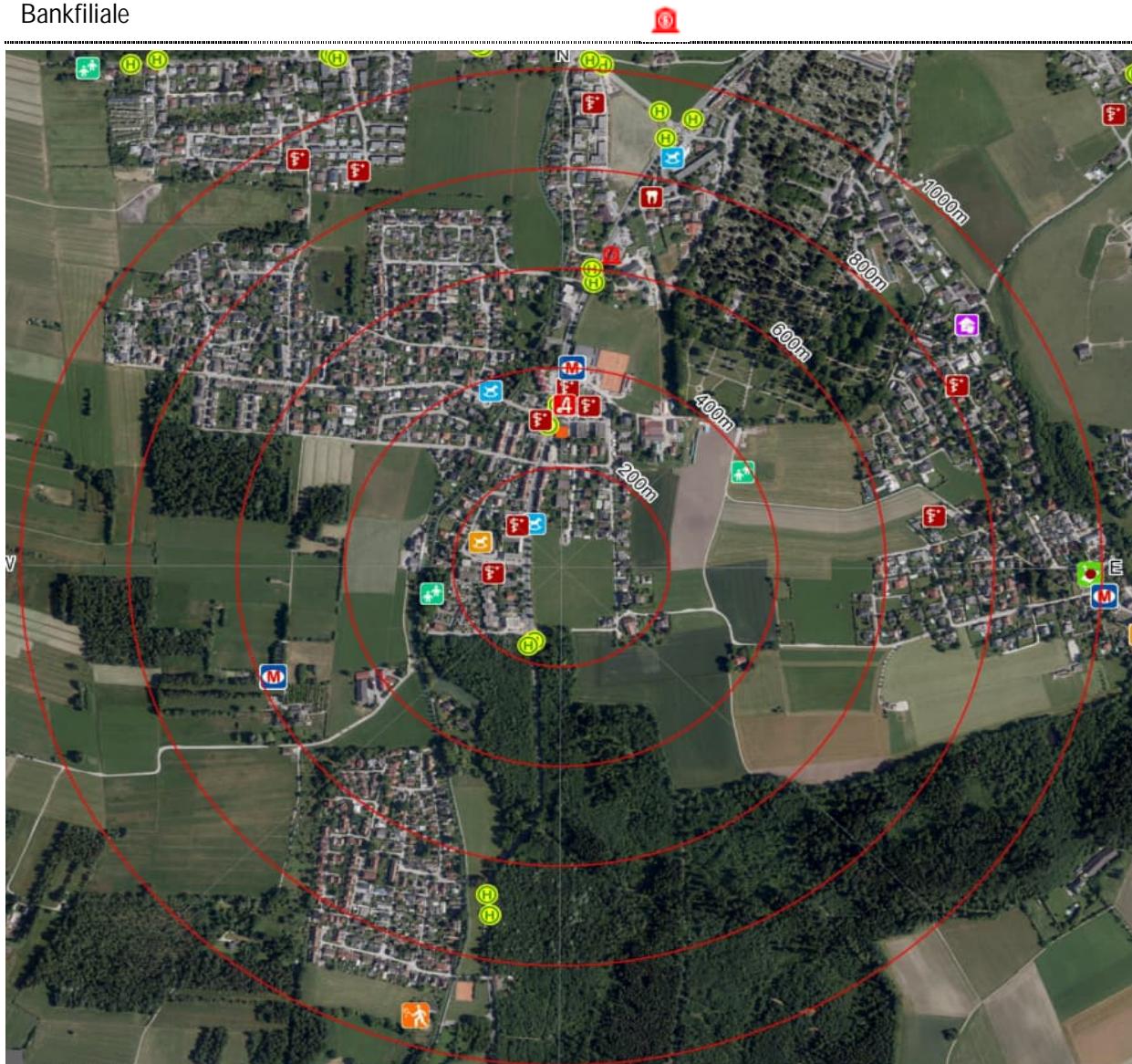
---

## 2.0

# Infrastruktur/ Lage

Berchtesgadnerstraße 103  
(Kindergarten), 105, 107, 107A, 107B,  
109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115  
Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28, 30  
5020 Salzburg

Gesundheitseinrichtung	Arzt	Zahnarzt
Verkehr	Apotheke	
Lebensmittel-Nahversorger	Bushaltestelle	Kleines LM-Geschäft
Gesellschaftliche- Einrichtungen	Kindergarten/Krabbel- gruppe	Sportstätten
	Volksschule	Seniorenpflege- heim privat
	Tagesbetreuung	
	Öffentlicher Spielplatz	



### 3.0

## Projektbeteiligte

### Bauträger

Heimat Österreich  
gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgesellschaft m.b.H

Plainstraße 55  
5020 Salzburg  
[www.hoe.at](http://www.hoe.at)



### Teil-Generalunternehmer

RHZ Bau GmbH

Ziegeleistraße 26  
5020 Salzburg  
[www.brandl-rhz.com](http://www.brandl-rhz.com)



BRANDL Baugruppe seit 1867

### Architekten

strobl architekten ZT GmbH

Pfeifergasse 3  
5020 Salzburg  
[www.stroblarchitekten.at](http://www.stroblarchitekten.at)



strobl architekten

FROETSCHER LICHTENWAGNER  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

Weyringergasse 36/2  
1040 Wien  
[www.fl.a.co.at](http://www.fl.a.co.at)



harder spreyermann  
architekten eth/sia/bsa ag

Badenerstraße 18  
8004 Zürich  
[www.harderspreyermann.ch](http://www.harderspreyermann.ch)

**harder spreyermann**  
architekten eth/sia/bsa ag

### Elektro

Ing. Viktor Sachs GmbH

Mauermannstraße 2  
5023 Salzburg  
[www.elektro-sachs.at](http://www.elektro-sachs.at)



### HKLS

Wieser + Scherer Zeller  
Haustechnik GmbH & Co KG

Prof. Ferry-Porsche Straße 11  
5700 Zell am See  
[www.zeller-haustechnik.at](http://www.zeller-haustechnik.at)

**wieser + scherer**  
ZELLER HAUSTECHNIK

---

Verkauf/Ansprechpartner

Heimat Österreich:  
Mag.(FH) Sonja Kopf  
Tel.: +43 676 3461600  
gneis@hoe.at



## 4.0

### 4.1

#### Allgemein

# Allgemeinbereiche Bautechnik/Architektur

#### Fundierung

**Bodenplatte:**  
Stahlbetonfundamentplatte;  
Dimensionierung  
entsprechend statischer  
Erfordernis.

#### Außenwände

**Außenwände (unterirdisch):**  
Stahlbetonwände, schalreine  
Ausführung mit  
Perimeterdämmung laut  
Bauphysik. Dimensionierung  
entsprechend statischer  
Erfordernis.

**Außenwände (oberirdisch):**  
Holzriegelbau-Hybrid (bzw. Haus  
8: BSP = Brettsperrholz Wände)  
mit Holzverschalung als vertikale  
Brett- Schalung Fichte sägerau  
Häuser 4,5,7,8 besitzen  
vorgesetzte Rahmen aus  
Leimbinder, welche im  
Spritzwasserbereich durch  
Verwendung von austauschbaren  
Verschleißbrettern geschützt sind.  
Stahlbeton- bzw.  
Mantelbetonwände mit  
Vollwärmeschutzfassade laut  
Bauphysik. Dimensionierung  
entsprechend statischer  
Erfordernis.

#### Innenwände/Zwischenwände

**Wohnungstrennwände zum  
Stiegenhaus:**  
Stahlbetonwände mit  
Vorsatzschale laut Bauphysik.  
Dimensionierung  
entsprechend statischer  
Erfordernis.

#### Decken/Stiegen

**Geschosdecken:**  
Stahlbetonmassivdecken bzw.  
Stahlbetonelementdecken  
Dimensionierung  
entsprechend statischer  
Erfordernis.

**Stiegen:**  
Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton

	Eingelegte Betonkernaktivierung in Geschoßdecken über EG	
Dächer	<b>Dachkonstruktion:</b> Flachdach <b>Dacheindeckung:</b> mit bituminöser Eindeckung (extensiv begrünt)	<b>Dachsicherung:</b> Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen laut Fachplaner.
Balkone/Terrassen	<b>Konstruktion:</b> Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung mittels Rinnen, welche im Splittbett integriert sind, weiter in Regenfallrohre.	<b>Geländer:</b> <u>Haus 4/5/7/8:</u> Brüstungspaneelle bzw. Pflanztröge verzinkt/ Edelstahl Netz Für Balkonbrüstungen und Verblechungen wird verzinkter Stahl verwendet. Mit seiner hohen Stabilität und Langlebigkeit bietet die verzinkte Oberfläche zudem eine schöne, changierende Optik. Das Material trägt zu einer ressourcenschonenden Bauweise bei, da er sortenrein verwendet wird und damit wiederverwendbar ist. Insgesamt bietet verzinkter Stahl also nicht nur ästhetische Vorteile, sondern überzeugt auch durch seine Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit. <u>Haus 9-12:</u> STB- Fertigteilbrüstungen (Außenfläche schalrein), Glasbrüstungen, Stabgeländer verzinkt. <u>Haus 1, 2,</u> <u>6, 13-17:</u> Stabstahlgeländer verzinkt, Seilsystem Berankung mit Edelstahlseilen.
		Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden Sichtschutzelemente ausgeführt (lt. Plan Architekt)
Stiegenhäuser	<b>Böden:</b> Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten <b>Wände und Decken:</b> Stiegenhaus: Dispersion Farbe lt. Farbkonzept Architekt (Haus 4, 5, 7, 8: Ausführung tlw. in Sichtbeton lt. Konzept Architekt)	<b>Stiegengeländer:</b> Geländer als Stabgeländer

Waschküche	Boden: versiegelt	Wand: Latexanstrich (im Bereich der Waschmaschinen/Wäschetrockner und Ausgussbecken)
Tiefgarage	Zufahrt, Tore und Türen: Ein- und Ausfahrt mit automatischem Garagentor und Schrankenanlage Öffnen von außen mit Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter, von innen mit Radargerät (automatische Fahrzeugerkennung) oder Induktionsschleife oder Zugseil, Fernbedienung oder Taster. (Festlegung des Systems durch HÖ).	Elektroinstallationen: Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Präsenzmelder. <b>Entwässerung:</b> Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Schöpfschächten (d.h. gem. Vorgabe der Behörde werden diese nicht an den Kanal angeschlossen).
Müllbeseitigung	Örtliche Müllabfuhr, (Unterflurbehälter, aufgeteilt auf 2 Müllinseln)	
Außenanlagen	Allgemein: Gärtnerische Gestaltung laut HÖ (die in den Verkaufsplänen dargestellten Gartenflächen sind ca. Angaben; im Zuge der Projektumsetzung kann es zu Flächen-Ausstattungsänderungen kommen).	Fußwege und Plätze: Zugangswege sind in geeigneter Weise befestigt. <b>Beleuchtung:</b> Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben
	Spielplatz: Spielplätze laut Vorgabe Behörde. <b>Einfriedungen bei Gärten:</b> Einfriedungen durch natürlichen Bewuchs inkl. Gehtüren als 'Stabilgitterzaun' ausgeführt lt. Vorgabe Behörde/Feuerwehr.	Fahrradständer: Fahrradständer laut Vorgabe Behörde.
Sonstiges	Sperranlage: Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.	Beschriftung: Beschriftungen der Stiegenhäuser, Allgemeinräume, sonstigen Räume sowie Fluchtwege laut Vorgaben Architekt/Behörde.

## 4.2

# Gebäudetechnik

<b>Elektrotechnik</b>	<p><b>Stromversorgung:</b> Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens.</p> <p><b>Photovoltaikanlage:</b> Auf den Hauptdächern werden Photovoltaikpaneelle zur Stromerzeugung ausgeführt, Einspeisung in die Allgemeinanlage bzw. ins Netz.</p>	<p><b>Messeinrichtung:</b> Die Zählung des allgemeinen Stromverbrauches erfolgt mittels Stromzähler. Die Messeinrichtungen sind in den Elektroverteilerräumen (Kellergeschoss) untergebracht.</p>
<b>Haustechnik</b>	<p><b>Wasserversorgung:</b> Anschluss an das örtliche Wassernetz.</p> <p><b>Abwasserentsorgung:</b> Anschluss an den Ortskanal</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b> Retention/Versickerung auf Eigengrund über mehrere Rückhalteanlagen.</p>	<p><b>Sicherheitsbeleuchtung:</b> Sicherheitsbeleuchtung laut Vorgabe Behörde.</p> <p><b>Fluchtwegbeleuchtung:</b> Fluchtwegbeleuchtung laut Vorgabe Behörde.</p> <p><b>Erdung und Blitzschutz:</b> Erdung und Blitzschutz laut Vorgabe Behörde.</p>
	<p><b>Heizung:</b> <b>Wärmeversorgung:</b> Energieerzeugung auf eigenem Grundstück ('oberflächennahe Geothermie') und Rückgewinnung von „Lebensenergie“ aus häuslichem Abwasser zur ganzjährigen Trinkwassererwärmung und Heizenergieversorgung (<u>siehe Erklärfilm</u>). Beheizung mittels Betonkernaktivierung in den Geschoßdecken (über EG) und Infrarotpaneelen in den Wohn- und Kinderzimmern. Trinkwassererwärmung dezentral über wohnungsweise Frischwassermodule.</p>	<p><b>Lüftung:</b> <b>Be- und Entlüftung:</b> Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch/natürlich entlüftet.</p>
<b>Aufzug / Brandschutz</b>	Jedes Gebäude verfügt über einen Personenaufzug (Haus 4 und 5 verfügen über einen gemeinsamen Aufzug).	Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe laut Vorgabe Behörde Brandmeldeanlage gemäß Vorgaben des

---

Brandschutzkonzepts bzw.  
Behördenvorgaben (tlw.  
Aufschaltung im Vollschutz: alle  
Wohnungen zugänglich,  
Wohnungsschlüssel hinterlegt)

---

# 5.0

## 5.1

### Allgemein

# Wohnungen

## Bautechnik/Architektur

	<p>Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz</p>	
Wände	<p><b>Wohnungstrennwände:</b> Stahlbetonwände, bei Erfordernis mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis. Bzw. Trockenbau-Wohnungstrennwände (Metallständerwand mit Gipskartonbeplankung)</p>	<p><b>Zwischenwände:</b> <b>Tragendes Mauerwerk</b> Stahlbetonwände -Stützen, bzw. Holzmassivwände (Haus 8) <b>Nichtragendes Mauerwerk</b> Trockenbauwände (1-fach beplankt)</p>
Fenster und Fenstertüren	<p>Kunststoffelemente mit außenliegender Alubeklebung lt. Farbkonzept Architektur, innen Kunststoff weiß, mit Isolierverglasung, Beschläge (Dreh-/Kippbeschläge) – Erdgeschoss: Beschläge mit Druckknopfverriegelung. Fix- bzw. Brandschutzverglasungen laut Vorgabe Behörde. Außenfensterbank in Alu beschichtet; Innenfensterbank beschichtet weiß.</p>	<p>Fensteröffnungen im Bereich der Duschen/Badewannen befinden sich in der lt. ÖNORM B 3407 vorgeschriebenen Verbundabdichtung, folgende Nachteile können entstehen: - Schäden am Fenster durch Spritzwasser - Schäden durch Kondensat im Bereich des Fensters - Schäden am Bauwerk durch unsachgemäß gewartete Anschlussfugen</p>
Sonnenschutz	<p>Generell sind für die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (als Sonderwunsch möglich) Stockaufdopplungen im Sturzbereich vorgesehen. Fenster- und Türelemente die lt. Bauphysik einen Sonnenschutz benötigen (siehe Wohnungspläne) werden mit Außenraffstore-Elementen ausgestattet. Bei den Häusern 4,5,7,8 gibt es bei den Fassaden ohne vorgelagerte</p>	<p>Die Anbringung eines zusätzlichen Sonnenschutzes bedarf der Zustimmung der Heimat Österreich. Sämtliche dadurch entstehende Kosten müssen vom Bewohner getragen werden. Farbvorgabe lt. Farbkonzept Architektur</p>

	Balkone Senkrechtmarkisen (Textil)  Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung des Sonnenschutzes sind die Vorgaben laut Behörde bzw. Heimat Österreich einzuhalten.	
Innenputz	<b>Wandflächen:</b> Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	<b>Deckenflächen:</b> Betondeckenflächen gespachtelt <b>Abgehängte Decken:</b> Bei Anforderungen an den Schallschutz und die Verkleidung der Lüftungsleitungen (Schalldämmboxen) in AR, Bad, WC erfolgt mit abgehängten Decken (aus Mineralfaser oder Gipskarton) – lt. Plan
Bodenbeläge	<b>Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Abstellraum:</b> Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer: Fertigparkett (lt. Plan)	<b>Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:</b> Bad / WC: Keramischer Belag, 30 x 60cm parallel zu den Wänden in Bahnen verlegt. Dusche (lt. Plan): Keramischer Belag rutschfest + Bodengully mittig, Vorraum/Abstellraum (lt. Plan): Keramischer Belag, 30 x 60cm inkl. Sockelleisten
Wandbeläge	<b>Bad:</b> Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: bis ca. Türstockoberkante)	<b>WC:</b> Keramischer Belag, weiß (matt) 30 x 60 cm, Höhe ca. 120cm bei der 'Rückwand', restliche Wände Sockel 8cm aus Fliesen geschnitten.
Wandflächen ohne Beläge und Deckenflächen	Innendispersion, weiß	
Türen	<b>Wohnungseingangstüren:</b> Stahlzargen gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz	<b>Innentüren:</b> Holzzargen, glatte Türblätter, beschichtet (weiß) sowie

	sowie Edelstahlbeschlag (außen Knauf, innen Drücker) mit Türspion und integriertem Namensschild.	Edelstahlbeschlag, Wohnzimmertüre vom Vorraum generell mit Glasausschnitt. Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernis (Luftzirkulation) um ca. 12 mm kürzer ausgeführt.
Balkone/Terrassen/Loggien	<b>Bodenbelag:</b> Betonplatten (ca. 40/40/4 cm) auf Splittbett, mit offenen Fugen.	
Gartenwohnung	<b>Erdgeschoß:</b> Gartenflächen humusiert und besämt. (Achtung teilweise über Tiefgarage)	<b>Abgrenzung im EG:</b> Mittels natürlichem Bewuchs (es gelangt <u>kein</u> Stabigitterzaun zur Ausführung) dazwischen Gehtüre (zugänglich für die Feuerwehr)
Kellerabteile (Kellerhöhe: mind. 2,10m)	<b>Böden:</b> Malermäßig versiegelt.  <b>Wände:</b> Stichtbeton entgratet/nicht gemalt.	<b>Trennwände:</b> System-Trennwände (aus Holzlattenrost) inkl. Türen (Vorhangschloss mit Wohnungsschlüssel sperrbar). Mit Lichtschalter und Steckdose (abgesichert in der Hauptverteilung im Kellergeschoß) inkl. Gitterkorbleuchte ausgestattet.

## 5.2

# Gebäudetechnik/ Haustechnik

### Allgemein:

**Messeinrichtung:**  
Die Zählung der einzelnen Wohnungen – für die Trinkwassererwärmung erfolgt in der Wohnungsübergabestation mittels elektronischen Wärmemengenzählern sowie Kaltwassermengenzählern, die Verrechnung des Verbrauchs erfolgt über die Betriebskosten.

**Raumheizung:**  
Die Beheizung erfolgt mittels Betonkernaktivierung in der Decke sowie Infrarot Heizpaneelen (zur individuellen Regulierung der Raumtemperatur) – Anordnung im Wohnzimmer, in den Kinderzimmern (im Schlafzimmer Vorsorge durch Leerverrohrung inkl. Verkabelung geeignet für Heizpaneel 500W). Die Verrechnung des Verbrauchs (betrifft die Betonkernaktivierung) erfolgt über die anteilige Wohnnutzfläche über die Betriebskosten  
**Unterstützende Raumkühlung:**  
über Betonkernaktivierung  
**Trinkwassererwärmung:**  
Dezentrale Trinkwassererwärmung in der Wohnungsübergabestation

### Lüftung:

**Bedarfsgeregelte Lüftung:**  
Frischlufteinbringung erfolgt über schallgedämmte, feuchte-gesteuerte Außenwand-Zuluft-Elemente (z. B. System Krobath) in der Außenwand im Bereich von Wohn- und Schlafräumen.  
**Abluftabsaugung**  
im Bad, WC und Küche mittels Abluftelemente in der Decke bzw. Wand.  
Die Abluft-Verteilerboxen sind an der Decke im Abstell-, Vorraum, WC, Bad, oder Wohnraum (je nach Wohnungstype) angeordnet und werden mit einer abgehängten Decke (Mineralfaserdecke bzw. Gipskarton) verkleidet.

**Hinweis:**  
Küchen-Abzugshauben dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden; ein Anschluss ins Freie ist nicht zulässig! Bei sämtlichen Innentüren ist zwischen Fertigboden und Unterkante Türblatt ein Spalt von ca. 12 mm ausgeführt.

Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Küche:	Küche bzw. Kochnische: Kaltwasser-, Warmwasser- und Abflussanschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Untertischboiler lt. HLS-Planer bzw. Ö-Norm.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Bad:	<b>Badewanne und/oder Dusche lt. Plan:</b> Einbaubadewanne, Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt <u>oder</u> Dusche gefliest inkl. Bodengully mittig mit einseitiger Duschabtrennung (z.B.: Fixverglasung) kann als Sonderwunsch ausgeführt werden.	Waschtisch (Bad u. WC): Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß. Ab- und Überlaufgarnitur (mit Zugstange), Einhand-Mischbatterie, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
<b>Waschmaschinenanschluss im Bad:</b> Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.		
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung WC:	<b>WC:</b> Hänge-WC als Tiefspüler Sanitärporzellan weiß, Unterputzspülkasten mit Wassersperrfunktion (2-Mengen-Spültechnik) Drückerplatte weiß; Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.	<b>Tauschoption:</b> Bei Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche > 65 m <sup>2</sup> sind alle erforderlichen Anschlüsse für einen eventuellen Lagetausch von Waschmaschine und WC (Stand-WC mit rückwärtigem Abgang und Aufputzspülkasten) vorgesehen. Bzw. ein barrierefreies Bad und ein zusätzliches WC (lt. Plan)

## 5.3

# Gebäudetechnik/ Elektrotechnik

### Allgemein:

**Messeinrichtung:**  
Die Zählung der einzelnen Wohnungen samt Kellerabteil erfolgt mittels Stromzähler. Sämtliche jeweils einer Wohnung zugeordneter Zähler und Absperrungen sind im Elektroverteillerraum (Kellergeschoß) untergebracht. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem örtlichen Versorgungsunternehmen. (Einzelvertrag)

**Wohnungsverteiler**  
**Vorraum oder Abstellraum:**  
1 Subverteiler  
Schwachstrom für Kabel-TV, Internet, Telefon,  
1 Subverteiler  
Sicherungen (Wohnung)  
Die Absicherung des Kellerabteils erfolgt in der Hauptverteilung im Kellergeschoß)  
**Elektroinstallationen:**  
Decken- und Wandauslässe, Schuko-steckdosen und Schalter lt. Installationsplan, Schalterprogramm in reinweiß. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper übergeben.  
Terrasse/Balkon wird außen mit Aufbau-Wandleuchte ausgestattet.

### Ausstattung:

**TV:**  
Wohnräume werden mit fixem TV-Anschluss ausgeführt. Zusätzlich wird eine Leerverrohrung installiert (für spätere Nachrüstungen seitens Eigentümer), z.B. für direkte LAN-Verkabelung. Anschluss Salzburg AG FTTH (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren) Einzel-SAT-Anlagen sind untersagt.

**Internet:**  
Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler über FTTH (fibre to the home) der Salzburg AG einen Internetanschluss zu beziehen. Anschluss Salzburg AG FTTH (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren). Zusätzlich ist im Wohnraum ein FTTH-Anschluss der Telekom A1 vorgesehen.

**Telefon:**  
Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler einen Telefonanschluss über die Salzburg AG zu beziehen. (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren)

**Gegensprechanlage:**  
Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau mit Namenschild (beim Stiegen- bzw. Hauseingang),

---

Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird eine Innensprechstelle, mit integrierter Klingel, installiert. Lage lt. Installationsplan

---

Rauchwarnmelder:	Batteriebetriebene Melder mit akustischer Warneinrichtung laut Vorgabe Behörde, die Instandhaltung obliegt den Bewohnern bzw. Vernetzte Brandmeldeanlage gemäß den Vorgaben des Brandschutzkonzepts.
------------------	--

---

## 6.0

# Allgemeines

	<p>Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder sich aus technischen oder rechtlichen Gründen als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.</p>	<p>Möblierung ist nicht inbegriffen – Wohnungen sind nicht möbliert, die Darstellung lt. Plan sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.</p>
	<p>Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtlicher Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.</p>	<p>Für Möblierungen (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.</p>
	<p>Technische Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben ausdrücklich der Heimat Österreich bzw. deren Bevollmächtigten vorbehalten; selbiges gilt auch, wenn eine Änderung seitens der Behörde aufgetragen wird (lt. Bescheidauflagen)!</p>	<p>Installation lt. Einrichtungsvorschlag: Elektro- und Haustechnik-Installationsplan (Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, Ab-/Zuluftelemente, Strom-/Heizungsverteiler, etc.). Die genaue Lage und Größe kann nur anhand des Naturmaßes genommen werden.</p>
	<p>Zur Erzielung des optimalen Wärme- und Schallschutzes erfordert es den Einsatz von Baustoffen mit verschiedenen physikalischen Eigenschaften (Schwind- und Kriechverhalten), daraus resultierende Sprünge oder Risse sind nicht als Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes zu klassifizieren, selbiges gilt für Haarrisse in Putz- und Betonflächen.</p>	<p>Maßtoleranzen pro Wohneinheit sind bis zu 3% möglich.</p>

Silikonverfugungen sind regelmäßig vom Bewohner zu warten und bei Erfordernis zu erneuern, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.	Aus schalltechnischen Gründen ist es nicht zulässig, im Bereich der Wohnungstrennwände Installationen oder Einbauten herzustellen.
Fenster und Türen, sowie alle beweglichen Teile sind wiederkehrend zu schmieren und einzustellen, so dass diese ordnungsgemäß geöffnet und geschlossen werden können, dies liegt im Zuständigkeitsbereich des Bewohners.	Filter bei Abluftventilen sowie die Zuluftelemente sind in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und zu reinigen bzw. sind die Filter bei Bedarf durch den Bewohner zu erneuern.
Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrisse. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind völlig unverbindlich. Ebenso das Modell und die Computersimulation im Prospekt, diese dienen nur der visuellen Darstellung.	Ein Anbohren der Installationsschächte ist generell nicht zulässig, da es zu Beschädigungen von den dahinter befindlichen Rohrleitungen und Installationen kommen kann.
<u>Sämtliche Bohrungen in Geschoßtrenndecken dürfen eine maximale Bohrtiefe von 5 cm nicht überschreiten, da ansonsten die Gefahr einer Beschädigung der Betonkernaktivierung besteht!</u>	Balkon: Das normative Mindestgefälle (Gefälle ca. 2%) für den Plattenbelag sowie für die Balkonentwässerungsrienen werden nicht eingehalten. Die Entwässerungsebene bleibt hiervon unberührt.
Zufahrtsbereich Süden: Die Zufahrt in die Tiefgarage ist nur über den Dossenweg im Süden möglich.	

# KAUF – UND BAUTRÄGERVERTRAG

BVH 8170 Gneis, „Bauvorhaben Berchtesgadner Straße / Gneisfeldstraße“

**EZ 3461 „Wohnungseigentum“**

ENTWURF 9.5.2025

abgeschlossen zwischen

**Heimat Österreich  
gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
reg. zu FN 55230x im Firmenbuch  
des Landesgerichtes Salzburg  
Plainstraße 55  
A-5020 Salzburg**

als Verkäuferin einerseits, im Folgenden kurz "**verkaufende Partei**" genannt, und

**Name Käufer**

als Käufer andererseits, im Folgenden kurz "**kaufende Partei**" genannt, wie folgt:

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsverhältnisse
2. Kaufgegenstand – Kaufabsprache
3. Kaufpreis - Kaufpreiszahlung
4. Vorkaufsrecht/Nachbesserungspflicht/Beschränkung bei Vermietung
5. Übergabe und Übernahme
6. Bauführung und Gewährleistung
7. Sonderwünsche und Zusatzleistungen
8. Sicherung der kaufenden Partei
9. Rücktrittsrecht der kaufenden Partei
10. Rücktrittsrecht der verkaufenden Partei
11. Bestellung des Treuhänders
12. Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentum
13. Vollmacht
14. Rechtsnachfolger
15. Kosten und Gebühren
16. Grunderwerbsteuer/Eintragungsgebühr
17. Grundverkehrserklärung / Gebührenbefreiung gem. §§ 25a GGG

18. Solidarverpflichtung
  19. Aufsandung und Einwilligung in die Wohnungseigentumsbegründung
  20. Hausverwaltung
  21. Grundbuchstand / Dienstbarkeiten / Duldungspflichten / Rechtliche Hinweise
  22. Rechtliche Hinweise / Überbindung ROG-Verpflichtungen
  23. Gemeinsame Einrichtungen
  24. Aufwendungen
  25. Allgemeine Vertragsbestimmungen
  26. Ausfertigungen
-

**1. Rechtsverhältnisse:**

- 1.1.** Festgestellt wird, dass auf das gegenständliche Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) anwendbar sind.
  
- 1.2.** Die verkaufende Partei ist ein gemeinnützig anerkanntes Wohnbauunternehmen. Der gegenständliche Vertrag unterliegt daher auch den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigergesetzes 1979 in der geltenden Fassung.
  
- 1.3.** Die verkaufende Partei ist aufgrund des Kaufvertrages vom 15.11.2017, des Nachtrages vom 20.11.2019, des 2. Nachtrages vom 25.6.2020 sowie des 3. Nachtrages vom 10.8.2023 grundbürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg bestehend aus dem Grundstück Nr. 469/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.766 m<sup>2</sup>.

Die verkaufende Partei errichtet auf der oben näher bezeichneten Liegenschaft EZ 3461 gemäß Baubewilligungsbescheid vom 28.12.2022, Zahl 05/00/47290/2022/090 a); 05/00/77972/2022/058 b); 05/00/47646/2022/048 c) und 05/00/79056/2022/014 d) der Stadt Salzburg 4 Wohnhäuser mit insgesamt 51 Wohnungen (inklusive Einheit Top 3 in Haus 1, die als Büro/Geschäft/Praxis/Wohnung gewidmet und genutzt werden darf) und einer Tiefgarage.

Die kaufende Partei ist darüber informiert, dass das Bauvorhaben Teil eines Gesamtbauvorhabens ist, welches die Bebauung der Nachbargrundstücke 469/1 und 469/84 (beide sind nicht kaufgegenständlich) mitumfasst.

Der gegenständliche Kauf- und Bauträgervertrag bezieht sich ausschließlich auf die Liegenschaft EZ 3461 (Grundstück 469/4), an der in weiterer Folge Wohnungseigentum begründet wird.

Das kaufgegenständliche Grundstück 469/4 bzw. der Bauplatz ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Salzburg als Bauland (Förderbarer Wohnbau) ausgewiesen.

Der eigentliche Vertragsgegenstand bzw. die Gesamtanlage liegt nicht in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet, die betreffende Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht geführt und im Altlastenatlas nicht ausgewiesen.

- 1.4.** Die kaufende Partei erwirbt die kaufgegenständliche Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zur Nutzung als Hauptwohnsitz. Die touristische Nutzung sowie die gewerbliche Vermietung sind ausnahmslos verboten. Die Parteien vereinbaren, dass auch die übrigen in der Wohnungseigentumsanlage errichteten Wohnungseigentumsobjekte ausschließlich für Wohnzwecke gewidmet sind. Davon ausgenommen ist die Einheit Top 3 in Haus 1, die als Büro/Geschäft/Praxis/Wohnung gewidmet und genutzt werden darf.

- 1.5.** An den Wohnungen und Tiefgaragenabstellplätzen wird Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz („WEG 2002“) begründet.

Der vorliegende Vertrag wird zu dem Zweck abgeschlossen, der kaufenden Partei Wohnungseigentum an der **Wohnung Top ... im Haus ... und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ...** einzuräumen.

Mit dem eigentlichen Vertragsgegenstand soll das Kellerabteil **KA Top ...** als Zubehör-Wohnungseigentum verbunden werden.

- 1.6.** Die auf Basis des Einreichplanungsstands im vorläufigen Nutzwertgutachten lediglich provisorisch berechneten Nutzwerte können sich durch verschiedene Umgestaltungsmaßnahmen im Gesamtprojekt, insbesondere aufgrund von Erwerberwünschen, noch in für die kaufenden Partei zumutbarer Weise und zumutbarem Umfang ändern, sei es dass sich der Nutzwert des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts oder Nutzwerte eines bzw. mehrerer anderer Wohnungseigentumsobjekte erhöhen oder vermindern, wobei sich in der Folge entweder die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft oder die Relation der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Nutzwerte verändern kann. In jedem solchen Fall wird von der verkaufenden Partei ein endgültiges Nutzwertgutachten mit Anpassung an den endgültigen Planungsstand veranlasst und stellt dieses dann die Basis für die Bestimmung des Umfangs des Kaufgegenstandes (Punkt 2.1. dieses Vertrages) dar. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Vertragserrichterin, und zwar bis zur Einverleibung des Wohnungseigentums unwiderruflich, zum Zwecke einer aus diesen Gründen notwendig gewordenen Änderung der provisorischen Miteigentumsanteile den Ergebnissen des endgültigen Nutzwertgutachtens iSd § 9 Abs. 6 WEG öffentlich beglaubigt schriftlich zuzustimmen und zudem einer Anteilsberichtigung iSd § 3 Abs. 4 S 1 WEG zuzustimmen. Für den Fall, dass dabei die in § 3 Abs. 4 WEG genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchsgesetzes (BGBl 1955/39 idGf - BGBl) nicht vorliegen, beauftragen und bevollmächtigen die Vertragsparteien die Vertragserrichterin in der gleichen Weise zur rechtsgeschäftlichen Übertragung bzw. Übernahme jeweils so vieler den Vertragsparteien einstweilen provisorisch zugewiesener Anteile, wie es notwendig sein wird, um diese in die endgültigen gesetzlichen Mindestanteile für die Wohnungseigentumsbegründung überzuführen. Diese notwendigen Berichtigungen bzw. Übertragungen der provisorischen Miteigentumsanteile in die endgültigen Mindestanteile erfolgen zwar nicht in Schenkungsabsicht, aber doch jeweils unentgeltlich (ohne Wertausgleich), da sie lediglich Ausfluss und Ergebnis der mit dem Bauträgerprojekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der Gestaltung der zur Verwertung gelangenden Wohnungseigentumsobjekte und allgemeinen Teile der Liegenschaft sind und den wirtschaftlichen Wert des Vertragsgegenstandes und somit die Leistung der verkaufenden Partei nicht beeinflussen. Die endgültige Festsetzung des Umfangs des Kaufgegenstandes hat daher auch auf den Kaufpreis oder die in diesem Vertrag vereinbarten sonstigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien keinen Einfluss.

**2. Kaufgegenstand – Kaufabsprache:**

- 2.1.** Gegenstand dieses Kaufvertrages sind die für den Erwerb des Wohnungseigentums an den in Punkt 1.5. dieses Vertrages genannten Objekten gesetzlich notwendigen Mindestanteile an der

Liegenschaft EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg; diese wurden einstweilen provisorisch festgelegt wie folgt:

.../8746 Anteile mit Wohnungseigentum an Wohnung Top ... und

.../8746 Anteile mit Wohnungseigentum an TG-PKW ...

Ausmaß sowie Situierung und Grundriss der kaufgegenständlichen Eigentumswohnung ergeben sich aus den diesem Vertrag zu Grunde gelegten Planurkunden (siehe Pkt. 2.2.).

Es bleibt der verkaufenden Partei vorbehalten, Änderungen in der Planung aller nicht mit diesem Vertrag verkauften Eigentumseinheiten ohne Zustimmung der kaufenden Partei vorzunehmen, so insbesondere Zusammenlegung von Wohnungen oder einzelnen Wohnungsteilen (Zimmern), Auslassen oder Einfügen von Trennwänden oder Verbindung von nicht selbstständigen Bestandteilen der Liegenschaft mit einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, wie z.B. Abstellräumen, PKW-Abstellplätzen und dgl. mehr.

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sich auch in ihrer Wohnungseigentumseinheit und/oder im zugeordneten Abstellraum Putzstücke von Fäkal- und Oberflächenwasserleitungen, sonstige Absperr- und Regeleinrichtungen, Pumpensümpfe usw. befinden können. Die kaufende Partei wird befugten Personen den erforderlichen unbehinderten Zutritt für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu diesen Einrichtungen gewähren.

**2.2.** Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei die vor beschriebene Eigentumswohnung in jener Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung zu verschaffen, wie sich diese Merkmale aus den nachstehend angeführten Unterlagen ergeben:

- Baubewilligungsbescheid vom 28.12.2022
- Planungsenergieausweis vom 20.8.2024
- Freiraumplan vereinfacht vom 22.10.2024
- Lageplan Eigentumsverhältnisse vom 15.5.2024
- Grundriss Top vom 15.10.2024
- Geschosspläne Index vom 15.10.2024
- Tiefgaragenplan vom 9.9.2024
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 15.10.2024
- Plan „öffentliche Verkehrsflächen“
- Dienstbarkeitsplan LP (EG) vom 23.10.2024

- Dienstbarkeitsplan LG (TG) vom 23.10.2024
- Infrastrukturplan Kohlhofer Ziviltechniker GmbH vom 21.10.2024
- Skizze „10kv Leitung“ vom 15.10.2024

Die vorgenannten Unterlagen wurden der kaufenden Partei bereits am **dd/mm/yyyy** übergeben, welche den Empfang durch Unterschrift bestätigt hat.

- 2.3.** In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind alle in der Bauverhandlung festgelegten Vorschreibungen berücksichtigt. Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung aufgrund von Auflagen der Behörden, wegen Änderungen im Lieferprogramm der verkaufenden Partei, aus Gründen des wirtschaftlichen Ablaufes etc., die sich nicht wertmindernd auswirken und aufgrund der Geringfügigkeit und sachlicher Rechtsfertigung der kaufenden Partei zumutbar sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind unverbindlich.

Die Situierung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen ergibt sich aus separaten Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationsplänen. Die in Prospekten bzw. Werbematerialien dargestellten Farben können von der tatsächlichen Farbe des Objektes, innen und außen, abweichen. Der verkaufenden Partei bleibt die Auswahl des tatsächlichen Farbanstriches ausdrücklich vorbehalten, wobei behördlichen Auflagen Folge zu leisten ist. Die kaufende Partei nimmt diese Vorbehalte zustimmend zur Kenntnis.

- 2.4.** Für den Fall, dass Änderungen der bereits baubehördlich bewilligten Baupläne (z.B.: durch Wohnungszusammenlegungen oder Grundrissänderungen anderer Wohnungen) notwendig werden sollten, stimmt die kaufende Partei solchen Änderungen vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungen derselben bereits mit Unterfertigung dieses Vertrages ausdrücklich zu, sofern sie nicht direkt die vertragsgegenständliche Eigentumswohnung betreffen.

- 2.5.** Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass für die Berechnung der Wohnnutzflächen, ungeachtet der jeweiligen Raumhöhen die gesamte Bodenfläche herangezogen wird.

- 2.6.** Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und letztere kauft und übernimmt hiermit von der ersten, den vorstehend näher bezeichneten Kaufgegenstand samt allen Rechten und Pflichten, so wie die verkaufende Partei den Kaufgegenstand bisher besessen und benutzt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, wobei im Falle des Erwerbes durch Ehegatten bzw. durch eine Eigentümerpartnerschaft, der Kauf je zur Hälfte erfolgt.

- 2.7.** Die verkaufende Partei erklärt, dass die den auf der Liegenschaft geplanten Wohnungseigentumsobjekten zuzurechnenden Mindestanteile mit im Wesentlichen gleichartigen Verträgen

verkauft werden. Ungeachtet der Verpflichtung der verkaufenden Partei zur mängelfreien Herstellung des Vertragsobjektes ist die verkaufende Partei zur Errichtung der Baulichkeiten nicht selbst verpflichtet, sondern kann damit gewerberechtlich befugte Fachfirmen oder einen Generalunternehmer beauftragen.

**3. Kaufpreis:**

- 3.1.** Der Kaufpreis für den oben zu 2. näher bezeichneten Kaufgegenstand wird wie folgt vereinbart:

a) für die **Wohnung Top ...**

ein Betrag von **EUR**

b) für den **Tiefgaragenabstellplatz Nr. ...**

ein Betrag von **EUR**

insgesamt sohin

**EUR**

(in Worten: Euro )

- 3.2.** Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis, der im Sinne des § 15a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. festgelegt wurde.

Im Kaufpreis sind somit auch die anteiligen Grundstücks-, Aufschließungs-, Bau- und Baunebenenkosten, die mit der Errichtung des Hauses und des Kaufgegenstandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbunden sind, enthalten.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die von der kaufenden Partei zu tragenden Kosten gemäß Punkt 15. dieses Vertrages, der kaufenden Partei entstehende Kosten für eine allfällige von ihr in Anspruch genommene Finanzierung, die Grunderwerbssteuer und die Eintragsgebühr im Grundbuch sowie sämtliche Kosten allfälliger Sonderwünsche. Die kaufende Partei ist verpflichtet, diese Nebenkosten an die jeweils vorschreibende Stelle unverzüglich direkt zu bezahlen und diesbezüglich die verkaufende Partei schad- und klaglos zu halten.

Der vereinbarte Kaufpreis ist vereinbarungsgemäß zur Zahlung auf das Treuhandkonto gemäß Punkt 3.4. fällig wie folgt:

a)	Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung, 10 % vom Kaufpreis	€	
b)	Nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches,		

	30 % vom Kaufpreis	€	
c)	Nach Fertigstellung der Rohinstallationen, 20 % vom Kaufpreis	€	
d)	Nach Fertigstellung der Fassade, Fenster und Verglasung, 12 % vom Kaufpreis	€	
e)	Nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, 17 % vom Kaufpreis	€	
f)	Nach Fertigstellung der Gesamtanlage (inkl. Haftrücklass) bzw. vier Wochen vor der Übergabe, 11 % vom Kaufpreis	€	
	gesamt daher	€	

Vier Wochen vor der Übergabe des Kaufgegenstandes sind sämtliche offenen Kaufpreisraten (insbesondere Raten e und f) zur Zahlung auf das Treuhandkonto fällig.

Die Treuhänderin wird die Zahlung bei Erreichen des Baufortschrittes bzw. unter Hinweis auf den Übergabetermin bei der kaufenden Partei schriftlich anfordern. Die Zahlung des Gesamtkaufpreises (100%) auf das Treuhandkonto ist Voraussetzung für die Übergabe des eigentlichen Vertragsobjektes (Wohnung und TG-Stellplatz).

Die Weiterleitung der Kaufpreisteilbeträge von der Treuhänderin an die verkaufende Partei erfolgt gemäß Ratenplan B gemäß § 10 Abs 2 Z 2 BTVG.

- 3.3** Sämtliche Kaufpreisteilzahlungen sind zu Handen der Vertragserrichterin und Treuhänderin auf deren beim **Raiffeisenverband Salzburg eGen. eröffnetes Treuhandkonto mit Dispositionskontrolle (Anderkonto), IBAN: ..... lautend auf MSB RECHTSANWÄLTE OG, AK „HÖ – Nachname“** spesen- und abzugsfrei zu überweisen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. vereinbart.

- 3.4.** Nimmt die kaufende Partei zur Finanzierung des Kaufpreises Darlehen oder Kredite von Bausparkassen oder anderen Bankinstituten oder öffentliche Förderungsmittel in Anspruch, für deren Auszahlung bzw. Sicherstellung die Treuhänderin eine weitere Treuhandhaftung zu übernehmen hat, so nehmen die Vertragsteile zur Kenntnis, dass die Treuhänderin Überweisungen

von Treuhandgeldern erst dann vornehmen wird, wenn die jeweiligen Treuhandbedingungen vorliegen.

Die kaufende Partei nimmt ferner zur Kenntnis, dass Treuhandschaften gegenüber Bausparkassen, Bankinstituten oder öffentlichen Stellen von der Treuhänderin nur dann übernommen werden können, wenn zu diesem Zeitpunkt entweder die für den vorliegenden Kaufvertrag anfallende Grunderwerbsteuer oder von der kaufenden Partei der von der Treuhänderin bekannt gegebene Betrag für die Grunderwerbsteuer bei dieser treuhändig zum Zwecke hinterlegt wurde, mit Eintritt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer, diese aus dem Treuhanderlag zu bezahlen.

Die kaufende Partei nimmt weiters zur Kenntnis, dass die Treuhänderin Mitglied des von der Salzburger Rechtsanwaltskammer zur Überwachung von Treuhandschaften angelegten Treuhandregisters ist. Die kaufende Partei ist ausdrücklich damit einverstanden, dass den von der Rechtsanwaltskammer Salzburg zur Überwachung der Treuhandschaften bestellten Treuhandrevisoren auch alle finanziellen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit der jeweils übernommenen Treuhandschaft offengelegt werden können.

#### **4. Vorkaufsrecht/Nachbesserungspflicht/Beschränkung bei Vermietung**

- 4.1.** Der Verkehrswert des Kaufgegenstandes im Zeitpunkt des schriftlichen Kaufanbots der verkauften Partei beträgt

inkl. TG-Platz €

ohne TG-Platz €

Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte/festgesetzte

Kaufpreis beträgt ohne TG-Platz €

Der Differenzbetrag beträgt somit €

- 4.2.** Überträgt der Käufer die Wohnung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages, ist er gesetzlich verpflichtet (§ 15i WGG), den oben angeführten Differenzbetrag an die Verkäuferin zu leisten. Dieser ist jedoch mit dem maximal zulässigen Höchstverkaufspreis gemäß der ROG-Vereinbarung mit der Stadt Salzburg gedeckelt. Sollte daher der maximal zulässige Höchstverkaufspreis niedriger als der Verkehrswert (gemäß Pkt. 4.1.) sein, wird der Differenzbetrag zwischen diesem und dem Erstkaufspreis berechnet. Dieser ist dann an die verkaufende Partei zu bezahlen.

Dieser Differenzbetrag (Kaufpreis/zulässiger Höchstverkaufspreis) ist jedoch jedenfalls an die verkaufende Partei zu bezahlen, daher auch dann, wenn der Kaufpreis beim Weiterverkauf niedriger sein sollte als der maximal zulässige Höchstverkaufspreis.

- 4.3.** Zur Sicherstellung des gesetzlichen Anspruchs auf Zahlung des Differenzbetrages steht der Verkäuferin ein im Grundbuch einzuverleibendes Vorkaufsrecht an der vertragsgegenständlichen

Wohnung zu und räumt die kaufende Partei der verkaufenden Partei das Vorkaufsrecht nach § 15i WGG ein.

- 4.4.** Als Übertragung (Weiterübertragung) gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil nach § 5 WEG 2002 an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister sowie den Lebensgefährten. (Lebensgefährte im Sinn dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.)
- 4.5.** Das Vorkaufsrecht erlischt nach Leistung des Differenzbetrages, spätestens aber fünfzehn Jahre nach Abschluss dieses Kaufvertrages. Die Verkäuferin stimmt in diesen Fällen einer grundbücherlichen Löschung zu, dies aber nicht auf ihre Kosten.

Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag zugrunde gelegten Verkehrswertes sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung bei Gericht oder der Gemeinde (Schlichtungsstelle nach § 39 MRG) geltend zu machen.

- 4.6.** Sollte die Wohnung unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet oder finanziert worden sein, unterliegt die Vermietung für die Dauer von 15 Jahren ab dem Kaufstichtag dem Vollanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetzes). Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBI Nr. 800/1993 überschreitet. Der Richtwert im Bundesland Salzburg beträgt aktuell € 9,22/m<sup>2</sup>. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25 Prozent. Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme der Salzburger Wohnbauförderung die Eigennutzung als Hauptwohnsitz vor sieht und daher vor einer etwaigen Vermietung jedenfalls die rechtliche Zulässigkeit einer Vermietung zu prüfen ist. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass die Kurzzeitvermietung gemäß § 8 Abs. 3 WGG und aufgrund der Raumordnungsvereinbarung mit der Stadt Salzburg generell untersagt ist.

## **5. Übergabe und Übernahme:**

- 5.1.** Die Übergabe des eigentlichen Vertragsobjekts an die kaufende Partei im Zustand laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird voraussichtlich im Sommer 2026 spätestens jedoch bis 30.11.2026 erfolgen. Die Fertigstellung der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage hat bis spätestens 30.11.2026 zu erfolgen.
- 5.2.** Die verkaufende Partei wird der kaufenden Partei den beabsichtigten Übergabetermin des eigentlichen Vertragsobjektes bzw. des Kfz-Abstellplatzes drei Monate vorher vorschlagen. Sollte

die kaufende Partei zu diesem bekanntgegebenen Termin verhindert sein, so wird sie dies ehestens der verkaufenden Partei mitteilen und mit ihr einen neuen Übergabetermin vereinbaren.

- 5.3. Bei Übergabe festgestellte Mängel sind in dem von der verkaufenden Partei angefertigten Übergabeprotokoll zu vermerken. Es wird der kaufenden Partei angeraten, Mängel des Kaufobjekts, die bei der Übergabe festgestellt werden, im Übergabeprotokoll vermerken zu lassen oder sonst sofort schriftlich zu rügen, wobei sich aber an die Unterlassung dieser Handlungen keine für die kaufende Partei negativen Rechtsfolgen knüpfen.
- 5.4. Vom Zeitpunkt der Übernahme an gehen Besitz und Vorteil, aber auch Last und Gefahr auf die kaufende Partei über. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Abgaben und Gebühren für den Kaufgegenstand und hat die kaufende Partei ab diesem Zeitpunkt sämtliche, den Kaufgegenstand betreffende Lasten, insbesondere Betriebskosten, zu tragen. Voraussetzung für die tatsächliche Übergabe ist, dass die kaufende Partei allen ihren Verpflichtungen der verkaufenden Partei gegenüber gehörig nachgekommen und insbesondere der Kaufpreis zur Gänze bezahlt ist. Sollte die kaufende Partei diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, kann die Übergabe des Vertragsgegenstandes nicht erfolgen; gleichwohl trifft die kaufende Partei ab dem Übergabezeitpunkt die Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebskosten.
- 5.5. Die kaufende Partei wird ausdrücklich darauf hingewiesen und nimmt hiermit zustimmend zur Kenntnis, dass **das Betreten der Baustelle sowie insbesondere der vertragsgegenständlichen Wohnung, vor Übergabe nur nach Terminvereinbarung mit dem Polier bzw. Bauleiter sowie mit Vertretern der verkaufenden Partei gestattet ist.**

## 6. **Bauführung und Gewährleistung:**

- 6.1. Festgestellt wird, dass die Bauführung nach Maßgabe der bestehenden Baugenehmigung erfolgt. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen und sind diese zügig durchzuführen. Die verkaufende Partei ist ermächtigt, während des Baues geringfügige Planungs- und Ausführungsänderungen hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnungen sowie Änderungen an den Außenanlagen vorzunehmen, soweit solche Änderungen notwendig oder zweckmäßig und der kaufenden Partei aufgrund der Geringfügigkeit und sachlicher Rechtfertigung zumutbar sind. Im Übrigen werden die Wohnhausanlage sowie die Außenanlagen und die Tiefgarage gemäß den baubehördlich genehmigten Ausführungsplänen, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung der verkaufenden Partei sowie allfällig gesondert vereinbarter Sonderausführungen übergeben.
- 6.2. Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den in den Plänen angeführten Flächen um Rohbaumaße handelt, die gegenüber den Naturmaßen nach Fertigstellung abweichen. Hinsichtlich der dem Vertrag zugrunde liegenden Pläne wird eine Toleranzgrenze von 3% vereinbart. Die verkaufende Partei haftet daher nicht für Abweichungen der Rohbaumaße bis

3%. Liegen Maßänderungen über dieser Toleranzgrenze, so ist die über die Bereichsgrenze hinausgehende Änderung von der verkaufenden Partei der kaufenden Partei finanziell auszugleichen, wobei als Basis der vereinbarte Kaufpreis gilt. Eine Erhöhung des Kaufpreises durch eine solche Maßänderung ist ausgeschlossen, außer die Änderung ist auf einen Sonderwunsch gemäß Vertragspunkt 7. zurückzuführen.

- 6.3. Im Übrigen haftet die verkaufende Partei der kaufenden Partei für die ordnungsgemäße, dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baubeginns entsprechende Bauausführung. In diesem Zusammenhang weist die verkaufende Partei darauf hin, dass bei der Belegung von HSL-Installationsschächten (das sind Leitungsschächte für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleitungen) die in ÖNORM H 5155 vorgegebenen Mindest-Rohrleitungsabstände in den Schächten aufgrund der eingesetzten hochwertigen Materialien und Dämmstoffe nicht ausgeführt werden. Weiters wird in den Badezimmern anstelle einer Abdichtung gemäß ÖNORM B 3692 auf Rohbauebene, eine Verbundabdichtung plus ausgeführt. Gemäß Merkblatt 3 des Fliesenlegerverbandes kann auf die Rohabdichtung verzichtet werden, wenn dafür eine Verbundabdichtung plus ausgeführt wird (Abdichtungsebene unter den Fliesen).
- 6.4. Die verkaufende Partei leistet nach den Bestimmungen des ABGB Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand in dem Zustand errichtet wird, wie er in diesem Vertrag beschrieben ist, und zwar auf die Dauer von drei Jahren nach erfolgter Übergabe. Die verkaufende Partei ist verpflichtet, in der Gewährleistungfrist auftretende Mängel innerhalb angemessener Frist nach Bekanntgabe des Mangels und Aufforderung zu dessen Behebung zu beheben bzw. beheben zu lassen. Die kaufende Partei ist verpflichtet, den jederzeitigen Zutritt von Professionisten zur Mängelbehebung zu ermöglichen.

Gewährleistungsansprüche gegen die verkaufende Partei für Sonderausstattungen und bauliche Änderungen gemäß Punkt 7. dieses Vertrages sind ausgeschlossen.

- 6.5. Als Haftrücklass iSd § 4 Abs 4 BTVG wird die verkaufende Partei eine abstrakte und auf erstes Anfordern fällige Bankgarantie über 2% des Gesamtkaufpreises (inkl. Sonder- bzw. Zusatzausstattung, sofern diese dem Treuhänder unverzüglich und vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenandes schriftlich bekanntgegeben werden) und zwar mit einer Laufzeit bis 3 Jahre ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, der Vertragserrichterin zu treuen Handen übergeben. Diese Garantie darf ausschließlich zur Befriedigung von Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüchen gegen die verkaufende Partei und/oder von dieser vorgegebenen Professionisten aufgrund mangelhafter Bauleistung am eigentlichen Vertragsgegenstand bzw. an den für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, die bei Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der allenfalls späteren Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage vorliegen, auch wenn sie erst danach hervorkommen, abgerufen werden, und zwar sofern diesen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzverpflichtungen seitens des Verpflichteten trotz Anzeige der Mängel bzw. Schäden seitens der kaufenden Partei nicht innerhalb angemessener Frist nachgekommen wurde. Die Vertragserrichterin wird die verkaufende Partei unverzüglich von der Einlösung der Garantie verständigen und die Garantiesumme der kaufenden Partei ausfolgen.

- 6.6.** Darüber hinaus leistet die verkaufende Partei dafür Gewähr, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung, mit Ausnahme allfälliger Pfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises, geldlastenfrei in das Eigentum der kaufenden Partei gelangt.

**7. Sonderwünsche und Zusatzleistungen:**

- 7.1.** Ausdrücklich festgehalten wird, dass Sonder- oder Zusatzleistungen, die über die Normalausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, von der verkaufenden Partei nicht angeboten werden.

- 7.2.** Von der kaufenden Partei gewünschte, von den Bauplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Ausführungen und sonstige Sonderwünsche der kaufenden Partei können nur unter folgenden Bedingungen durchgeführt werden:

- 7.3.** Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn solche Sonderwünsche gesondert schriftlich vereinbart werden und durch die Ausführung solcher Sonderwünsche weder der Bauablauf insgesamt gestört wird, noch eine Verzögerung des Ausführungsablaufes eintritt und dies darüber hinaus im Rahmen der Finanzierungsvereinbarung der verkaufenden Partei, der behördlichen Genehmigungen oder sonstigen für das Bauvorhaben relevanten Bedingungen oder Verträge möglich ist. Die kaufende Partei haftet der verkaufenden Partei und allen anderen kaufenden Parteien dafür, dass durch die Ausführung von Sonderwünschen die vollständige und pünktliche Vertragserfüllung nicht beeinträchtigt wird.

Sonder- oder Zusatzwünsche a) die eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben, und/oder b) für die allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, es sei denn dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei dient, wie zB die Errichtung von (zusätzlichen) Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen oder ähnlichen Einrichtungen bzw. das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, und/oder c) für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden, dürfen nur soweit ausgeführt werden, als die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber eingeholt bzw. durch Gerichtsbeschluss ersetzt wurde.

- 7.4.** Sonderwünsche dürfen ausschließlich von jenen Professionisten ausgeführt werden, welche die verkaufende Partei bei diesem Bauprojekt beschäftigt. Alle Aufträge über Sonderwünsche erfolgen ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der kaufenden Partei. Mehr- und Minderleistungen gegenüber dem Bauplan und der Baubeschreibung sind von der kaufenden Partei direkt mit dem

ausführenden Professionisten zu verrechnen, wobei hierdurch keinerlei Veränderung des vereinbarten Pauschalkaufpreises eintritt.

**7.5.** Ist für die Ausführung von Sonderwünschen eine Genehmigung erforderlich, hat die kaufende Partei auf eigene Kosten und Gefahr diese Genehmigungen durch den von der verkaufenden Partei beauftragten Architekten oder Zivilingenieur oder Bauleiter oder durch die verkaufende Partei selbst einzuholen.

**7.6.** Wird der Kaufvertrag aus von der kaufenden Partei zu vertretenden Gründen aufgelöst, gilt hinsichtlich der Sonderwünsche folgendes:

Der kaufenden Partei steht ein Kostenersatz für ausgeführte Sonderwünsche nur dann zu, wenn diese vom nachfolgenden Käufer übernommen werden. Die verkaufende Partei wird sich bemühen, ohne dazu verpflichtet zu sein, den Interessenten die Übernahme der Sonderausstattung und Begleichung des Kostenersatzes aufzuerlegen. Kann ohne Verzögerung des Verkaufes ein Nachfolgekäufer, der zur Übernahme des Kostenersatzes für Sonderwünsche bereit ist, nicht gefunden werden, so gehen diese Sonderwünsche ersatzlos in das Eigentum der verkaufenden Partei über.

Unabhängig hiervon ist jedoch die verkaufende Partei berechtigt, Sonderwünsche zu entfernen und den ursprünglichen Planungszustand auf Kosten der kaufenden Partei wieder herzustellen.

**7.7.** Für den Fall, dass Sonderwünsche den Aufwand für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten (z.B.: Reinigung von Oberlichten usgl.) erhöhen, verpflichtet sich die kaufende Partei diesen Mehrbetrag in ihre alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

## **8. Sicherung der kaufenden Partei:**

Zur Sicherung der kaufenden Partei im Hinblick auf die zu leistenden bzw. bereits geleisteten Zahlungen treffen die Vertragsparteien gemäß § 7 ff des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) folgende Vereinbarung:

Die Sicherung erfolgt durch:

- grundbürgerliche Sicherstellung der kaufenden Partei gemäß § 9 Abs. 2 BTVG durch Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002
- Zahlung nach Ratenplan B gemäß § 10 Abs. 2 Z 2 BTVG

- Bestellung der Vertragserrichterin Mahringer Steinwender Bestebner Rechtsanwälte, FN 356063y, 5020 Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 5, zur Treuhänderin gemäß § 12 BTVG

**9. Rücktrittsrecht der kaufenden Partei gemäß § 5 BTVG:**

- 9.1.** Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sie von ihrer Vertragserklärung zurücktreten kann, wenn ihr von der verkaufenden Partei nicht spätestens eine Woche vor deren Abgabe alle wesentlichen Informationen über den Inhalt dieses Kaufvertrages schriftlich mitgeteilt wurden.
- 9.2.** Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in § 5 Abs. 1 BTVG genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

**10. Rücktrittsrecht der verkaufenden Partei:**

- 10.1.** Die verkaufende Partei ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die kaufende Partei, sofern der Kaufpreis nicht frei finanziert wird, nicht innerhalb einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet. Dieses Rücktrittsrecht kann von der verkaufenden Partei nur ausgeübt werden, wenn die kaufende Partei von ihr schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat, aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachgekommen ist.
- 10.2.** Ferner ist die verkaufende Partei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen der kaufenden Partei ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, wenn sie ohne dieses Verfahren zahlungsunfähig wird, oder Umstände eintreten, die die Vertragserfüllung seitens der kaufenden Partei ernsthaft gefährden.

**11. Bestellung des Treuhänders:**

- 11.1.** Die Vertragsteile bestellen hiermit, insbesondere zur Überwachung der Sicherungspflicht der verkaufenden Partei nach dem Bauträgervertragsgesetz die Vertragserrichterin zur Treuhänderin gemäß § 12 BTVG.

**11.2.** Die Treuhänderin wird verpflichtet und beauftragt, die entsprechend der in Punkt 3.3 vereinbarten, und bei ihr eingehenden Kaufpreisteilbeträge einschließlich allfälliger Zinsen, abzüglich Spesen und Kapitalertragssteuer, nach Vorliegen nachstehender Urkunden im Original und Eintritt nachstehender Umstände:

- a) des von allen Vertragsteilen beglaubigt unterfertigten Kaufvertrages
- b) Bestätigung von Architekt MMag. Horst Kurz, gerichtlich beeideter Sachverständiger gemäß § 13 BTVG, über das Erreichen des jeweiligen Baufortschrittes (auch des Baubeginns); sofern aus der Bestätigung hervorgeht, dass der entsprechende Baufortschritt tatsächlich erreicht wurde und festgestellt wird, dass die Bauleistungen, die für die Erreichung des jeweiligen Bauabschnittes zu erbringen waren, bewilligungsgemäß erfolgt und mit keinen gravierenden Mängeln im Sinne des BTVG behaftet sind. Gemäß § 13 Abs. 4 BTVG ist die bestehende Haftpflichtversicherung des Baufortschrittsprüfers dem Treuhänder nachzuweisen. Zum Sachverständigen gemäß § 13 BTVG wird einvernehmlich Architekt MMag. Horst Kurz bestellt.
- c) Beschluss über die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002;
- d) Zusage aller Kreditinstitute, für die ein Pfandrecht im Lastenblatt der vertragsgegenständlichen Liegenschaft eingetragen wurde, über die vollkommene Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes gemäß § 9 Abs. 3 BTVG in Form einer Löschungsquittung.
- e) sämtlicher Urkunden, Bestätigungen und Erklärungen, die für die Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechtes zugunsten der kaufenden Partei notwendig sind;

an die Verkäuferin auszubezahlen bzw. allenfalls zur vollständigen Lastenfreistellung des Kaufobjektes zu verwenden.

## **12. Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentum:**

**12.1.** Solange das Wohnungseigentum noch nicht begründet ist, räumen sich die Vertragsparteien wechselseitig eine Benützung dergestalt ein, dass die kaufende Partei die vom Kaufgegenstand umfassten Räumlichkeiten und die verkaufende Partei die verbleibenden Räumlichkeiten ausschließlich nützen; für dieses ausschließliche Benützungsrecht ist kein besonderes Entgelt zu entrichten.

**12.2.** Ab Übergabe des Kaufgegenstandes gemäß Pkt. 5. dieses Vertrages sind die zur Deckung der Instandhaltungs-, Verwaltungs-, Heiz- und Betriebskosten jeweils kostendeckend gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 zu errechnende Beträge bis zum 5. eines jeden Monates mittels eines Abbuchungsauftrages an den Verwalter gemäß Pkt. 20. dieses Vertrages zu leisten.

- 12.3.** Die Instandhaltungs-, Verwaltungs-, Heiz- und Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Diese Abrechnung hat die kaufende Partei bis zum 30.6. eines jeden Folgejahres zu erhalten.

**13. Vollmacht:**

- 13.1.** Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich Herrn RA Dr. Christian Mahringer, geb. 31.10.1965, 5020 Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 5 und Herrn RA Dr. Thomas Bestebner, geb. 27.02.1975, ebenda, und zwar jeden für sich allein in deren Namen sämtliche mit der grundbürgerlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, sowie der damit in Verbindung stehenden grundbürgerlichen Besicherungen notwendigen Schritte für sie durchzuführen, grundbürgerliche Einverleibungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Aufsandungen zu erteilen und entgegenzunehmen, Vereinbarungen gemäß § 32 WEG abzuschließen, Grundbuchsgesuche zu unterfertigen und einzubringen, die erforderlichen Schriftsätze und Eingaben der Behörden für sie in Empfang zu nehmen, Änderungen bzw. Ergänzungen des gegenständlichen Kaufvertrages, sofern diese für die grundbürgerliche Durchführung erforderlich sein sollten, vorzunehmen und für die Vertragsparteien in einfacher oder beglaubigter Form zu unterfertigen und alle zweckmäßigen Vorstellungen und Behördeninterventionen für sie vorzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Nachträge/Änderungen von Pfandbestellungsurkunden.
- 13.2.** Diese Vollmacht erstreckt sich ferner auf die Verfassung und beglaubigte Unterfertigung des Nachtrages zu diesem Kaufvertrag zur Feststellung der gekauften Miteigentumsanteile und des Wohnungseigentumsvertrages samt Aufsandungserklärung.
- 13.3.** Diese von den Vertragsparteien erteilte Vollmacht erstreckt sich weiters auf die Errichtung und die grundbuchsfähige Unterfertigung von Dienstbarkeitsverträgen, insbesondere betreffend die Dienstbarkeiten gemäß Vertragspunkt 21., samt grundbürgerlicher Sicherzustellung.
- 13.4.** Die Bevollmächtigung ermächtigt ausdrücklich auch zur Doppelvertretung und Selbstkontrahierung und erlischt weder durch den Tod einer Partei noch durch Rechtsnachfolge.

**14. Rechtsnachfolger:**

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag gehen beiderseits auf Erben und Rechtsnachfolger über, bzw. verpflichten sich die Vertragsteile, alle Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

**15. Kosten und Gebühren:**

**15.1.** Alle mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie alle mit einer allfälligen Finanzierungsabwicklung verbundenen Kosten, die Kosten des elektronischen Treuhandbuches, die Kosten einer Treuhandschaft, Steuern, insbesondere die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr, Gebühren (z.B. Bankspesen), Beglaubigungskosten sämtlicher Unterschriften und Abgaben aller Art, sind von der kaufenden Partei zu tragen.

**15.2.** Die Kosten der Errichtung dieses Kaufvertrages samt Nachtrag und des Wohnungseigentumsvertrages, der Treuhandabwicklung einschließlich Verbücherung von Pfandrechten im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung sowie der Eigentumseintragung im Grundbuch betragen 1,5 % des Kaufpreises, zusätzlich Barauslagen und 20% Mehrwertsteuer, und werden von der Vertragserrichterin und Treuhänderin gesondert in Rechnung gestellt.

Dieses Pauschalhonorar ist nach Eintragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums zugunsten der kaufenden Partei gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 zur Zahlung fällig. Die nach der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums weiters anfallenden Barauslagen werden der kaufenden Partei nach grundbürgerlicher Durchführung und vollständiger Auftragsabwicklung gesondert in Rechnung gestellt.

Die Kosten für das Treuhandkonto betragen derzeit EUR 150,00 und sind von der kaufenden Partei zu tragen und werden von der Vertragserrichterin gesondert in Rechnung gestellt.

**15.3.** Hieraus ergibt sich folgender Überblick über die Gesamtbelaistung:

a) Fixkaufpreis (gemäß Punkt 3. des Kaufvertrages)	
b) Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises zzgl. Vertragserrichtungskosten)	
c) gerichtliche Eintragungsgebühr (1,1 % des Verkehrswertes zzgl. Vertragserrichtungskosten) – sofern keine temporäre Gebührenbefreiung beansprucht wird)	
d) Kosten der Vertragserrichterin (1,5 % des Kaufpreises)	
e) 20 % Umsatzsteuer auf die Kosten der Vertragserrichterin	
f) Barauslagen (Eingabegebühren, Dokumentenarchivumsgebühren, etc.) voraussichtlich ca.	
g) Kosten der Unterschriftenlegalisierung ca.	
h) Bankspesen – Treuhandkonto ca.	
i) Gebühren für Grundverkehrsbescheinigungen ca.	

Nicht in dieser Übersicht erfasst und von der kaufenden Partei zusätzlich zu tragen sind allfällige Fremdfinanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühren, Bearbeitungsgebühren der Bank, Darlehensgebühren, etc.) sowie laufende Kosten (Betriebskosten, Aufwendungen und Rücklage gem. WEG 2002, usgl.).

#### **16. Grunderwerbsteuer / Eintragungsgebühr:**

Die Vertragsparteien beauftragen hiermit die Vertragsrichterin und Treuhänderin im Wege der elektronischen Datenübermittlung (FinanzOnline), den gegenständlichen Kaufvertrag beim zuständigen Finanzamt Salzburg anzugeben und die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr für das Grundbuch gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz durchzuführen.

Zur Bezahlung der gesetzlich vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises zuzüglich Vertragserrichtungskosten) sowie der Eintragungsgebühr (bei nachträglichem Wegfall der temporären Gebührenbefreiung) für das Grundbuch (1,1 % des Verkehrswertes zuzüglich Vertragserrichtungskosten), verpflichtet sich die kaufende Partei hiermit, **binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung**, zum Zwecke der Selbstbemessung, bei der Vertragsrichterin auf deren Kanzleikonto

**bei der UniCredit Bank Austria AG**

**IBAN: AT35 1100 0099 6630 6403**

**BIC: BKAUATWW**

nachfolgende Beträge zu erlegen:

<b>a) Grunderwerbsteuer (3,5 %)</b>	<b>EUR</b>
<b>b) Eintragungsgebühr (1,1 % von € )</b>	<b>EUR</b>
<b>gem. § 25a GGG (Befreiung bis € 500.000,00)</b>	<b>EUR</b>
<b>zusammen sohin</b>	<b>EUR</b>
<b>(in Worten: Euro ... <b>74/100</b>)</b>	

Die kaufende Partei nimmt in diesem Zusammenhang zur Kenntnis, dass vor Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der anteiligen Eintragungsgebühr, die Verbücherung ihres Eigentums-

rechtes der kaufenden Partei im Grundbuch nicht möglich ist, und ermächtigt die Vertragserichterin und Treuhänderin, vor Ablauf der fälligen Zahlungsfrist der oben genannten Gebühren, diesen Betrag vom Treuhandkonto mit Dispositionskontrolle zur Abgabe an das zuständige Finanzamt weiterzuleiten.

**17. Grundverkehrserklärung / Gebührenbefreiung gem. §§ 25a GGG :**

- 17.1.** Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, zum Zwecke der Gleichberechtigung mit Inländern, dass er deutscher Staatsbürger, sohin EU-Bürger ist und den Rechtserwerb in Ausübung der Niederlassungsfreiheit gem. Art. 52 bis 58 EU-Vertrag bzw. Art. 31 bis 35 EWR-Abkommen tätigt.
- 17.2.** Die kaufende Partei erklärt gemäß § 16 GVG 2023, dass der Kaufgegenstand von ihr selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz genutzt wird und die Nutzung innerhalb einer Frist von einem Jahr ab Übergabe des Kaufgegenstandes gemäß Punkt 5. dieses Vertrages tatsächlich aufgenommen wird.
- 17.3.** Die kaufende Partei hat gemäß § 18 Abs. 1 S.GVG 2023 die Nutzung bis längstens einen Monat nach Ablauf der Frist aufzunehmen und dies der Grundverkehrsbehörde durch Vorlage geeigneter Unterlagen (z.B. Meldebestätigung) selbstständig nachzuweisen.
- 17.4.** Die kaufende Partei erklärt weiters, die temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß §§ 25a GGG in Anspruch zu nehmen, zumal der Erwerb des Kaufgegenstandes der Befriedung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Die kaufende Partei wird darüber informiert, dass gemäß § 25b GGG das dringende Wohnbedürfnis durch

1. eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte (§ 25a Abs. 2 Z 3 oder Z 4) befindet; und
2. einen Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden nachzuweisen ist, und die temporäre Gebührenbefreiung gemäß § 25c GGG nachträglich wegfällt, wenn innerhalb von fünf Jahren ab den im § 25b Abs 2 erster Satz genannten Zeitpunkten entweder
  1. das Eigentumsrecht an der Liegenschaft oder dem Bauwerk im Sinn des § 25a Abs. 2 Z 3 und 4 aufgegeben wurde oder
  2. das dringende Wohnbedürfnis an der Wohnstätte im Sinn des § 25a Abs. 2 Z 3 und 4 wegfällt.

Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind dem Grundbuchsgericht oder der Vorschreibungsbehörde innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen. Gleichzeitig sind die für die Gebührenermittlung relevanten Angaben zu machen (§ 26 Abs. 2).

**18. Solidarverpflichtung:**

Falls in diesem Vertrag zwei Personen als kaufende Partei (Ehegatten oder Personen, die eine Eigentümerpartnerschaft begründen) auftreten, gelten sämtliche von ihnen übernommenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen als zur ungeteilten Hand eingegangen.

**19. Aufsandung und Einwilligung in die Wohnungseigentumsbegründung:**

- 19.1.** Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrags, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg das Eigentumsrecht für **Vorname Nachname, geb. mm/dd/yyyy zu .../8746 Anteilen und ../8746 Anteilen** in Ansehung der gesamten Liegenschaft einverleibt werde.

Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrags, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg das Eigentumsrecht für **Vorname Nachname, geb. dd/mm/yyyy zu .../8746 Anteilen** verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top ..../H...** und **..../8746 Anteilen** verbunden mit Wohnungseigentum an **TG-PKW ...** einverleibt werde.

- 19.2.** Die verkaufende Partei erteilt weiters ihre Einwilligung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 40 Abs. 2 WEG hinsichtlich

**der Wohnung Top ..../H... und**  
**dem Tiefgaragenstellplatz TG-PKW ...**

für

**Vorname Nachname, geb. mm/dd/yyyy**

Die kaufende Partei erklärt, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum in **EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg** gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung nur an den Anteilen aufrecht bleiben soll, mit welchen Wohnungseigentum an der **Wohnung Top ..../H... und dem Tiefgaragenstellplatz TG-PKW ...**

verbunden wird und erteilt daher die kaufende Partei die Zustimmung zur Löschung dieser Anmerkung von allen übrigen Anteilen.

**20. Hausverwaltung:**

- 20.1.** Die kaufende Partei bestellt die verkaufende Partei für den Zeitraum von drei Jahren und sodann auf unbestimmte Zeit zur gemeinschaftlichen Verwalterin der Liegenschaft. Die verkaufende Partei nimmt diese Bestellung an. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem der kaufenden Partei zur Kenntnis gebrachten Hausverwaltungsvertrages.
- 20.2.** Die Verwaltung wird nach den Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geführt. Als gemeinschaftliche Verwalterin ist die verkaufende Partei bzw. der von dieser bestellte Verwalter auch gemäß § 1108 ABGB zur Entgegennahme von Geld- oder Geldeswert, zur Eröffnung von Bankkonten im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinne § 20 (6) WEG 2002 und zum Abschluss von befristeten Verträgen an nicht im Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft, ermächtigt.
- 20.3.** Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die verkaufende Partei für die Verwaltungstätigkeit ein Entgelt gemäß Wohnungsgemeinnützigergesetz 1979 i.d.g.F. und gemäß der jeweils gültigen Entgeltsrichtlinienverordnung zu erhalten hat.
- 20.4.** Die Hausverwaltung seitens der verkaufenden Partei ist im Grundbuch ersichtlich zu machen.
- 20.5.** Die kaufende Partei erteilt ihre Zustimmung, dass die verkaufende Partei als Errichterin der Wohnanlage im Hauseingangsbereich ihr Firmen- und Projektlogo anbringt bzw. weiters im Stiegenhausbereich Tafeln mit Heimat Österreich-Aufschrift und/oder Projektlogo montiert. Ein gesondertes Entgelt hierfür ist seitens der verkaufenden Partei nicht zu entrichten.
- 20.6.** Die kaufende Partei nimmt weiters zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei die Wohnanlage mit einer Schließanlage ausstattet, mit der auch die verkaufende Partei als Hausverwaltung Zugang zu den Allgemeinräumlichkeiten hat. Für den Fall, dass die Miteigentümergemeinschaft mittels Beschlusses diese Zugangsmöglichkeit nicht mehr wünscht, hat sie auch sämtliche mit der Änderung der Schließanlage verbundenen Kosten zu tragen.

**21. Grundbuchstand / Dienstbarkeiten / Duldungspflichten / Rechtliche Hinweise**

**21.1.** Festgestellt wird, dass derzeit für die kaufgegenständliche Liegenschaft EZ **3461** bestehend aus Grundstück 469/4 der Katastralgemeinde **56532 Morzg**, Bezirksgericht **Salzburg** mit einer Gesamtfläche von 4766 m<sup>2</sup> nachfolgender Grundbuchsstand besteht:

KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg	EINLAGEZAHL 3461
BEZIRKSGERICHT Salzburg	
*****	
Letzte TZ 2171/2025	
*****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
469/4 G Landw(10)	* 4766 Berchtesgadner Straße 107 Gneisfeldstraße 22 Gneisfeldstraße 24 Berchtesgadner Straße 107A
*****	
Legende:	
G: Grundstück im Grenzkataster	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)	
*****	
1 a 1202/2024 Eröffnung der Einlage für Gst 469/4 aus EZ 267	
2 a 6212/1962 6596/1976 Sicherheitszone hins Gst 469/4 (hier einbezogen Tst 6, 9 aus Gst 469/1)	
b 1202/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 267	
3 a gelöscht	
*****	
1 ANTEIL: 1/1	
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)	
ADR: Plainstraße 55, Salzburg 5020	
a 1202/2024 Kaufvertrag 2017-11-15, Nachtrag 2019-11-20, 2. Nachtrag 2020-06-25, 3. Nachtrag 2023-08-10 Eigentumsrecht	
*****	
1 a 12048/1973 6596/1976	
DIENSTBARKEIT der Trinkwasserversorgungsleitung auf Gst 469/4 (hier einbezogen Tst 6, 9 aus Gst 469/1) gem Pkt 1 2 8 Dienstbarkeitsvertrag 1973-10-23 zugunsten Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)	
b 1202/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 267	
2 a 6664/1974	
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 469/4 (hins Tst 6, 9 aus Gst 469/1) gem Pkt I II VIII Dienstbarkeitsvertrag 1974-06-20 zugunsten Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)	
b 1202/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 267	
3 b 2171/2025 IM RANG 3099/2024 Pfandurkunde 2024-04-10	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.700.000,-- für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)	
c 2171/2025 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 3461 KG 56532 Morzg C-LNR 3	
EZ 3467 KG 56532 Morzg C-LNR 2	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Festgehalten wird, dass die Dienstbarkeiten C-LNR 1 und 2 von der kaufenden Partei übernommen werden.

Festgehalten wird weiters, dass das in C-LNR 3 einverleibte Pfandrecht von der kaufenden Partei nicht übernommen, sondern von den kaufgegenständlichen Anteilen gelöscht wird.

- 21.2.** Das Bauvorhaben „GNICE“ wird als Gesamtprojekt ausgeführt, welches sich über drei Grundstücke (469/1, 469/4 und 469/84) erstreckt. Es ist daher erforderlich, dass sich die jeweiligen Liegenschaften des Gesamtbauvorhabens wechselseitig, unbefristet und unentgeltlich die nachstehenden Dienstbarkeiten einräumen:

Ober- und unterirdische Geh- und Fahrtrechte, Recht der gemeinsamen Spielplatz- und Parkanlagen Nutzung (Wald), Recht der Benützung der Müllstationen, Recht der Tiefgaragenentlüftung, Zufahrtsrechte für Einsatzfahrzeuge sowie Recht der Errichtung von Streusplittboxen gemäß Dienstbarkeitspläne LP (EG und TG) sowie Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Internet, Telefonie, etc.) gemäß Infrastrukturplan der Kohlhofer Ziviltechniker GmbH vom 20.09.2024. Die kaufende Partei stimmt diesen Dienstbarkeitseinräumungen ausdrücklich zu.

- 21.3.** Für das Gesamtprojekt ist die Umsetzung eines öffentlichen Geh- und Radweges inkl. Zufahrtsrecht für Einsatzfahrzeuge gemäß Planbeilage „Öffentliche Verkehrsflächen“ geplant, die dafür vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden bereits dem allgemeinen Fußgänger- und Fahrradverkehr inkl. Zufahrt für Einsatzfahrzeuge gewidmet.

- 21.4.** Bezuglich der Haustechnik „Heizen/Kühlen“ vereinbaren die Liegenschaftseigentümer der drei vorgenannten Liegenschaften, dass sie sich wechselseitig, unbefristet und unentgeltlich die jeweils verfügbare oberflächennahe Geothermie und Abwasser-Wärmerückgewinnungsenergie (dargestellt im Erklärvideo „Haustechnik“) zur Verfügung stellen und diese gemeinsam nutzen. Es räumen sich daher die Liegenschaftseigentümer wechselseitig die dafür erforderlichen Leitungsrechte, Nutzungsrechte der Geothermie und Abwasser (=Lebensenergie), Nutzungsrechte von Sammelbecken und technischen Anlagen ein und vereinbaren, dass die laufenden Kosten des Betriebes, der Wartung und der Erhaltung der Heizungsanlage für das Gesamtprojekt im Verhältnis der Nutzflächen (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und getragen werden. Der auf diese Weise für die Kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

Die technischen Anlagen für die Heizung (bzw. Kühlung im Sommer) befinden sich im Haus 6 auf Grundstück 469/1 (Anm.: auf dieser Liegenschaft werden Mietwohnungen, Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Krabbelgruppe), ein Gastronomiebetrieb, Büro-, Geschäfts- und Ordinationsräume errichtet). Die verkaufende Partei wird von der kaufenden Partei und den Miteigentümern der angrenzenden Liegenschaften (Baurechtswohnungseigentumsliegenschaft und Wohnungseigentumsliegenschaft) beauftragt und bevollmächtigt, die für den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen zu setzen und entsprechende Fachfirmen damit zu beauftragen.

- 21.5.** Zugunsten des Nachbargrundstückes 469/83 (öffentlicher Kindergarten) wurde ein Geh- und Fahrrecht (mit Fahrrädern und Einsatzfahrzeugen) über Grundstück 469/4 eingeräumt. Dieses verläuft entlang des Geh- und Fahrweges zwischen Haus 1 und der westlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück 469/1 bis zu den dem öffentlichen Geh- und Radverkehr gewidmeten Verkehrsflächen.

**21.6.** Die Kosten der Erhaltung und des Betriebes der Geh- und Fahrtwege, der Kinderspielplätze, der Parkanlagen (Wald) und der Müllsammelstationen (inklusive der Müllgebühren) gemäß Dienstbarkeitsplan LP werden im Verhältnis der Nutzfläche (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und abgerechnet. Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

**21.7.** Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf den Nachbargrundstücken 469/1 und 469/84 ist unzulässig und ausdrücklich verboten. Es gibt keine liegenschaftsübergreifende Parkberechtigung.

**21.8.** Die verkaufende Partei errichtet auf dem Nachbargrundstück 469/1 angrenzend an die Grundstücksgrenze zum Dossenweg 21 PKW-Abstellplätze im Freien und räumt den Eigentümergemeinschaften EZ 3467 und EZ 3461 in Form der Bittleihe, sohin bis auf Widerruf, ein Mitbenützungsrecht an diesen 21 PKW-Abstellplätze im Freien ein. Solange dieses Mitbenützungsrecht gewährt wird, werden die anfallenden Kosten der Wartung, Pflege und Instandhaltung im Verhältnis der Nutzfläche (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und abgerechnet. Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

Die verkaufende Partei beabsichtigt die Einführung eines Parkbewirtschaftungssystems zur Regelung und Steuerung der Parkplatzbenützung.

Die Miteigentümer der Liegenschaften EZ 3467 und EZ 3461 haben keinen Anspruch auf die Mitbenützung der 21 PKW-Abstellplätze im Freien und nehmen zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei die Mitbenützung ohne Angabe von Gründen jederzeit beenden bzw. untersagen kann.

**21.9.** Die kaufende Partei wird weiters darüber informiert und stimmt zur, dass zugunsten der Salzburg AG ein Leitungsrecht für eine 10kv-Stromleitung gemäß Skizze „10kv-Leitung“ samt Recht zum Betrieb zweier Trafostationen eingeräumt wird. Die Trafostation „Nord“ wird auf dem kaufgegenständlichen Grundstück 469/4, angrenzend an die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kindergarten auf Grundstück 469/83, errichtet. Die Trafostation „Süd“ wird auf Grundstück 469/1 (verbleibt im Eigentum der verkaufenden Partei) errichtet.

**21.10.** Zur Ermöglichung des Aufladens von Elektrofahrzeugen wird von der verkaufenden Partei mit der Salzburg AG ein Gestattungs- und Rahmenvertrag „Ladelösung Mehrparteienhaus“ abgeschlossen, welcher Voraussetzung für den Abschluss von Einzelverträgen samt Errichtung und Betrieb von Ladestationen für die Stellplatznutzer ist. Die mögliche Anzahl von Ladestationen kann erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden. Die verkaufende Partei haftet nicht für die Anschlussmöglichkeit, die vom Nutzer (Nutzungsberechtigen) direkt mit der Salzburg AG abzuklären ist. Die Einzelverträge sind direkt mit der Salzburg AG abzuschließen. Sämtliche damit in Verbindung stehenden Kosten, insbesondere die Stromkosten, sind vom Nutzer (Nutzungsberechtigten) selbst zu tragen.

**22. Rechtliche Hinweise / Überbindung der Verpflichtungen der Raumordnungsvereinbarung auf die kaufende Partei:**

**22.1.** Die Raumordnungsvereinbarung mit der Stadt Salzburg vom 6.2.2020 samt Nachtrag vom 25.4.2024 und .....(im Folgenden kurz „ROG-Vereinbarung“) ist die rechtliche Voraussetzung und Grundlage für die Verwirklichung des gegenständlichen Bauvorhabens. Alle künftigen Wohnungseigentümer sind verpflichtet die Bestimmungen der ROG-Vereinbarung mit der Stadt Salzburg einzuhalten und auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

**22.2.** Folgende Verpflichtungen der ROG-Vereinbarung sind zu berücksichtigen und von der kaufenden Partei zu übernehmen und einzuhalten:

1. Die touristische und/oder gewerbliche Vermietung (auch über Plattformen) ist ausnahmslos unzulässig. Die Wohnungen dürfen ausschließlich als Hauptwohnsitz genutzt werden.
2. Bei einem künftigen Weiterverkauf ist der Verkaufspreis der Höhe nach begrenzt. Als maximal zulässiger Höchstverkaufspreis gilt der vom Erstkäufer bezahlte Kaufpreis, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 der Statistik Austria. Ausgangspunkt für die Berechnung der Wertsicherung ist der Monat des Baubeginns (November 2023). Der maximal zulässige Höchstverkaufspreis erhöht oder vermindert sich demnach jeweils in dem Ausmaß, in welchem sich diese Indexzahl im Verhältnis zur letzten, zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Kaufvertrages verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert hat. Der jeweilige maßgebliche Kaufpreis des Erstkäufers kann dem im Grundbuch einsehbaren Kaufvertrag entnommen werden. **Die Kaufpreisdeckelung ist für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss der ROG-Vereinbarung vom 6.2.2020, sohin bis 6.2.2045, aufrecht.**
3. Bei einem künftigen Weiterverkauf muss die kaufwerbende Person das 18. Lebensjahr vollendet haben und Österreichischer Staatsbürger oder EWR- oder Schweizer Bürger mit einer Bescheinigung des Daueraufenthaltes für EWR und Schweizer Bürger gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG sein oder Drittstaatsangehörige mit unbefristetem Aufenthaltstitel oder asylberechtigt mit einem unbefristeten Asylbescheinigun sein. Weiters muss sie förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein. Die kaufwerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit fünf Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder fünf Jahre in der Stadt Salzburg durchgehend beschäftigt sein, oder insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg gemeldet gewesen sein bzw. zehn Jahre in der Stadt Salzburg gearbeitet haben. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 18. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt. Zum Beleg sind die entsprechenden Unterlagen (Bescheinigungen, Meldezettel, Bescheide usgl.) vorzulegen. **Die vorgenannten persönlichen Voraussetzungen „Hauptwohnsitz und Beschäftigung“ werden dauerhaft ausgesetzt, sofern die Wohnung der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient und regelmäßig genutzt wird.**

4. Wird von den Wohnungseigentümern gegen die Bestimmungen der ROG-Vereinbarung verstossen, ist eine Vertragsstrafe an die Stadt Salzburg zu zahlen. Dies in folgenden Fällen:

- Eine förderbare Wohnung wird an jemanden anderen als den begünstigten Personenkreis veräußert, je Quadratmeter der Bruttogeschoßfläche EUR 1.000 (eintausend)
- Pro nicht entsprechend der ROG-Vereinbarung verkauften Quadratmeter der Bruttogeschoßfläche der Wohnung EUR 1.000 (eintausend), plus eventueller Kaufpreisdifferenz zwischen vereinbartem Höchstpreis und tatsächlichem Kaufpreis
- Bei mangelnder oder fehlender Überbindung der Verpflichtungen aus der ROG-Vereinbarung (z.B.: Kaufpreisdeckelung, persönliche Voraussetzungen der Käufer) EUR 1.000 (eintausend), je Quadratmeter der Bruttogeschoßfläche der Wohnung plus Differenz zwischen Kaufpreis und dem dann theoretisch am Markt erzielbaren Preis.

Die Bruttogeschoßfläche ist die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Daher sind bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche zur Nutzfläche der Wohnung (gemäß WEG 2002) zusätzlich die Außenwände mitzurechnen.

5. Sämtliche Vertragsstrafen sind wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015).

6. Die Stadt Salzburg ist über die Verwirklichung der obigen Verpflichtungen unverzüglich zu informieren. Bei verzögerter Meldung ist der Stadt Salzburg ein Betrag in Höhe von EUR 100,00 pro verstrichenen Monat zu bezahlen. Die Stadt Salzburg hat das Recht, sich unter Vorankündigung von zwei Wochen von der Einhaltung der ROG-Vereinbarung durch Einsichtnahme in alle dafür geeigneten Unterlagen (Kaufverträge, etc.) sowie durch Besichtigung vor Ort zu überzeugen

7. Sämtliche oben dargestellte Verpflichtungen sind auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

**22.3.** Die kaufende Partei verpflichtet sich zur Einhaltung der Raumordnungsvereinbarung mit der Stadt Salzburg vom 6.2.2020 samt Nachtrag vom 25.4.2024 und ..... und übernimmt diese Verpflichtungen samt Überbindungspflicht an Rechtsnachfolger für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum des Kaufgegenstandes.

**22.4.** Für den Fall, dass die Stadt Salzburg künftig Änderungen/Auflagen beschließen sollte, die die vorgenannte ROG-Vereinbarung samt Nachtrag betreffen (z.B: Erleichterung beim Weiterver-

kauf durch reduzierte Ankaufvoraussetzungen, wie bspw. kürzere Hauptwohnsitzdauer als derzeit 5 Jahre des potentiellen Käuferkreises, etc...), wird die verkaufenden Partei die kaufende Partei davon schriftlich informieren. Diesbezügliche Änderungen /Auflagen setzen die entsprechende Willensbildung und Beschlussfassung der Stadt Salzburg voraus. Solange kein zum bisherigen Inhalt abweichender Beschluss seitens der Stadt Salzburg gefasst wird, gilt die in Vertragspunkt 22. angeführte ROG-Vereinbarung vom 6.2.2020 samt Nachtrag 25.4.2024 und ..... vollinhaltlich.

**23. Gemeinsame Einrichtungen:**

- 23.1.** Die nicht verbauten Teile der Liegenschaft - mit Ausnahme der Eigengärten - werden auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft als gemeinsame Anlage (Allgemeinflächen) erhalten und steht keinem Miteigentümer ein Sondernutzungsrecht an diesen Flächen zu.
- 23.2.** Sofern das Wohnungseigentumsobjekt einen Gartenanteil mit umfasst, verpflichtet sich die kaufende Partei gegenüber den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft, keine tief wurzelnden Pflanzen und keine über zwei Meter hochwachsenden Bäume auf diesem Gartenanteil zu setzen. Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters dafür Sorge zu tragen, dass allfällige später von ihr als Begrenzung gesetzte Pflanzen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.
- 23.3.** Soweit sich auf oder unter der Liegenschaft Verkehrsflächen befinden, gelten hierfür zufolge des hiermit getroffenen Übereinkommens sinngemäß die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung.
- 23.4.** Die kaufende Partei verpflichtet sich an den Außenwänden und Dächern, einschließlich aller An- und Zubauten samt Nebenbauwerken, Garteneinfriedungen und dergleichen, keinerlei Veränderungen vorzunehmen, die den einheitlichen Charakter der Wohnanlage beeinträchtigen.
- 23.5.** Die gesamte Wohnanlage wird mit Kabel-TV versorgt. Die Kosten der Erhaltung, der Wartung und des Betriebes treffen die Wohnungseigentümergemeinschaft, und zwar auch dann, wenn nicht jeder Wohnungseigentümer das Kabel-TV in Anspruch nimmt.  
Zusätzliche Parabolspiegel, Funkantennen u.dgl. dürfen weder auf Terrassen, Gärten oder sonstigen Teilen des Hauses angebracht werden.
- 23.6.** Die kaufende Partei hat notwendige Kanaldeckel, Elektrokästen und sonstige Einbauten zu dulden, auch wenn sich diese in parifizierten Gärten oder Vorgärten befinden. Um bei Bedarf die Regenfallrohre mit einer Begleitheizung gegen Vereisung ausstatten zu können, werden vorsorglich Elektroleitungen vom E-Verteilerraum bis zu den Regenfallrohren an den jeweiligen Hausfassaden verlegt. Die kaufende Partei verpflichtet sich den Zugang zu den Fassaden auch

über ihr Wohnungseigentumsobjekt zu ermöglichen und die notwendigen Installationsarbeiten zu dulden.

- 23.7.** Die kaufende Partei ist berechtigt, bei ihrem Wohnungseigentumsobjekt einen ortsüblichen, den Charakter der Wohnanlage entsprechenden Sonnenschutz unter Einhaltung der Vorgaben der Verwaltungsbehörden sowie des Architekten anzubringen. Die Montage hat durch eine hierzu befugte Fachfirma zu erfolgen. Etwaige dadurch verursachte bzw. im Zusammenhang stehende Schäden werden nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft getragen, sondern vom Wohnungseigentümer selbst.

Die Anbringung eines Sichtschutzes im Bereich der Balkongeländer ist nur im Sinne einer einheitlichen Gestaltung zulässig. Die Informationen über die zulässige Farbgestaltung sind der Übergabemappe (enthält zudem auch div. Bedienungsanleitungen, Wartungs- und Pflegehinweise, etc.) zu entnehmen bzw. bei der Hausverwaltung einzuholen.

**24. Aufwendungen:**

- 24.1.** Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind gemäß § 32 Abs 1 lit. 1 WEG 2002 im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

- 24.2.** Die vom Verbrauch abhängige Aufwendungen für Kaltwasser, Warmwasser und Kanal werden verbrauchsabhängig ermittelt bzw. abgerechnet (§ 32 Abs 3 WEG).

- 24.3.** Die Kosten der Heizung/Kühlung (thermischen Bauteilaktivierung) werden nicht nach tatsächlichem Verbrauch ermittelt, sondern - mit den Erhaltungs- und Betriebskosten der Anlage -, im Verhältnis der Nutzflächen (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und abgerechnet (siehe Pkt. 21.4.). Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

- 24.4.** Für den Strombezug in den jeweiligen Wohnungen („Wohnungsstrom“) ist vom Eigentümer selbst ein Vertrag mit einem Stromanbieter abzuschließen. Die Kosten des Wohnungsstroms werden über den Stromanbieter direkt mit dem Eigentümer verrechnet.

Der über die PV-Anlage gewonnene Strom wird jeweils im Gebäude für Allgemeinflächen bzw. allgemeine Einrichtungen des Gebäudes verwendet. Der erzeugte PV-Stromüberschuss wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist und verkauft. Die Gutschrift der einzelnen Gebäude-PV-Anlage wird der jeweiligen Liegenschaft bzw. den Eigentümergemeinschaften gutgeschrieben und mit dem bezogenen bzw. zugekauften Strom für die Allgemeinflächen bzw. allgemeine Einrichtungen gegengerechnet.

- 24.5.** Die hygienische Trinkwassererwärmung (TWE) erfolgt dezentral in den einzelnen Wohnungen (Frischwassermodule). Die erforderliche Heizenergie zur Erwärmung des Trinkwassers wird über eigene Wärmezähler in den Wohnungen erfasst und wohnungsweise abgerechnet.

- 24.6.** Die Kosten der Tiefgarage (Erhaltungs- und Betriebskosten) des Gesamtbauvorhabens werden im Verhältnis der auf den Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 errichteten Tiefgaragen-KFZ-Stellplätzen aufgeteilt und abgerechnet. Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
- 24.7.** Die kaufende Partei stimmt zu, dass die Wohnhausanlage für Schäden durch Feuer inkl. indirekten Blitzschlag, Sturm, Leitungswasser inkl. Korrosion (+12 m Rohrlänge) und Glasbruch sowie für das Haftpflichtrisiko versichert wird. Sofern für die Betriebsführung der gesamten haus-technischen Anlagen (Heizungsanlage, Solaranlage, etc..) und Optimierung der Betriebskosten eine Fachfirma beauftragt wird, werden deren Kosten über die Betriebskosten zur Verrechnung gelangen. Die verkaufende Partei bzw. die Hausverwaltung beabsichtigt die Beauftragung der Firma ECA energy consulting austria GmbH und weist in Entsprechung der gesetzlichen Informationspflichten auf das wirtschaftliche Naheverhältnis (Beteiligung an der ECA energy consulting austria GmbH: 51%) hin.

**25. Allgemeine Vertragsbestimmungen:**

- 25.1.** Nebenabreden und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und sind nur dann rechtskräftig und verbindlich, wenn sie von den Vertragsteilen oder von deren Bevollmächtigten ordnungsgemäß unterfertigt wurden. Diese Vertragsklausel gilt auch hinsichtlich eines behaupteten Abgehens von dem Formerfordernis der Schriftform.
- 25.2.** Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsteile der Entscheidung und Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Salzburg und verzichten auf einen etwaigen anderweitigen ordentlichen Gerichtsstand, wobei ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden ist.
- 25.3.** Die kaufende Partei nimmt weiters zustimmend zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages und aus der weiteren Abwicklung ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden. Weiters stimmt sie zu, dass diese Daten an die zuständigen Behörden sowie an alle jene, für die eine gesonderte Ermächtigung erteilt wird, weitergegeben werden können.
- 25.4.** Schriftliche Mitteilungen der verkaufenden Partei an die kaufende Partei erfolgen an die in diesem Vertrag angeführte Anschrift der kaufenden Partei oder bei Adressänderungen an jene Anschrift, die die kaufende Partei der verkaufenden Partei schriftlich mitgeteilt hat. Unterlässt die kaufende Partei die Bekanntgabe einer Adressänderung, so haftet sie selbst für mögliche jegliche Folgen.

**26. Ausfertigungen:**

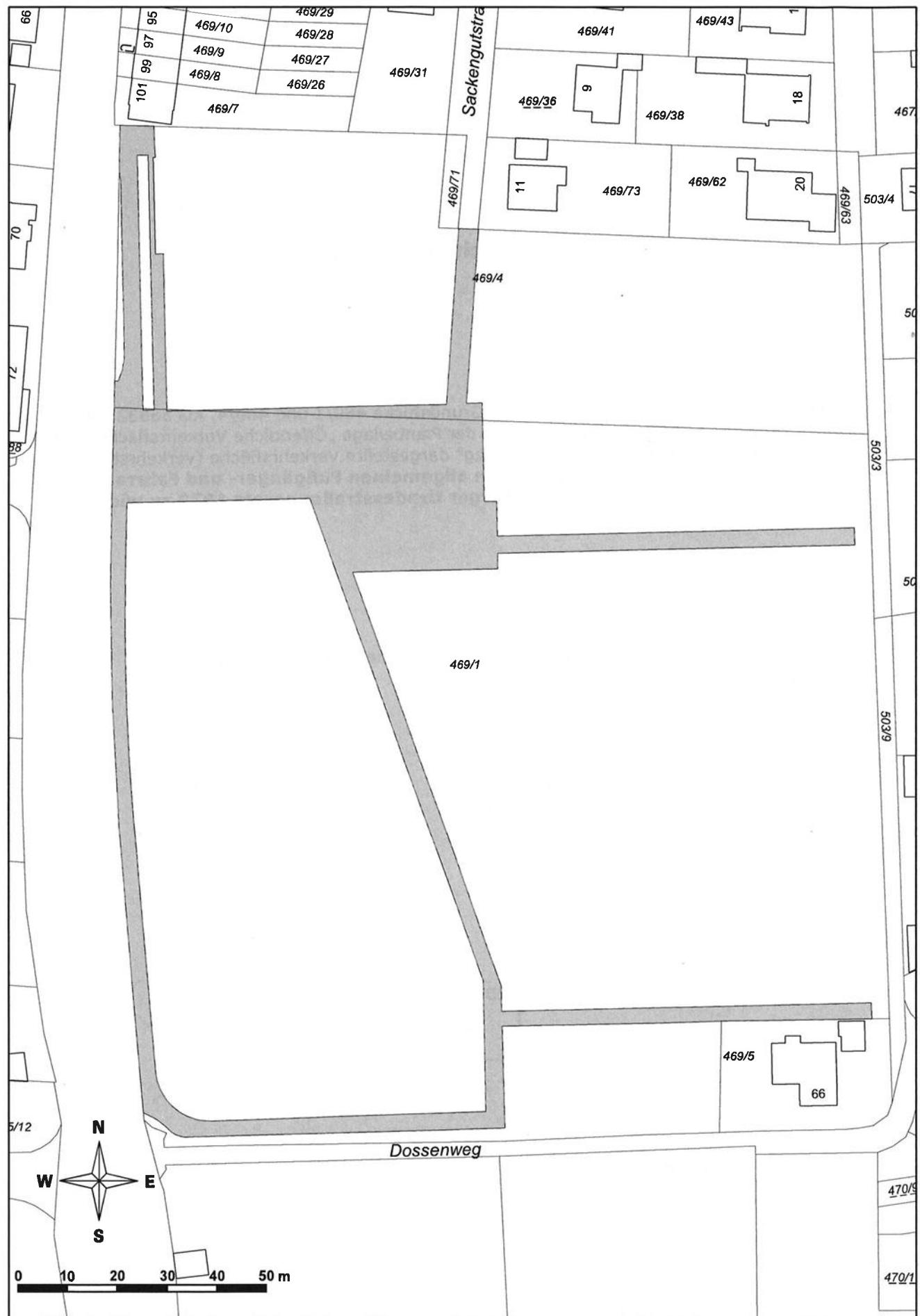
Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches bis zur gänzlichen Bezahlung des Kaufpreises der verkaufenden Partei gehört und sodann an die kaufende Partei auszufolgen ist. Dem nicht im Besitze des Originale befindlichen Vertragsteil steht die Einsicht- und Abschriftnahme in und aus dem Originalvertrag jederzeit frei. Bis zur Verbücherung verbleibt das Original jedenfalls bei der Vertragserrichterin und Treuhänderin.

**Die verkaufende Partei:**

**Salzburg, am .....** .....

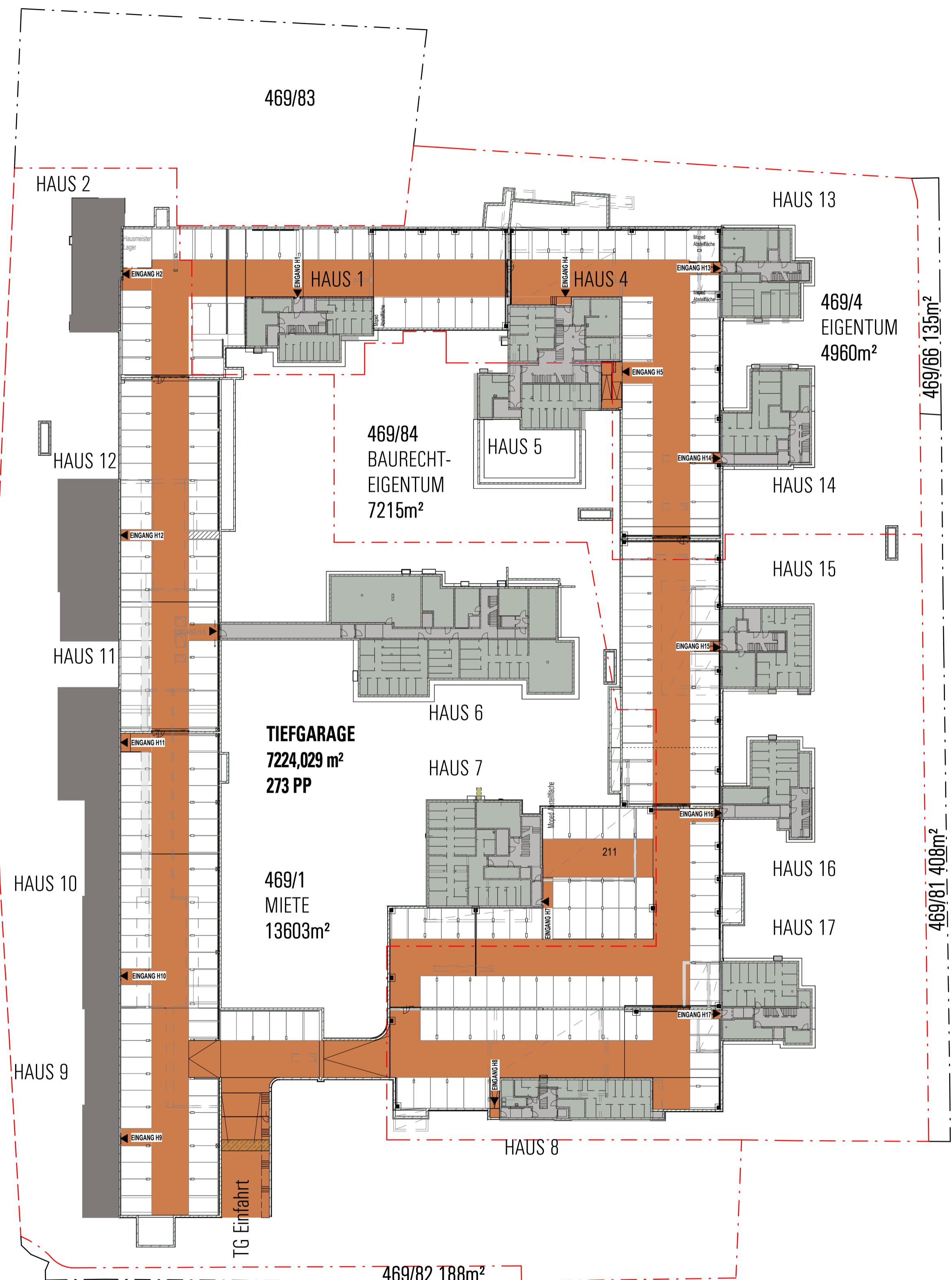
**Die kaufende Partei:**

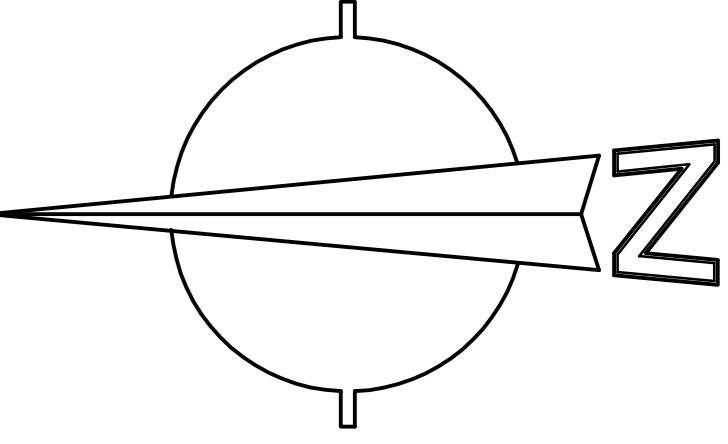
**Salzburg, am .....** .....



Öffentliche Verkehrsfläche auf den Grundstücken 469/1 und 469/4,  
KG Morzg







## LEGENDE:

PROJ. SW-KANÄLE (ERDKÖRPER)	—
PROJ. SW-KANÄLE (UNTER EG)	—
PROJ. SW-KANÄLE (OBJEKT)	—
PROJ. RW-KANÄLE (DÄCHER)	—
PROJ. RW-KANÄLE (OBERFLÄCHEN)	—
PROJ. RW-KANÄLE (OBJEKT)	—
PROJ. WASSERLEITUNGEN	—
PROJ. STROMKABEL SAG	—
PROJ. LEERROHRE SAG-TK	—
PROJ. LEERROHRE A1-TK	—
PROJ. LEERROHRE BEL.	—
PROJ. LEERROHRE OBJ.	—
PROJ. DACHFLÄCHEN	—
PROJ. BEF. FLÄCHEN ERDKÖRPER	—
PROJ. BEF. FLÄCHEN ÜBER TG	—
PROJ. UNTERGESCHOSS	—
INFRASTRUKTUR WOHNBAU/KIGA	—
BEST. SW-KANAL-MAG. SBG.	—
BEST. RW-KANAL-MAG. SBG.	—
BEST. ENTWÄSSERUNG-MAG. SBG.	—
BEST. SW-KANAL-RHV SBG.	—
BEST. RW-KANAL-RHV SBG.	—
BEST. TELEKOM LEITUNG A1	—
BEST. BELEUCHTUNG	—
BEST. TK-LEERROHRE/KABEL-SBG. AG	—
BEST. WASSERLEITUNG-SBG. AG	—
BEST. GASLEITUNG-SBG. AG	—
BEST. MS-STROMLT./KABEL-SBG. AG	—
BEST. NS-STROMLT./KABEL-SBG. AG	—
AUFGEL. LEITUNG/KABEL	—

## AUSFÜHRUNG INFRASTRUKTUR GESAMT

AUSFÜHRUNG		BEILAGE 2A	
V	Änderung	Gepl.	Gepl.
J	REDUZIERUNG LANDSCHAFTSPLANUNG GEM. AG	ST. J.	SEPT. 24
K	ERGÄNZUNG FETTABSCHIEDEANLAGE GEM. AG (ENTWURF)	ST. J.	OKT. 24
L	ERGÄNZUNG GEOTHERMISCHE U. HEIZLEITUNGEN LT. HKLS	ST. J.	OKT. 24
Vorliegender Plan dient zur Erreichung bei der zuständigen Behörde und stellt keine Detail- oder Ausführungsunterlage (genauso HOB) dar, welche erst im Zuge der weiteren Planung den jeweiligen Varianten, Anforderungen und Abänderungen etc. anzupassen ist			
Bearbeitet: Datum: ST. 21.09.2024		IK	Datum: SEPT. 24
Gezeichnet: Datum: APR. 21.		IK	Datum: OKT. 24
Geprüft: Datum: APR. 21.		IK	Datum: NOV. 24
Geschöpfzahl: Plan-Nr.: A1121-LP-29-241021		IK	Pflanzfläche: 0,04 m²
Projektteil: HEIMAT ÖSTERREICH BV BERCHTESGADNERSTRASSE INFRASTRUKTURPLANUNGEN		IK	Nettoinhaltsfläche: 62 m²
Planart: LAGEPLAN BEST. U. PROJ. EINBAUTEN		IK	Fläche: 1:250
Maßstab: 1:250		IK	Plan-Nr.: A1121-LP-29-241021

# Skizze Leitungsführung 10kV-SAS

AOKV Leitung  
/ Salzburg Netz

**TRAFO  
NORD**

**TRAFO  
SÜD**

EBC

, 15.10.2024