STADT : SALZBURG

Raumplanung und Baubehörde

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

Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.
30/12/22
Datum:
Für den Bürgermeister:
(Ing. Mag. Manuel Dornstauder)

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/00/47290/2022/090 a)
05/00/77972/2022/058 b)
05/00/47646/2022/048 c)
05/00/79056/2022/014 d)

28.12.2022

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 mindesterforderlichen 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 mindesterforderlichen 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

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

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), LGBl 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, LGBl 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 20

unter 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 mindesterforderlichen bewerteten Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ 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, LGBl 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, LGBl 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, LGBl 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) 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 Gleich-wertigkeit 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 gemäße 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 ordnungsgemäße 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 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_T-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 m², 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, LGBl 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, Wärmepumpen) 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 gemäße 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 ordnungsgemäße 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 zu verwenden.

V.
Gemäß § 46 Abs 2 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015), LGBl 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, LGBl Nr 79/2021, hinsichtlich der Abmessungen der einzelnen Stellplätze für Fahrräder nicht erfüllen.

VI.
Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl 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 Gleich-wertigkeit 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 gemäße 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 ordnungsgemäße 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 LEK_T-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 m², 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, LGBl 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, Wärmepumpen) 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 Lüftungsdurch-führungen 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 gemäße 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 m³ 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 m³ 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 (Mitteilungsverfahren 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/abfall-ressourcen/abfall-altlastenrecht/awg-verordnungen/recyclingbaustoffvo einsehbar. Eine Liste der rückbaukundigen Personen ist unter 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% begehrt und dies mit einem für die einzelnen Gebäude berechneten LEK_T-Wert von unter 18 begründet.

Nach der genannten gesetzlichen Bestimmung kann für Wohnbauten, deren LEK_T-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 energietechnischen 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 stattzugeben 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 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

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Berchtesgadnerstraße 107A+107B	Katastralgemeinde	Morzg
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 Ref: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteitung, 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).

fGEE: 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.

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: https://sbg.energieausweise.net/dl/4d1688e8d92367596abec/pruef/

Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2 320 m²	charakteristische Länge	2,62 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m²K
Bezugsfläche	1 856 m²	Heiztage	201 d	LEK_T -Wert	17,4
Brutto-Volumen	7 334 m³	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Gebäude-Hüllfläche	2 799 m²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	**k.A.**	$HWB_{Ref,RK}$	24,3	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	24,3	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	**k.A.**	E/LEB_{RK}	62,7	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**k.A.**	f_{GEE}	0,69	
Erneuerbarer Anteil	**k.A.**			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	62 662	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	27,0	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	62 662	kWh/a	HWB_{SK}	27,0	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	29 636	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	125 695	kWh/a	HEB_{SK}	54,2	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,36	
Haushaltsstrombedarf	38 104	kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	150 686	kWh/a	EEB_{SK}	65,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	175 682	kWh/a	PEB_{SK}	75,7	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	70 759	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	30,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	104 923	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	45,2	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	8 813	kg/a	$CO2_{SK}$	3,8	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,69	
Photovoltaik-Export	8 855	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	3,8	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 20.08.2024
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn DI GRAML ZIVILTECHNIK
Gaisbergstraße 1
5161 Elixhausen

Unterschrift

DI GRAML ZIVILTECHNIK
Dipl.-Ing. Wolfgang Graml
Gaisbergstraße 1 A-5161 Elixhausen
Telefon +43 662 854 291 - 0 Fax +43 662 854 291 - 4
office@graml-ziviltechnik.at www.graml-ziviltechnik.at
INGENIEURE | BAUPHYSIK.WÄRME.SCHALL.AKUSTIK

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_{SK} 27 f_{GEE} 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 Erdwärmetauscher
Photovoltaik - System	26,1kWp; Multikristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH 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
C_E	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_i	713,57
Baustoff-Primärenergieindikator (30 Jahre)	B_{i30}	23,79
Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator (30 Jahre)	N_{i30}	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

DI GRAML ZIVILTECHNIK
Dipl.-Ing. Wolfgang Graml
Gaisbergstraße 1 A-5161 Elixhausen
Telefon +43 662 854 291 - 0 Fax +43 662 854 291 - 4
office@graml-ziviltechnik.at www.graml-ziviltechnik.at
INGENIEURE | BAUPHYSIK.WÄRME.SCHALL.AKUSTIK

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

BAUTEILE		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	Ja
EB01	erdanliegender Fußboden			0,18	0,40	Ja
AW01	Außenwand Holz			0,13	0,35	Ja
DD02	Außendecke, Wärmestrom nach unten			0,13	0,20	Ja
ZD01	Geschosstrenndecke			0,31	0,90	Ja
FD01	Flachdach_begrünt	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	Ja

FENSTER	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 [m²K/W], U-Wert [W/m²K] U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946
Quelle U-Wert max: OIB Richtlinie 6

Wohnbauförderung Salzburg

Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WFV 2015 LGBl 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	LEK_T	17,39	<= 22,00		**erfüllt**
Primärenergieindikator	P_i	39,63	<= 40,00		**erfüllt**

Heizsystem

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

Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator (30 Jahre)	N_{i30}	63,41
Baustoff-Primärenergieindikator (30 Jahre)	B_{i30}	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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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

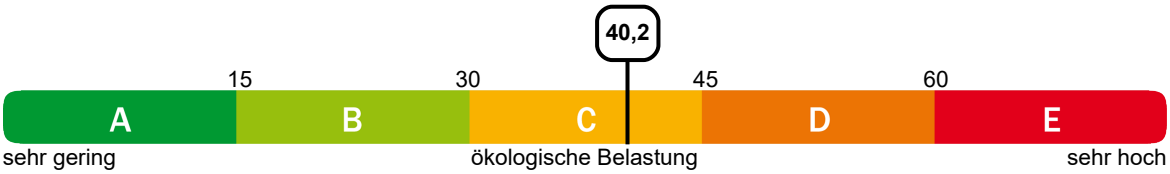
Datum BAUBOOK: 13.08.2024

V_B	7 334,04 m³	l_c	2,62 m
A_B	2 799,26 m²	KOF	4 445,23 m²
BGF	2 319,87 m²	U_m	0,27 W/m²K

Bauteile		Fläche A [m²]	PEI [MJ]	GWP [kg CO2]	AP [kg SO2]	ΔOI3
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		**5 605 402**	**388 898**	**1 386**	

PEI (Primärenergieinhalt nicht erneuerbar)	**[MJ/m² KOF]**	**1 260,99**
Ökoindikator PEI	**OI PEI Punkte**	**76,10**
GWP (Global Warming Potential)	**[kg CO2/m² KOF]**	**87,49**
Ökoindikator GWP	**OI GWP Punkte**	**68,74**
AP (Versäuerung)	**[kg SO2/m² KOF]**	**0,31**
Ökoindikator AP	**OI AP Punkte**	**40,71**
OI3-Ic (Ökoindikator)		**40,16**
OI3-Ic = (PEI + GWP + AP) / (2+Ic)		

OI3-Berechnungsleitfaden Version 3.0, 2013; BG0



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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Heizlast 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 m³	l_c	2,62 m
Berechnungs-Raumtemperatur	20	A_B	2 799,26 m²	U_m	0,27 [W/m²K]
Standort: Salzburg-Stadt		BGF	2 319,87 m²		

Bauteile			Fläche A [m²]	Wärmed.-koeffiz. U - Wert [W/m² 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/m³K]	0,10
	Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,40 1/h		[kW]	46,8
	Spez. Heizlast Abschätzung			[W/m² 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, 0662/854291-0

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Bauteile

Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

EK01 Fußboden Keller - unbeheizt

			von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
					Dicke	**0,4202**	
		Rse+Rsi = 0,17		**Dicke gesamt**	**0,5704**	**U-Wert**	**0,54**

EW01 Außenwand Keller

			von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
					Dicke	**0,3800**	
		Rse+Rsi = 0,13		**Dicke gesamt**	**0,3900**	**U-Wert**	**0,40**

KD01 Decke zu Keller

			von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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`<= 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	0,0800	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		**Dicke gesamt**	**0,6503**	**U-Wert**	**0,16**

DD01 Decke zu Tiefgarage

			von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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	0,0800	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		**Dicke gesamt**	**0,6503**	**U-Wert**	**0,17**

EB01 erdanliegender Fußboden

			von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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`<= 9 MN/m³)			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
					Dicke	**0,6003**	
		Rse+Rsi = 0,17		**Dicke gesamt**	**0,6603**	**U-Wert**	**0,18**

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Bauteile

Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

AW01 Außenwand Holz

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
				Dicke	**0,3454**	

RTo 7,7191 RTu 7,4290 RT 7,5741 **Dicke gesamt 0,3994 U-Wert 0,13**

*HW Konstrukti: Achsabstand 0,685 Breite 0,060 Dicke 0,240 Rse+Rsi 0,26

*HW Konstrukti: Achsabstand 0,440 Breite 0,040 Dicke 0,060

DD02 Außendecke, Wärmestrom nach unten

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
		Rse+Rsi = 0,21	**Dicke gesamt**	**0,6363**	**U-Wert**	**0,13**

ZD01 Geschosstrenndecke

		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
		Rse+Rsi = 0,26	**Dicke gesamt**	**0,4803**	**U-Wert**	**0,31**

FD01 Flachdach_begrünt

		von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
				Dicke	**0,5438**	
		Rse+Rsi = 0,14	**Dicke gesamt**	**0,6718**	**U-Wert**	**0,10**

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Bauteile

Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

FD02 Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz

			von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
					Dicke	**0,3338**	
		Rse+Rsi = 0,14			**Dicke gesamt**	**0,4028**	**U-Wert**	**0,20**

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

			von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
					Dicke	**0,3738**	
		Rse+Rsi = 0,14			**Dicke gesamt**	**0,4428**	**U-Wert**	**0,15**

AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet

			von Innen nach Außen		Dichte	Dicke	λ	d / λ
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
						Dicke	**0,4152**	
	RTo 5,7649	RTu 5,3974	RT 5,5812			**Dicke gesamt**	**0,4952**	**U-Wert**	**0,18**
*HW Konstrukti:	Achsabstand	0,685	Breite	0,060	Dicke	0,100		Rse+Rsi	0,26
*HW Konstrukti:	Achsabstand	0,685	Breite	0,060	Dicke	0,100			

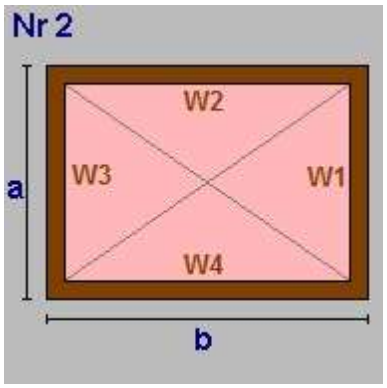
Dicke ... wärmetechnisch relevante Dicke
Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ[W/mK]
*... Schicht zählt nicht zum U-Wert #... Schicht zählt nicht zur OI3-Berechnung F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht
RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

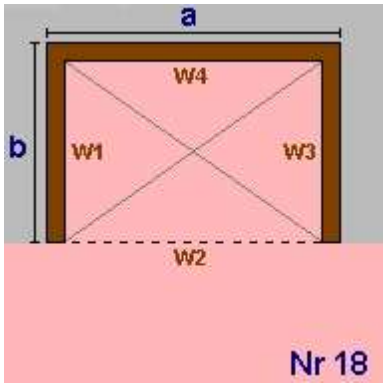
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

EG Grundform



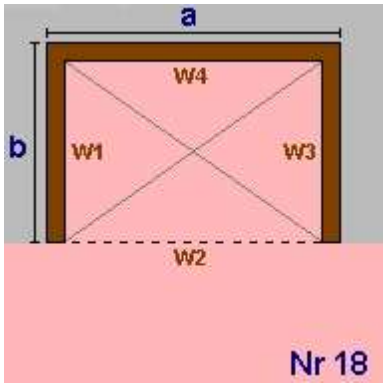

```
Von EG bis OG3
a = 18,50     b  = 15,85
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF      293,23m²  BRI    873,90m³

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



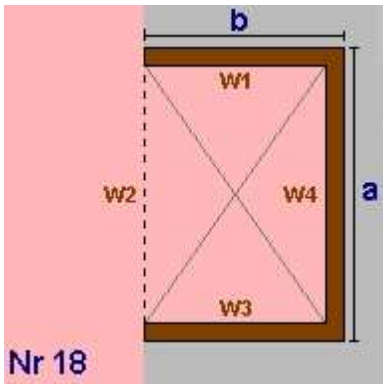

```
Von EG bis OG2
a = 16,70     b  = 18,50
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF      308,95m²  BRI    920,76m³

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
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

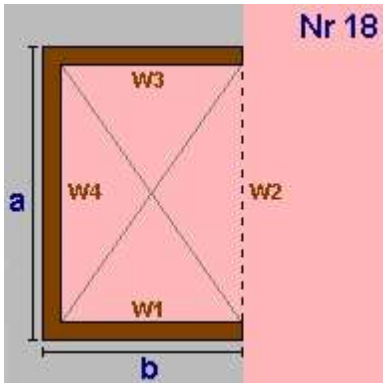
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

EG V3



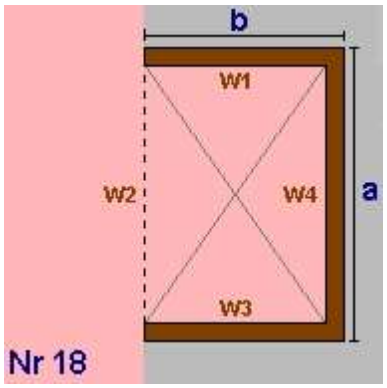

```
a = 12,70     b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF       15,24m²  BRI     45,42m³

Wand W1    3,58m²  AW04 Außenwand massiv - hinterlüftet
Wand W2  -37,85m²  AW04
Wand W3    3,58m²  AW04
Wand W4   37,85m²  AW04
Decke      2,40m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Teilung   12,84m²  FD02

Boden     15,24m²  KD01 Decke zu Keller
```

EG V4




```
a = 14,10     b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF       16,92m²  BRI     50,43m³

Wand W1    3,58m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2  -42,02m²  AW01
Wand W3    3,58m²  AW01
Wand W4   42,02m²  AW01
Decke     16,92m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden     16,92m²  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       12,96m²  BRI     38,62m³

Wand W1    3,58m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2  -32,19m²  AW01
Wand W3    3,58m²  AW01
Wand W4   32,19m²  AW01
Decke     12,96m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden     12,96m²  KD01 Decke zu Keller
```

EG Summe

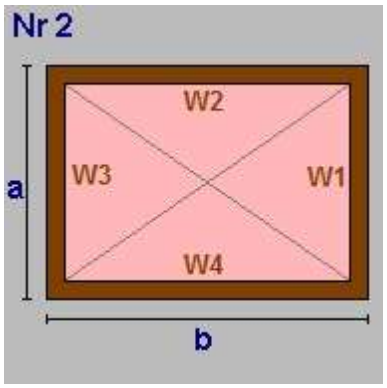
EG Bruttogrundfläche [m²]:	**660,95**
EG Bruttorauminhalt [m³]:	**1 969,81**

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

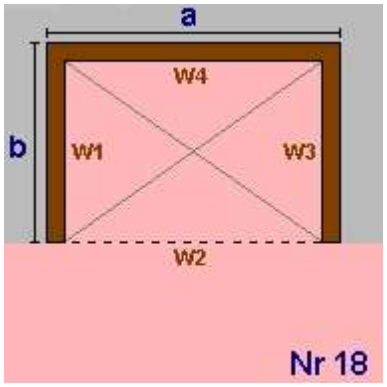
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG1 Grundform



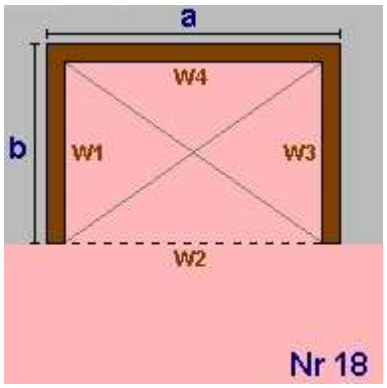

```
Von EG bis OG3
a = 18,50     b  = 15,85
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF      293,23m²  BRI    873,90m³

Wand W1   55,14m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2   47,24m²  AW01
Wand W3   55,14m²  AW01
Wand W4   47,24m²  AW01
Decke    293,23m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden   -293,23m²  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       13,65m²  BRI     40,68m³

Wand W1    4,17m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2  -29,06m²  AW01
Wand W3    4,17m²  AW01
Wand W4  -29,06m²  AW01
Decke     13,65m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden    -13,65m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

OG1 V2



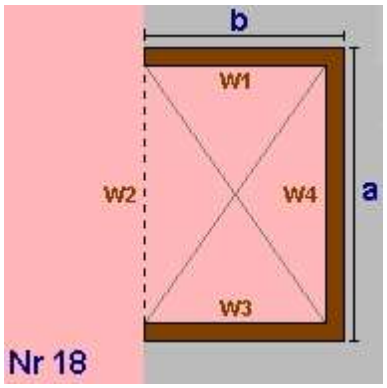

```
Von EG bis OG2
a = 16,70     b  = 18,50
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF      308,95m²  BRI    920,76m³

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   -308,95m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

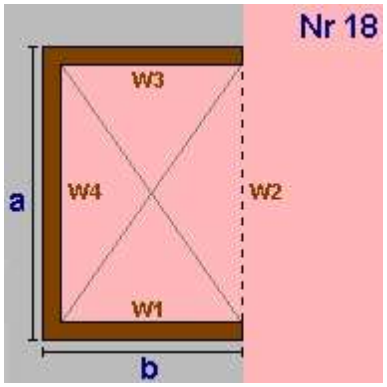
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG1 V5



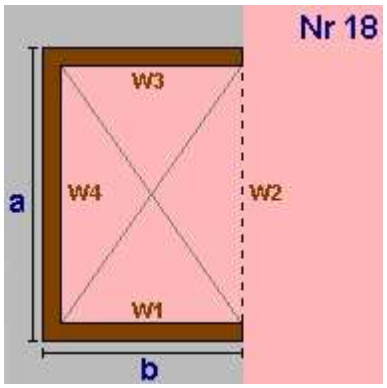

```
Von EG bis OG2
a = 10,80     b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF       12,96m²  BRI     38,62m³

Wand W1     3,58m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -32,19m²  AW01
Wand W3     3,58m²  AW01
Wand W4    32,19m²  AW01
Decke      12,96m²  ZD01  Geschosstrenndecke
Boden     -12,96m²  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       10,44m²  BRI     31,11m³

Wand W1     3,58m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -25,93m²  AW01
Wand W3     3,58m²  AW01
Wand W4    25,93m²  AW01
Decke      10,44m²  ZD01  Geschosstrenndecke
Boden     -10,44m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

OG1 V7



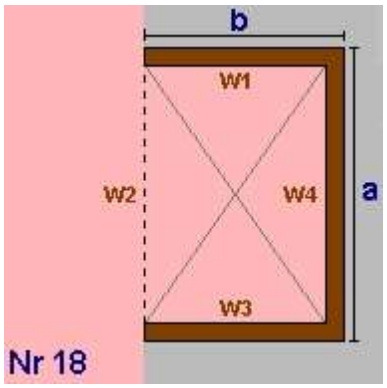

```
Von OG1 bis OG3
a = 10,80     b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF       12,96m²  BRI     38,62m³

Wand W1     3,58m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -32,19m²  AW01
Wand W3     3,58m²  AW01
Wand W4    32,19m²  AW01
Decke      12,96m²  ZD01  Geschosstrenndecke
Boden      12,96m²  DD02  Außendecke, Wärmestrom nach unten
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG1 V8

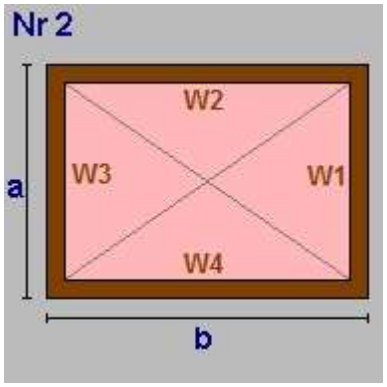



```
Von OG1 bis OG3
a =  7,40     b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF        8,88m²  BRI     26,47m³

Wand W1    3,58m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2  -22,05m²  AW01
Wand W3    3,58m²  AW01
Wand W4   22,05m²  AW01
Decke      8,88m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden     -8,88m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

OG1 Summe

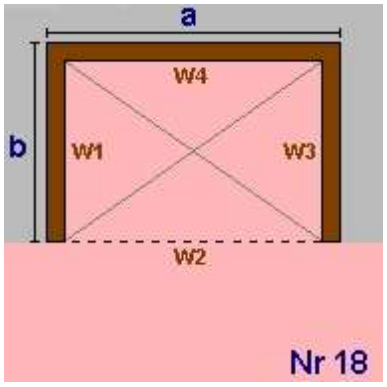
OG1 Bruttogrundfläche [m²]:	**661,07**
OG1 Bruttorauminhalt [m³]:	**1 970,17**

OG2 Grundform




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

Wand W1   55,14m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2   47,24m²  AW01
Wand W3   55,14m²  AW01
Wand W4   47,24m²  AW01
Decke    293,23m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden   -293,23m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

OG2 V1



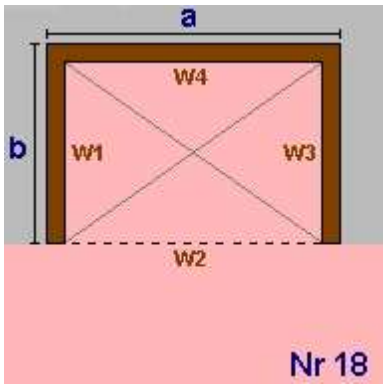

```
Von EG bis OG3
a =  9,75     b  =  1,40
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF       13,65m²  BRI     40,68m³

Wand W1    4,17m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2  -29,06m²  AW01
Wand W3    4,17m²  AW01
Wand W4  -29,06m²  AW01
Decke     13,65m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden    -13,65m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

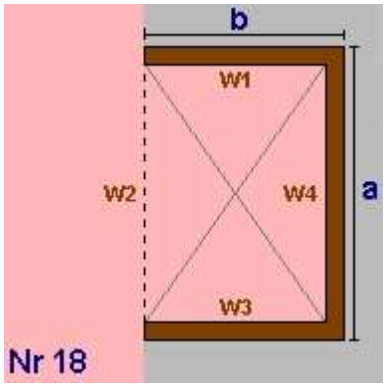
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG2 V2



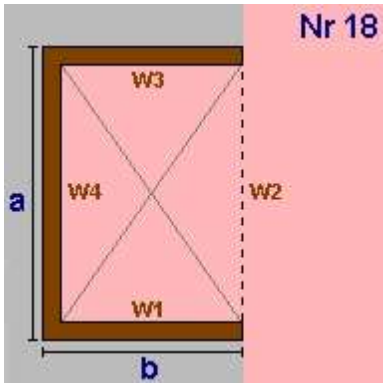

```
Von EG bis OG2
a = 16,70      b  = 18,50
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,37 => 2,87m
BGF      308,95m²  BRI    887,86m³

Wand W1    53,17m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2    47,99m²  AW01
Wand W3    53,17m²  AW01
Wand W4    47,99m²  AW01
Decke     300,87m²  FD05  Flachdach neben Terrasse - erhöht - H
Teilung     8,08m²  ZD01

Boden    -308,95m²  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       12,96m²  BRI     39,45m³

Wand W1     3,65m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -32,87m²  AW01
Wand W3     3,65m²  AW01
Wand W4    32,87m²  AW01
Decke      12,96m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden     -12,96m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

OG2 V6



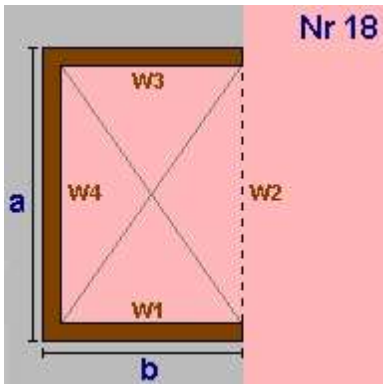

```
Von OG1 bis OG2
a =  8,70      b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m
BGF       10,44m²  BRI     31,78m³

Wand W1     3,65m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -26,48m²  AW01
Wand W3     3,65m²  AW01
Wand W4    26,48m²  AW01
Decke      10,44m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden     -10,44m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

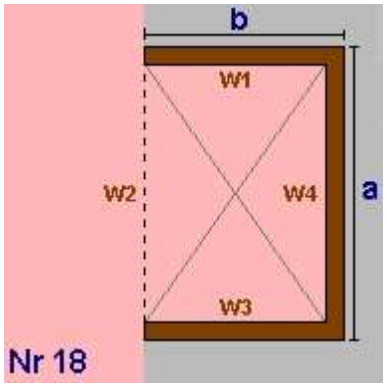
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG2 V7




```
Von OG1 bis OG3
a = 10,80      b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF       12,96m²  BRI      38,62m³

Wand W1     3,58m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2   -32,19m²  AW01
Wand W3     3,58m²  AW01
Wand W4    32,19m²  AW01
Decke      12,96m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden     -12,96m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

OG2 V8

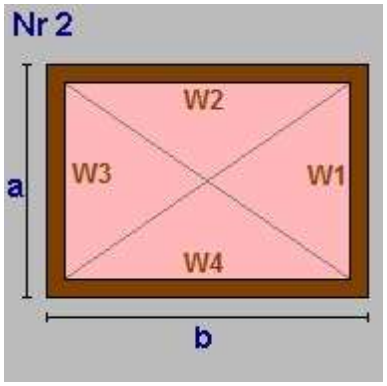



```
Von OG1 bis OG3
a =  7,40      b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,48 => 2,98m
BGF        8,88m²  BRI      26,47m³

Wand W1     3,58m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2   -22,05m²  AW01
Wand W3     3,58m²  AW01
Wand W4    22,05m²  AW01
Decke       8,88m²  ZD01 Geschosstrenndecke
Boden      -8,88m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

OG2 Summe

OG2 Bruttogrundfläche [m²]:	**661,07**
OG2 Bruttorauminhalt [m³]:	**1 938,75**

OG3 Grundform



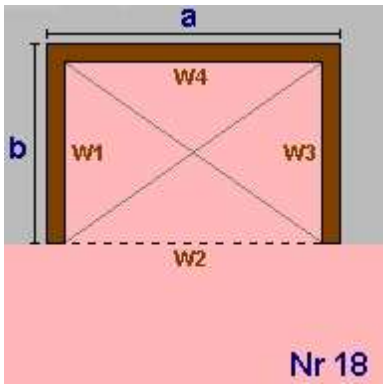

```
Von EG bis OG3
a = 18,50      b  = 15,85
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m
BGF      293,23m²  BRI     892,52m³

Wand W1    56,31m²  AW01 Außenwand Holz
Wand W2    48,24m²  AW01
Wand W3    56,31m²  AW01
Wand W4    48,24m²  AW01
Decke     293,23m²  FD01 Flachdach_begrünt
Boden    -293,23m²  ZD01 Geschosstrenndecke
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

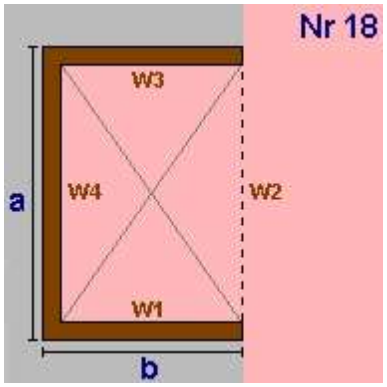
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG3 V1



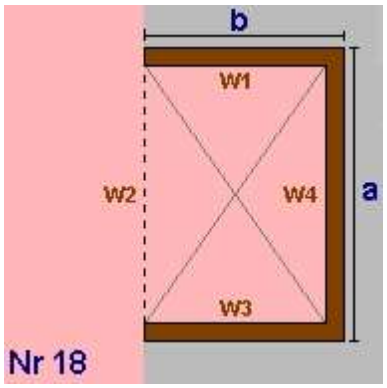

```
Von EG bis OG3
a =  9,75     b  =  1,40
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m
BGF       13,65m²  BRI     41,55m³

Wand W1    4,26m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2  -29,68m²  AW01
Wand W3    4,26m²  AW01
Wand W4  -29,68m²  AW01
Decke     13,65m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden    -13,65m²  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       12,96m²  BRI     39,45m³

Wand W1    3,65m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2  -32,87m²  AW01
Wand W3    3,65m²  AW01
Wand W4   32,87m²  AW01
Decke     12,96m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden    -12,96m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

OG3 V8



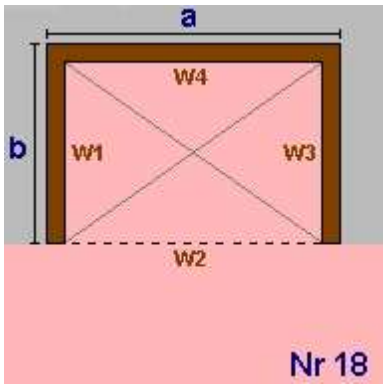

```
Von OG1 bis OG3
a =  7,40     b  =  1,20
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m
BGF        8,88m²  BRI     27,03m³

Wand W1    3,65m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2  -22,52m²  AW01
Wand W3    3,65m²  AW01
Wand W4   22,52m²  AW01
Decke      8,88m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden     -8,88m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

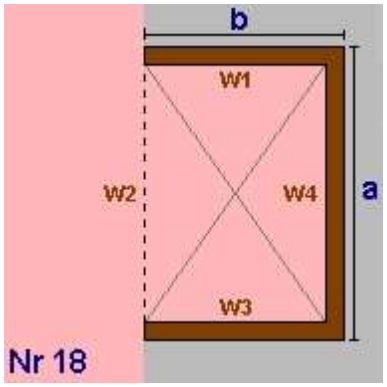
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

OG3 Rechteck




```
a =  1,60     b  =  2,02
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m
BGF        3,23m²  BRI      9,84m³

Wand W1    6,15m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -4,87m²  AW01
Wand W3    6,15m²  AW01
Wand W4    4,87m²  AW01
Decke      3,23m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden     -3,23m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

OG3 Rechteck




```
a =  2,02     b  =  2,40
lichte Raumhöhe  =  2,50 + obere Decke: 0,54 => 3,04m
BGF        4,85m²  BRI     14,76m³

Wand W1    7,31m²  AW01  Außenwand Holz
Wand W2   -6,15m²  AW01
Wand W3    7,31m²  AW01
Wand W4    6,15m²  AW01
Decke      4,85m²  FD01  Flachdach_begrünt
Boden     -4,85m²  ZD01  Geschosstrenndecke
```

OG3 Summe

OG3 Bruttogrundfläche [m²]:	**336,80**
OG3 Bruttorauminhalt [m³]:	**1 025,14**

Deckenvolumen DD01

Fläche	152,00 m²	x Dicke 0,65 m =	98,85 m³

Deckenvolumen DD02

Fläche	12,96 m²	x Dicke 0,64 m =	8,25 m³

Deckenvolumen KD01

Fläche	350,95 m²	x Dicke 0,65 m =	228,22 m³

Deckenvolumen EB01

Fläche	158,00 m²	x Dicke 0,60 m =	94,85 m³

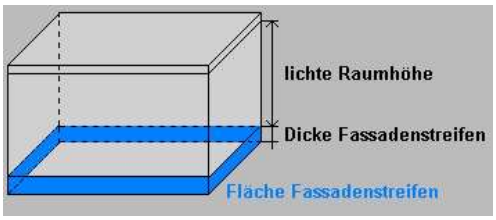
Bruttorauminhalt [m³]: 430,16

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



Wand		Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	-	DD02	0,636m	2,40m	1,53m²
AW01	-	KD01	0,650m	68,25m	44,38m²
AW04	-	KD01	0,650m	61,35m	39,90m²

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: 2 319,87
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: 7 334,04

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

erdberührte Bauteile
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

KD01 Decke zu unkonditioniertem Keller 350,95 m²

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 m²

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, 0662/854291-0

DI 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
	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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
	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	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	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
	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	0,50	0,75
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	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
		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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	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 4,24 x 2,47	4,24	2,47	10,47	0,50	1,10	0,040	8,24	0,71	7,40	0,50	0,75
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	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 2,95 x 2,47	2,95	2,47	7,29	0,50	1,10	0,040	5,47	0,75	5,46	0,50	0,75
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	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 4,24 x 2,47	4,24	2,47	10,47	0,50	1,10	0,040	8,24	0,71	7,40	0,50	0,75
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	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 2,95 x 2,47	2,95	2,47	7,29	0,50	1,10	0,040	5,47	0,75	5,46	0,50	0,75
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	0,50	0,75
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	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 4,55 x 2,47	4,55	2,47	11,24	0,50	1,10	0,040	8,91	0,70	7,87	0,50	0,75

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

DI 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	0,50	0,75
			36				**195,61**				**146,74**		**146,13**		
S															
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**		
W															
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**		
Summe			**102**				**408,00**				**293,98**		**315,69**		

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

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]
Pfb. ..... Pfostenbreite [m]
Typ ..... Prüfnormmaßtyp
H-Sp. Anz ..... Anzahl der horizontalen Sprossen
V-Sp. Anz ..... Anzahl der vertikalen Sprossen
% ..... Rahmenanteil des gesamten Fensters
Spb. .... Sprossenbreite [m]

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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 1,4 0 / 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 1,4 0 / 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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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 1,4 0 / 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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Heizwärmebedarf Standortklima
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Heizwärmebedarf Standortklima (Salzburg)

BGF	2 319,87 m²	L_T	749,57 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,34 h
BRI	7 334,04 m³	L_V	656,24 W/K			a	7,521

Monat	Tage	Heiz-tage	Mittlere Außen-tempertur °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
Gesamt	**365**	**201**			**78 006**	**68 293**	**44 637**	**38 068**		**62 662**

HWB_{SK} = 27,01 kWh/m²a

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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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

Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima (Salzburg)

BGF	2 319,87 m²	L_T	749,57 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,34 h
BRI	7 334,04 m³	L_V	656,24 W/K			a	7,521

Monat	Tage	Heiz-tage	Mittlere Außen-tempertur °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
Gesamt	**365**	**201**			**78 006**	**68 293**	**44 637**	**38 068**		**62 662**

$HWB_{Ref,SK}$ = 27,01 kWh/m²a

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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Heizwärmebedarf Referenzklima
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF	2 319,87 m²	L_T	749,96 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,31 h
BRI	7 334,04 m³	L_V	656,24 W/K			a	7,519

Monat	Tage	Heiz-tage	Mittlere Außen-tempertur °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
Gesamt	**365**	**189**			**69 849**	**61 120**	**40 836**	**32 623**		**56 476**

HWB_{RK} = 24,34 kWh/m²a

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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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

Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF	2 319,87 m²	L_T	749,96 W/K	Innentemperatur	20 °C	tau	104,31 h
BRI	7 334,04 m³	L_V	656,24 W/K			a	7,519

Monat	Tage	Heiz-tage	Mittlere Außen-tempertur °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
Gesamt	**365**	**189**			**69 849**	**61 120**	**40 836**	**32 623**		**56 476**

$HWB_{Ref,RK}$ = 24,34 kWh/m²a

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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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

Leitungslängen lt. freier Eingabe

	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

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

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 [%]	
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	31,13	0	
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	92,79	100	
Stichleitungen				371,18	**Material**	Kunststoff 1 W/m

Zirkulationsleitung Rücklauflänge					konditioniert [%]
Verteilleitung	Ja	2/3	Ja	30,13	0
Steigleitung	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

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

Lüftung für Gebäude
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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	m³

Zuluftventilator spez. Leistung	0,00	Wh/m³	☑freie Eingabe
Abluftventilator spez. Leistung	0,20	Wh/m³	☑freie Eingabe
NE	3 382	kWh/a	

Legende
NE ... jährlicher Nutzenergiebedarf für Luftförderung

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

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

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

Endenergiebedarf
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Endenergiebedarf

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	125 695 kWh/a
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	=	38 104 kWh/a
Netto-Photovoltaikertrag	NPVE	=	13 113 kWh/a
Endenergiebedarf	**Q_{EEB}**	**=**	**150 686 kWh/a**

Heizenergiebedarf - HEB

Heizenergiebedarf	**Q_{HEB}**	**=**	**125 695 kWh/a**
Heiztechnikenergiebedarf	Q_{HTEB}	=	46 708 kWh/a

Warmwasserwärmebedarf	**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
	Q_{TW}	**=**	**40 282 kWh/a**

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
	$Q_{TW,HE}$	**=**	**415 kWh/a**

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

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

DI GRAML ZIVILTECHNIK

Endenergiebedarf
Berchtesgadner Straße - H4+5 - Rev0b

Transmissionswärmeverluste	Q_T	=	78 006 kWh/a
Lüftungswärmeverluste	Q_V	=	68 293 kWh/a
Wärmeverluste	**Q_l**	**=**	**146 299 kWh/a**
Solare Wärmegewinne	Q_s	=	34 993 kWh/a
Innere Wärmegewinne	Q_i	=	42 221 kWh/a
Wärmegewinne	**Q_g**	**=**	**77 213 kWh/a**
Heizwärmebedarf	**Q_h**	**=**	**49 351 kWh/a**

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
	Q_H	**=**	**13 694 kWh/a**

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
	$Q_{H,HE}$	**=**	**2 062 kWh/a**
Heiztechnikenergiebedarf Raumheizung	$Q_{HTEB,H}$	=	3 948 kWh/a
Heizenergiebedarf Raumheizung	**$Q_{HEB,H}$**	**=**	**53 299 kWh/a**

Zurückgewinnbare Verluste

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

Carla Lo Landschaftsarchitektur
Datum: 22.10.2024
M 1:200

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

EIGENTUM

MIETE

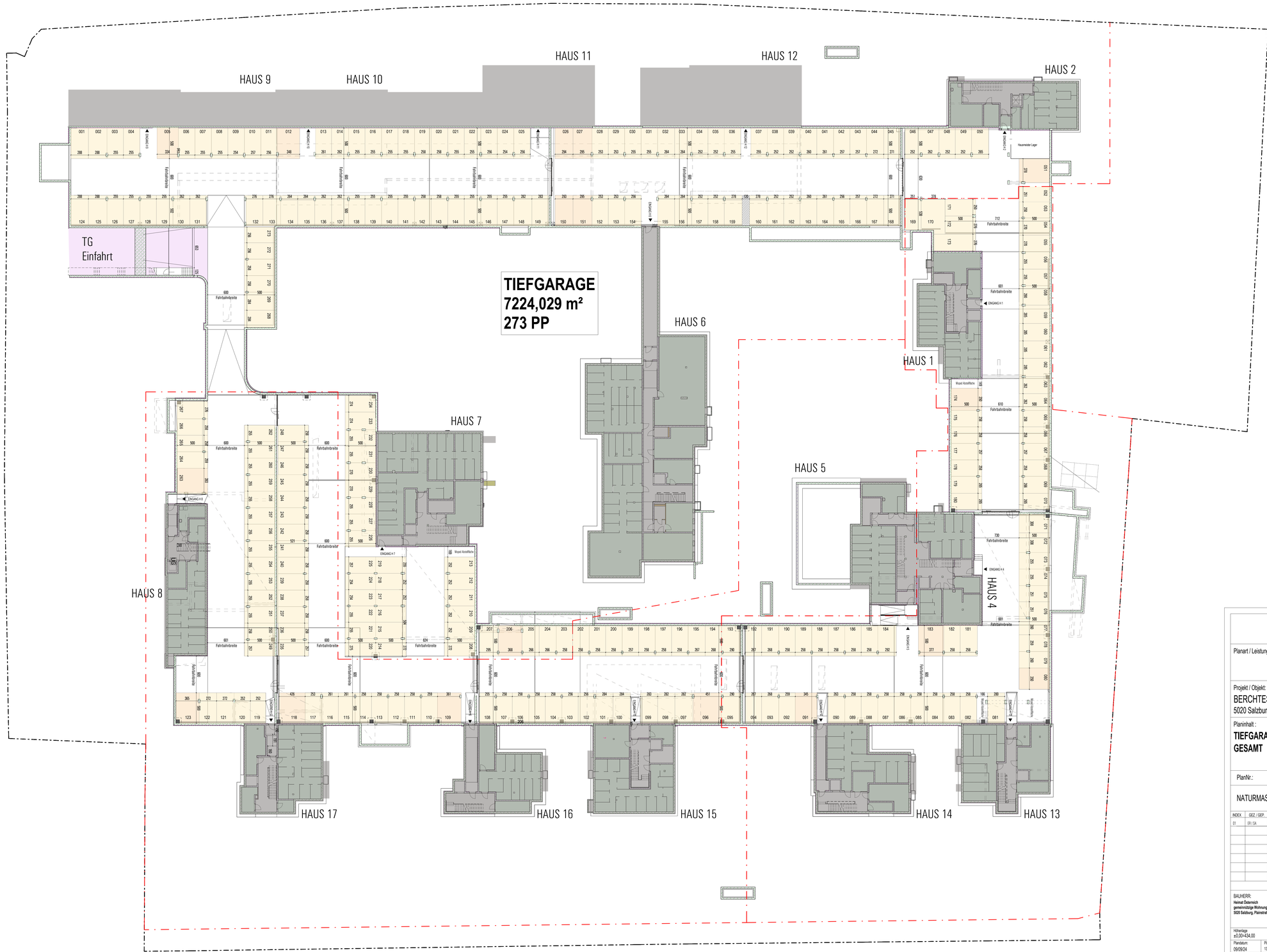
BAURECHT EIGENTUM



15.05.2024

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

GNEISFELDSTRASSE:
22 / 24 / 26 / 28 / 30



HEIMAT ÖSTERREICH

Planart / Leistung: **ÜBERSICHTSPLAN**
ARCHITEKTUR

Projekt / Objekt:
BERCHTESGADNER STRASSE WOHNBAU
5020 Salzburg

Planinhalt :
TIEFGARAGE
GESAMT

Ich Du Wir GNICE

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	13.09.2024	Planausgabe

BAUHERR:
Heimat Österreich
gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
5020 Salzburg, Plainstraße 55

PLANVERFASSER:
strobl architekten ZT GmbH
5020 Salzburg, Pfeifergasse 3

strobl architekten ZT GmbH

Höhenlage
±0.00=434.00

Gezeichnet: ER
Geprüft: SA

Plandatum: 09/09/24
Plangröße: 135.0 x 84.1 = 1.14m²
Massstab: M = 1:50

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

Ich Du Wir

GNICE

WOHNEN AM EICHETWALD

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Stand: 15.10.2024

0.0 Architektur

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

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

1.0 Das Projekt

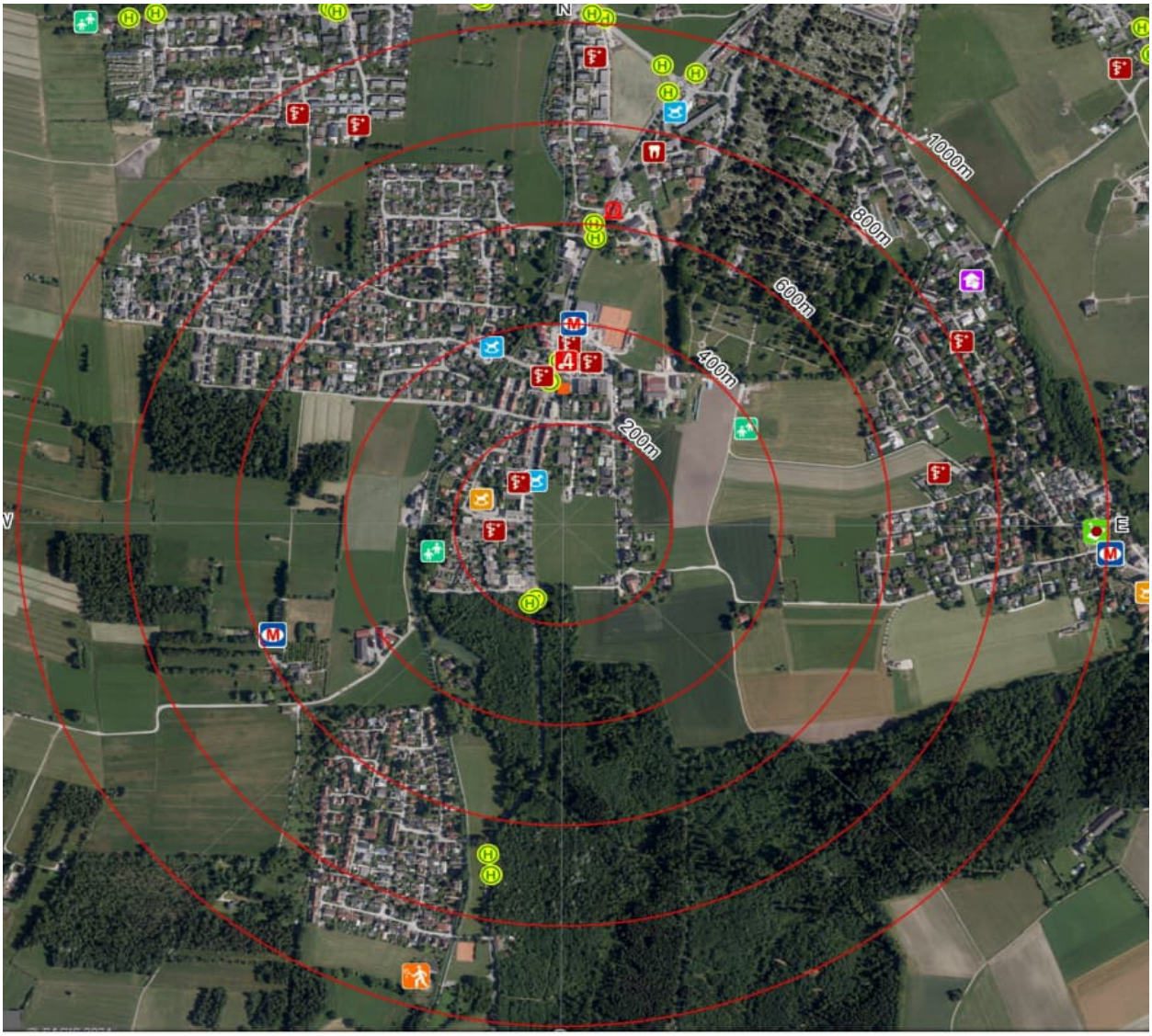
	- 258 Wohnungen - 17 Häuser (inkl. `Kiga´) - 2 – 5 Geschosse - liegt im wunderschönen Stadtteil Gneis - direkt am Eichetwald - ausgezeichnete Infrastruktur	
Projekt	Der Wohnpark besteht aus insgesamt 17 Baukörpern. Im Zentrum der Wohnanlage liegt der Quartiersplatz, welcher als Treffpunkt für das gesamte 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 verkehrsfrei.
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 Apotheke	Zahnarzt
Verkehr	Bushaltestelle	
Lebensmittel-Nahversorger	Kleines LM-Geschäft	
Gesellschaftliche-Einrichtungen	Kindergarten/Krabbel-gruppe Volksschule Tagesbetreuung Öffentlicher Spielplatz	Sportstätten Seniorenpflege-heim privat
Bankfiliale		



3.0 Projektbeteiligte

Bauträger	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Plainstraße 55 5020 Salzburg www.hoe.at	
Teil-Generalunternehmer	RHZ Bau GmbH Ziegeleistraße 26 5020 Salzburg www.brandl-rhz.com	
Architekten	strobl architekten ZT GmbH Pfeifergasse 3 5020 Salzburg www.stroblarchitekten.at	
	FROETSCHER LICHTENWAGNER ARCHITEKTEN ZT GMBH Weyringergasse 36/2 1040 Wien www.fla.co.at	
	harder spreyermann architekten eth/sia/bsa ag Badenerstraße 18 8004 Zürich www.harderspreyermann.ch	
Elektro	Ing. Viktor Sachs GmbH Mauermannstraße 2 5023 Salzburg 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	

Verkauf/Ansprechpartner

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

4.0 Allgemeinbereiche
4.1 Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz.	
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	Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken bzw. Stahlbetonelementdecken Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	Stiegen: Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton

	Eingelegte Betonkernaktivierung in Geschoßdecken über EG	
Dächer	Dachkonstruktion: Flachdach Dacheindeckung: mit bituminöser Eindeckung (extensiv begrünt)	Dachsicherung: Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen laut Fachplaner.
Balkone/Terrassen	Konstruktion: Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung mittels Rinnen, welche im Splittbett integriert sind, weiter in Regenfallrohre.	Geländer: Haus 4/5/7/8: Brüstungspaneele 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. Haus 9-12: STB-Fertigteilbrüstungen (Außenfläche schalrein), Glasbrüstungen, Stabgeländer verzinkt. Haus 1, 2, 6, 13-17: Stabstahlgeländer verzinkt, Seilsystem Berankung mit Edelstahlseilen. Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden Sichtschutzelemente ausgeführt (lt. Plan Architekt)
Stiegenhäuser	Böden: Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten Wände und Decken: Stiegenhaus: Dispersion Farbe lt. Farbkonzept Architekt (Haus 4, 5, 7, 8: Ausführung tlw. in Sichtbeton lt. Konzept Architekt)	Stiegengeländer: 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. Entwässerung: 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. Beleuchtung: Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben
	Spielplatz: Spielplätze laut Vorgabe Behörde. Einfriedungen bei Gärten: 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

Elektrotechnik	Stromversorgung: Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens. Photovoltaikanlage: Auf den Hauptdächern werden Photovoltaikpaneele zur Stromerzeugung ausgeführt, Einspeisung in die Allgemeinanlage bzw. ins Netz.	Messeinrichtung: Die Zählung des allgemeinen Stromverbrauches erfolgt mittels Stromzähler. Die Mess-einrichtungen sind in den Elektroverteilerräumen (Kellergeschoss) untergebracht.
Haustechnik	Wasserversorgung: Anschluss an das örtliche Wassernetz. Abwasserentsorgung: Anschluss an den Ortskanal Oberflächenwasser: Retention/Versickerung auf Eigengrund über mehrere Rückhalteanlagen.	Sicherheitsbeleuchtung: Sicherheitsbeleuchtung laut Vorgabe Behörde. Fluchtwegbeleuchtung: Fluchtwegbeleuchtung laut Vorgabe Behörde. Erdung und Blitzschutz: Erdung und Blitzschutz laut Vorgabe Behörde.
	Heizung: Wärmeversorgung: Energieerzeugung auf eigenem Grundstück (`oberflächennahe Geothermie´) und Rückgewinnung von „Lebensenergie“ aus häuslichem Abwasser zur ganzjährigen Trinkwassererwärmung und Heizenergieversorgung (siehe Erklärfilm). Beheizung mittels Betonkernaktivierung in den Geschoßdecken (über EG) und Infrarotpaneelen in den Wohn- und Kinderzimmern. Trinkwassererwärmung dezentral über wohnungsweise Frischwassermodule.	Lüftung: Be- und Entlüftung: Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch/natürlich entlüftet.
Aufzug / Brandschutz	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 Wohnungen
5.1 Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz	
Wände	Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände, bei Erfordernis mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis. Bzw. Trockenbau-Wohnungstrennwände (Metallständerwand mit Gipskartonbeplankung)	Zwischenwände: Tragendes Mauerwerk Stahlbetonwände -Stützen, bzw. Holzmassivwände (Haus 8) Nichttragendes Mauerwerk Trockenbauwände (1-fach beplankt)
Fenster und Fenstertüren	Kunststoffelemente mit außenliegender Alubeklipsung lt. Farbkonzept Architektur, innen Kunststoff weiß, mit Isolierverglasung, Beschläge (Dreh-/Kippbeschläge) – Erdgeschoss: Beschläge mit Druckknopfverriegelung. Fix- bzw. Brandschutzver-glasungen laut Vorgabe Behörde. Außenfensterbank in Alu beschichtet; Innenfensterbank beschichtet weiß.	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
Sonnenschutz	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	Die Anbringung eines zusätzlichen Sonnenschutzes bedarf der Zustimmung der Heimat Österreich. Sämtliche dadurch entstehende Kosten müssen vom Bewohner getragen werden. Farbvorgabe lt. Farbkonzept Architektur

	Balkone Senkrechtmarkisen (Textil) Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung des Sonnenschutzes sind die Vorgaben laut Behörde bzw. Heimat Österreich einzuhalten.	
Innenputz	Wandflächen: Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	Deckenflächen: Betondeckenflächen gespachtelt Abgehängte Decken: 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	Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Abstellraum: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer: Fertigparkett (lt. Plan)	Bad, WC, Vorraum, Abstellraum: 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	Bad: Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: bis ca. Türstockoberkante)	WC: 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	Wohnungseingangstüren: Stahlzargen gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz	Innentüren: 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	Bodenbelag: Betonplatten (ca. 40/40/4 cm) auf Splittbett, mit offenen Fugen.	
Gartenwohnung	Erdgeschoß: Gartenflächen humusiert und besämt. (Achtung teilweise über Tiefgarage)	Abgrenzung im EG: Mittels natürlichem Bewuchs (es gelangt kein Stabilgitterzaun zur Ausführung) dazwischen Gehtüre (zugänglich für die Feuerwehr)
Kellerabteile (Kellerhöhe: mind. 2,10m)	Böden: Malermäßig versiegelt. Wände: Stichtbeton entgratet/nicht gemalt.	Trennwände: 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 Kaltwasserzählern, die Verrechnung des Verbrauches 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 Verbrauches (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, feuchtegesteuerte 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:	Badewanne und/oder Dusche lt. Plan: Einbaubadewanne, Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt oder 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.
	Waschmaschinenanschluss im Bad: Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung WC:	WC: Hänge-WC als Tiefspüler Sanitärporzellan weiß, Unterputzspülkasten mit Wassersperrfunktion (2-Mengen-Spültechnik) Drückerplatte weiß; Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.	Tauschoption: Bei Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche > 65 m² 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 Elektroverteilerraum (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

	Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder sich aus technischen oder rechtlichen Gründen als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.	Möblierung ist nicht inbegriffen – Wohnungen sind nicht möbliert, die Darstellung lt. Plan sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.
	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.	Für Möblierungen (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.
	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)!	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.
	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.	Maßtoleranzen pro Wohneinheit sind bis zu 3% möglich.

	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 Grundrissen. 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.
	Sämtliche Bohrungen in Geschoßtrenndecken dürfen eine maximale Bohrtiefe von 5 cm nicht überschreiten, da ansonsten die Gefahr einer Beschädigung der Betonkernaktivierung besteht!	Balkon: Das normative Mindestgefälle (Gefälle ca. 2%) für den Plattenbelag sowie für die Balkonentwässerungsrinnen werden nicht eingehalten. Die Entwässerungsebene bleibt hiervon unberührt.
	Zufahrtsbereich Süden: Die Zufahrt in die Tiefgarage ist nur über den Dossenweg im Süden möglich.	

MAHRINGER STEINWENDER BESTEBNER

RECHTSANWÄLTE OG

KAUF – UND BAUTRÄGERVERTRAG

BVH 8171 Gneis, „Bauvorhaben Berchtesgadner Straße / Gneisfeldstraße“

EZ 3467 „Baurechtswohnungseigentum“

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:

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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 Baurechtswohnungseigentumsbegründung

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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 in der geltenden Fassung.

1.3. Die verkaufende Partei ist aufgrund des Baurechtsvertrages vom 15.11.2017, des Nachtrages vom 20.11.2019 sowie des 3. Nachtrages vom 10.8.2023 grundbücherliche Alleineigentümerin der Baurechtsliegenschaft EZ 3467, Katastralgemeinde 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg.

Die verkaufende Partei errichtet auf der oben näher bezeichneten Liegenschaft EZ 3467 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 5 Wohnhäuser mit insgesamt 69 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Die kaufende Partei ist darüber informiert, dass das Bauvorhaben Teil eines Gesamtbauvorhabens ist, welches die Bebauung der Nachbargrundstücke 469/1 und 469/4 (beide sind nicht kaufgegenständlich) mitumfasst.

Der gegenständliche Kauf- und Bauträgervertrag bezieht sich ausschließlich auf die Baurechtsliegenschaft EZ 3467 an der in weiterer Folge Baurechtswohnungseigentum begründet wird.

Das Grundstück 469/84 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 sind die Erdgeschoss-Einheiten die künftig auch als Büro, Geschäftsraum oder Praxis (Arzt, Therapeut, Massage, udgl.) gewidmet und genutzt werden dürfen. Dies vorbehaltlich baubehördlicher Zustimmung und raumordnungsrechtlicher Zulässigkeit.

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

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

Mit dem eigentlichen Vertragsgegenstand soll das Kellerabteil KA Top 11/H.8 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 Baurechtswohnungseigentumsobjekte 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 Baurechtswohnungseigentums 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 - GBG) 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 Baurechtswohnungseigentumsbegründung 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 Baurechtswohnungseigentumsobjekte 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 Baurechtswohnungseigentums an den in Punkt 1.5. dieses Vertrages genannten Objekten gesetzlich notwendigen Mindestanteile an der Liegenschaft EZ 3467, Katastralgemeinde 56532 Morzg; diese wurden einstweilen provisorisch festgelegt wie folgt:

…. Anteile mit Baurechtswohnungseigentum an Wohnung Top …/H… und

… Anteile mit Baurechtswohnungseigentum 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 Baurechtswohnungseigentumseinheiten, wie z.B. Abstellräumen, PKW-Abstellplätzen und dgl. mehr.

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sich auch in ihrer Baurechtswohnungseigentumseinheit und/oder im zugeordneten Abstellraum Putzstücke von Fäkal- und Oberflächenwasserleitungen, sonstige Absperr- und Regeleinrichtungen, Pumpensümpfe udgl. 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
- Baurechtsvertrag vom 15.11.2017
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 20.11.2019
- 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 25.6.2020
- 3. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 10.8.2023

Die vorgenannten Unterlagen wurden der kaufenden Partei bereits am 25.4.2025 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 Baurechtseigentumswohnung 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 ersteren, den vorstehend näher bezeichneten Kaufgegenstand samt allen Rechten und Pflichten, so wie die verkaufende Partei den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt 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 Baurechtswohnungseigentumsobjekten 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. <u>Kaufpreis:</u>

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

a) für die Wohnung Top …/H….

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.

Nicht im Kaufpreis enthalten ist der Baurechtszins ab Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung bzw. des eigentlichen Vertragsgegenstandes. Der Baurechtszins wird von der Hauverwaltung eingehoben und ist an den Baurechtsgeber von der Hausverwaltung weiterzuleiten. Der Baurechtszins beträgt derzeit insgesamt EUR 145.037,00 pro Jahr und wird auf Basis der Nutzflächen gemäß WEG 2002 laut Nutzflächenfeststellung des Sachverständigen für die Baurechtswohnungseigentumsbegründung aufgeteilt. Nach derzeitigem Planungsstand beträgt der Baurechtszins voraussichtlich ca. € 2,504/m². Schwankungen nach oben und unten sind je nach Ergebnis der finalen Nutzflächenermittlung des Sachverständigen möglich.

Im Kaufpreis weiters 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 Eintragungsgebühr 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 verkaufenden 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 Erstkaufpreis 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, BGBl Nr. 800/1993 überschreitet. Der Richtwert im Bundesland Salzburg beträgt aktuell € 9,22/m². 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 vorsieht 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.

4.7. In diesem Zusammenhang ist die ROG-Vereinbarung mit der Stadt Salzburg zu beachten (siehe Punkt 22.), wonach aufgrund des auf die Dauer des Baurechtes befristeten Kaufpreisdeckels der Kaufpreis bei einem etwaigen Weiterverkauf der Höhe nach begrenzt und nicht frei vereinbar ist. Dies gilt auch für die Zeit nach Löschung des Vorkaufsrechtes gemäß § 15i WGG.

5. <u>Übergabe und Übernahme:</u>

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 beabsichtigen 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 Baurechtseigentumswohnungen 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 Gewährleistungsfrist 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 Vertragsgegentandes 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 Baurechtseigentumswohnung - mit Ausnahme a) allfälliger Pfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises durch die kaufende Partei sowie b) der Reallast für die Zahlung des Baurechtzinses - geldlastenfrei in das Eigentum der kaufenden Partei gelangt.

7. <u>Sonderwünsche und Zusatzleistungen:</u>

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 übrigen 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 Baurechtswohnungseigentümer bzw. Baurechtswohnungseigentumsbewerber, 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 Baurechtswohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Baurechtswohnungseigentümer bzw. Baurechtswohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden, dürfen nur soweit ausgeführt werden, als die Zustimmung sämtlicher Baurechtswohnungseigentümer bzw. Baurechtswohnungseigentumsbewerber 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 hievon 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 udgl.) 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:

- grundbücherliche Sicherstellung der kaufenden Partei gemäß § 9 Abs. 2 BTVG durch Anmerkung der Zusage der Einräumung des Baurechtswohnungseigentums 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. <u>Rücktrittsrecht der verkaufenden Partei:</u>

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. <u>Bestellung des Treuhänders:</u>

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 Baurechtswohnungseigentums 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 Baurechtswohnungseigentum:

12.1. Solange das Baurechtswohnungseigentum 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 grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, sowie der damit in Verbindung stehenden grundbücherlichen Besicherungen notwendigen Schritte für sie durchzuführen, grundbücherliche 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 grundbücherliche 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 Baurechtswohnungseigentumsvertrages 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 grundbücherlicher 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 grundbücherlichen 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 Baurechtswohnungseigentumsvertrages, 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 Baurechtswohnungseigentums zugunsten der kaufenden Partei gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 zur Zahlung fällig. Die nach der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Baurechtswohnungseigentums weiters anfallenden Barauslagen werden der kaufenden Partei nach grundbücherlicher 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 Gesamtbelastung:

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, Dokumentenarchiviumsgebühren, etc.) voraussichtlich ca.	.....
g) Kosten der Unterschriftslegalisierung 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 (Baurechtszins, Betriebskosten, Aufwendungen und Rücklage gem. WEG 2002, udgl.).

16. <u>Grunderwerbsteuer / Eintragungsgebühr:</u>

Die Vertragsparteien beauftragen hiermit die Vertragserrichterin und Treuhänderin im Wege der elektronischen Datenübermittlung (FinanzOnline), den gegenständlichen Kaufvertrag beim zuständigen Finanzamt Salzburg anzuzeigen 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 Vertragserrichterin auf deren Kanzleikonto

bei der UniCredit Bank Austria AG

IBAN: AT35 1100 0099 6630 6403

BIC: BKAUATWW

nachfolgende Beträge zu erlegen:

a) Grunderwerbsteuer (3,5 %)	**EUR**	**…….**
b) Eintragungsgebühr gem. § 25a GGG	**EUR**	**…….**
zusammen sohin	**EUR**	**…….**

(in Worten: Euro ……. 59/100)

Die kaufende Partei nimmt in diesem Zusammenhang zur Kenntnis, dass vor Bezahlung der Grunderwerbsteuer die Verbücherung ihres Eigentumsrechtes der kaufenden Partei im Grundbuch nicht möglich ist, und ermächtigt die Vertragserrichterin 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, die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen und nicht Ausländer im Sinn des § 21 Abs. 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zu sein.

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 Baurechtswohnungseigentumsbegründung:

19.1. Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrags, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft 3467, Katastralgemeinde 56532 Morzg das Eigentumsrecht für Vorname Nachname, geb. …… zu …/…… Anteilen und …./…… 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 3467, Katastralgemeinde 56532 Morzg das Eigentumsrecht für Vorname Nachname, geb. ……. zu

…../…….. Anteilen verbunden mit Baurechtswohnungseigentum an Wohnung Top …./H… und

…/…… Anteilen verbunden mit Baurechtswohnungseigentum an TG-PKW …..

einverleibt werde.

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

der Wohnung Top …./H….. und

dem Tiefgaragenabstellplatz TG-PKW ….

für

Vorname Nachname, geb. …….

Die kaufende Partei erklärt, dass die Anmerkung der Einräumung von Baurechtswohnungseigentum in **EZ 3467, Katastralgemeinde 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg** gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 im Zuge der Baurechtswohnungseigentumsbegründung nur an den Anteilen aufrecht bleiben soll, mit welchen Baurechtswohnungseigentum 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. **<u>Hausverwaltung:</u>**

20.1. Die kaufende Partei bestellt die verkaufende Partei für den Zeitraum von 3 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 Baurechtswohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft, ermächtigt.

20.3. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die verkaufende Partei für die Verwaltungstätigkeit ein Entgelt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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. <u>Grundbuchstand / Dienstbarkeiten / Duldungspflichten / Rechtliche Hinweise</u>

21.1. Festgestellt wird, dass derzeit für die kaufgegenständliche Liegenschaft EZ **3467** der Katastralgemeinde **56532 Morzg,** Bezirksgericht **Salzburg** nachfolgender Grundbuchsstand besteht:

```
KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg                                EINLAGEZAHL  3467
BEZIRKSGERICHT Salzburg
*******************************************************************************
Letzte TZ 2171/2025
************************************ A1 ************************************
BAURECHT BIS 21.03.2123 AN EZ 3466
************************************ A2 ************************************
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
     (FN 55230x)
     ADR: Plainstraße 55, Salzburg   5020
      a 2352/2024 Baurechtsvertrag 2017-11-15, Nachtrag 2019-11-20, 3. Nachtrag
          2023-08-10 Baurecht
************************************ C ************************************
   1  a 2352/2024
          REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung
          des jährl Baurechtszinses von EUR 145.037,--
          gem Pkt 5., Baurechtsvertrag 2017-11-15
          für Franz Wieser geb 1966-03-11
   2  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 das in C-LNR 2 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 Parkanlagennutzung (Wald), Recht der Benützung der Müllstationen, Recht der Tiefgaragenentlüftung, Zufahrtsrechte für Einsatzfahrzeuge sowie Recht der Errichtung von Streusplittboxen gemäß Dienstbarkeitsplan LP 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. Bezüglich 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 Abwässer (=Lebensenergie), Nutzungsrechte von Sammelbecken und technischen Anlagen ein und vereinbaren, dass die laufenden Kosten des Betriebes, der Wartung und der Instandhaltung 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 Ordinationsräumlichkeiten 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. 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.

21.6. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf den Nachbargrundstücken 469/1 und 469/4 ist unzulässig und ausdrücklich verboten. Es gibt keine liegenschaftsübergreifende Parkberechtigung.

21.7. 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.

21.8. 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" eingeräumt wird. Die Trafostationen „Nord" und „Süd" befinden sich auf den Nachbargrundstücken 469/4 und 469/1.

21.9. 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 Asylbeschein 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 udgl.) 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. Zusätzlich zum Vorkaufsrecht der verkaufenden Partei gemäß § 15i WGG ist der Stadt Salzburg ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht einzuräumen.

   Die jeweiligen Käufer sind für die Dauer von 25 Jahren verpflichtet, der Stadt Salzburg ein Vorkaufsrecht einzuräumen und dieses Vorkaufsrecht auch allen nachfolgenden Erwerbern, bis zum Ablauf der 25 Jahre ab Abschluss der ROG-Vereinbarung vom 6.2.2020, sohin

bis 6.2.2045, zu überbinden. Das Vorkaufsrecht wird im Rang nach den jeweiligen Vorkaufsrechten sowie grundbücherlichen Sicherstellungen der verkaufenden Partei, des Landes Salzburg sowie der Banken eingeräumt.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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 Weiterverkauf 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. <u>Gemeinsame Einrichtungen:</u>

23.1. Die nicht verbauten Teile der Liegenschaft - mit Ausnahme der Eigengärten - werden auf Kosten der Baurechtswohnungseigentümergemeinschaft als gemeinsame Anlage (Allgemeinflächen) erhalten und steht keinem Miteigentümer ein Sondernutzungsrecht an diesen Flächen zu.

23.2. Sofern das Baurechtswohnungseigentumsobjekt 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 Baurechtswohnungseigentümergemeinschaft, und zwar auch dann, wenn nicht jeder Baurechtswohnungseigentümer 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 Baurechtswohnungseigentumsobjekt zu ermöglichen und die notwendigen Installationsarbeiten zu dulden.

23.7. Die kaufende Partei ist berechtigt, bei ihrem Baurechtswohnungseigentumsobjekt 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 Baurechtswohnungseigentümergemeinschaft getragen, sondern vom Baurechtswohnungseigentümer 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. <u>Aufwendungen:</u>

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 Tiefgararagen-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 haustechnischen 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. <u>Ausfertigungen:</u>

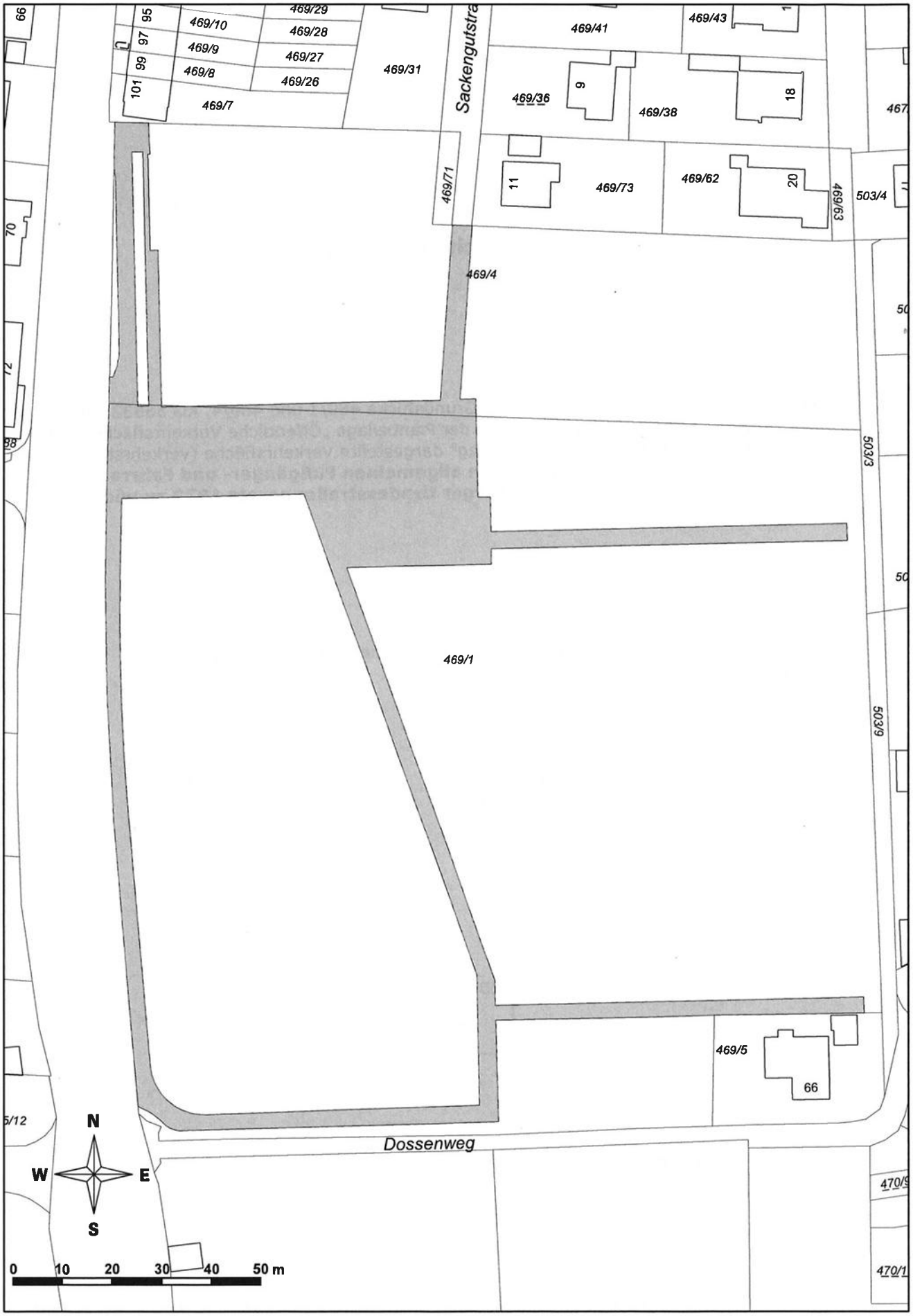
Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches bis zur gänzlichen Bezahlung des Kaufpreises der verkaufenden Partei gehört und sodann an die kaufende Partei auszufolgen ist. Dem nicht im Besitze des Originales befindlichen Vertragsteil steht die Einsicht- und Abschriftnahme in und aus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

Die verkaufende Partei:

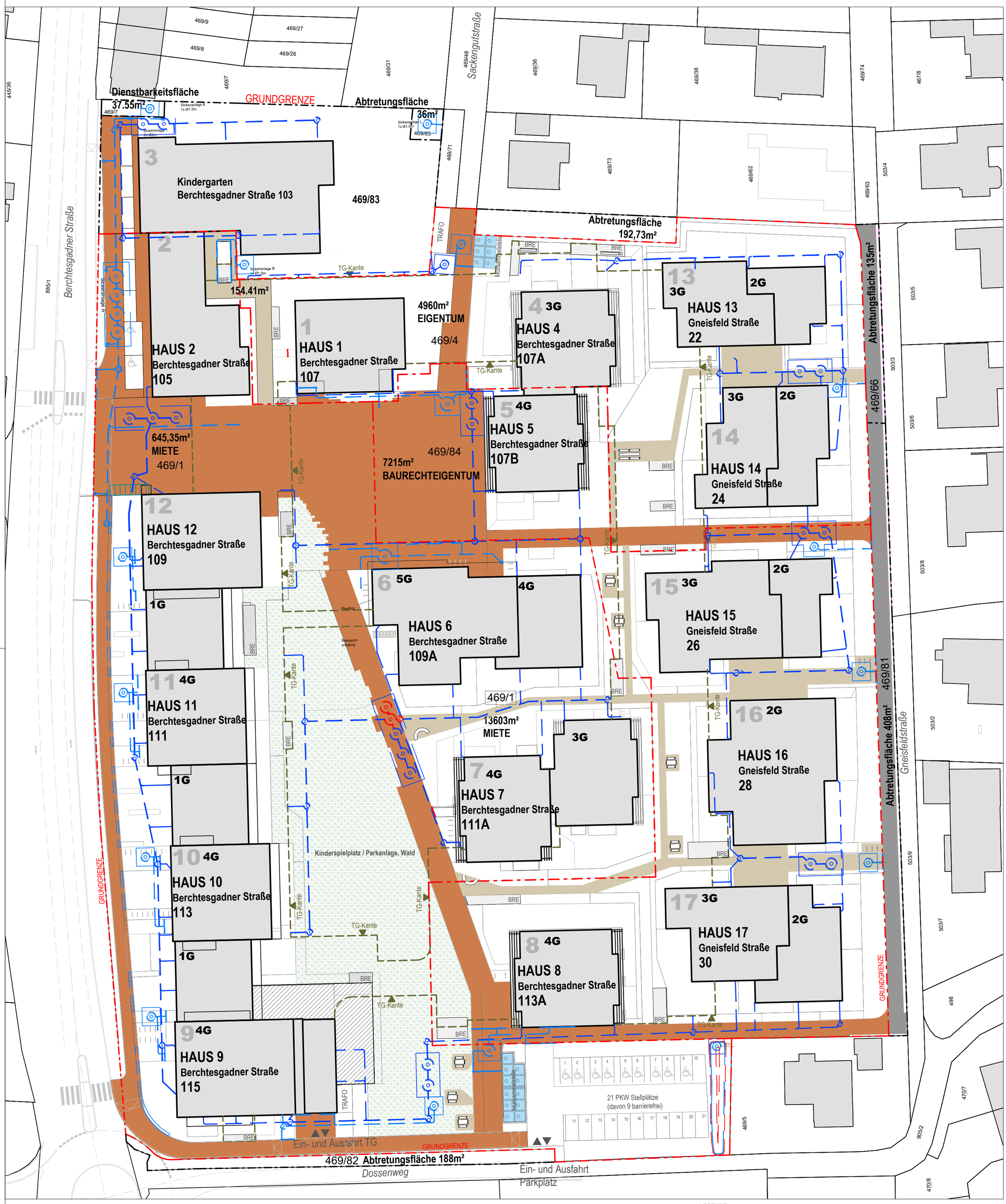
Salzburg, am ..... **.....**

Die kaufende Partei:

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



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



LEGENDE

- Müllsammelstelle
- Gehrecht
- Öffentliche Verkehrsfläche, Geh-und Fahrtrecht (mit Fahrrädern und Einsatzfahrzeugen)
- Öffentliche Verkehrsfläche, PKW
- Kinderspielplatz / Parkanlage, Wald
- Grundstücksgrenzen

PROJEKT: 4630-WOHNBAU BERCHTESGADNER STRASSE

PLAN: DIENSTBARKEITSPLAN LP

Grundstücksnummer: 469/1, 469/4, 469/84

MASSSTAB: 1:500

GEZ: IM

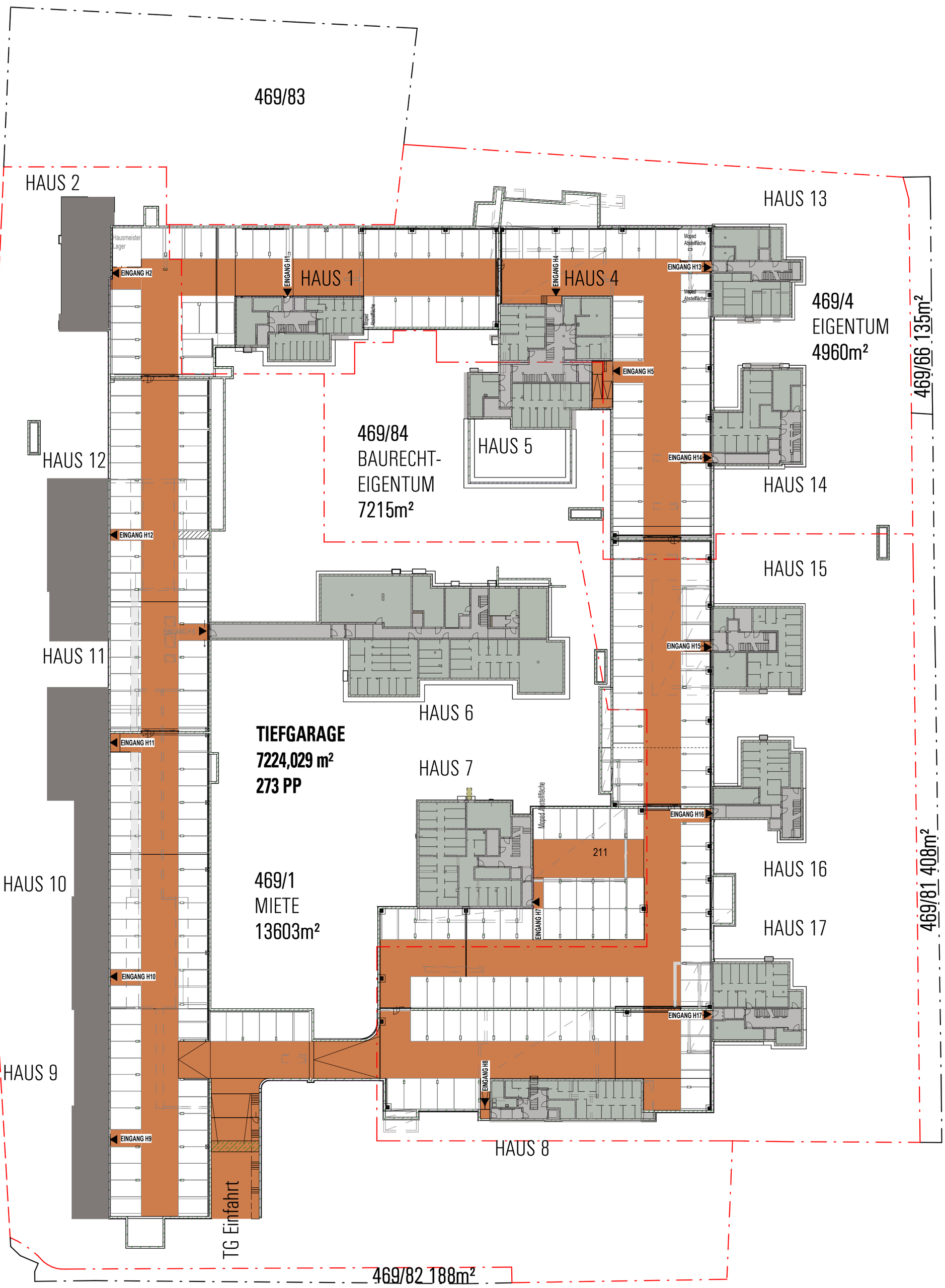
DATUM: 23.10.2024

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERWENDUNG, ÄNDERUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG OHNE ZUSTIMMUNG SIND UNZULÄSSIG! NATURMASSE NEHMEN UND PLANKOTEN PRÜFEN!

Ich Du Wir GNICE

HEIMAT ÖSTERREICH

strobl architekten ZT GmbH
pfeifergasse 3
5020 salzburg
t +43 662 89 06 60
f +43 662 89 06 59
www.stroblarchitekten.at
office@stroblarchitekten.at



LEGENDE

- Dienstbarkeitsfläche Geh-und Fahrtrecht
- Grundstücksgrenzen

PROJEKT: 4630-WOHNBAU BERCHTESGADNER STRASSE

PLAN: DIENSTBARKEITSPLAN LP
Grundstücksnummer: 469/1, 469/4, 469/84

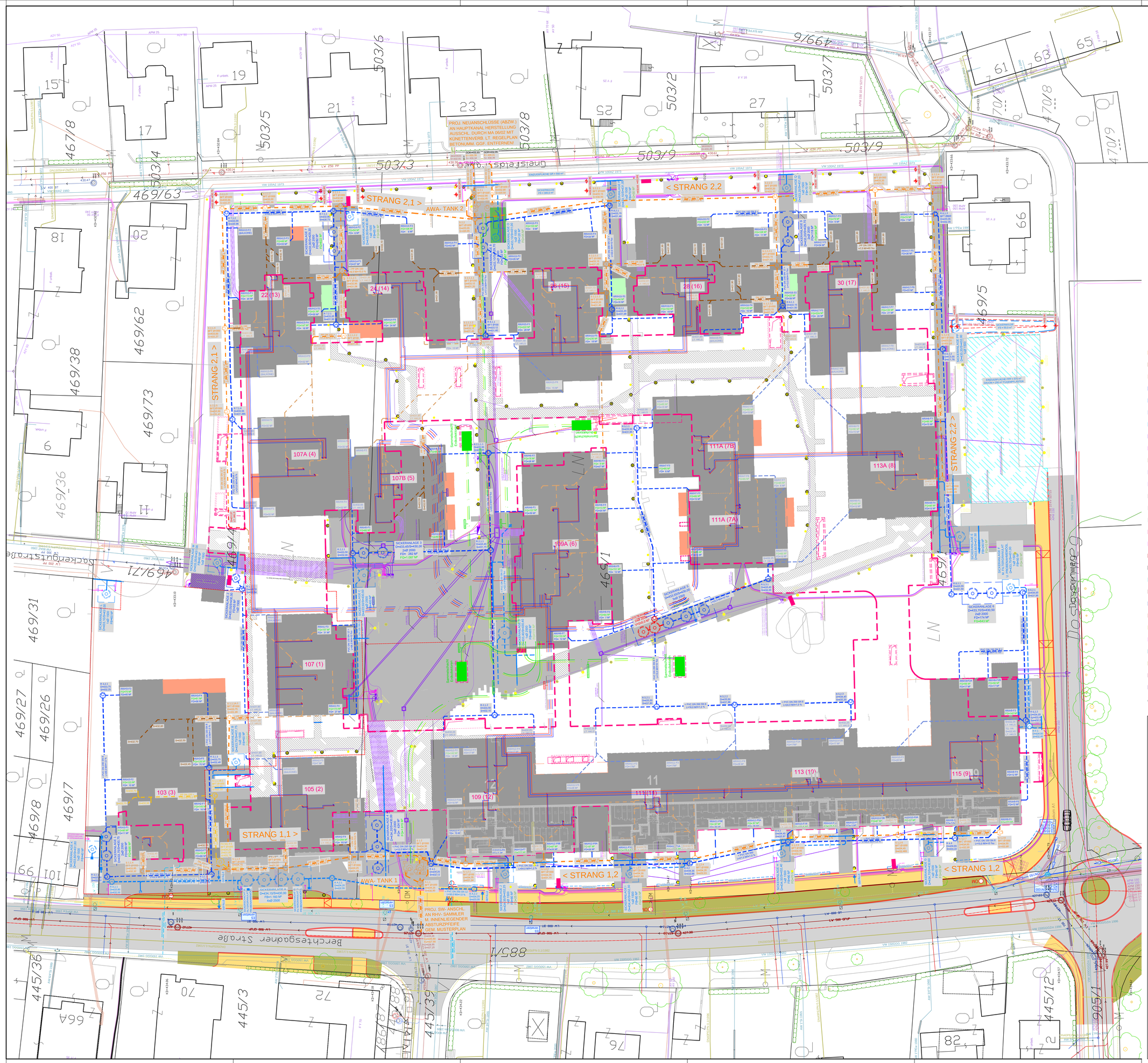
MASSSTAB: 1:500
GEZ: IM
DATUM: 23.10.2024

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERWENDUNG, ÄNDERUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG OHNE ZUSTIMMUNG SIND UNZULÄSSIG! NATURMASSE NEHMEN UND PLANKOTEN PRÜFEN!

Ich Du Wir GNICE

HEIMAT ÖSTERREICH

strobl architekten ZT GmbH
pfeifergasse 3
5020 salzburg
t +43 662 89 06 60
f +43 662 89 06 59
www.stroblarchitekten.at
office@stroblarchitekten.at



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

AUSFERTIGUNG — BEILAGE 2A

V:	Änderung	Gez:	Gepr:	Datum:
J	REDUZIERUNG LANDSCHAFTSPLANUNG GEM. AG	ST.J.	LK.	SEPT. 24.
K	ERGÄNZUNG FETTABSCHEIDEANLAGE GEM. AG (ENTWURF)	ST.J.	LK.	OKT. 24.
L	ERGÄNZUNG GEOTHERMIE- U. HEIZLEITUNGEN LT. HKLS	ST.J.	LK.	OKT. 24.

Vorliegender Plan dient zur Einreichung bei der zuständigen Behörde und stellt keine Detail- oder Ausführungsunterlage (gemäß HOB) dar, welche erst im Zuge der weiteren Planung den jeweiligen Varianten, Anforderungen und Abänderungen etc. anzupassen ist.

KOHLHOFER
Ziviltechniker GmbH
Zivilingenieur für Baumanagement und Ingenieurbau
A-5020 SALZBURG
Tel.: +43-662-82085-0
office@kohlhofer.co.at
Nonntaler Hauptstrasse 68
Fax.: +43-662-82085-22
www.kohlhofer.co.at

Bearbeitet:	Datum:	APR. 21.
	Name:	ST.J.
Gezeichnet:	Datum:	APR. 21.
	Name:	ST.J.
Geprüft:	Datum:	APR. 21.
	Name:	KO
Plan: A1121-LP-29-241021.dwg	Plangröße:	1,04 m²

Projekttitel:
HEIMAT ÖSTERREICH
BV BERCHTESGADNERSTRASSE
INFRASTRUKTURPLANUNGEN

Geschäftszahl: GZ : 11/21 (L)

Stand: 21.10.2024

Planart:
LAGEPLAN
BEST. U. PROJ. EINBAUTEN

Maßstab: 1:250

Plan Nr.: A1121-LP-29-241021

T:\11-2021 BVH 4630 Berchtesgadner Str., HO\Plane\04Ausführung\Ausführung\A1121-LP-29-241021.dwg / JStauder

Skizze Leitungsführung 10kV-SAS

10kV Leitung Salzburg Netz

TRAFO NORD

TRAFO SÜD

FW + RW

BF1 BF2 BF3 BF4 BF5 BF6

GRZ 0,35

434,00 EM

ST P 8

ST P 21

L104

Dossenweg

Sackengutstraße

EBC , 15.10.2024

HEIMAT ÖSTERREICH

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den nachstehenden Vertragsparteien, und zwar:

Franz Wieser, geb. 11.03.1966, SVNR 1017
Thumegger Bezirk 2, 5020 Salzburg

als Baurechtsgeber, im folgenden Vertragstext auch kurz *„Baurechtsgeber"* genannt, einerseits

und

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)
Plainstraße 55, 5020 Salzburg

als Bauberechtigte, im folgenden Vertragstext auch kurz *„Bauberechtigte"* genannt, andererseits

wie folgt:

1. VORBEMERKUNG UND BAURECHTSGEGENSTAND

1.1.
Der Baurechtsgeber ist zur Gänze Eigentümer der Liegenschaft EZ 267, Katastralgemeinde 56532 Morzg, bestehend aus Grdst.Nr. 469/1 (Landw.) im Ausmaß von 21.406 m², Grdst.Nr. 469/4 (Landw.) im Ausmaß von 7.031 m² und Grdst.Nr. 469/71 (Sonst.) im Ausmaß von 76 m², Gesamtausmaß laut Grundbuch 28.513 m².

Aufgrund einer noch zu erstellenden Vermessungsurkunde / Teilungsplan soll das Grundstück 469/4 geteilt werden in dieses im neuen Ausmaß von 5.163 m² sowie in ein neues Grundstück von 1.868 m². Das Grundstück 469/1 soll geteilt werden in dieses im neuen Ausmaß von 15.720 m² sowie in ein neues Grundstück von voraussichtlich 5.686 m². In der Folge sollen die Grundstücke 469/1 und 469/4 vom Gutsbestand der EZ 267 abgeschrieben und jeweils auf eine neu zu bildende EZs vorgeschrieben werden.

Den Baurechtsgegenstand bilden die oben genannten neuen Grundstücke nach der Grundstücksteilung im neuen Ausmaß von zusammen 7.554 m².

1.2.
Die Bauberechtigte beabsichtigt auf dem Baurechtsgegenstand im Ausmaß nach der Grundstücksteilung von 7.554 m² Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum zu errichten.

2. BAURECHTSBESTELLUNG UND VERTRAGSDAUER

2.1.
Der Baurechtsgeber als Eigentümer der (derzeitigen) Grdst.Nr. 469/1 und 469/4 (nach der Grundstücksteilung 7.554 m²), im Grundbuch der KG 56532 Morzg, bestellt und begründet hiermit der Bauberechtigten das Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, betreffend das Baurecht (BauRG), RGBl. Nr. 86/1912 idF BGBl I Nr. 30/2012, somit das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter der Bodenfläche der bezeichneten Liegenschaft ein Bauwerk zu haben. Die Bauberechtigte nimmt diese Bestellung hiermit an.

2.2.
Dieses Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren bestellt. Es entsteht durch die grundbücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

3. BAURECHTSZINS

3.1.
Als Entgelt für die Bestellung des Baurechtes wird ein Baurechtszins von **€ 1,60 je m²** und Monat vereinbart. Bei einer Fläche von voraussichtlich 7.554 m² beträgt der jährliche Baurechtszins somit ..... **€ 145.037,00**
(in Worten: Euro einhundertfünfundvierzigtausendsiebenunddreißig).

Der Baurechtszins ist monatlich zu leisten, wobei sich der monatliche Baurechtszins als Zwölftel des Jahresbaurechtszinses errechnet.

Der monatliche Baurechtszins ist jeweils im Vorhinein bis zum 5. eines Monats zur Zahlung an den Baurechtsgeber nach jeweiliger Rechnungslegung durch den Baurechtsgeber mit einem dreiwöchigen Respiro zur Zahlung fällig.

Derzeit ist es eine steuerfreie Grundstückslieferung. Bei einer diesbezüglichen gesetzlichen Änderung ist die Umsatzsteuer abzuführen.

3.2.
Die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses beginnt
- zu 50 % mit Vorliegen der rechtskräftigen Bauplatzerklärung, welche nicht mehr mit Beschwerden an den Verwaltungsgerichtshof oder an den Verfassungsgerichtshof bekämpft werden kann und
- vollständig ab Baubeginn

und ist der Baurechtszins jeweils aliquot für das Restjahr zu berechnen und an den Baurechtsgeber zu entrichten.

4. WERTSICHERUNG

4.1.
Der Baurechtszins ist ab Fertigstellung und schlüsselfertiger Übergabe der Wohnungen wertgesichert. Als Maß für die Wertbeständigkeit gilt der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex 2015 oder der an seine Stelle tretende Index. Ausgangspunkt der Berechnung der Wertsicherung ist die Indexzahl des auf die Übergabe der Wohnungen folgenden Monatsersten. Der Baurechtszins erhöht oder vermindert sich in jeweils jenem Ausmaß in welchem sich die Indexzahl erhöht oder vermindert hat, wobei Schwankungen im Ausmaß von weniger als 5% (fünf Prozent) nicht berücksichtigt werden. Bei Erreichung dieser Toleranzgrenze ist jedoch die volle Indexänderung der Neuberechnung

des Baurechtszinses zugrunde zu legen. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis für die Berechnung der weiteren Anpassungen.

4.2.
Die Berechnung der Wertänderung obliegt dem Baurechtsgeber, der seine Berechnung der Bauberechtigten binnen einem Monat ab Veröffentlichung der Indexzahl bekannt zu geben hat.

4.3.
Die nicht fristgerechte Verrechnung oder eine verspätete Bezahlung ist nicht als Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung anzusehen.

5. REALLASTBESTELLUNG

Für den Baurechtszins von jährlich **€ 145.037,00** samt Wertsicherung bestellt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz bzw. Eigentum des Baurechtes am Baurecht eine Reallast, welche erstrangig auf der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage grundbücherlich sicherzustellen ist und nimmt der Baurechtsgeber diese Reallastbestellung an.

6. ERLÖSCHEN DES BAURECHTES

6.1.
Der Baurechtsgeber ist berechtigt mit schriftlich das vorzeitige Erlöschen des Baurechtes iSd § 4 Abs 2 BauRG zu erklären, wenn der Baurechtszins für zwei aufeinander folgende Jahre, trotz Setzung einer Nachfrist von 6 Monaten, nicht gezahlt worden ist.

6.2.
Das Baurecht erlischt jedenfalls mit Zeitablauf gemäß Punkt 2.2. dieses Vertrages.

6.3.
Beim Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf gemäß Vertragspunkt 2.2. fallen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück bestehende Baulichkeiten gegen Zahlung von 25 % des Zeitwertes an die Bauberechtigte in das Eigentum des Baurechtsgebers (bzw. dessen Rechtsnachfolger). Der Zeitwert ist durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen festzusetzen. Die Kosten für diesen werden jeweils zur Hälfte von beiden Vertragspartnern getragen.

Im Fall eines vorzeitigen Erlöschens des Baurechtes gemäß Vertragspunkt 6.1. leistet der Baurechtsgeber an die Bauberechtigte eine Entschädigung in Höhe des Restbuchwertes, welcher sich unter Berücksichtigung einer auf das Ende des Baurechts ausgerichteten gänzlichen linearen Abschreibung des Objektes errechnet, mindestens jedoch jenen Betrag der sich unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Bedienung aus objektsbezogenen Darlehen und Verbindlichkeiten einschließlich eventueller Eigenmittel des Bauberechtigten ergibt.

6.4.
Der Baurechtsgeber übernimmt bei Beendigung des Baurechtes gemäß Punkt 2.2. keine aus dem Baurecht haftenden allfälligen Darlehen oder Kredite mit Ausnahme von solchen, die seitens der Bauberechtigten mit Zustimmung des Baurechtsgebers aufgenommen wurden (z.B. Sanierungsdarlehen). Die Bauberechtigte verpflichtet sich nach Beendigung des Baurechtes an der Liegenschaft diese auf Wunsch des Baurechtsgebers geldlastenfrei an diese zu übergeben.

Allfällige Darlehen, die mit Zustimmung des Baurechtsgebers aufgenommen wurden, werden bei Übernahme als Teilzahlung auf die Entschädigung gemäß Punkt 6.3. angerechnet bzw. ist der Entschädigungsbetrag (25 % des Zeitwertes) mindestens in Höhe der aushaftenden Darlehen festzusetzen.

7. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

7.1.
Die Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes zur Ausübung des Baurechtes erfolgt mit dem Tag der Rechtswirksamkeit dieses Baurechtsvertrages. Verrechnungsstichtag ist der auf den Übergabestichtag folgende Monatserste.

Ab diesem Zeitpunkt gehen alle mit dem Besitz des Baurechtsgegenstandes verbundenen Rechte und Pflichten auf die Bauberechtigte über.

7.2.
Der Baurechtsgeber ist verpflichtet, der Bauberechtigten allfällige Unterlagen, die den Vertragsgegenstand betreffen und für die Rechtsstellung der Bauberechtigten von Bedeutung sein können, zu übergeben.

7.3.
Ab dem Übergabezeitpunkt gehen auch sämtliche mit dem Besitz dieser Liegenschaft verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben aller Art auf die Bauberechtigte über.

8. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN/AUFLÖSUNG

8.1.
Der gegenständliche Vertrag ist aufschiebend bedingt durch

a) Vorliegen der für das Grundbuch bestimmten Vermessungsurkunde samt Bescheid des Vermessungsamtes,

b) Widmung des Baurechtsgegenstandes als Bauland (erweitertes Wohngebiet) mit einer Dichte von zumindest GFZ 0,8

c) das Vorliegen einer rechtskräftigen Bauplatzerklärung, welche nicht mehr mit Beschwerden an den Verwaltungsgerichtshof oder an den Verfassungsgerichtshof bekämpft werden kann;

8.2.
Die Bauberechtigte ist berechtigt, jederzeit durch einseitige Erklärung auf die vorstehenden Bedingungen (8.1.) zu verzichten.

8.3.
Wenn die Rechtskraft dieses Vertrages nicht bis längstens 31.12.2019 eingetreten ist, sind beide Vertragsparteien berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Vertragsrücktritt hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

9. GEWÄHRLEISTUNG/ BÜCHERLICHE LASTEN

9.1.
Grundbuchstand:

```
KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg                                  EINLAGEZAHL   267
BEZIRKSGERICHT Salzburg
*******************************************************************************
Letzte TZ 8432/2015
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   469/1     Landw(10)               21406
   469/4     Landw(10)                7031
   469/71    Sonst(10)          *       76
   GESAMTFLÄCHE                     28513
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************ A2 ************************************
   1  a 6212/1962 6596/1976 Sicherheitszone hins Gst 469/4 469/1 469/71
   3  a gelöscht
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Franz Wieser
     GEB: 1966-03-11 ADR: Thumegger Bezirk 2, Salzburg   5020
      d 8432/2015 Amtsbestätigung (3 A 54/14 g) 2015-04-03 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   1  a 12048/1973 6596/1976
         DIENSTBARKEIT der Trinkwasserversorgungsleitung auf Gst
         469/1 469/4 469/71 gem Pkt 1 2 8 Dienstbarkeitsvertrag
         1973-10-23 zugunsten Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger
         Stadtwerke)
   2  a 6664/1974
         DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 469/1 gem Pkt I II
         VIII Dienstbarkeitsvertrag 1974-06-20 zugunsten
         Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)
********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch 14.03.2017 10:10:04
```

Die bestehenden Dienstbarkeiten C-LNR 1 und C-LNR 2 werden von der Bauberechtigten übernommen.

9.2.
Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten gegenüber darüber hinaus keine Gewähr für Ausmaß, Beschaffenheit und Zustand, er haftet wohl aber dafür, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft frei von allen Fahrnissen sowie frei von außerbücherlichen und bücherlichen Lasten ist, soweit in diesem Vertrag (insbesondere Punkt 9.1.) nicht anders bestimmt. Der Baurechtsgeber erklärt und leistet Gewähr, dass die Dienstbarkeiten sub C-LNR 1 und 2 dem Zweck des Baurechts nicht entgegenstehen.

9.3.
Weiters leistet der Baurechtsgeber Gewähr dafür, dass an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft keine Bestands- und Nutzungsrechte Dritter bestehen, dass alle den Zeitraum vor dem Übergabestichtag betreffenden liegenschaftsbezogenen Aufwendungen insbesondere sämtliche Abgabenverbindlichkeiten vollständig berichtigt und bezahlt sind und dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft bestandsfrei sowie frei von Einbauten, welcher Art auch immer (z.B. Kanäle, Leitungen, Reste historischer bzw. archäologischer Bauten, ...) und jeglicher Kontamination ist, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Dies gilt insbesondere auch für Kriegsmaterial sowie für Material, das gemäß Deponiever-

ordnung 2008 (BGBl II Nr. 39/2008 idgF) in den Deponietypen „Bodenaushub", „Baurestmassen", „Reststoffdeponie" oder „Massenabfalldeponie" zu entsorgen ist.

10. VERPFLICHTUNG DES BAURECHTSGEBERS

10.1.
Wie im Punkt 1. dieses Vertrages ausgeführt, beabsichtigt die Bauberechtigte auf der Baurechtsliegenschaft eine Wohnhausanlage im Baurechtswohnungseigentum zu errichten. Sie wird die dazu erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auf ihre Kosten und möglichst ohne zeitliche Verzögerungen erwirken. Der Baurechtsgeber verpflichtet sich, die hierfür erforderlichen Anträge gegebenenfalls als Grundeigentümer, sofern dies erforderlich ist, und bei Bedarf auch wiederholt in der jeweils erforderlichen Form zu unterfertigen bzw. die von der Bauberechtigten vorbereiteten Anträge an die Behörden zu stellen.

10.2.
Der Baurechtsgeber hat der Bauberechtigten darüber hinaus zu gestatten Bodenuntersuchungen auf dem Baurechtsgegenstand durch sie selbst oder einen beauftragten Professionisten – auf Kosten der Bauberechtigten – vornehmen zu lassen. Die Bauberechtigte ist befugt, sämtliche dazu erforderlichen Maßnahmen zu setzen bzw. setzen zu lassen (Rammsondierungen, Abteufen von Schürfgruben,...). Die Bauberechtigte hat jedoch den ursprünglichen Zustand des Baurechtsgegenstandes wiederherzustellen, sofern dieser Vertrag – aus welchem Grund auch immer – nicht rechtswirksam werden sollte.

11. VERSICHERUNGEN

11.1.
Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die von ihr errichteten Bauwerke gegen Brand-, Haftpflicht, Leitungswasser- und Sturmschäden (Bündel) zu versichern und in einem solchen Ausmaß versichert zu halten, dass im Falle eines Schadens der Wiederaufbau gewährleistet ist.

11.2.
Der Bauberechtigten ist die erforderliche Vinkulierung der Feuerversicherung zugunsten des Landes Salzburg wegen der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln und zugunsten allfälliger sonstiger Hypothekargläubiger gestattet.

12. RECHTSNACHFOLGE

12.1.
Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen sowohl auf Seite des Baurechtsgebers als auch auf Seite der Bauberechtigten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über. Die Vertragsteile verpflichten sich erforderlichenfalls sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Dies gilt insbesondere dahingehend, dass auch die jeweiligen Rechtsnachfolger diese Rechte und Pflichten wiederum auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden haben und so weiter.

12.2.
Die Baurechtsnehmerin wird auf der hier vertragsgegenständlichen Baurechtseinlage Baurechtswohnungseigentum begründen und dies dem Baurechtsbesteller unter Anschluss des Grundbuchsbeschlusses mitteilen. Mit Begründung von Baurechtswohnungseigentum geht der hier vertragsgegenständliche Baurechtsvertrag mit allen Rechen und Pflichten von der Baurechtsnehmerin auf die jeweiligen Baurechtswohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger im Baurechtswohnungseigentum der jeweiligen Einheiten über. Die Baurechts-

wohnungseigentümer haben unverzüglich nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum einen Verwalter zu bestellen und diesen gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen. (Im Baurechtswohnungseigentumsvertrag wird Heimat Österreich als Verwalterin vorgesehen werden.) Die Vorschreibung des Baurechtszinses hat sodann an die Baurechtswohnungseigentümergemeinschaft per Adresse des im Grundbuch ersichtlich gemachten Verwalters zu erfolgen. Die Baurechts-Wohnungseigentümergemeinschaft haftet dem Baurechtsbesteller für die Bezahlung des Bauzinses. Der bestellte Hausverwalter hat den Baurechtszins auf die Baurechtswohnungseigentümer umzulegen, diese Beträge von diesen einzuheben und sodann aus dem hierfür eingerichteten Fonds den Baurechtszins gesammelt und fristgerecht für die jeweiligen Baurechtswohnungseigentümer an den Baurechtsgeber zu überweisen.

13. ANWENDBARES RECHT/ GERICHTSSTAND

13.1.
Auf diesen Vertrag findet ausschließlich das Recht der Republik Österreich unter Ausschluss der österreichischen Kollisionsnormen Anwendung.

13.2.
Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, unterwerfen sich die Vertragsteile dem jeweils sachlich zuständigen Gericht der Stadt Salzburg als Lagegerichtsstand und verzichten auf einen etwaigen ordentlichen Gerichtsstand.

14. ERKLÄRUNG NACH DEM GRUNDVERKEHRGESETZ

Die diesen Vertrag fertigenden Geschäftsführer der Bauberechtigten erklären an Eidesstatt, dass diese ihren Sitz im Inland (Salzburg) hat und sich ihr Gesellschaftskapital bzw. –vermögen ausschließlich in inländischem Eigentum befindet, da an ihr ausschließlich österreichische Gesellschafter beteiligt sind. Die Bauberechtigte ist daher nicht Ausländerin iSd § 9 Abs 1 Sbg. GVG 2001.

Die diesen Vertrag fertigenden Geschäftsführer der Bauberechtigten erklären weiters an Eidesstatt, dass die Bauberechtigte den Baurechtsgegenstand, außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009, weder selbst noch durch Dritte entgegen den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen bzw. nutzen lassen wird.

15. KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte, welche auch die Kosten der Vermessung trägt. Die Kosten einer allfälligen Rechtsberatung trägt jeder Vertragspartner selbst. Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung trägt der Baurechtsgeber.

Die Bauberechtigte wird auf eigene Kosten die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer bzw. die allenfalls erforderliche Anzeige des gegenständlichen Vertrages beim Finanzamt durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter veranlassen.

16. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Der Baurechtsgeber bevollmächtigt hiermit die Bauberechtigte bzw. deren Geschäftsführer, Dir. Mag. Otto Straka (geb. 27.12.1955), Dir. Karl Huber (geb. 02.01.1958) und/oder Dir. Ing. Stephan Gröger (geb. 08.09.1969), bzw. deren Prokuristen, Prok. Christiane Berger, geb. 16.02.1968, Prok. Franz Berger, geb. 21.07.1965, und/oder Prok. Dipl.Ing. Stefan Haertl, geb. 15.06.1970, mit der Errichtung und Durchführung dieses Baurechtsvertrages, sowie zur Vornahme aller hierzu erforderlichen und zweckmäßigen behördlichen und außerbehördlichen Vertretungshandlungen. Insbesondere werden die oben genannten Personen auch bevollmächtigt, geringfügige Ergänzungen oder Abänderungen dieses Vertrages formeller Art (also ohne in den Vertrag wirtschaftlich einzugreifen) für beide Teile vorzunehmen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Baurechtsvertrages erforderlich sein sollte; dies gilt insbesondere auch zur Unterfertigung von Aufsandungsurkunden.

17 SCHRIFTFORM/ DATENVERARBEITUNG

17.1.
Die Rechtswirksamkeit mündlicher Erklärungen des Baurechtsgebers gegenüber der Bauberechtigten kann gemäß § 10 Abs 3 KSchG nicht zum Nachteil des Baurechtsgebers ausgeschlossen werden. Die Vertragsparteien vereinbaren daher beiderseits, dass Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag formlos erfolgen können. Es wird jedoch beiden Parteien empfohlen, getroffene Vereinbarungen, Abänderungen und/ oder Zusätze schriftlich festzuhalten und allseits zu unterfertigen. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedenfalls, für Behörden maßgebliche Abänderungen und Zusätze (z.B. Kaufpreisänderung,...) in der erforderlichen Form (z.B. notariell beglaubigt) schriftlich festzuhalten.

17.2.
Gegenseitige schriftliche Mitteilungen erfolgen mit ausschließlicher Wirksamkeit unter den in diesem Vertrag enthaltenen Adressen, es sei denn, deren Änderung wurde schriftlich bekannt gegeben.

17.3.
Die Vertragsteile nehmen einvernehmlich zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung, der grundbücherlichen Durchführung und Abwicklung dieses Vertrages ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden. Die Vertragsteile stimmen zu, dass diese Daten an die zuständigen Behörden und Gerichte, sowie an all jene, für die eine gesonderte Ermächtigung erteilt wird (z.B. berufsmäßiger Parteienvertreter), weiter gegeben werden können.

18. AUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches für die Bauberechtigte bestimmt ist. Der Baurechtsgeber erhält eine einfache Abschrift, welche über Wunsch auch beglaubigt werden kann, wobei die diesbezüglichen Beglaubigungskosten der Baurechtsgeber zu tragen hat.

19. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die vertragsschließenden Teile erteilen – auch nur über einseitiges Ansuchen – ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Grundbuchshandlungen im Grundbuch der KG 56532 Morzg:

I. ob der EZ 267

a) die Teilung des Grundstücks 469/1 in dieses (im neuen Ausmaß von 15.720 m²) und in ein neues Grundstück im Ausmaß von 5.686 m²,

b) die Teilung des Grundstücks 469/4 in dieses (im neuen Ausmaß von 5.163 m²) und in ein neues Grundstück im Ausmaß von 1.868 m²,

c) die Abschreibung der in a) und b) genannten beiden neuen Grundstücke vom Gutsbestand der EZ 267 und die Eröffnung einer neuen Einlagezahl hierfür,

II.ob der gemäß Punkt I. c) neu eröffneten Einlagezahl:

die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 99 Jahren zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x).

III.

Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage im selben Grundbuch und hierauf die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x), Plainstraße 55, 5020 Salzburg.

IV. Ob der gemäß Punkt III. neu zu eröffnenden Baurechtseinlage:

Die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Baurechtszinses von **€ 145.037,00** gemäß Punkt 5. dieses Vertrages zugunsten Franz Wieser, geb. 11.03.1966,

Salzburg, am 15.11.2017

Franz Wieser, geb. 11.03.1966

Salzburg, am 15.11.2017

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 4842/17

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnungen ----------

a) des Herrn Karl HUBER, geboren am 02.01.1958 (zweiten Jänner neunzehnhundertachtundfünfzig), Habach 179, A-5321 Koppl, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer, und ----------

b) des Herrn Ingenieur Stephan GRÖGER, geboren am 08.09.1969 (achten September neunzehnhundertneunundsechzig), Plainstraße 55, A-5020 Salzburg, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer, ----------

je der **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift 5020 Salzburg, Plainstraße 55 ----------

weiters die Echtheit der Unterschrift ----------

c) des Herrn Franz WIESER, geboren am 11.03.1966 (elften März neunzehnhundertsechsundsechzig), Thumegger Bezirk 2, A-5020 Salzburg.

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung aufgrund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Karl Huber und Herr Ingenieur Stephan Gröger berechtigt sind, die unter FN 55230x eingetragene Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen ----------

Oberndorf bei Salzburg, am 15.11.2017 (fünfzehnten November zweitausendsiebzehn).----------

MAG. ROBERT ECKSCHLAGER * öffentlicher Notar * Oberndorf bei Salzburg * Republik Österreich * Bundesland Salzburg

MAG. HANNES CODALONGA
als Substitut des öffentlichen Notars
Mag. Robert Eckschlager
in Oberndorf bei Salzburg

HEIMAT ÖSTERREICH

NACHTRAG zum
BAURECHTSVERTRAG vom 15.11.2017

abgeschlossen zwischen den nachstehenden Vertragsparteien, und zwar:

Franz Wieser, geb. 11.03.1966, SVNR 1017
Thumegger Bezirk 2, 5020 Salzburg

als Baurechtsgeber, im folgenden Vertragstext auch kurz *„Baurechtsgeber"* genannt, einerseits

und

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)
Plainstraße 55, 5020 Salzburg

als Bauberechtigte, im folgenden Vertragstext auch kurz *„Bauberechtigte"* genannt, andererseits

wie folgt:

I.

Der Gegenstand des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 soll geändert werden, wobei die Höhe des Baurechtszins und die Größe der baurechtsgegenständlichen Fläche – vorbehaltlich der voraussichtlich behördlich vorgeschriebenen Grundabtretungen – bestehen bleiben soll. Der Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 erhält deshalb in seinen Punkten 1., 2., 8.1., 8.3. und 19. folgende neue Fassung und wird um den Punkt 10.3 ergänzt:

1. VORBEMERKUNG UND BAURECHTSGEGENSTAND

1.1.
Der Baurechtsgeber ist zur Gänze Eigentümer der Liegenschaft EZ 267, Katastralgemeinde 56532 Morzg, bestehend aus Grdst.Nr. 469/1 (Landw.) im Ausmaß von 21.406 m², Grdst.Nr. 469/4 (Landw.) im Ausmaß von 7.031 m² und Grdst.Nr. 469/71 (Sonst.) im Ausmaß von 76 m², Gesamtausmaß laut Grundbuch 28.513 m².

Aufgrund einer noch zu erstellenden Vermessungsurkunde / Teilungsplan soll das Grundstück 469/1 geteilt werden in dieses im Ausmaß von ca. 12.837 m² sowie in ein neues Grundstück („TS 1") von ca. 7.554 m² und ein neues Grundstück („TS 2") von ca. 1.015 m².

In der Folge soll das neue Grundstück („TS 1") vom Gutsbestand der EZ 267 abgeschrieben und auf eine neu zu bildende EZ vorgeschrieben werden.

Den Baurechtsgegenstand bildet das neue Grundstück („TS 1") nach der Grundstücksteilung im neuen Ausmaß von 7.554 m².

1.2.
Die Bauberechtigte beabsichtigt auf dem Baurechtsgegenstand im Ausmaß nach der Grundstücksteilung von 7.554 m² Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum zu errichten.

2. BAURECHTSBESTELLUNG UND VERTRAGSDAUER

2.1.
Der Baurechtsgeber als Eigentümer des Grdst.Nr. 469/1 (nach der Grundstücksteilung 7.554 m²), vorangetragen ob einer neu zu eröffnenden EZ im Grundbuch der KG 56532 Morzg, bestellt und begründet hiermit der Bauberechtigten das Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, betreffend das Baurecht (BauRG), RGBl. Nr. 86/1912 idF BGBl I Nr. 30/2012, somit das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter der Bodenfläche der bezeichneten Liegenschaft ein Bauwerk zu haben. Die Bauberechtigte nimmt diese Bestellung hiermit an.

2.2.
Dieses Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren bestellt. Es entsteht durch die grundbücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

8. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN/AUFLÖSUNG

8.1.
Der gegenständliche Vertrag ist aufschiebend bedingt durch die Widmung des Baurechtsgegenstandes als Bauland (als erweitertes Wohngebiet und/oder förderbarer Wohnbau) mit einer Dichte von zumindest GRZ 0,35. Dies entspricht in Summe einer GGF von max. 24.200 m² bezogen auf die bestehenden Grdst.Nr. 469/1 und Grdst.Nr. 469/4 im derzeitigen Gesamtausmaß von 28.437 m².

8.3.
Wenn die Rechtskraft dieses Vertrages nicht bis längstens 30.06.2020 eingetreten ist, sind beide Vertragsparteien berechtigt vom Vertrag zurückzutreten. Der Vertragsrücktritt hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

10. VERPFLICHTUNG DES BAURECHTSGEBERS

10.3.
Im Zuge der Baureifmachung der Liegenschaft wird es voraussichtlich zu behördlich vorgeschriebenen Grundabtretungen im Ausmaß von ca. 340,3 m² kommen, wie in Beilage A im beigefügten Bebauungsplan der Grundstufe, Leopoldskron – Gneis 32/G1 (Stand 25.04.2019) ersichtlich. Hiermit stimmt der Baurechtsgeber der Grundabtretung ausdrücklich zu, obgleich dies keinen Einfluss auf den in Punkt 3. vereinbarten Baurechtszins hat.

Als Gegenleistung wird ein Entgelt von 174 €/m² Abtretungsfläche vereinbart, was bei einer Fläche von 340,3 m² somit..... **€ 59.212,20** (in Worten: Euro neunundfünfzigtausendzweihundertzwölfkommazwanzig) ergibt.

Das genannte Entgelt ist binnen 14 Tagen nach Rechtskraft des Vertrages fällig.

19. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die vertragsschließenden Teile erteilen – auch nur über einseitiges Ansuchen – ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Grundbuchshandlungen im Grundbuch der KG 56532 Morzg:

I. ob der EZ 267

a) Die Teilung des Grundstücks 469/1 in dieses im Ausmaß von ca. 12.837 m² sowie in ein neues Grundstück („TS 1") von ca. 7.554 m² und ein neues Grundstück („TS 2") von ca. 1.015 m².

b) die Abschreibung des neuen Grundstücks („TS 1") im Ausmaß von ca. 7.554 m² von der EZ 267 und Eröffnung einer neue EZ hierfür.

II.ob der gemäß Punkt I. b) neu eröffneten Einlagezahl:

die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 99 Jahren zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x).

III.

Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage im selben Grundbuch und hierauf die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x), Plainstraße 55, 5020 Salzburg.

IV. Ob der gemäß Punkt III. neu zu eröffnenden Baurechtseinlage:

Die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Baurechtszinses von **€ 145.037,00** gemäß Punkt 5. des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 zugunsten Franz Wieser, geb. 11.03.1966.

II.

Alle übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 bleiben unverändert aufrecht.

Beilage A: Bebauungsplan der Grundstufe, Leopoldskron – Gneis 32/G1 (Stand 25.04.2019)

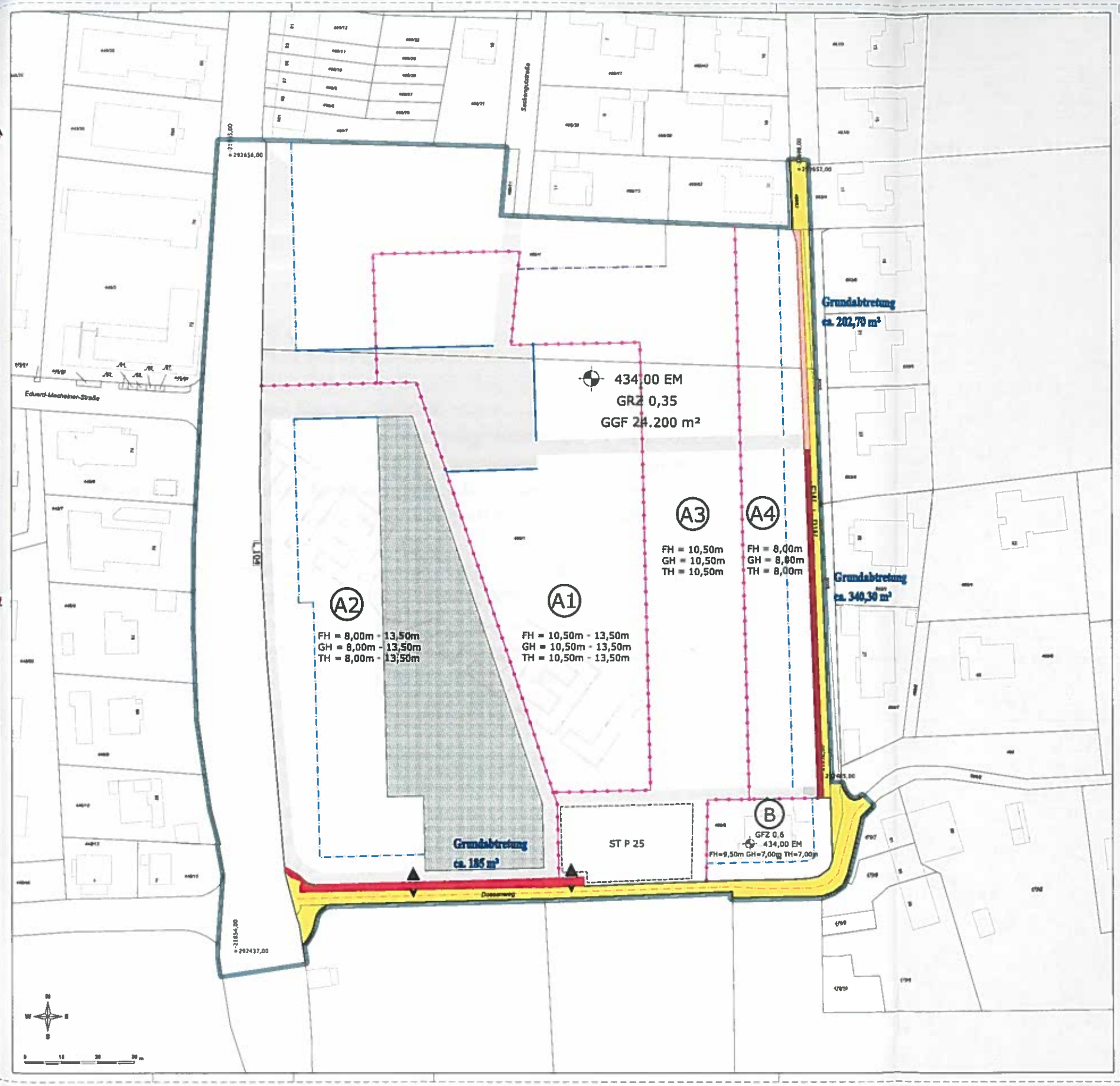
Salzburg, am 20.11.2019

Franz Wieser, geb. 11.03.1966

Salzburg, am 20.11.2019

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)

LEERSEITE



LEGENDE

Längen- und Flächenmaßstab (M 1 : 500)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes (außen liegend)	
Das Erfordernis von Aufbaustufen wird für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 („Großprojekte") festgelegt (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009)	
Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)	
Die Grenzlinien zwischen den Teilgebieten A1 – A4 bilden keine Bezugsfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl und der Gesamtgeschossfläche.	
Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen im Planungsgebiet	Ⓐ, Ⓑ, Ⓒ,
Straßenfluchtlinien (§ 54 Abs 1 ROG 2009)	
Baulinie (§ 55 Abs 2 ROG 2009) (Anbaupflicht gegen Verkehrsflächen)	
Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen	
Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)	
Grundflächenzahl – GRZ (§ 56 Abs 2 ROG 2009)	GRZ 0,5 x)
Die maximale Gesamtgeschossfläche beträgt gemäß § 56 ROG 2009 24.200 m². (Die Anwendung des § 9 Abs 1b Baupolizeigesetz wird mit dieser Festlegung nicht ausgeschlossen.)	GGF 24.200 m²
In den Teilgebieten A1 – A4 wird gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 ein Zuschlag zur zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit für Fahrradabstellräume in der Erdgeschosszone im Ausmaß von 1000 m² gewährt.	
Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)	GFZ 0,7 x)
Niveau der Bezugsebene für Höhenfestlegungen in Meereshöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009) Angabe in Metern über Adria	450,00 EM x)
Als oberste Firsthöhe (FH) sowie als oberste Gesimshöhe (GH) bzw. oberste Traufhöhe (TH) werden festgelegt:	
Für das Teilgebiet A1 – Mindest- und Höchsthöhen:	FH = 10,50m – 13,50m GH = 10,50m – 13,50m TH = 10,50m – 13,50m
Für das Teilgebiet A2 – Mindest- und Höchsthöhen:	FH = 8,00m – 13,50m GH = 8,00m – 13,50m TH = 8,00m – 13,50m
Für das Teilgebiet A3 – Höchsthöhen:	FH = 10,50m GH = 10,50m TH = 10,50m
Für das Teilgebiet A4 – Höchsthöhen:	FH = 8,00m GH = 8,00m TH = 8,00m
Für das Teilgebiet B – Höchsthöhen:	FH = 9,50m GH = 7,00m TH = 7,00m
Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)	
Für die ausgewiesenen Gemeindestraßen wird festgelegt, dass die dargestellten Straßenbreiten, im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des angrenzenden Bauplatzes, für dessen Aufschließung im Sinne des § 13 Abs 2 BGG erforderlich sind.	
Selbständiger Fuß- und Radweg (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	FW + RW
Verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	
Aus- und Einfahrt zur Tiefgarage sowie zu oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Spitze in Fahrtrichtung) (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	
Lage und Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	ST P 10 x)
Pflanzgebote (§ 61 Abs 2 ROG 2009) Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen. Eine Unterbauung (Tiefgaragen, Keller udgl.) ist bis zu einem Anteil von maximal 20% der Grünfläche zulässig. Anlage von Grünflächen - inklusive Errichtung von Fuß- und Radwegen sowie technisch erforderlicher Anlagen.	
Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009)	
Für die Teilgebiete A2 und A3 :	
Regelfall, Handlungsstufe 1 und Handlungsstufe 2 und Überschreitung am Tag und in der Nacht vorliegend.	
Mindestschallschutz R´res, w = 43 dB. Die Außenbauteile müssen die Anforderungen der OIB-RL 5 erfüllen.	

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

BEILAGE ./A

Regelfall und Handlungsstufe 1 – Tag:

Allgemein gilt für Wohn- und Kinderzimmer, dass jeder dieser Räume zumindest ein Fenster in einer Fassadenseite besitzen muss, wo am Tag der Regelfall bzw. Handlungsstufe 1 erfüllt wird. Liegt der Schallpegel bei einem Fenster im Wohn- bzw. Kinderzimmer am Tag unter 55 dB(A) – das entspricht dem Regelfall – sind abgesehen vom erforderlichen Schallschutz der Fenster keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Handlungsstufe 1 – Tag:

Liegt der niedrigste Schallpegel je Raum in der Handlungsstufe 1, dann sind Kastenfenster mit absorbierender Fensterleibung, ausnahmsweise auch Schallschutzfenster vorzusehen.

Handlungsstufe 2 und Überschreitung – Tag:

Bei Gebäudeseiten, die in der Handlungsstufe 2 bzw. darüber liegen, sind Wohn- und Kinderzimmer an der schallabgewandten, östlichen Gebäudeseite vorzusehen und sind lediglich Belichtungsfenster für die Wohn- und Kinderzimmer zulässig

Handlungsstufe 1 – Nacht:

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster in Fassadenflächen liegen, die nachts in Handlungsstufe 1 liegen sind Kastenfenster mit schallabsorbierender Fensterleibung oder eine schallgedämmte Be- und Entlüftung vorzusehen.

Handlungsstufe 2 und Überschreitung – Nacht:

In den Bereichen, in denen die Handlungsstufe 2 überschritten wird, sind Wohn- und Kinderzimmer an der schallabgewandten, östlichen Gebäudeseite vorzusehen und sind lediglich Belichtungsfenster für die Schlaf- und Kinderzimmer zulässig.

Hinsichtlich Freiraumschutz wird festgelegt, dass jede Wohneinheit über eine Freifläche (Garten, Terrasse, Balkon) verfügen muss, die Immissionsschutzmäßig dem Regelfall entspricht und eine entsprechende Himmelsorientierung aufweist.

Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen :

Landesstraße (L 104)

STADT : SALZBURG Magistrat
Stadtplanung und Verkehr

Magistratsabteilung 5

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE LEOPOLDSKRON - GNEIS 32/G1

ENTWURF FÜR ÖFFENTLICHE AUFLAGE

KENNNUMMER: 265.06/G01

ÜBERSICHTSPLAN M 1:40 000



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM	Für den Bürgermeister:
KUNDGEMACHT IM AMTSBLATT NR.: SEITE VOM	(Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbauer) Senatsrat
WIRKSAMKEITSBEGINN AM	STADTSENAT,

PLANGRUNDLAGE	Katastermappe; MA 6/03 - Vermessung und Geoinformation	STAND: 25.04.2019

Datum: 25.04.2019	SB: DI Christian Hörbinger / Hof	Maßstab 1 : 500
Grd.Nr.: 0	ZAHL: 23084/2018	Abl.Nr.: 000

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Hannes Codalonga | öffentlicher Notar
Bergheim

B.R.Zl: 1533/2019

Die Echtheit der Firmazeichnung----------

a) des Herrn **Karl HUBER**, geboren am 02.01.1958 (zweiten Jänner neunzehnhundertachtundfünfzig), Plainstraße 55, 5020 Salzburg, und ----------

b) des Herrn **Ingenieur Stephan GRÖGER**, geboren am 08.09.1969 (achten September neunzehnhundertneunundsechzig), Plainstraße 55, 5020 Salzburg, ---

je in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**, Firmenbuchnummer 55230x, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Plainstraße 55, 5020 Salzburg, --

weiters die Echtheit der Unterschrift ----------

c) des Herrn **Franz WIESER**, geboren am 11.03.1966 (elften März neunzehnhundertsechsundsechzig), Thumegger Bezirk 2, 5020 Salzburg, ----------

wird bestätigt. ----------

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Karl HUBER und Herr Ingenieur Stephan GRÖGER berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 55230x eingetragene **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Bergheim, am 20.11.2019 (zwanzigsten November zweitausendneunzehn). -------

MAG. HANNES CODALONGA ÖFFENTLICHER NOTAR BERGHEIM REPUBLIK ÖSTERREICH-LAND SALZBURG

MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR


MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR
BERGHEIM
REPUBLIK ÖSTERREICH

HEIMAT ÖSTERREICH

KOPIE

2. NACHTRAG zum BAURECHTSVERTRAG vom 15.11.2017 samt NACHTRAG vom 20.11.2019

abgeschlossen zwischen den nachstehenden Vertragsparteien, und zwar:

Franz Wieser, geb. 11.03.1966, SVNR 1017
Thumegger Bezirk 2, 5020 Salzburg

als Verkäufer, im folgenden Vertragstext auch kurz „*Verkäufer*" genannt, einerseits

und

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)
Plainstraße 55, 5020 Salzburg

als Käuferin, im folgenden Vertragstext auch kurz „*Käuferin*" genannt andererseits

wie folgt:

I.

Die Käuferin verzichtet gemäß Punkt 8.2. des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 auf die in Punkt 8.1. des Nachtrags zum Baurechtvertrag vom 20.11.2019 enthaltene aufschiebende Bedingung.

Außerdem wird die Aufsandungserklärung in Punkt 19. neu gefasst, da inzwischen die Vermessungsurkunde GZ 17507/18/T des Dipl. Ing Gunther Fally ergangen ist und somit die neuen Grundstücksnummern bekannt sind:

19. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die vertragsschließenden Teile erteilen – auch nur über einseitiges Ansuchen – ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Grundbuchshandlungen im Grundbuch der KG 56532 Morzg:

I. ob der EZ 267

a) Die Teilung des Grundstücks 469/1 in dieses sowie in die Grundstücke 469/82 (Teil 3), 469/81 (Teil 2), 469/84 (Teil 5) und die Teile 6 und 10.

b) Die Teilung des Grundstücks 469/4 in dieses sowie in die Grundstücke 469/66 (Teil 1), 469/83 (Teil 4) und die Teile 7, 8 und 9.

c) Die Vereinigung des Grundstücks 469/84 (Teil 5) mit Teil 7.

d) die Abschreibung des neuen Grundstücks 469/84 von der EZ 267 und Eröffnung einer neue Einlagezahl hierfür.

II.ob der gemäß Punkt I. d) neu eröffneten Einlagezahl:
die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 99 Jahren zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x).

III.
Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage im selben Grundbuch und hierauf die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x), Plainstraße 55, 5020 Salzburg.

IV. Ob der gemäß Punkt III. neu zu eröffnenden Baurechtseinlage:
Die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Baurechtszinses von **€ 145.037,00** gemäß Punkt 5. des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 zugunsten Franz Wieser, geb. 11.03.1966.

II.

Dieser 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 15.11.2017 wird von der Bauberechtigten aufgrund der ihr in Punkt 16. des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 erteilten Vollmacht wirksam für alle Vertragsparteien unterfertigt.

III.

Alle übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 sowie des Nachtrags zum Baurechtvertrag vom 20.11.2019 bleiben unverändert aufrecht.

Salzburg, am 25.06.2020

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Hannes Codalonga | öffentlicher Notar
Bergheim

B.R.Zl: 1206/2020

Die Echtheit der Firmazeichnung----------

a) des Herrn **Ingenieur Stephan GRÖGER**, geboren am 08.09.1969 (achten September neunzehnhundertneunundsechzig), Plainstraße 55, 5020 Salzburg, und ----------

b) des Herrn **Magister Otto STRAKA**, geboren am 27.12.1955 (siebenundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertfünfundfünfzig), Plainstraße 55, 5020 Salzburg,----------

je in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**, Firmenbuchnummer 55230x, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Plainstraße 55, 5020 Salzburg, wird bestätigt. ----------

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Ingenieur Stephan GRÖGER und Herr Magister Otto STRAKA berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 55230x eingetragene **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Bergheim, am 25.06.2020 (fünfundzwanzigsten Juni zweitausendzwanzig).--------

MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR
BERGHEIN
REPUBLIK ÖSTERREICH · LAND SALZBURG

MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR


MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR

HEIMAT ÖSTERREICH

3. NACHTRAG

zum

BAURECHTSVERTRAG

vom 15.11.2017 samt

NACHTRÄGEN

vom 20.11.2019 und 25.06.2020

abgeschlossen zwischen den nachstehenden Vertragsparteien, und zwar:

Franz Wieser, geb. 11.03.1966, SVNR 1017
Thumegger Bezirk 2, 5020 Salzburg

als Baurechtsgeber, im folgenden Vertragstext auch kurz „*Baurechtsgeber*" genannt, einerseits

und

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)
Plainstraße 55, 5020 Salzburg

als Bauberechtigte, im folgenden Vertragstext auch kurz „*Bauberechtigte*" genannt andererseits

wie folgt:

I.

Aufgrund der behördlichen Vorschreibung von Abtretungsflächen und der Finalisierung der Vermessungsurkunde GZ 17507/18/T/4 des Dipl. Ing Gunther Fally mit 27.04.2023 sollen nun die Punkte 1., 2., und 19. des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 samt Nachträgen von 20.11.2019 und 25.06.2020 neu gefasst werden, wie folgt.

II.

1. VORBEMERKUNG UND BAURECHTSGEGENSTAND

1.1.

Der Baurechtsgeber ist zur Gänze Eigentümer der Liegenschaft EZ 267, Katastralgemeinde 56532 Morzg, bestehend aus Grdst.Nr. 469/1 (Landw.) im Ausmaß von 21.408 m², Grdst.Nr. 469/4 (Landw.) im Ausmaß von 7.031 m² und Grdst.Nr. 469/71 (Sonst.) im Ausmaß von 76 m², Gesamtausmaß laut Grundbuch 28.515 m².

KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg EINLAGEZAHL 267
BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 3811/2023
Plombe 5861/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
469/1		Landw(10)	(* 21408)	Änderung in Vorbereitung
				Berchtesgadner Straße 113A
				Gneisfeldstraße 28
				Berchtesgadner Straße 113
				Gneisfeldstraße 30
				Gneisfeldstraße 26
				Berchtesgadner Straße 109
				Berchtesgadner Straße 115
				Berchtesgadner Straße 111
				Berchtesgadner Straße 111A
				Berchtesgadner Straße 109A
469/4		Landw(10)	(7031)	Änderung in Vorbereitung
				Berchtesgadner Straße 107A
				Berchtesgadner Straße 107
				Berchtesgadner Straße 103
				Berchtesgadner Straße 105
				Berchtesgadner Straße 107B
				Gneisfeldstraße 22
				Gneisfeldstraße 24
469/71		Sonst(10)	(* 76)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE			(28515)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

********** A2 **********

1 a 6212/1962 6596/1976 Sicherheitszone hins Gst 469/4 469/1 469/71
3 a gelöscht

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Franz Wieser
GEB: 1966-03-11 ADR: Thumegger Bezirk 2, Salzburg 5020
d 8432/2015 Amtsbestätigung (3 A 54/14 g) 2015-04-03 Eigentumsrecht
g gelöscht

********** C **********

1 a 12048/1973 6596/1976
DIENSTBARKEIT der Trinkwasserversorgungsleitung auf Gst 469/1 469/4 469/71 gem Pkt 1 2 8 Dienstbarkeitsvertrag 1973-10-23 zugunsten Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)
2 a 6664/1974
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 469/1 gem Pkt I II VIII Dienstbarkeitsvertrag 1974-06-20 zugunsten Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 20.07.2023 16:02:42

Aufgrund der Vermessungsurkunde GZ 17507/18/T/4 des Dipl. Ing Gunther Fally sollen folgende Grundstücks-Teilungen und Vereinigungen durchgeführt werden:

a) Die Teilung des Grundstücks 469/1 in dieses sowie in die Grundstücke 469/82 (Teil 3), 469/81 (Teil 2), 469/84 (Teil 5) und die Teile 6 und 9.

b) Die Teilung des Grundstücks 469/4 in dieses sowie in die Grundstücke 469/66 (Teil 1), 469/83 (Teil 4) und die Teile 7, 8 und 10 und das Gst. 469/86 (Teil 11)

c) Die Vereinigung des Grundstücks 469/4 mit Teil 6.

d) Die Vereinigung des Grundstücks 469/84 mit Teil 7.

e) Die Vereinigung des Grundstücks 469/1 mit Teil 8.

f) Die Vereinigung des Grundstücks 469/4 mit Teil 9.

g) Die Vereinigung des Grundstücks 469/1 mit Teil 10.

h) Die Abschreibung der Grundstücke 469/1, 469/4, 469/83 und 469/84 von der EZ 267 und Eröffnung jeweils einer neue Einlagezahl für jedes Grundstück.

Den Baurechtsgegenstand bildet das Grundstück 469/84 nach der Grundstücksteilung im Ausmaß von 7.215 m².

1.2.
Die Bauberechtigte beabsichtigt auf dem Baurechtsgegenstand Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum zu errichten.

2. BAURECHTSBESTELLUNG UND VERTRAGSDAUER

2.1.
Der Baurechtsgeber als Eigentümer des Gst. 469/84 (nach der Grundstücksteilung im Ausmaß von 7.215 m²), vorangetragen ob einer neu zu eröffnenden EZ im Grundbuch der KG 56532 Morzg, bestellt und begründet hiermit der Bauberechtigten ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, betreffend das Baurecht (BauRG), RGBl. Nr. 86/1912 idF BGBl I Nr. 30/2012, somit das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter der Bodenfläche der bezeichneten Liegenschaft ein Bauwerk zu haben. Die Bauberechtigte nimmt diese Bestellung hiermit an.

2.2.
Das Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren bestellt. Es entsteht durch die grundbücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

19. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die vertragsschließenden Teile erteilen – auch nur über einseitiges Ansuchen – ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Grundbuchshandlungen im Grundbuch der KG 56532 Morzg:

I. ob der EZ 267

a) Die Teilung des Grundstücks 469/1 in dieses sowie in die Grundstücke 469/82 (Teil 3), 469/81 (Teil 2), 469/84 (Teil 5) und die Teile 6 und 9.

b) Die Teilung des Grundstücks 469/4 in dieses sowie in die Grundstücke 469/66 (Teil 1), 469/83 (Teil 4) und die Teile 7, 8 und 10 und das Gst. 469/86 (Teil 11)

c) Die Vereinigung des Grundstücks 469/4 mit Teil 6.

d) Die Vereinigung des Grundstücks 469/84 mit Teil 7.

e) Die Vereinigung des Grundstücks 469/1 mit Teil 8.

f) Die Vereinigung des Grundstücks 469/4 mit Teil 9.

g) Die Vereinigung des Grundstücks 469/1 mit Teil 10.

h) Die Abschreibung der Grundstücke 469/1, 469/4, 469/83 und 469/84 von der EZ 267 und Eröffnung jeweils einer neue Einlagezahl für jedes Grundstück.

II. ob der gemäß Punkt I. h) für Gst. 469/84 neu eröffneten Einlagezahl:
Die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 99 Jahren zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x).

III.
Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage im selben Grundbuch und hierauf die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x), Plainstraße 55, 5020 Salzburg.

IV. Ob der gemäß Punkt III. neu zu eröffnenden Baurechtseinlage:
Die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Baurechtszinses von **€ 145.037,00** gemäß Punkt 5. des Baurechtsvertrages von 05.11.2017 zugunsten Franz Wieser, geb. 11.03.1966.

III.

Alle übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 15.11.2017 sowie der Nachträge vom 20.11.2019 und 25.06.2020 bleiben unverändert aufrecht.

Bergheim, am 31.07.2023

Franz Wieser, geb. 11.03.1966

Salzburg, am 10.08.2023

HEIMAT ÖSTERREICH gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Salzburg, Plainstraße 55

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 55230x)

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Hannes Codalonga | öffentlicher Notar
Bergheim

B.R.Zl: 1632/2023

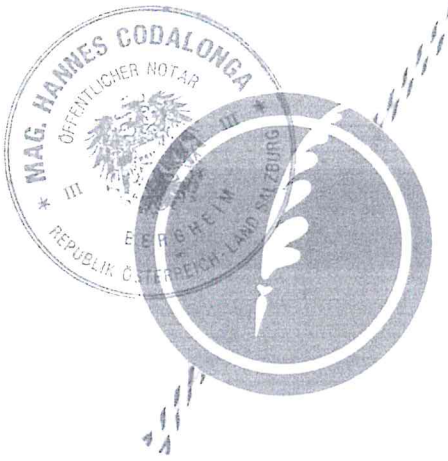
Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Franz WIESER**, geboren am 11.03.1966 (elften März neunzehnhundertsechsundsechzig), Thumegger Bezirk 2, 5020 Salzburg, wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Bergheim, am 31.07.2023 (einunddreißigsten Juli zweitausenddreiundzwanzig).--

MAG. HANNES CODALONGA ÖFFENTLICHER NOTAR BERGHEIM REPUBLIK ÖSTERREICH - LAND SALZBURG

MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR


MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR
BERGHEIM
REPUBLIK ÖSTERREICH-LAND SALZBURG

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Hannes Codalonga | öffentlicher Notar
Bergheim

B.R.Zl: 1702/2023

Gemäß § 79 Abs 2 NO (Paragraf neunundsiebzig Absatz zwei der Notariatsordnung) bestätige ich die Echtheit der Firmazeichnung ----------

a) des Herrn **Ingenieur Stephan GRÖGER**, geboren am 08.09.1969 (achten September neunzehnhundertneunundsechzig), Plainstraße 55, 5020 Salzburg, und ----------

b) des Herrn **Michael SCHOBER**, geboren am 10.02.1971 (zehnten Februar neunzehnhunderteinundsiebzig), Plainstraße 55, 5020 Salzburg, ----------

je in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**, Firmenbuchnummer 55230x, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Plainstraße 55, 5020 Salzburg. --

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Ingenieur Stephan GRÖGER und Herr Michael SCHOBER am 10.08.2023 (zehnten August zweitausenddreiundzwanzig) berechtigt waren und heute noch berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 55230x eingetragene **Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien mir gegenüber schriftlich erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. ----------

Bergheim, am 14.08.2023 (vierzehnten August zweitausenddreiundzwanzig). -----

MAG. HANNES CODALONGA ÖFFENTLICHER NOTAR * III III * BERGHEIM REPUBLIK ÖSTERREICH - LAND SALZBURG

MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR


MAG. HANNES CODALONGA
ÖFFENTLICHER NOTAR