

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Traunstein

Frisch sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia & Einbauküche in Bad Traunstein



Objekt-Nr. OM-398967

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Baldreich

Unterer Markt 2
3632 Bad Traunstein
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1997
Zimmer	3,00
Wohnfläche	72,00 m²
Energieträger	Erdwärme

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine komplett sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im Zentrum von Bad Traunstein.

Die Wohnung wurde 2024/2025 umfassend modernisiert – inklusive neuer Böden, Bad, WC, Küche, Elektrik und Malerarbeiten – und präsentiert sich in neuwertigem Zustand.

Ideal für Paare oder kleine Familien, die eine bezugsfertige Wohnung suchen,

oder als Anlegerobjekt mit stabiler Rendite von rund 5,5 – 6 % bei marktüblicher Vermietung.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt zentral im Ortskern von Bad Traunstein, mit Nahversorger, Arzt, Kindergarten, Schule und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

Die Bezirksstadt Zwettl ist in ca. 20 Minuten erreichbar, Krems an der Donau in rund 45 Minuten.

Bad Traunstein bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage im Herzen des Waldviertels – perfekt für alle, die Lebensqualität und Erholung schätzen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	58,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

STABENTHEINER & Partner SACHVERSTÄNDIGEN KG

An
WET
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Bahnhofplatz 1
2340 Mödling

Bad Vöslau, am 18.03.2019

GUTACHTEN

**der Liegenschaft EZ 206
Grundbuch 24285 Traunstein
Bezirksgericht Zwettl
Grundstücksnummer 62**

in

Unterer Markt 2, 3632 Traunstein

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	3
1.) Auftrag:	3
2.) Zweck und Gegenstand des Gutachtens:	3
3.) Lokalausweis:	3
4.) Unterlagen/ Grundlagen:	3
 B. BEFUND	 4
1.) Grundbuchstand:	4
2.) Beschreibung der Liegenschaft und des Gebäudes bzw. Objekt	4
3.) Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen	4
4.) Allgmeinflächen:	5
5.) Nutzflächenermittlung:	5
 C. GUTACHTEN	 6
1.) Allgemeines:	6
2.) Nutzflächenaufstellung	8
3.) Ermittlung der Nutzwerte pro m ²	12
4.) Nutzwertberechnung	17
5.) Zusammenfassung	22
 D.) ANHANG	 23
1.) Luftbild	23
2.) Grundbuch	24
3.) Parkplatzsituation	26
4.) Fotos Parkplätze	27
5.) Topografie	28
6.) Bescheid baubehördliche Bewilligung	40
7.) Niederschrift zur Bauverhandlung	43
8.) Benützungsbewilligung	46
9.) Bestandsplan	53

A. ALLGEMEINES

1.) Auftrag:

Frau Daniela Burgert beauftragt per Mail am 20.02.2019 im Auftrag von Prok. BM Manfred Schaufler im Namen der WET gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ein Nutzwertgutachten für obige Liegenschaft.

2.) Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF.

Als Basis dienen die Bestandspläne vom Mai 1997, die am 11.07.1997 zur Kollaudierung vorgelegt wurden von Herrn Architekt DI Rudolf Wiesbauer.

3.) Lokalaugenschein:

Der Lokalaugenschein und die Recherche am Bauamt fanden am 06.03.2019 bzw. 07.03.2019 statt.

Bei dem Termin waren anwesend:

- .) Frau Monika Mach als Auskunftsperson am Bauamt
- .) Herr Mag. Gunnar Prokop als Sachverständiger

Der Lokalaugenschein und die Besprechung mit dem Bauamt 60 Minuten, wobei in dieser Dauer die Fahrtzeiten für Hin- und Rückfahrt noch nicht eingerechnet sind.

4.) Unterlagen/ Grundlagen:

- Das WEG idF der WRN 2006 in der letztgültigen Fassung
- Grundbuchauszug
- Bestands-Pläne von Architekt DI Rudolf Wiesbauer
- Baubewilligung vom 18.10.1995
- Benützungsbewilligung vom 01.08.1997
- Topografie vom 26.05.1997
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Nutzfläche und Wohnrecht – Böhm, Echharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen
- WEG idF der WRN 2006 – Dr. Wolfgang Dirnbacher
- Luftbild vom NÖ Atlas

B. BEFUND**1.) Grundbuchstand:**

Adresse: Unterer Markt 2, 3632 Traunstein
 Grundbuch: 24285 Traunstein
 Einlagezahl: 206
 Grundstücksnummer: 62
 Bezirksgericht: Zwettl

2.) Beschreibung der Liegenschaft und des Gebäudes bzw. Objektes:

Das Grundstück befindet sich direkt westlich von der Hauptstraße, Ecke Unterer Markt, der nördlich vorbeiführt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen, die ca. 20m vom südlichen Eingang entfernt situiert sind, befindet sich im Bildstockweg. Im Norden befinden sich auf öffentlichem Gut weitere 4 Parkplätze, die von den Bewohnern der Liegenschaft genutzt werden. Der südliche Teil der Liegenschaft ist bis auf die 8 Stellplätze nicht verbaut.

Das Gebäude hat 3 Voll-Geschosse, der südliche Teil ist teilunterkellert und somit 4-geschossig. Im Keller befinden sich 12 Parteienkeller, sowie Kinderwagen- bzw. Fahrrad-, Anschluss- und Trockenraum.

Im Erdgeschoss befinden sich die Top 1, 2, 3 und 4, laut Topografie als Seniorenwohnungen bezeichnet, sowie die Top 5 und 6.

Im 1. Obergeschoss sind die Top 7, 8, 9 und 10 untergebracht.

Im Dachgeschoss sind die Top 11 und Top 12, sowie 3 Dachböden situiert.

Allgemeinbereich werden das Stiegenhaus, die Gänge, der Trocken-, Anschluss-, Kinderwagen- und Fahrradraum im Keller, die Dachböden im Dachgeschoss, sowie die Gehwege und Grünflächen im Freien sein.

3.) Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Insgesamt:	bewertet	nicht bewertet
20 wohnungseigentumstaugliche Objekte	20	0
12 Wohnungen	12	0
0 sonstige selbständige Räumlichkeit	0	0
8 Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	8	0

Im Sinne des §6 Abs 1 Ziff 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft folgende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

	Bezeichnung	Anzahl	davon bewertet
APL für KFZ			
APL für KFZ im Freien nicht überdacht	APL	8	8

4.) Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt wird.

5.) Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gefertigten Sachverständigen nach der übergebenen Topografie vom 26.05.1997.

Die Pläne und die Topografie sind im Anhang des Gutachtens und somit integrierende Bestandteil des Gutachtens. Die Pläne wurden von den Auftraggebern übergeben.

C. GUTACHTEN

1.) Allgemeines:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß §8 (1) WEG idF WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs 3 WEG.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten, sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins einzusetzen. (§ 8 Abs 2).

Allfällig vorhandene Veranden werden mit 75%, Loggien mit 50% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet und sind Teil der Wohnnutzfläche.

Offen Balkone und Terrassen sind nicht mehr als Zubehörobjekte, sondern als Ausstattung von Wohnungseigentumsobjekten anzusehen und werden über ganzzahlige Zuschläge in der Nutzwertberechnung berücksichtigt.

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl eins übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, im zweiten Fall ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zu Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt für eine Wohnung im 1. Obergeschoss bestehend aus Vorraum, Bad, eigenes WC, eigene Küche, 2 Zimmer und Abstellraum, sowie einem Balkon bzw. Loggia, sowie einem Kellerabteil angesetzt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Folgende Allgemeinflächen sind auf der Liegenschaft vorhanden:

das Stiegenhaus, die Gänge, der Trocken-, Anschluss-, Kinderwagen- und Fahrradraum im Keller, die Dachböden im Dachgeschoss, sowie die Gehwege und Grünflächen im Freien.

Regelnutzwerte

RNW Wohnung		1,0	
RNW Loggia		0,5	vom RNW/m ² der Wohnung
RNW KFZ Freien	KFZ-Stellplatz im Freien nicht überdacht	0,2	Weniger Stellplätze als Wohnungen, aber Parkmöglichkeiten in der Nähe
RNW Balkone/ Terrasse bis 50%	Balkone/ Terrasse Fläche bis 50% vom WE-Objekt	0,25	vom RNW/m ² der Wohnung
Keller ohne Fenster	Kellerraum ohne Fenster	0,30	
Keller mit Fenster	Kellerraum mit Fenster	0,40	

Zuschläge / Abschläge:

Erdgeschoss an Straße	Erdgeschoss unmittelbar an der Straße	-10%	
Geschosse über 1. Stock ohne Lift	Weitere Geschosse über 1. Stock ohne Lift	-2,5%	
Straßenlage	Lage innerhalb des Stockwerkes: Straßenlage	-5%	
Nord-Ostlage	Ausrichtung Nord-Ostlage	-2,5%	
Wohnküche	Küche im Wohnraum integriert	-2,5%	
Dachgaupen	Abstrich für Schrägen, Dachflächenfenster, Dachgaupen,...	-2,5%	

2.) Nutzflächenaufstellung

Top 1		EG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	37,20
Loggia	EG	1,52	1,52
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	3,10
Zubehör			
Keller	KG	5,31	5,31
Top 2		EG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	37,20
Loggia	EG	1,52	1,52
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	3,10
Zubehör			
Keller	UG	5,29	5,29
Top 3		EG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	37,20
Loggia	EG	1,52	1,52
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	3,10
Zubehör			
Keller	UG	5,20	5,20
Top 4		EG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	37,20
Loggia	EG	1,70	1,70
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	3,10
Zubehör			
Keller	UG	5,29	5,29

Top 5		EG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	EG	74,74	74,74
Loggia	EG	3,04	3,04
Zuschläge			
Balkon	EG	7,18	7,18
Zubehör			
Keller	UG	5,29	5,29
Top 6		EG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	EG	56,33	56,33
Loggia	EG	1,63	1,63
Zuschläge			
Balkon	EG	3,85	3,85
Zubehör			
Keller	UG	5,32	5,32
Top 7		1.OG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	1.OG	73,07	73,07
Loggia	1.OG	3,04	3,04
Zuschläge			
Balkon	1.OG	6,20	6,20
Zubehör			
Keller	UG	5,31	5,31
Top 8		1.OG	
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	1.OG	73,33	73,33
Loggia	1.OG	3,22	3,22
Zuschläge			
Balkon	1.OG	6,30	6,30
Zubehör			
Keller	UG	5,29	5,29

Top 9		1.OG		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²	
Räume				
Wohnung	1.OG	72,97	72,97	
Loggia	1.OG	3,04	3,04	
Zuschläge				
Balkon	1.OG	7,18	7,18	
Zubehör				
Keller	UG	5,20	5,20	
Top 10		1.OG		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²	
Räume				
Wohnung	1.OG	54,59	54,59	
Loggia	1.OG	1,52	1,52	
Zuschläge				
Balkon	1.OG	3,85	3,85	
Zubehör				
Keller	UG	5,29	5,29	
Top 11		DG		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²	
Räume				
Wohnung	DG	70,46	70,46	
Loggia	DG	3,04	3,04	
Zuschläge				
Balkon	DG	6,20	6,20	
Zubehör				
Keller	UG	5,29	5,29	
Top 12		DG		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²	
Räume				
Wohnung	DG	71,53	71,53	
Loggia	DG	1,52	1,52	
Zuschläge				
Balkon	DG	3,59	3,59	
Zubehör				
Keller	UG	5,32	5,32	

Abstellplätze für KFZ im EG						
Bezeichnung				Fläche		m ²
KFZ	Lage	Länge	Breite			
KFZ 1	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 2	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 3	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 4	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 5	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 6	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 7	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00
KFZ 8	EG	5,00 x	2,40 =	12,00		12,00

3.) Ermittlung der Nutzwerte pro m²**Top 1**

RNW Wohnung 1,000

Wohnküche -0,025

Nord-Ostlage -0,025

Nutzwert pro m² 0,950

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m ²
Wohnung	EG		0,9500
Loggia	EG	0,50 vom NW/m ²	0,4750
Zuschläge			
Balkon	EG	0,25 vom NW/m ²	0,2375
Zubehör			
Keller	KG	0,30 pro m ²	0,3000

Top 2

RNW Wohnung 1,000

Wohnküche -0,025

Nutzwert pro m² 0,975

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m ²
Wohnung	EG		0,9750
Loggia	EG	0,50 vom NW/m ²	0,4875
Zuschläge			
Balkon	EG	0,25 vom NW/m ²	0,2438
Zubehör			
Keller	UG	0,30 pro m ²	0,3000

Top 3

RNW Wohnung 1,000

Wohnküche -0,025

Nutzwert pro m² 0,975

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m ²
Wohnung	EG		0,9750
Loggia	EG	0,50 vom NW/m ²	0,4875
Zuschläge			
Balkon	EG	0,25 vom NW/m ²	0,2438
Zubehör			
Keller mit Fenster	UG	0,40 pro m ²	0,4000

Top 4

RNW Wohnung		1,000		
Wohnküche		-0,025		
Nutzwert pro m²		0,975		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m ²
Wohnung	EG			0,9750
Loggia	EG	0,50 vom NW/m ²		0,4875
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25 vom NW/m ²		0,2438
Zubehör				
Keller	UG	0,30 pro m ²		0,3000

Top 5

RNW Wohnung		1,000		
Erdgeschoss an Straße		-0,100		
Nutzwert pro m²		0,900		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m ²
Wohnung	EG			0,9000
Loggia	EG	0,50 vom NW/m ²		0,4500
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25 vom NW/m ²		0,2250
Zubehör				
Keller	UG	0,30 pro m ²		0,3000

Top 6

RNW Wohnung		1,000		
Erdgeschoss an Straße		-0,100		
Nutzwert pro m²		0,900		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m ²
Wohnung	EG			0,9000
Loggia	EG	0,50 vom NW/m ²		0,4500
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25 vom NW/m ²		0,2250
Zubehör				
Keller	UG	0,30 pro m ²		0,3000

Top 7

RNW Wohnung 1,000

Nord-Ostlage -0,025

Dachgaupen -0,025

Nutzwert pro m² **0,950**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m ²
Wohnung	1.OG		0,9500
Loggia	1.OG	0,50 vom NW/m ²	0,4750
Zuschläge			
Balkon	1.OG	0,25 vom NW/m ²	0,2375
Zubehör			
Keller	UG	0,30 pro m ²	0,3000

Top 8

RNW Wohnung 1,000

Dachgaupen -0,025

Nutzwert pro m² **0,975**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m ²
Wohnung	1.OG		0,9750
Loggia	1.OG	0,50 vom NW/m ²	0,4875
Zuschläge			
Balkon	1.OG	0,25 vom NW/m ²	0,2438
Zubehör			
Keller	UG	0,30 pro m ²	0,3000

Top 9

RNW Wohnung 1,000

Straßenlage -0,050

Dachgaupen -0,025

Nutzwert pro m² **0,925**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert/m ²
Wohnung	1.OG		0,9250
Loggia	1.OG	0,50 vom NW/m ²	0,4625
Zuschläge			
Balkon	1.OG	0,25 vom NW/m ²	0,2313
Zubehör			
Keller mit Fenster	UG	0,40 pro m ²	0,4000

Top 10

RNW Wohnung		1,000		
Straßenlage		-0,050		
Nutzwert pro m²		0,950		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	1.OG			0,9500
Loggia	1.OG	0,50	vom NW/m²	0,4750
Zuschläge				
Balkon	1.OG	0,25	vom NW/m²	0,2375
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 11

RNW Wohnung		1,000		
Nord-Ostlage		-0,025		
Geschosse über 1. Stock ohne Lift		-0,025		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		0,925		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	DG			0,9250
Loggia	DG	0,50	vom NW/m²	0,4625
Zuschläge				
Balkon	DG	0,25	vom NW/m²	0,2313
Zubehör				
Keller mit Fenster	UG	0,40	pro m²	0,4000

Top 12

RNW Wohnung		1,000		
Straßenlage		-0,050		
Geschosse über 1. Stock ohne Lift		-0,025		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		0,900		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	DG			0,9000
Loggia	DG	0,50	vom NW/m²	0,4500
Zuschläge				
Balkon	DG	0,25	vom NW/m²	0,2250
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Abstellplätze für KFZ im EG			Nutzwert/m ²
	Bezeichnung	Lage	
KFZ 1	KFZ	EG	0,20
KFZ 2	KFZ	EG	0,20
KFZ 3	KFZ	EG	0,20
KFZ 4	KFZ	EG	0,20
KFZ 5	KFZ	EG	0,20
KFZ 6	KFZ	EG	0,20
KFZ 7	KFZ	EG	0,20
KFZ 8	KFZ	EG	0,20

4.) Nutzwertberechnung**Top 1**

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9500	35,34	
Loggia	1,52	0,4750	0,72	
			36,06	36
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2375	0,74	1
Zubehör				
Keller	5,31	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	39
------------------	--------------------	-----------

Top 2

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9750	36,27	
Loggia	1,52	0,4875	0,74	
			37,01	37
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2438	0,76	1
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	40
------------------	--------------------	-----------

Top 3

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9750	36,27	
Loggia	1,52	0,4875	0,74	
			37,01	37
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2438	0,76	1
Zubehör				
Keller mit Fenster	5,20	0,4000	2,08	2

Nutzwert:	Bezeichnung	40
------------------	--------------------	-----------

Top 4

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9750	36,27	
Loggia	1,7	0,4875	0,83	
			37,10	37
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2438	0,76	1
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	40
------------------	--------------------	-----------

Top 5

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	74,74	0,9000	67,27	
Loggia	3,04	0,4500	1,37	
			68,63	69
Zuschläge				
Balkon	7,18	0,2250	1,62	2
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	73
------------------	--------------------	-----------

Top 6

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	56,33	0,9000	50,70	
Loggia	1,63	0,4500	0,73	
			51,43	51
Zuschläge				
Balkon	3,85	0,2250	0,87	1
Zubehör				
Keller	5,32	0,3000	1,60	2

Nutzwert:	Bezeichnung	54
------------------	--------------------	-----------

Top 7

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	73,07	0,9500	69,42	
Loggia	3,04	0,4750	1,44	
			70,86	71
Zuschläge				
Balkon	6,20	0,2375	1,47	1
Zubehör				
Keller	5,31	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	74
------------------	--------------------	-----------

Top 8

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	73,33	0,9750	71,50	
Loggia	3,22	0,4875	1,57	
			73,07	73
Zuschläge				
Balkon	6,30	0,2438	1,54	2
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	77
------------------	--------------------	-----------

Top 9

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	72,97	0,9250	67,50	
Loggia	3,04	0,4625	1,41	
			68,90	69
Zuschläge				
Balkon	7,18	0,2313	1,66	2
Zubehör				
Keller mit Fenster	5,20	0,4000	2,08	2

Nutzwert:	Bezeichnung	73
------------------	--------------------	-----------

Top 10

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	54,59	0,9500	51,86	
Loggia	1,52	0,4750	0,72	
			52,58	53
Zuschläge				
Balkon	3,85	0,2375	0,91	1
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2

Nutzwert:	Bezeichnung	56
------------------	--------------------	-----------

Top 11

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	70,46	0,9250	65,18	
Loggia	3,04	0,4625	1,41	
			66,58	67
Zuschläge				
Balkon	6,20	0,2313	1,43	1
Zubehör				
Keller mit Fenster	5,29	0,4000	2,12	2

Nutzwert:	Bezeichnung	70
------------------	--------------------	-----------

Top 12

Bezeichnung	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	71,53	0,9000	64,38	
Loggia	1,52	0,4500	0,68	
			65,06	65
Zuschläge				
Balkon	3,59	0,2250	0,81	1
Zubehör				
Keller	5,32	0,3000	1,60	2

Nutzwert:	Bezeichnung	68
------------------	--------------------	-----------

Abstellplätze für KFZ		im EG			
Bezeichnung	Fläche	Nutzwert	Nutzwert	Nutzwert	
KFZ	Lage	in m ²	pro m ²		gerundet
KFZ 1	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 2	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 3	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 4	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 5	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 6	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 7	EG	12,00	0,20	2,40	2,00
KFZ 8	EG	12,00	0,20	2,40	2,00

5.) Zusammenfassung

Bezeichnung	Art	Lage	Nutzfläche	Anteile		Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Wohnung	EG	37,20	39	/ 720	78 / 1.440	5,42%
Top 2	Wohnung	EG	37,20	40	/ 720	80 / 1.440	5,56%
Top 3	Wohnung	EG	37,20	40	/ 720	80 / 1.440	5,56%
Top 4	Wohnung	EG	37,20	40	/ 720	80 / 1.440	5,56%
Top 5	Wohnung	EG	74,74	73	/ 720	146 / 1.440	10,14%
Top 6	Wohnung	EG	56,33	54	/ 720	108 / 1.440	7,50%
Top 7	Wohnung	1.OG	73,07	74	/ 720	148 / 1.440	10,28%
Top 8	Wohnung	1.OG	73,33	77	/ 720	154 / 1.440	10,69%
Top 9	Wohnung	1.OG	72,97	73	/ 720	146 / 1.440	10,14%
Top 10	Wohnung	1.OG	54,59	56	/ 720	112 / 1.440	7,78%
Top 11	Wohnung	DG	70,46	70	/ 720	140 / 1.440	9,72%
Top 12	Wohnung	DG	71,53	68	/ 720	136 / 1.440	9,44%
	12						
KFZ 1	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 2	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 3	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 4	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 5	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 6	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 7	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
KFZ 8	KFZ	EG	12,00	2	/ 720	4 / 1.440	0,28%
	8						
			791,82	720 /	720	1.440 / 1.440	100%

D.) ANHANG**1.) Luftbild**

2.) GrundbuchBaurechtseinlageREPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 24285 Traunstein
BEZIRKSGERICHT Zwettl

EINLAGEZAHL 216

```

*****
Letzte TZ 5000/1997
BAURECHT BIS 2025-12-31 an EZ 206
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
***** A2 *****
1 a 4753/1995 Eröffnung der Einlage für Baurecht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
"Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
ADR: Josefstädterstr 51, Wien 1080
a 4753/1995 Baurechtsvertrag 1995-02-15 Baurecht
b 5364/1995 Veräußerungsverbot
c 5000/1997 Veräußerungsverbot
***** C *****
1 a 5364/1995 Schuldschein 1995-10-10
PFANDRECHT 6,424.000,--
9 % VZ, NGS 642.400,-- für Land Niederösterreich
b 2427/1996 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
c 5000/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten Land
Niederösterreich
2 a 5364/1995
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖWFG für Land Niederösterreich
b 2427/1996 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
3 a 2427/1996 Schuldschein 1996-01-30
PFANDRECHT 2,600.000,--
15 % Z, 6 % VuZZ, NGS 260.000,-- für Raiffeisenbank Zwettl
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 2427/1996 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
c 2427/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten Land
Niederösterreich
d 5000/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten Land
Niederösterreich
4 a 5000/1997 Schuldschein 1997-09-29
PFANDRECHT 117.000,--
9 % VZ, NGS 11.700,-- für Land Niederösterreich
5 a 5000/1997
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖWFG für Land Niederösterreich

```

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

Grundbuch

19.02.2019 13:33:10

StammeinlageREPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 24285 Traunstein
BEZIRKSGERICHT Zwettl

EINLAGEZAHL 206

Letzte TZ 2267/2011

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 216

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
62	G GST-Fläche *	1858	
	Bauf.(10)	415	
	Bauf.(20)	95	
	Gärten(10)	1154	
	Sonst(40)	194	Unterer Markt 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

1 a 7106/1994 Eröffnung der Einlage für Gst 62 .33 aus EZ 163

3 a 4445/1998 Flächenänderung bezüglich Gst 62
(AB-A 344/98, § 15 LiegTeilG)

4 a 3097/2005 AufschlieBungsbeitrag ATS 63.685,-- für Gst 62

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Marktgemeinde Traunstein

ADR: Wiegensteinstraße 2, Bad Traunstein 3632

a 1004/1969 Kaufvertrag 1965-09-20 Eigentumsrecht

b 7106/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 163

c 2267/2011 Adressenänderung

***** C *****

1 a 4298/1995 Gesuch um Eintragung eines Baurechts

2 a 4753/1995 IM RANG 4298/1995

BAURECHT vom 1995-01-01 bis 2025-12-31, Baurechtseinlage
EZ 216

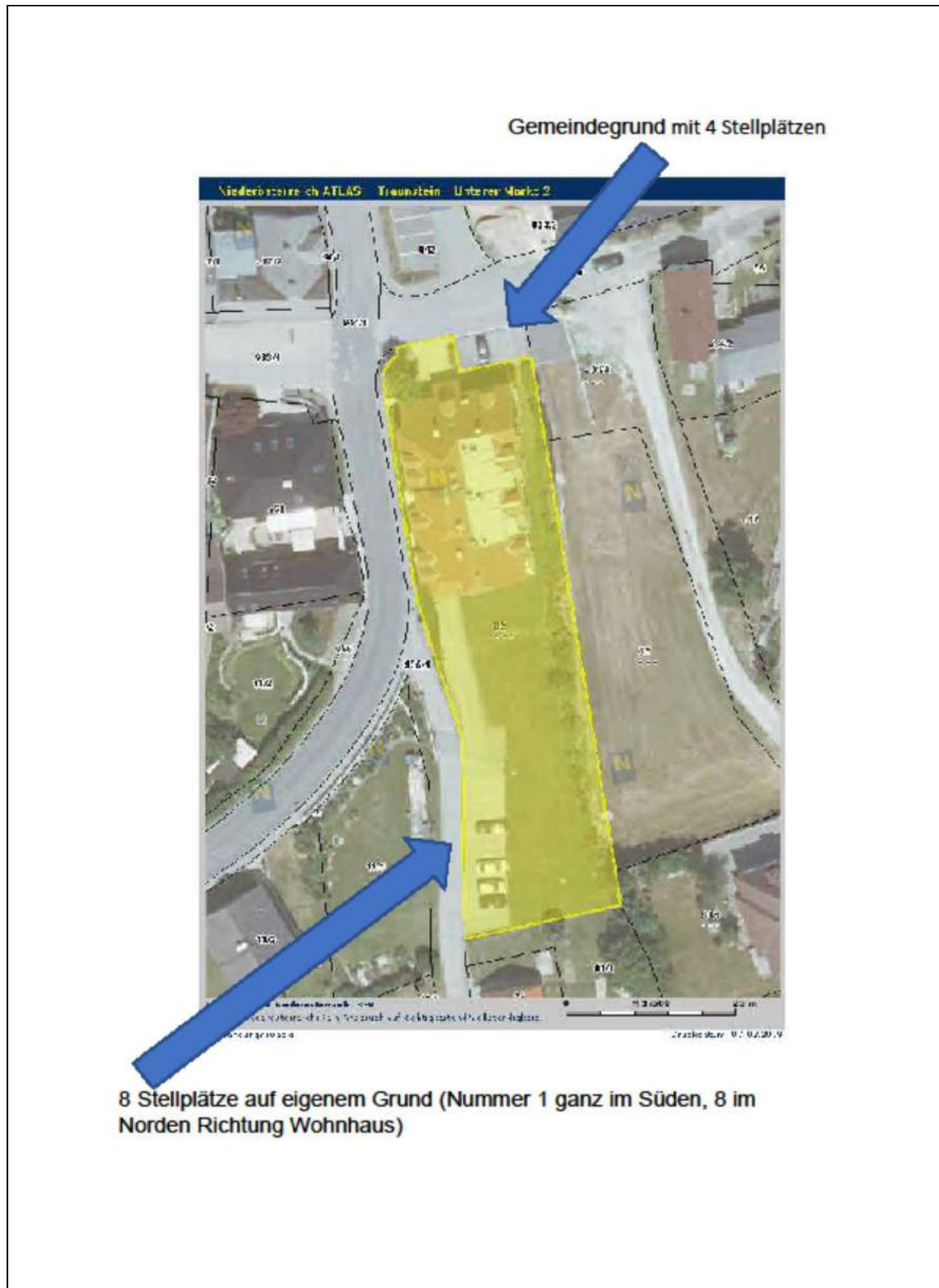
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

06.06.2018 10:48:58

3.) Parkplatzsituation



4.) Fotos Parkplätze



Beschriftung Parkplatz im Süden



Blick von Süden nach Norden –
Richtung Wohnhaus



Nummerierung der ersten 4 Plätze, ab der Nummer 5 ist überhaupt nichts mehr zu erkennen



Beschriftung Parkplatz Nord – es gibt keine Bodenmarkierungen

5.) Topografie

5382

1997-05-26

WOHNHAUS TRAUNSTEIN

TOPOGRAPHIE (lt. BESTANDSPLÄNE 9402/51-54)

3632 TRAUNSTEIN 12WE

ARCH. WIESBAUER

- 2 -

WOHNHAUSANLAGE TRAUNSTEIN**TOPOGRAPHIE**
(lt. Bestandspläne 9402/51-54)ERDGESCHOSSTOP 1

Vorraum	(1,95 x 1,90)	3,71 m ²
Bad	(2,65 x 1,45)	3,84 m ²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m ²
Abstellraum	(1,80 x 0,90)	1,62 m ²
Wohnraum	(3,85 x 4,53) + (2,65 x 3,55) - (0,36 x 0,36)	26,72 m ²
WNFL		37,20 m²
Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	3,10 m ²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m ²
Gesamt		4,62 m²

Top 2

Vorraum	(1,95 x 1,90)	3,71 m ²
Bad	(2,65 x 1,45)	3,84 m ²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m ²
Abstellraum	(1,80 x 0,90) - (0,36 x 0,36)	1,49 m ²
Wohnküche	(3,85 x 4,53) + (2,65 x 3,55)	26,85 m ²
WNFL		37,20 m²

- 3 -

Balkon	$(2,67 \times 1,20) - (0,25 \times 0,40)$	3,10 m ²
Loggia	$(2,24 \times 0,68)$	1,52 m ²
Gesamt		<u>4,62 m²</u>

Top 3

Vorraum	$(1,95 \times 1,90)$	3,71 m ²
Bad	$(2,65 \times 1,45)$	3,84 m ²
WC	$(1,45 \times 0,90)$	1,31 m ²
Abstellraum	$(1,80 \times 0,90) - (0,36 \times 0,36)$	1,49 m ²
Wohnküche	$(3,85 \times 4,53) + (2,65 \times 3,55)$	26,85 m ²
WNFL		<u>37,20 m²</u>
Balkon	$(2,67 \times 1,20) - (0,25 \times 0,40)$	3,10 m ²
Loggia	$(2,24 \times 0,68)$	1,52 m ²
Gesamt		<u>4,62 m²</u>

Top 4

Vorraum	$(1,95 \times 1,90)$	3,71 m ²
Bad	$(2,65 \times 1,45)$	3,84 m ²
WC	$(1,45 \times 0,90)$	1,31 m ²
Abstellraum	$(1,80 \times 0,90) - (0,36 \times 0,36)$	1,49 m ²
Wohnküche	$(3,85 \times 4,53) + (2,65 \times 3,55)$	26,85 m ²
WNFL		<u>37,20 m²</u>
Balkon	$(2,67 \times 1,20) - (0,25 \times 0,40)$	3,10 m ²

- 4 -

Loggia	(2,50 x 0,68)	1,70 m ²
Gesamt		4,62 m²

Top 5

Vorraum	(2,65 x 2,10) + (3,30 x 1,05)	9,03 m ²
Bad	(2,75 x 1,80)	4,95 m ²
WC	(1,50 x 0,90)	1,35 m ²
Küche	(2,80 x 2,75) - (0,60 x 0,25)	7,55 m ²
Abstellraum	(1,32 x 1,00)	1,32 m ²
Zimmer	(2,33 x 1,10) + (3,75 x 2,33) + (0,10 x 1,00)	11,40 m ²
Zimmer	(0,70 x 1,05) + (2,75 x 5,15)	14,90 m ²
Wohnzimmer	(3,85 x 6,33) - (0,36 x 0,36)	24,24 m ²
WNFL		74,74 m²
Balkon	(2,67 x 1,40) - (0,25 x 0,60)	3,59 m ²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m ²
		5,11 m ²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	10,22 m²

Top 6

Vorraum	(2,20 x 2,00)	4,40 m ²
Bad	(2,75 x 1,80)	4,95 m ²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m ²
Küche	(2,80 x 2,53)	7,08 m ²
Abstellraum	(1,80 x 1,00)	1,80 m ²
Zimmer	(2,90 x 4,53)	13,14 m ²
Wohnzimmer	(1,30 x 4,43) + (1,20 x 1,38) + (4,25 x 3,85) - (0,36 x 0,36)	23,65 m ²
WNFL		56,33 m²

- 5 -

Balkon	$(2,82 \times 1,40) - (0,25 \times 0,40)$	3,85 m ²
Loggia	$(2,39 \times 0,68)$	1,63 m ²
Gesamt		5,48 m ²
<u>Gang</u>	$(7,38 \times 3,40) + (0,50 \times 2,70) - (10 \times 0,275 \times 1,20)$ $+ (4,60 \times 1,40) + (1,75 \times 0,70) + (6,85 \times 1,40)$ $+ (1,75 \times 2,10) + (4,85 \times 1,60) - (0,37 \times 0,70 \times 3)$	51,06 m ²

1. STOCKTop 7

Vorraum	$(1,70 \times 2,35) + (4,46 \times 1,05) - (0,37 \times 0,67)$	8,43 m ²
Bad	$(0,90 \times 1,60) + (1,80 \times 1,85)$	4,77 m ²
WC	$(1,85 \times 0,90)$	1,67 m ²
Küche	$(2,65 \times 2,70)$	7,16 m ²
Abstellraum	$(0,85 \times 1,20) + (0,61 \times 0,54) + (0,15 \times 0,30)$	1,39 m ²
Zimmer	$(0,10 \times 1,00) + (3,75 \times 3,38)$	12,78 m ²
Zimmer	$(0,49 \times 1,30) + (2,75 \times 3,40) + (2,34 \times 1,75)$	14,08 m ²
Wohnzimmer	$(3,85 \times 6,53) - (0,36 \times 6,53)$	22,79 m ²
WNFL		73,07 m ²
Balkon	$(2,67 \times 1,20) - (0,25 \times 0,40)$	3,10 m ²
Loggia	$(2,24 \times 0,68)$	1,52 m ²
		4,62 m ²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	9,24 m ²

Top 8

Vorraum	$(1,70 \times 2,35) + (4,46 \times 1,05)$	8,68 m ²
---------	-------------------------------------------	---------------------

- 6 -

Bad	$(0,90 \times 1,60) + (1,80 \times 1,85)$	4,77 m ²
WC	$(1,85 \times 0,90)$	1,67 m ²
Küche	$(2,65 \times 2,70)$	7,16 m ²
Abstellraum	$(0,85 \times 1,20) + (0,61 \times 0,54) + (0,15 \times 0,30)$	1,39 m ²
Zimmer	$(0,10 \times 1,00) + (3,75 \times 3,38) - (0,43 \times 3,85)$	11,12 m ²
Zimmer	$(0,49 \times 1,30) + (2,75 \times 3,40) + (2,34 \times 1,75)$	14,08 m ²
Wohnzimmer	$(3,85 \times 6,53) - (0,36 \times 1,90)$	24,46 m ²
WNFL		73,33 m²
Balkon	$3,10 + (2,75 \times 1,20) - (0,25 \times 0,40)$	6,30 m ²
Loggia	$1,52 + (2,50 \times 0,68)$	3,22 m ²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	9,52 m²

Top 9

Vorraum	$(2,65 \times 2,10) + (3,30 \times 1,05)$	9,03 m ²
Bad	$(2,75 \times 1,80)$	4,95 m ²
WC	$(1,50 \times 0,90)$	1,35 m ²
Küche	$(2,80 \times 2,75) - (0,60 \times 0,25)$	7,55 m ²
Abstellraum	$(1,32 \times 1,00)$	1,32 m ²
Zimmer	$(0,10 \times 1,00) + (2,33 \times 1,10) + (3,75 \times 2,33)$	11,40 m ²
Zimmer	$(2,75 \times 5,15) + (0,70 \times 1,05)$	14,90 m ²
Wohnzimmer	$(3,85 \times 6,33) - (0,67 \times 0,36) - (0,43 \times 3,85)$	22,47 m ²
WNFL		72,97 m²
Balkon	3,59 x 2	7,18 m ²
Loggia	1,52 x 2	3,04 m ²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	10,22 m²

- 7 -

Top 10

Vorraum	$(2,20 \times 2,00)$	4,40 m ²
Bad	$(2,75 \times 1,80)$	4,95 m ²
WC	$(1,45 \times 0,90)$	1,31 m ²
Küche	$(2,80 \times 2,53)$	7,08 m ²
Abstellraum	$(1,80 \times 1,00)$	1,80 m ²
Zimmer	$(2,90 \times 4,53) - (0,36 \times 4,53)$	11,51 m ²
Wohnzimmer	$(1,30 \times 4,43) + (1,20 \times 1,38) + (4,25 \times 3,85) - (0,67 \times 0,36)$	23,54 m ²
WNFL		54,59 m²
Balkon	$(2,82 \times 1,40) - (0,25 \times 0,40)$	3,85 m ²
Loggia	$(2,39 \times 0,68)$	1,63 m ²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	5,48 m²

Gang

$$\begin{aligned}
 &(7,38 \times 3,40) + (0,50 \times 2,70) - (10 \times 0,275 \times 1,20) \\
 &+ (4,60 \times 1,40) + (1,75 \times 0,70) + (6,85 \times 1,40) \\
 &+ (1,75 \times 2,10) + (4,85 \times 1,60) - (0,37 \times 0,70 \times 3)
 \end{aligned}$$

51,06 m²

DACHGESCHOSSTop 11

Vorraum	$(1,75 \times 2,35) + (4,46 \times 1,05)$	8,80 m ²
Bad	$(1,80 \times 1,85) + (1,00 \times 1,60)$	4,93 m ²
WC	$(1,85 \times 0,90)$	1,67 m ²
Küche	$(2,90 \times 2,70)$	7,83 m ²
Abstellraum	$(1,05 \times 1,20)$	1,26 m ²
Zimmer	$(3,38 \times 3,75) - (1,38 \times 1,70)$	10,33 m ²

- 8 -

Zimmer	$(2,34 \times 1,75) + (0,59 \times 1,30) + (2,75 \times 3,40)$	14,21 m ²
Wohnzimmer	$(3,75 \times 6,53) - (0,37 \times 1,90) - (1,38 \times 1,70)$	21,43 m ²
WNFL		<u>70,46 m²</u>
Balkon	$(2,67 \times 1,20) - (0,25 \times 0,40) \times 2$	6,20 m ²
Loggia	$(2,24 \times 0,68) \times 2$	3,04 m ²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	<u>9,24 m²</u>

Top 12

Vorraum	$(1,90 \times 2,35) + (4,50 \times 1,05)$	9,19 m ²
Bad	$(2,75 \times 1,85)$	5,09 m ²
WC	$(1,85 \times 0,90)$	1,67 m ²
Küche	$(2,90 \times 2,70)$	7,83 m ²
Abstellraum	$(1,25 \times 1,20) - (0,35 \times 0,10)$	1,47 m ²
Zimmer	$(3,40 \times 3,38) - (3,40 \times 0,43)$	10,03 m ²
Zimmer	$(2,10 \times 5,23) + (0,80 \times 4,53) - (1,90 \times 0,43)$	13,79 m ²
Wohnzimmer	$(0,10 \times 1,00) + (3,75 \times 6,53) - (1,30 \times 0,36) - (3,85 \times 0,43)$	22,46 m ²
WNFL		<u>71,53 m²</u>
Balkon	$(2,67 \times 1,40) - (0,25 \times 0,60)$	3,59 m ²
Loggia	$(2,24 \times 0,68)$	1,52 m ²
Gesamt		<u>5,11 m²</u>

- 9 -

Dachboden

I	$(3,04 \times 5,83) - (0,67 \times 0,36)$	17,48 m ²
II	$(1,24 \times 5,23)$	6,49 m ²
III	$(6,60 \times 2,28) + (6,60 \times 2,08) + (4,98 \times 1,60) + (1,62 \times 2,30)$ $-(1,32 \times 0,55) - (0,70 \times 1,07)$	39,00 m ²
Dachböden I-III		62,97 m²

Gang

$(3,04 \times 3,40) - (1,20 \times 1,20) - (1,20 \times 0,275 \times 9) - (0,35 \times 0,70)$ $+ (6,85 \times 1,40) - (0,35 \times 0,70) + (1,75 \times 0,70) + (5,11 \times 1,40)$	23,41 m²
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

KELLER

Gang	$(0,70 \times 1,15) \times 2 + (6,60 \times 1,60) + (1,40 \times 0,70)$ $+ (3,48 \times 1,40)$	18,02 m ²
Trockenraum	$(3,85 \times 6,33)$	24,37 m ²
Anschlußraum	$(2,65 \times 4,95) + (1,05 + 2,45) \times 0,13$	13,57 m ²
Kiwa, Fahrradraum	$(2,75 \times 5,15) + (3,85 \times 6,53)$	39,30 m ²
Hauskeller	$(1,50 \times 1,40) + (1,75 \times 0,70) + (2,70 \times 1,40)$ $+ (0,70 \times 1,05)$	7,84 m ²

Parteikeller

Gang zu PK 1-6	$(1,10 \times 5,15)$	5,67 m ²
Gang zu PK 7-12	$(1,10 \times 5,15)$	5,67 m ²
Parteikeller 1	$(2,25 \times 2,73) - (0,82 \times 1,02)$	5,31 m ²
Parteikeller 2	$(2,25 \times 2,35)$	5,29 m ²
Parteikeller 3	$(3,85 \times 1,35)$	5,20 m ²
Parteikeller 4	$(3,15 \times 1,68)$	5,29 m ²

- 10 -

Parteikeller 5	(3,15 x 1,68)	5,29 m ²
Parteikeller 6	(3,15 x 1,69)	5,32 m ²
Parteikeller 7	(2,25 x 2,73) - (0,82 x 1,02)	5,31 m ²
Parteikeller 8	(2,25 x 2,35)	5,29 m ²
Parteikeller 9	(3,85 x 1,35)	5,20 m ²
Parteikeller 10	(3,15 x 1,68)	5,29 m ²
Parteikeller 11	(3,15 x 1,68)	5,29 m ²
Parteikeller 12	(3,15 x 1,69)	5,32 m ²
Gesamt PK 1 - 12		<u>63,40 m²</u>

3632 TRAUNSTEIN WOHNHAUSANLAGE

1997.26.05

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

lt. Bestandspläne 942/51-54

	TOP NR.	WNFL.	BALKON	LOGGIA
<u>ERDGESCHOSS</u>				
SENIORENWOHNUNG	1	37,2 m ²	3,10 m ²	1,52 m ²
SENIORENWOHNUNG	2	37,2 m ²	3,10 m ²	1,52 m ²
SENIORENWOHNUNG	3	37,2 m ²	3,10 m ²	1,52 m ²
SENIORENWOHNUNG	4	37,2 m ²	3,10 m ²	1,7 m ²
WOHNUNG	5	74,74 m ²	7,18 m ²	3,04 m ²
WOHNUNG	6	56,33 m ²	3,85 m ²	1,63 m ²
<u>1. STOCK</u>				
WOHNUNG	7	73,07 m ²	6,20 m ²	3,04 m ²
WOHNUNG	8	73,33 m ²	6,30 m ²	3,22 m ²
WOHNUNG	9	72,97 m ²	7,18 m ²	3,04 m ²
WOHNUNG	10	54,59 m ²	3,85 m ²	1,52 m ²
<u>DACHGESCHOSS</u>				
WOHNUNG	11	70,46 m ²	6,20 m ²	3,04 m ²
WOHNUNG	12	71,53 m ²	3,59 m ²	1,52 m ²
<u>GESAMT TRAUNSTEIN</u>		695,82 m ²	56,75 m ²	26,31 m ²

3632 TRAUNSTEIN WOHNHAUSANLAGE

1997.26.05

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

lt. Bestandspläne 942/51-54

FLÄCHENAUFSTELLUNG AUSSENANLAGEN

A. Grünfläche	$3,14 \times 3,00 \times 3,00 + 1,40 \times 5,00 + 1,50 \times 5,00 + 6,00 \times 3,00 + 3,50 \times 26,00 + 20,50 \times 13,00 + 10,00 \times 17,00 + 15,50 \times 26,00 + 3,50 \times 5,00$	$\approx 1008,00 \text{ m}^2$
B. Parkplätze	$16 \times 2,40 \times 5,00$	$= 192,00 \text{ m}^2$
C. Gehwege	$41,00 \times 2,00 \times 1,40 + 3,00 \times 6,00 + (3,30 + 7,00) \times 2 + 6,00 \times 1,20 + 3,00 \times 5,00 + 5,00 \times 2,00$	$= 180,00 \text{ m}^2$

6.) Bescheid baubehördliche Bewilligung**MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN**

3632 Traunstein, Bezirk Zwettl, NÖ
Tel. 0 28 78 / 217, DVR: 0664430

AZ.: 21/94

18.10.1995

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D
=====

Firma
WET Wohnungseigentümer
Gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H
Josefstädterstraße 51
1080 Wien

S P R U C H**I.**

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Traunstein als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 18.08.1994 und des Ergebnisses der am 05.10.1995 durchgeführten Verhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBI. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

b a u b e h ö r d l i c h e B e w i l l i g u n g

für die Wohnhaus Traunstein mit Seniorenwohnungen auf dem Grundstück in der KG Traunstein, Grundstück Nr. .62, EZ 163.

Gleichzeitig wird das Grundstück Nr. .62, EZ 163, KG Traunstein gemäß § 100 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976, LGBI. 8200 in der derzeit geltenden Fassung zum Bauplatz erklärt, soweit dieses Grundstück im Bauland liegt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 der NÖ Bauordnung 1976 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 sind genauestens einzuhalten.

Folgende privatrechtliche Einwendungen werden gemäß § 99 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung auf den Rechtsweg verwiesen:

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGB1. 3860/2 und § 6 Tarifpost 28 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGB1. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

S 3.846,00

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 18.08.1994 wurde am 05.10.1995 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 99 NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 98 der NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung ein Lokalaugenschein durchgeführt.

Aufgrund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und des Lokalaugenscheines konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1950, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGB1. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,-- festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGB1. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 28: Baubehördlichen Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche S 3,--, jedoch mind. S 450,--.

TP 29: Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen (einschließlich von Werbeanlagen), für die Instandsetzung von Baulichkeiten, die Abänderung oder den Abbruch von Baulichkeiten sowie für Niveauänderung im Bauland S 300,--.

TP 30: Baubehördliche Bewilligung für Einfriedungen, für Umwidmungen sowie für die Aufstellung von schweren Gegenständen S 240,--

TP 31: Befristete baubehördliche Bewilligungen für Bauten vorübergehenden Bestandes S 180,--

TP 35: Nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Vorhaben oder Abweichungen die doppelten Ansätze der TP 28.

Berechnung der Verfahrenskosten

Bei der Berechnung der Bausachverständigengebühr wurde(n) zu der Verhandlungsdauer laut Niederschrift noch 0 halbe Stunde(n) für die Dauer des Vorprüfungsverfahrens (§ 98 der NÖ Bauordnung 1976, LGB1. 8200 in der derzeit geltenden Fassung) zugezählt.

Verwaltungsabgabe:

Gemäß TP 28 für eine Fläche von 421,88 m² S 1.266,00

Gemäß TP

Gemäß TP

Kommissionsgebühren:

Bei einer Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 3 halben Stunde(n) S 780,00

Barauslagen:

Bausachverständigengebühr für eine Dauer von 3 halben Stunde(n) zu je S 600,-- S 1.800,00

Sanitätssachverständigengebühr

Summe Verfahrenskosten S 3.846,00

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Traunstein einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120,--.

 Der Bürgermeister
Trondl
(Anton Trondl)

7.) Niederschrift zur Bauverhandlung

~~Exakt~~ Gemeinde: **TRAUNSTEIN**
 Markt- **ZWETTL**
 Verw. Bezirk:
 Land Niederösterreich
 Z. **21/94**

5. Oktober 1995

NiederschriftÜber die für den heutigen Tag mittels Ladung vom **21.09.1995** anberaumte**Bauverhandlung**betreffend das Ansuchen vom **18.08.1995** um die baubehördliche Bewilligung– zum Neubau¹⁾ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~– zur Errichtung¹⁾ – Instandsetzung¹⁾ – Abänderung¹⁾ **WOHNHAUS TRAUNSTEIN MIT
SENIORENWOHNUNGEN**– zur Herstellung von Einfriedungen¹⁾– zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)¹⁾– zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ – Gegenstände¹⁾– zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen¹⁾– zur Aufstellung¹⁾ – Anbringung¹⁾ von Werbeanlagen– zur Veränderung der Höhenlage¹⁾– zur Anlage¹⁾ – Erweiterung¹⁾ – Verwendung¹⁾auf dem Bauplatz in **TRAUNSTEIN**Grundstück Nr. **62**, EZ. **163**, KG. **TRAUNSTEIN**1. Verhandlungsleiter **Bürgermeister Anton TRONDL**2. Bausachverständiger **Baumeister Ing. Ernst PRINZ**3. Sachverständiger für **---**4. Bauwerber **WET Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H.**5. Planverfasser **Hochbauatelier Arch. Dipl. Ing. R. Wiesbauer, WIEN; Ing. Reic**6. Bauleiter **Firma Ing. Georg FEBL GesmbH & CO KG, Zwettl**7. Gemeinderat **BLAUENSTEINER Franz**8. Gemeinderat **---**9. Anrainer **ECKL Erich**10. Anrainer **Straßenmeisterei Ottenschlag, Blabensteiner Franz**11. Anrainer **---**12. Anrainer **---**13. Sonstige Beteiligte **---**14. **---**15. **---**16. Schriftführer **Neuwirth Michaela**¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Bestell-Nr. N 153/14 I Bauprotokoll

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.¹⁾

Der/Die~~n~~ Bauwerber hat/~~haben~~ – der/~~die~~ Eigentümer/~~en~~ Bauwerk~~e~~ – die Zustimmung des Grundeigentümers¹⁾ – nachgewiesen.

Anhaltspunkte für richtige Verhandlungsführung:²⁾

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen

- a) der Sachverständigen
- b) der Anrainer
- c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- d) allfällige Vergleichsversuche

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

- a) Auflagen und Bedingungen
- b) Stellungnahme zu Einwendungen

Abschnitt 4: Abschluß

- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

1) Sachverhalt

Entsprechend den vorliegenden Einreichunterlagen des Büro Architekt Wiesbauer soll eine Wohnhausanlage errichtet werden. Die Ausführung erfolgt zweigeschoßig mit Teilunterkellerung, das Dachgeschoß wird teilweise ausgebaut. Im Erdgeschoß sind Seniorenwohneinheiten vorgesehen im Obergeschoß und Dachgeschoß sind insgesamt 6 Wohneinheiten geplant.

Die konstruktive Ausführung erfolgt im wesentlichen in brandbeständiger Bauweise, im Dachgeschoß gelangt eine Sargdeckelkonstruktion zur Ausführung.

Die Dachkonstruktion ist als Satteldach mit teilweise Abwalmung geplant, sämtliche Dachgeschoßwohnungen erhalten Dachgaupen und Loggieneinschnitte. Als Dacheindeckung sind Tondachsteine vorgesehen.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Öffentliche Wassernetz, die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an das Öffentliche Kanalnetz gewährleistet.

Die Regenwässer sollen auf den Freiflächen des Grundstückes zur Versickerung gebracht werden.

Der Anschluß an das Fernwärmenetz zur Beheizung des Hauses ist vorgesehen. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EVN.

Ergänzend wird festgestellt, daß die östliche Grundstücksgrenze verändert wurde und wird durch das Büro Dipl. Ing. Schwarz, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen der Teilungsplan ausgearbeitet.

Durch diese Grundstücksverbreiterung ergibt sich gegenüber den ursprünglich verhandelten Projekt ein größerer Seitenabstand gegen die Landeshauptstraße LH 78. Das Erdgeschoßniveau auf das Straßenniveau bezogen ist plangemäß auszuführen.

Südlich des geplanten Neubaus ist zum Weg Parz.Nr. 935 für jede Wohneinheit ein PKW-Abstellplatz geplant.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ hierzu Einlageblatt (Best. Nr. 153/14 E) mit Textvarianten zu Abschnitt 1 und 3 vom Verlag lieferbar

2) Erklärungen

Der Vertreter der Straßenmeisterei Ottenschlag erklärt gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand zu erheben, wenn der vordere Mindestabstand der Straßenfluchtlinie gegen die LH 78 von mindestens 5,25 Meter von der Straßenachse gewahrt bleibt. Eine Vergrößerung dieses Abstandes, sofern die Grundstücksform zuläßt, wird empfohlen.

Der Anrainer Eckl Erich erklärt gegen das Vorhaben keinen Einwand zu erheben.

Von den Anrainern Martha und Herbert Bauer liegt ein Schreiben vom 2.10.1995 adressiert an die Marktgemeinde Traunstein vor. In Diesen erklären Sie gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand zu erheben, wenn an der Grundstücksgrenze durch die Bauwerber eine Einfriedung errichtet wird. Diese Einfriedung ist entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der Parz. 34/1 und 58 herzustellen.

Die übrigen ordnungsgemäß geladenen Anrainer sind zur Verhandlung nicht erschienen.

3) Gutachten:

Festgestellt wird, daß die zu bebauenden Grundstücksgrenze nach den derzeit gültigen vereinfachten Flächenwidmungsplan im Bauland liegt.

Die geplante Gebäudehöhe entspricht der Bauklasse I/II.

An der ostseitigen Grundstücksgrenze gegen die Parz. 34/1 und 58 ist auf Grund der Grundstücksverbreiterung und der Traufenhöhe des Objektes ein Seitenabstand von 4 Meter einzuhalten. Durch diese vorgegebene hintere Baufluchtlinie ergibt sich jene gegen die LH 78 mit zirka 7,50 bis 8 Meter bis zur Straßenmitte.

Hinsichtlich der Straßengrundabtretung sind Vermessungsurkunden zur Genehmigung vorzulegen. Jene Grundstücksteile und Flächen die künftig der Verkehrsfläche zugezählt werden, sind kostenlos und lastenfrei sowie frei von Bauwerken ins öffentliche Gut zu übereignen und in diesen Bereichen in das von der Baubehörde vorgegebene Niveau zu bringen.

Bezüglich der Anbringung von Feuerlöschern ist das Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr herzustellen.

Weiters sind die Auflagen der Beilage A; Punkt 1 - 26

Punkt 27

Im Bereich der Differenzstufen des Eingangs (Vorlegstufen) ist eine Kinderwagenrampe mit rutschfesten Belag vorzusehen.

Der Vertreter des Architekturbüros nimmt das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

Da weiter nichts vorgebracht wird, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.

Dauer: 3/2

9.9.9.

iv. Piller
Blauensteiner Franz
Blauensteiner
Tronell

8.) Benützungsbewilligung**MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN**

3632 TRAUNSTEIN 90; Bezirk Zwettl, NÖ

Tel.: (02878) 217 Fax: (02878) 21 74

HV, Obj. 5388

11

5388

Aktenzeichen: BAU-0/21-1994-1997

"WET" Ges.m.b.H.		1.8.97
Prot. Zl:	10011	
Eing. am:	1.1.1997	
HCF		
EA	HV	VA

Betrifft: Benützungsbewilligung gemäß § 111 Abs 1
NÖ Bauordnung 1976 LGBl. 8200

BESCHIED

Wohnungseigentümer Gemeinn. Wohnbau
Ges.m.b.H.

Josefstädterstraße 51
A-1080 Wien

SPRUCH**I.**

Der Bürgermeister der MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 9.5.97, der Endbeschau und der beiliegenden, einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Verhandlungsniederschrift vom 11.7.97 gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

Benützungsbewilligung

für die Baulichkeit **Errichtung: Wohnhaus Traunstein mit Seniorenwohnungen**

in 3632, Traunstein Traunstein 23, auf dem Grundstück Nr. 62 (EZ 163, KG Traunstein)

II.**Nur für den Bewilligungswerber gültig!**

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 172 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 Tarifpost 28 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

S 6.344,00

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG**I.**

Gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung hat die Baubehörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 36 Für Baubehördliche Benützungsbewilligungen die halben Ansätze der Tarifposten 28 bis 31

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes durchgeführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,- festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe: Gemäß TP 36	S	1.044,00
Kommissionsgebühren: Bei einer Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 4 halben Stunden	S	1.040,00
Barauslagen:		
Bundesstempelmarke	S	1.140,00
Bundesstempelmarke	S	240,00
Bausachverständiger	S	2.880,00
Summe Verfahrenskosten	S	6.344,00

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, festschriftlich, telegrafisch oder per Fax beim Gemeindeamt der MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120,-.



Ergeht gleichlautend an:

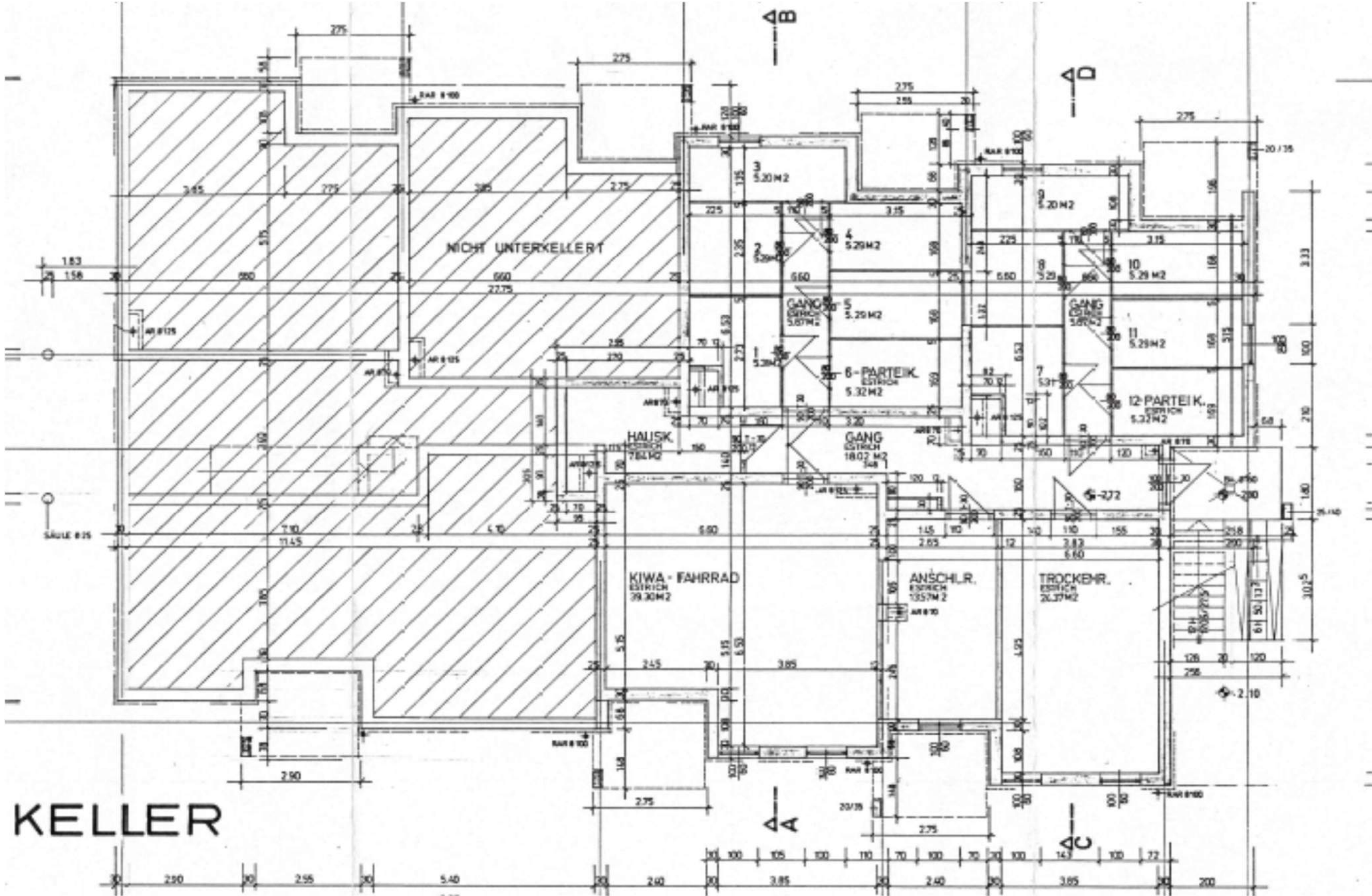
Bauwerber	Wohnungseigentümer Gemeinn. Wohnbau Ges.m.b.H.	Josefstädterstraße 51, 1080 Wien
Eigentümer	Marktgemeinde Traunstein	Traunstein 90, 3632 Traunstein
Bauleiter	Ing. Feßl Georg GesmbH & CO KG	Florianigasse 21, 3910 Zwettl
Planverfasser	Hochbauatelier Arch. Dipl. Ing. Wiesbauer	Kaiserstraße 47 - 49, 1070 Wien

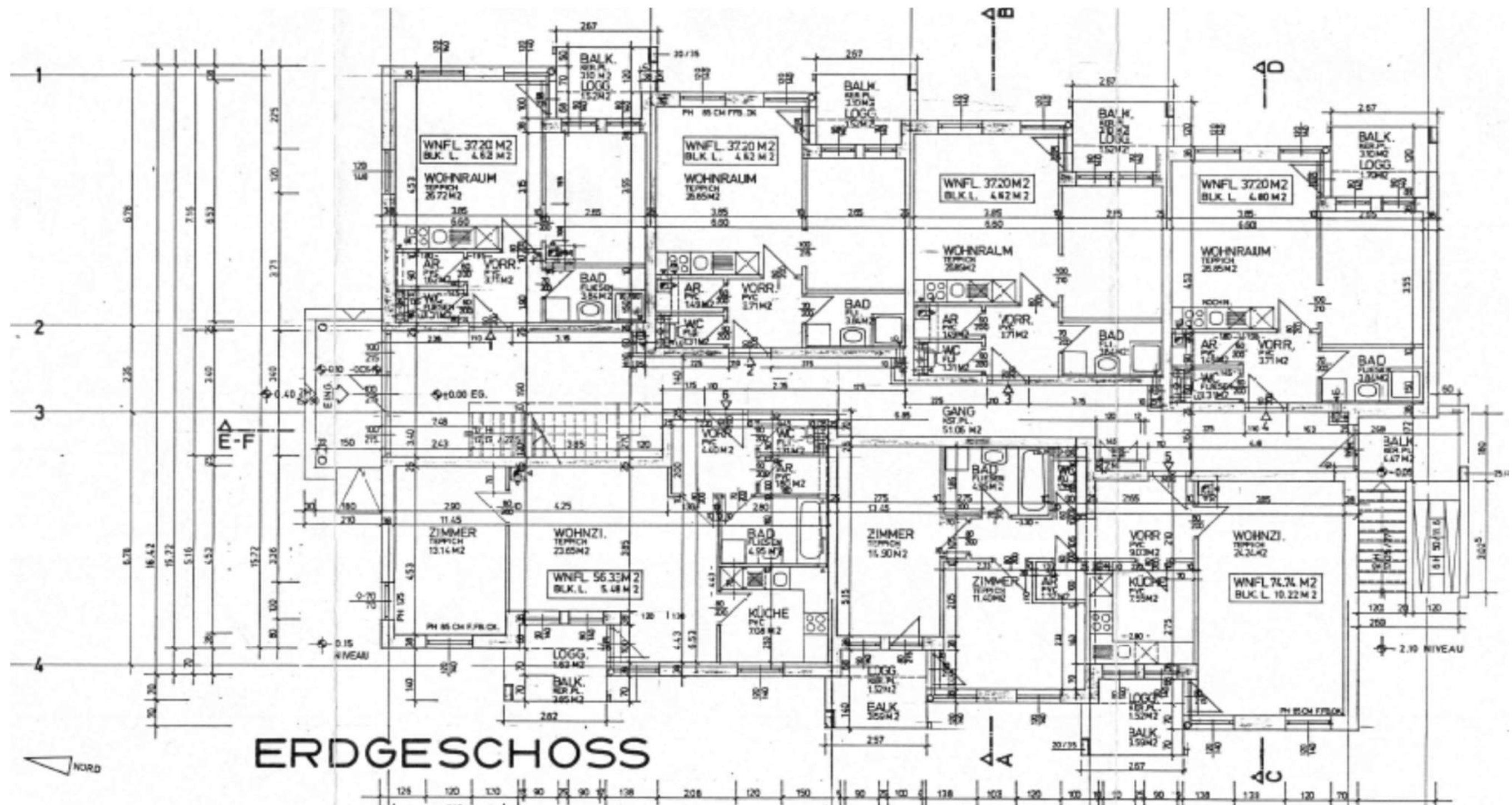
9.) BestandsplanDeckblatt

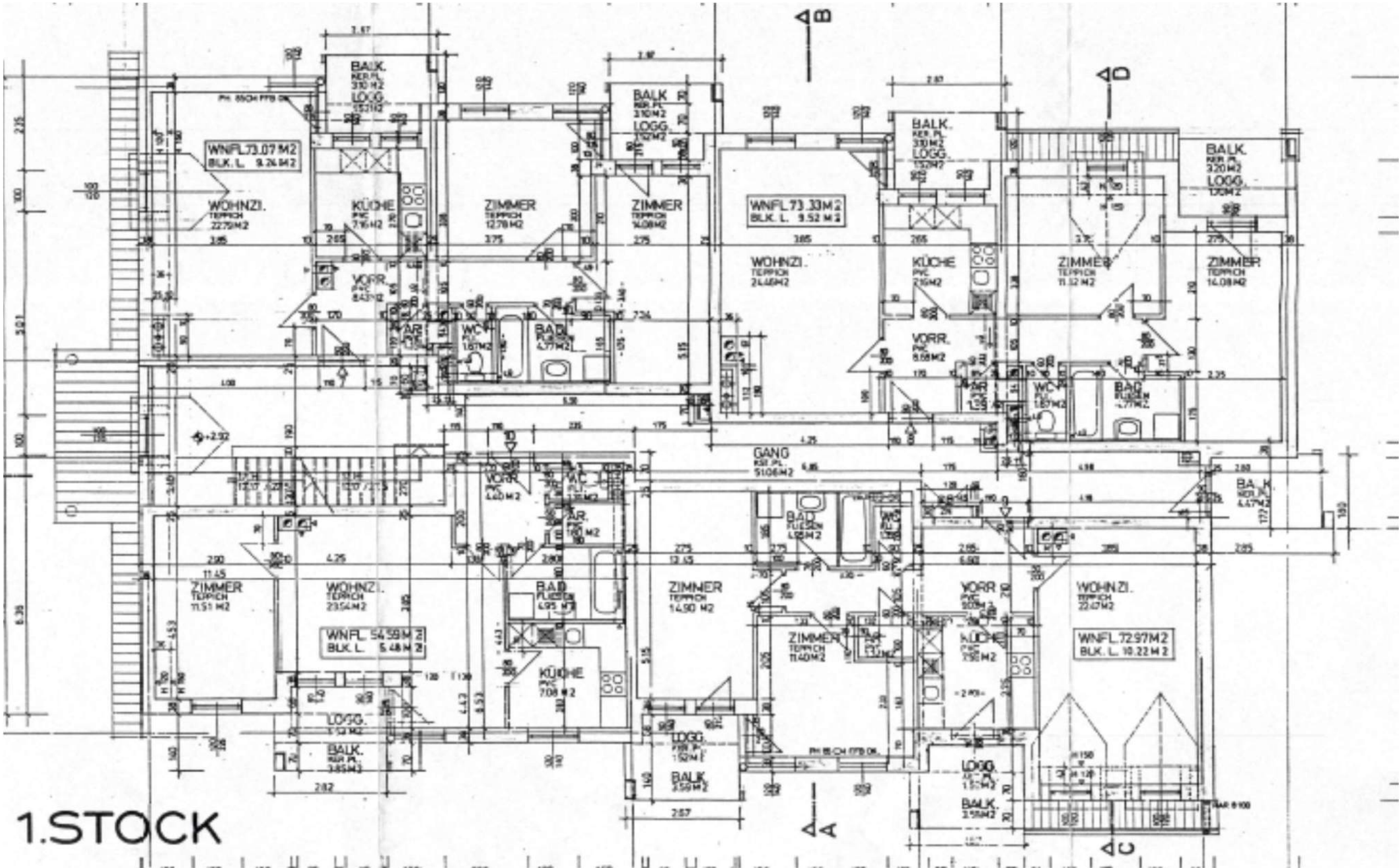
10031

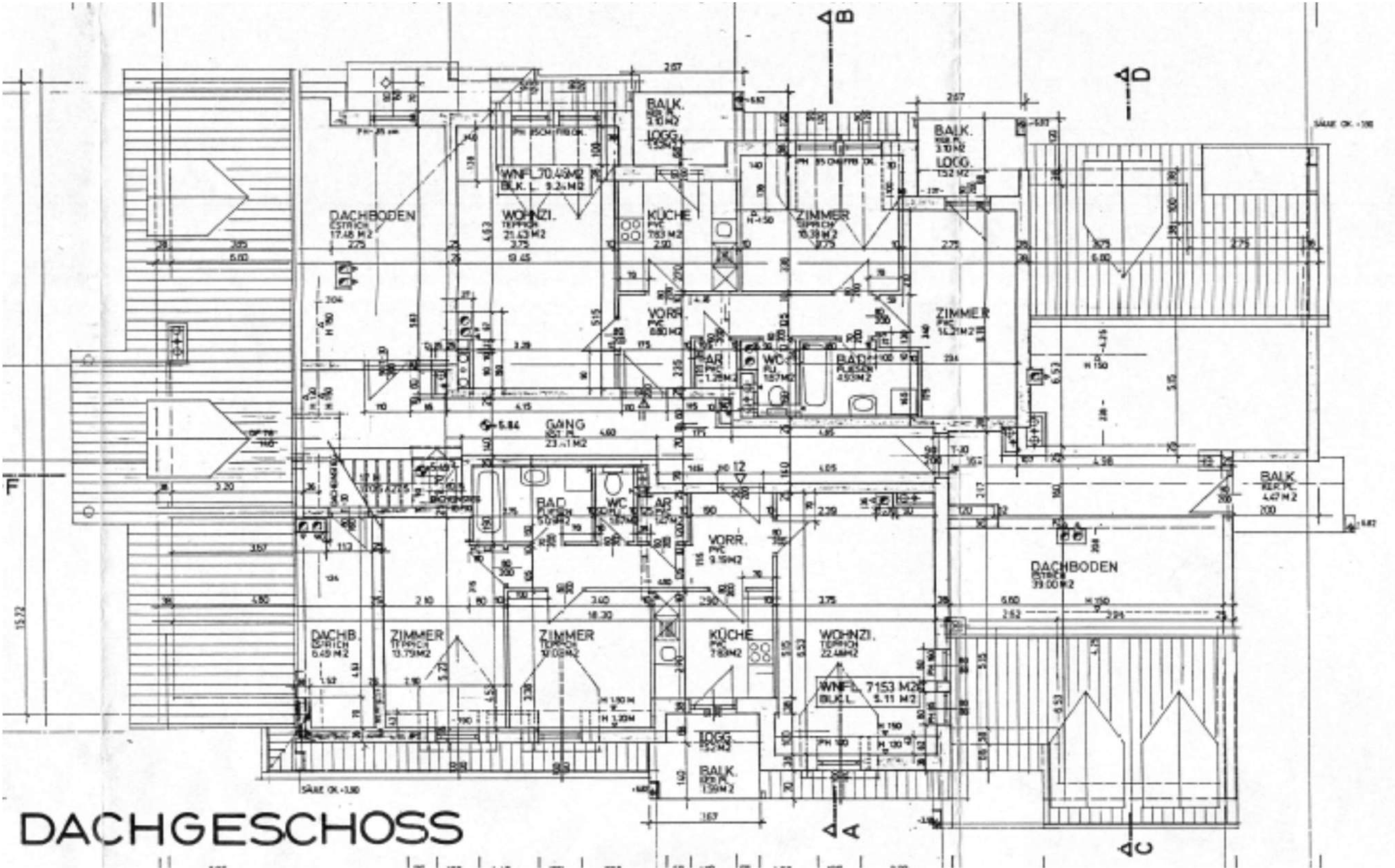
BESTANDSPLAN EINREICHPLAN		5388 STG.1 12 WE
WOHNHAUS TRAUNSTEIN MIT SENIORENWOHNUNGEN		
KG. TRAUNSTEIN GST.NR. 62, EZ 163 3632 TRAUNSTEIN		
KELLER, ERDG., 1. STOCK, DACHG.		
BAUWERBER  WOHNUNGSBESITZTUMER GEMEINN. WOHNBAU. GES.M.B.H. JOSEFSTADTERSTRASSE 51 1080 WIEN	GRUNDGESAMTUMER :  Traunstein	GEMEINDE : Der Kollaudierung protokolliert am: 17. Juli 1997  Traunstein
BAULICHTER :  GEORG PESZL GmbH ZIMMER- UND TIEFBAU ZIMMER- UND TIEFBAU 3810 ZWETTTL, Radmassa 80 3810 ZWETTTL, Radmassa 80	PLANVERFASSER :  ARCHITEKT DIPL. ING. R. WIESBAUER 1070 WIEN, KAISERSTRASSE 47-49, TEL. 5239374	
PLANNR.: 8402 / 52	MASSTAB: 1:100	PARIE : 
DATUM : MAI 1997	GEZ: R.	

D.) ANHANG











ARBEITSGEMEINSCHAFT

IPG BAU-, PLANUNGS- UND
ERRICHTUNGSGES. M. B. H.
1220 WIEN
AM FREIHOF 21/2
Tel. +43 (1) 774 74 86
Fax +43 (1) 774 74 86 – 20
Email office@ipg-gmbh.at

BM ING. ELISABETH
WAISENHORN-WESELY
2486 Siegersdorf
Pottendorferstraße 25
Tel. +43 (699) 197 207 29
Fax +43 (2623) 75 933
Email office@oekologischplanen.at

ENERGIEAUSWEIS BESTAND

3632 Traunstein 23
Objekt 5388



Grundlagen für die Berechnung der Energiekennzahl

Mehrfamilienhaus Bestand (Bereich Wohngebäude)

Gebäudedaten

Adresse 3632 Traunstein 23

Eigentümer **WET Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H**
2340 Mödling, Bahnhofplatz 1

Baubewilligung 18.10.1995 errichtet ca. 1996 - 1997
Bezugsdatum 01.09.1997

Techn.Daten

Plangrundlage Bestandspläne Nr.:9402/52 vom Mai 1997
(Lageplan, Grundrisse vom Keller, Erdgeschoss,
1.Stock, Dachgeschoss, Dachdraufsicht,
Ansichten und Schnitt A-B, C-D, E-F)

Planverfasser Arch. DI R. Wiesbauer
1070 Wien, Kaiserstr. 47-49

Haustechnik

Heizung lt.Besichtigung Fernwärme
Warmwasser lt. Annahme - wie Heizung - Fernwärme

Bauteile

Wandaufbauten nur teilweise bekannt

Dach- u. Deckenaufbauten nur teilweise bekannt

Fenster und Türen U-Werte unbekannt

Soweit die Aufbauten bekannt sind werden die Bauteile detailliert eingegeben.
Für die fehlenden Bauteile kommen die dem Baujahr entsprechenden U-Werte aus
dem "Leitfaden energietechnisches Verhalten von Gebäuden" (Vers.2.6 April 2007)
Tab. 4.3.1 und 4.3.2 bei der Berechnung zur Anwendung.

Allgemeine Daten

Besichtigung: Allgemeinteile / Stiegenhaus am 11.08.2010

Sonstiges Aufgrund der Besichtigung wird davon ausgegangen, dass die Fenster und die
Aussenwände einen besseren U-Wert als lt. OIB zulässig aufweisen es wird daher ein
U-Wert von 1,8W/m²K (Fenster) bzw. 0,4W/m²K (Wände) angenommen. Je nach
Ergebnis einer genaueren Untersuchung der Bauteile kann sich daher die EKZ
verschlechtern oder verbessern.

Bei Eingabe der Aufbauten kann es aufgrund der Tatsache das die Aufbauten nur bis
zur "Dämmebene" berücksichtigt werden zu Abweichungen gegenüber den
Berechnungen im Zuge des Bewilligungsverfahrens (so vorhanden) kommen.

Zuordnung Gebäudekategorie:

Die konditionierten Flächen sind für Wohnzwecke (Seniorenwohnungen) genutzt.

1) Das Gebäude wird daher der Kategorie
WOHNGEBÄUDE zugeordnet

IPG Bau- Planungs- und
Errichtungs Ges.m.b.H

Baumeister Ing. Elisabeth
Waisenhorn-Wesely

Bestand MFH Traunstein 23

Traunstein 23
A 3632, Traunstein

Verfasser

Baumeister Ing. Elisabeth
Waisenhorn-Wesely
Pottendorferstraße 25
2486 Siegersdorf
siehe Verfasser

Elisabeth Waisenhorn-Wesely
T +43 699 1972 07 29

E office@oekologischplanen.at

28.05.2011

Bericht

Bestand MFH Traunstein 23

Bestand MFH Traunstein 23

Traunstein 23

3632 Traunstein

Katastralgemeinde: 24285 Traunstein

Einlagezahl: 163

Grundstücksnummer: 62

GWR Nummer: keine

Planunterlagen

Datum: 01.05.97

Nummer: 9402/51; 9402/53-54

Verfasser der Unterlagen

Baumeister Ing. Elisabeth

Waisenhorn-Wesely

Pottendorferstraße 25

2486, Siegersdorf

siehe Verfasser

ErstellerIn Nummer: (keine)

Elisabeth Waisenhorn-Wesely

T +43 699 1972 07 29

F

M

E office@oekologischplanen.at

Planer

Arch. DI.

R. Wiesbauer

Kaiserstraße 47-49

1070 Wien-Neubau

T

F

M

E

Auftraggeber

WEG WET-Gem.n. Wohnb.gmbH

Bahnhofsplatz 1

2340 Mödling

T

F

M

E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile

EN ISO 6946:2003-10

Fenster

EN ISO 10077-1:2006-12

Unkonditionierte Gebäudeteile

vereinfacht, ON B 8110-6:2007-08-01

Erdberührte Gebäudeteile

vereinfacht, ON B 8110-6:2007-08

Wärmebrücken

pauschal, ON B 8110-6:2007-08, Formel (21)

Verschattungsfaktoren

vereinfacht, ON B 8110-6:2007-08-01

Heiztechnik

ON H 5056:2007-08

Raumluftechnik

ON H 5057:2007-08

Beleuchtung

ON H 5059:2007-08

Zum Projekt: Dieses Gutachten gilt nur in Zusammenhang mit den Seiten - Grundlagen, Verbesserungsmassnahmen und Schlussbemerkung.

Energieausweis für Wohngebäude

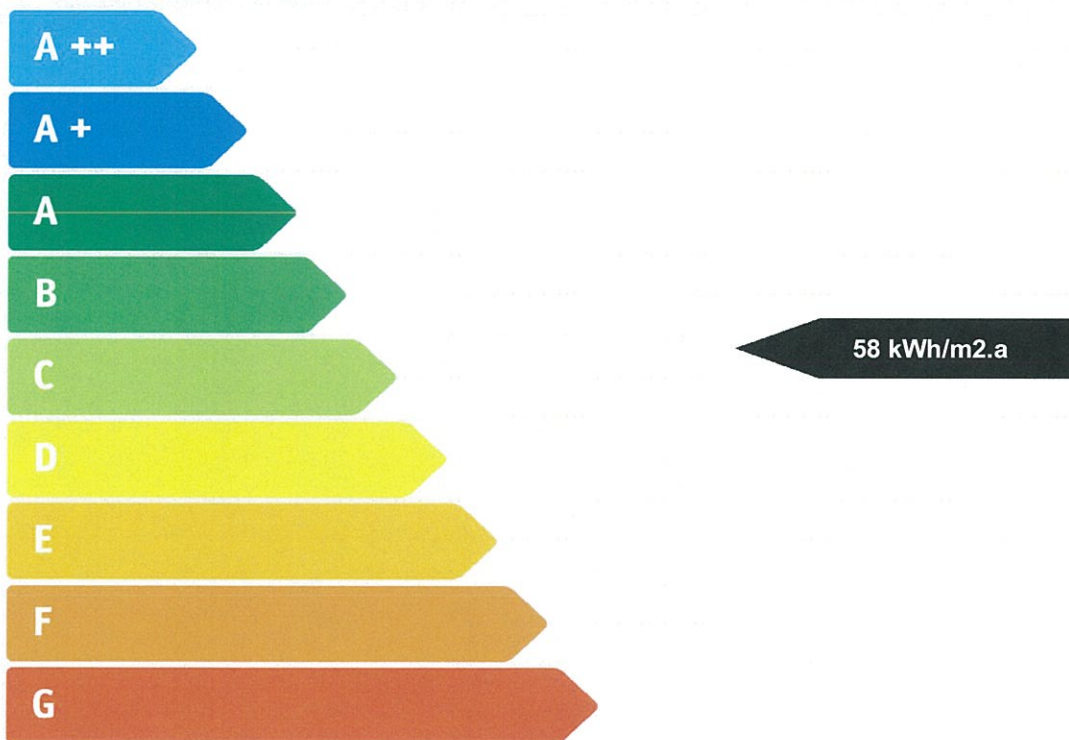
gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE Bestand MFH Traunstein 23

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	ca. 1995 - 1997
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Traunstein
Straße	Traunstein 23	KG-Nummer	24285
PLZ/Ort	3632, Traunstein	Einlagezahl	163
EigentümerIn	WEG WET-Gem.n. Wohnb.gmbH	Grundstücksnummer	62

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	Waisenhorn-Wesely	Organisation	siehe Verfasser
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	27.05.2011
GWR-Zahl	keine	Gültigkeitsdatum	26.05.2021
Geschäftszahl	5388	Unterschrift	www.oekologischplanen.at

Baumeister

Ing. Elisabeth Waisenhorn-Wesely

A-2486 Siegersdorf | Pottendorferstraße 25
+43(O) 699 1 972 07 29 | F +43(O) 2623 75 933

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Bestand MFH Traunstein 23

Brutto-Grundfläche	1.004,78 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	3.066,65 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,88 m
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,484 W/m ² K
LEK-Wert	37 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	905 m
Heizgradtage	4694 Kd
Heiztage	273 d
Norm-Außentemperatur	-17,4 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	58.643 kWh/a	58,36 kWh/m ² a	80.117 kWh/a	79,74 kWh/m ² a		
WWWB			12.836 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			10.795 kWh/a	10,74 kWh/m ² a		
HTEB-WW			6.363 kWh/a	6,33 kWh/m ² a		
HTEB			17.225 kWh/a	17,14 kWh/m ² a		
HEB			110.178 kWh/a	109,65 kWh/m ² a		
EEB			110.178 kWh/a	109,65 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Leitwerte

Bestand MFH Traunstein 23 - Wohnen

Gebäude

... gegen Außen	Le	480,13	
... über Unbeheizt	Lu	93,31	
... über das Erdreich	Lg	169,14	
... Leitwertzuschlag für linienförmige und punktförmige Wärmebrücken		48,01	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	790,61	W/K
Lüftungsleitwert	LV	284,23	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	0,484	W/m ² K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m ²	W/m ² K	f	fH	W/K
Nord						
AF01	F01 120/140 N	1,68	1,800	1,0		3,02
AF03	F03 70/70 N	0,49	1,800	1,0		0,88
AF04	F04 100/215 N	4,30	1,800	1,0		7,74
GF01	GF01 100/120 N	2,40	1,800	1,0		4,32
AT01	AT01 80/215 N	8,60	1,800	1,0		15,48
AT02	AT02 100/215 N	2,15	1,800	1,0		3,87
AW01	Außenwand N	88,71	0,400	1,0		35,49
AW02	Gauppenwand N	9,36	0,400	1,0		3,74
Wgu	Wand zu Dachboden	52,31	0,400	0,7		14,65
		170,01				89,19
Nord, 45° geneigt						
AD	Dachfläche N	41,55	0,220	1,0		9,14
DFF01	DFF01 78/140 N	1,09	1,800	1,0		1,96
		42,64				11,10
Ost						
AF01	F01 120/140 O	21,84	1,800	1,0		39,31
AF02	F02 90/140 O	16,38	1,800	1,0		29,48
GF01	GF01 100/120 O	1,20	1,800	1,0		2,16
GF02	GF02 90/120 O	4,32	1,800	1,0		7,78
AT01	AT01 80/215 O	1,72	1,800	1,0		3,10
AT04	AT04 90/200 O	5,40	1,800	1,0		9,72
AW01	Außenwand O	139,79	0,400	1,0		55,92
AW02	Gauppenwand O	8,45	0,400	1,0		3,38
		199,11				150,85
Ost, 45° geneigt						
AD	Dachfläche O	23,22	0,220	1,0		5,11
		23,22				5,11
Süd						
AF06	F06 80/80 S	1,28	1,800	1,0		2,30
AT01	AT01 80/215 S	12,04	1,800	1,0		21,67
AT03	AT03 90/215 S	3,88	1,800	1,0		6,98
AT04	AT04 90/200 S	1,80	1,800	1,0		3,24
AW01	Außenwand S	139,07	0,400	1,0		55,63
AW02	Gauppenwand S	6,00	0,400	1,0		2,40
		164,07				92,22

Leitwerte

Bestand MFH Traunstein 23 - Wohnen

West

AF01	F01 120/140 W	18,48	1,800	1,0	33,26
AF02	F02 90/140 W	11,34	1,800	1,0	20,41
AF05	F05 120/215 W	2,58	1,800	1,0	4,64
GF01	GF01 100/120 W	6,00	1,800	1,0	10,80
AT01	AT01 80/215 W	1,72	1,800	1,0	3,10
AT04	AT04 90/200 W	3,60	1,800	1,0	6,48
AW01	Außenwand W	129,46	0,400	1,0	51,78
AW02	Gauppenwand W	10,09	0,400	1,0	4,04
183,27					134,51

West, 45° geneigt

AD	Dachfläche W	53,55	0,220	1,0	11,78
53,55					11,78

Horizontal

DGD	Oberste Geschoßdecke	397,31	0,220	0,9	78,67
DGK	Kellerdecke	197,95	0,500	0,7	69,28
DGE	Decke zu Erdreich	203,80	0,700	0,7	99,87
799,07					247,82

... Leitwertzuschlag für linienförmige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal	48,01	W/K
------------------------------	--------------	------------

... über Lüftung

Lüftungsleitwert

Fensterlüftung	284,23	W/K
-----------------------	---------------	------------

Lüftungsvolumen VL = 2.089,95 m³
 Luftwechselrate n = 0,40 1/h

Gewinne

Bestand MFH Traunstein 23 - Wohnen

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit des Gebäudes

schwere Bauweise

Interne Wärmegewinne

qi = 3,75 W/m²

Solare Wärmegewinne

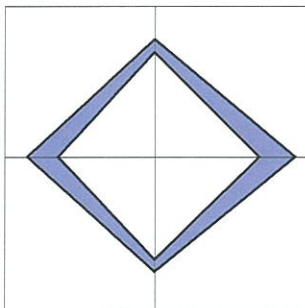
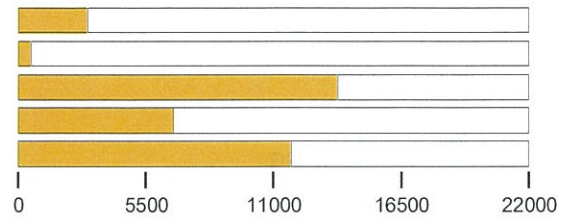
Transparente Bauteile

		Anzahl	Summe Ag m ²	Fs -	g -	A trans,h m ²
Nord						
AF01	F01 120/140 N	1	1,17	1,00	0,670	0,69
AF03	F03 70/70 N	1	0,34	1,00	0,670	0,20
AF04	F04 100/215 N	2	3,01	1,00	0,670	1,77
GF01	GF01 100/120 N	2	1,68	1,00	0,670	0,99
AT01	AT01 80/215 N	5	6,02	1,00	0,670	3,55
AT02	AT02 100/215 N	1	1,50	1,00	0,670	0,88
			13,73			8,11
Nord, 45° geneigt						
DFF01	DFF01 78/140 N	1	0,76	1,00	0,670	0,45
			0,76			0,45
Ost						
AF01	F01 120/140 O	13	15,28	1,00	0,670	9,03
AF02	F02 90/140 O	13	11,46	1,00	0,670	6,77
GF01	GF01 100/120 O	1	0,84	1,00	0,670	0,49
GF02	GF02 90/120 O	4	3,02	1,00	0,670	1,78
AT01	AT01 80/215 O	1	1,20	1,00	0,670	0,71
AT04	AT04 90/200 O	3	3,78	1,00	0,670	2,23
			35,60			21,03
Süd						
AF06	F06 80/80 S	2	0,89	1,00	0,670	0,52
AT01	AT01 80/215 S	7	8,42	1,00	0,670	4,98
AT03	AT03 90/215 S	2	2,71	1,00	0,670	1,60
AT04	AT04 90/200 S	1	1,26	1,00	0,670	0,74
			13,30			7,85
West						
AF01	F01 120/140 W	11	12,93	1,00	0,670	7,64
AF02	F02 90/140 W	9	7,93	1,00	0,670	4,69
AF05	F05 120/215 W	1	1,80	1,00	0,670	1,06
GF01	GF01 100/120 W	5	4,20	1,00	0,670	2,48
AT01	AT01 80/215 W	1	1,20	1,00	0,670	0,71
AT04	AT04 90/200 W	2	2,52	1,00	0,670	1,48
			30,60			18,08

Gewinne

Bestand MFH Traunstein 23 - Wohnen

	Aw m ²	Qs, h kWh/a
Nord	19,62	2.999
Nord, 45° geneigt	1,09	544
Ost	50,86	13.839
Süd	19,00	6.709
West	43,72	11.896
	134,29	35.989



Orientierungsdiagramm

Das Diagramm zeigt die Orientierungen und Flächen von opaken und transparenten Bauteilen

☐ opak
☒ transparent

Strahlungsintensitäten

Traunstein, 905 m

	S kWh/m ²	SO/SW kWh/m ²	O/W kWh/m ²	NO/NW kWh/m ²	N kWh/m ²	H kWh/m ²
Jan.	57,31	43,29	20,73	10,67	9,75	30,48
Feb.	70,69	55,75	32,36	16,92	14,43	49,78
Mär.	80,12	70,31	52,32	32,70	25,34	81,75
Apr.	80,95	79,79	70,54	52,03	39,31	115,64
Mai	77,16	86,06	87,55	69,74	53,42	148,39
Jun.	68,54	79,96	82,82	68,54	52,83	142,80
Jul.	74,90	83,89	86,89	70,41	53,93	149,81
Aug.	84,32	89,85	84,32	64,97	48,38	138,23
Sep.	81,26	75,32	62,43	43,60	34,68	99,10
Okt.	75,99	62,00	39,51	22,49	18,23	60,79
Nov.	56,90	43,74	22,36	12,16	10,85	32,89
Dez.	45,51	34,42	15,94	8,77	8,31	23,10

Monatsbilanz Heizwärmebedarf, Referenzklima

Bestand MFH Traunstein 23 - Wohnen

Volumen beheizt, BRI: 3066,65 m³

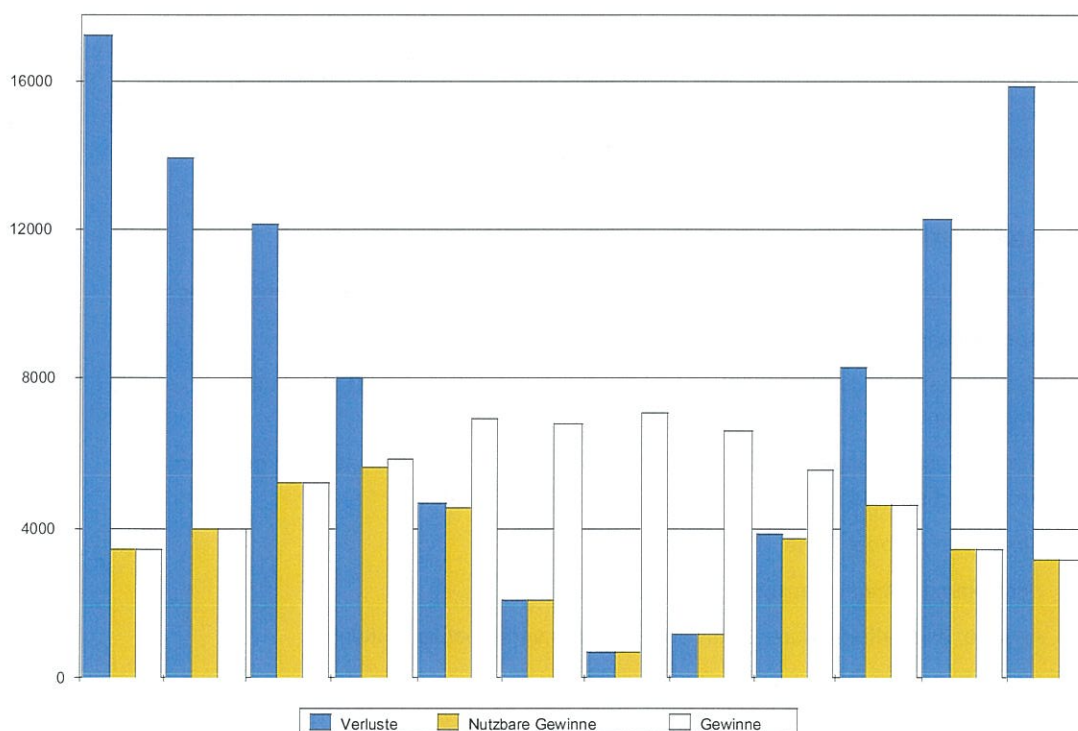
schwere Bauweise

Geschoßfläche, BGF: 1004,78 m²

Traunstein, 905 m

Heizgradtage HGT (12/20): 4694 Kd

	Außen °C	QT kWh	QV kWh	eta -	eta Qs kWh	eta Qi kWh	Q h kWh
Jan.	-1,53	12.664	4.553	1,000	1.201	2.243	13.774
Feb.	0,73	10.238	3.681	1,000	1.932	2.025	9.961
Mär.	4,81	8.935	3.212	0,997	2.924	2.237	6.986
Apr.	9,62	5.909	2.124	0,961	3.500	2.086	2.447
Mai	14,20	3.412	1.227	0,654	3.042	1.467	130
Jun.	17,33	1.520	546	0,304	1.405	661	1
Jul.	19,12	518	186	0,099	481	223	-
Aug.	18,56	847	305	0,176	757	394	-
Sep.	15,03	2.829	1.017	0,674	2.257	1.463	127
Okt.	9,64	6.094	2.191	0,989	2.355	2.218	3.711
Nov.	4,16	9.017	3.242	1,000	1.245	2.170	8.844
Dez.	0,19	11.653	4.189	1,000	937	2.243	12.662
		73.634	26.472		22.035	19.428	58.643 kWh



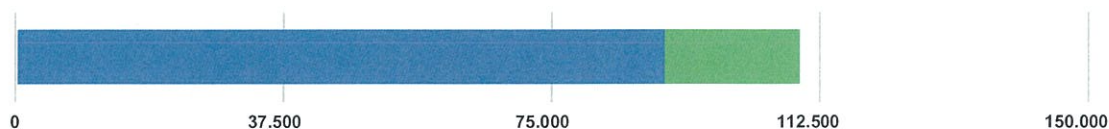
Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Bestand MFH Traunstein 23

Wohnen

Nutzprofil: Mehrfamilienhäuser

Heizenergiebedarf in der Zone		versorgt BGF m ²	Lstg. kW	HEB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	1.004,78	169	90.912
TW	Warmwasser Anlage 1	1.004,78		19.199



Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung zentral, Defaultwert für Leistung (169 kW), Fernwärme, Sekundärkreis

Speicherung: kein Speicher,

Verteilleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 1/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit Thermostatventilen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Heizkörper (70 °C / 55 °C)

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Anbindeleitungen
Wohnen	0,00 m	0,00 m	562,68 m
unkonditioniert	46,08 m	80,38 m	

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Raumheizung Anlage 1

Speicherung: Kein Warmwasserspeicher

Verteilleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal, konditionierte Lage in Zone Wohnen, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Zirkulationsleitung: Ohne Zirkulation

Stichleitung: Längen pauschal, Kupfer (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Stichleitungen
Wohnen	0,00 m	40,19 m	160,76 m
unkonditioniert	17,44 m	0,00 m	

Bauteilflächen

Bestand MFH Traunstein 23 - Alle Gebäudeteile/Zonen

Flächen der thermischen Gebäudehülle			1.634,96 m²
	Opake Flächen	91,79 %	1.500,67
	Fensterflächen	8,21 %	134,29
	Wärmefluss nach oben		515,64
	Wärmefluss nach unten		401,76
Andere Flächen			0,00 m²
	Opake Flächen	0 %	0,00
	Fensterflächen	0 %	0,00

Flächen der thermischen Gebäudehülle

AD	Dachfläche N			41,55 m²
	Fläche	x+y	1 x (15,72*2,10)-(2,20*1,80*2)+3,9*4,5	42,64
	DFF01 78/140 N		- 1 x 1,09	- 1,09
AD	Dachfläche O			23,22 m²
	Fläche	x+y	1 x (4,23*2,70)+(4,61*3,70)+(4,45*3,70) -(2,20*1,80)-(3,70*2,40*2)	23,22
AD	Dachfläche W			53,55 m²
	Fläche	x+y	1 x (4,61*2,70*2)+(6,70*2,70)+(6,85*2,70) -(2,20*1,80*2)	53,55
AF01	F01 120/140 N		1 x 1,68	1,68 m ²
AF01	F01 120/140 O		13 x 1,68	21,84 m ²
AF01	F01 120/140 W		11 x 1,68	18,48 m ²
AF02	F02 90/140 O		13 x 1,26	16,38 m ²
AF02	F02 90/140 W		9 x 1,26	11,34 m ²
AF03	F03 70/70 N		1 x 0,49	0,49 m ²
AF04	F04 100/215 N		2 x 2,15	4,30 m ²

Bauteilflächen

Bestand MFH Traunstein 23 - Alle Gebäudeteile/Zonen

AF05	F05 120/215 W	1 x 2,58	2,58 m2
AF06	F06 80/80 S	2 x 0,64	1,28 m2
AT01	AT01 80/215 N	5 x 1,72	8,60 m2
AT01	AT01 80/215 O	1 x 1,72	1,72 m2
AT01	AT01 80/215 S	7 x 1,72	12,04 m2
AT01	AT01 80/215 W	1 x 1,72	1,72 m2
AT02	AT02 100/215 N	1 x 2,15	2,15 m2
AT03	AT03 90/215 S	2 x 1,94	3,88 m2
AT04	AT04 90/200 O	3 x 1,80	5,40 m2
AT04	AT04 90/200 S	1 x 1,80	1,80 m2
AT04	AT04 90/200 W	2 x 1,80	3,60 m2
AW01	Außenwand N		88,71 m2
	Fläche	x+y	1 x (15,72*4,50)+(6,50*0,68*2)+(1,38*1,68)+(6,50*1,38)+(4,50*1,38)+(7,10*1,38)
			105,93
	F01 120/140 N	- 1 x 1,68	- 1,68
	F03 70/70 N	- 1 x 0,49	- 0,49
	F04 100/215 N	- 2 x 2,15	- 4,30
	AT01 80/215 N	- 5 x 1,72	- 8,60
	AT02 100/215 N	- 1 x 2,15	- 2,15
AW01	Außenwand O		139,79 m2
	Fläche	x+y	1 x (21,01*6,50)+(6,90*4,50)+1,7*2,4+2,8*2
			185,13

Bauteilflächen

Bestand MFH Traunstein 23 - Alle Gebäudeteile/Zonen

	<i>F01 120/140 O</i>		- 13 x 1,68	- 21,84
	<i>F02 90/140 O</i>		- 13 x 1,26	- 16,38
	<i>AT01 80/215 O</i>		- 1 x 1,72	- 1,72
	<i>AT04 90/200 O</i>		- 3 x 1,80	- 5,40
AW01	Außenwand S			139,07 m2
	Fläche	x+y	1 x (14,34*4,50)+(4,50*1,38)+(1,38*1,00 1,50)+(6,50*1,38*3)+(6,50*0,68*3)+(1 3,52*1,70)+(5,35*2,10)+(4,50*3,10*0, 5)+(3,00*1,30)	158,07
	<i>F06 80/80 S</i>		- 2 x 0,64	- 1,28
	<i>AT01 80/215 S</i>		- 7 x 1,72	- 12,04
	<i>AT03 90/215 S</i>		- 2 x 1,94	- 3,88
	<i>AT04 90/200 S</i>		- 1 x 1,80	- 1,80
AW01	Außenwand W			129,46 m2
	Fläche	x+y	1 x (15,85*7,10)+(6,85*4,50)+(5,80*2,70 +1,7*2,4*2	167,18
	<i>F01 120/140 W</i>		- 11 x 1,68	- 18,48
	<i>F02 90/140 W</i>		- 9 x 1,26	- 11,34
	<i>F05 120/215 W</i>		- 1 x 2,58	- 2,58
	<i>AT01 80/215 W</i>		- 1 x 1,72	- 1,72
	<i>AT04 90/200 W</i>		- 2 x 1,80	- 3,60
AW02	Gauppenwand N			9,36 m2
	Fläche	x+y	1 x (1,50*1,00*0,5*8)+(1,80*1,60*2)	11,76
	<i>GF01 100/120 N</i>		- 2 x 1,20	- 2,40
AW02	Gauppenwand O			8,45 m2
	Fläche	x+y	1 x (1,80*1,60)+(2,70*1,80*2)+(1,10*1,20 *0,5*2)	13,97
	<i>GF01 100/120 O</i>		- 1 x 1,20	- 1,20
	<i>GF02 90/120 O</i>		- 4 x 1,08	- 4,32
AW02	Gauppenwand S			6,00 m2
	Fläche	x+y	1 x (1,50*1,00*0,5*8)	6,00
AW02	Gauppenwand W			10,09 m2
	Fläche	x+y	1 x (1,80*1,60*5)+(1,30*1,30*0,5*2)	16,09
	<i>GF01 100/120 W</i>		- 5 x 1,20	- 6,00
DFF01	DFF01 78/140 N		1 x 1,09	1,09 m2

Bauteilflächen

Bestand MFH Traunstein 23 - Alle Gebäudeteile/Zonen

DGD	Oberste Geschoßdecke			397,31 m2
	Fläche	x+y	1 x 13,88*5,8+14*3,7+1,5*63*+1,8*1,2+1 7,48+39+6,49-2,5*4+2,4*3,3	397,31
DGE	Decke zu Erdreich			203,80 m2
	Fläche	x+y	1 x 401,76-((5,75*2,00)+(12,00*11,10)+(,45*1,38*2)+(2,40*0,70*2)+(4,45*2,08 *2)+(3,05*0,95)+(8,10*2,00))	203,80
DGK	Kellerdecke			197,95 m2
	Fläche	x+y	1 x (5,75*2,00)+(12,00*11,10)+(4,45*1,3 *2)+(2,40*0,70*2)+(4,45*2,08*2)+(3,0 5*0,95)+(8,10*2,00)	197,95
GF01	GF01 100/120 N		2 x 1,20	2,40 m2
GF01	GF01 100/120 O		1 x 1,20	1,20 m2
GF01	GF01 100/120 W		5 x 1,20	6,00 m2
GF02	GF02 90/120 O		4 x 1,08	4,32 m2
Wgu	Wand zu Dachboden			52,31 m2
	Fläche	x+y	1 x (5,8+3,1+6,2+5,1)*2,94-4*2,94*0,5-0 81*2,94*0,5	52,31

Geschoßfläche und Volumen

Bestand MFH Traunstein 23

Gesamt		1.004,78 m²	3.066,65 m³
Wohnen	beheizt	1.004,78	3.066,65

Wohnen

beheizt

		Höhe [m]	[m ²]	[m ³]
Erdgeschoss				
Gesamt	1x 27,91*16,42-1,4*2,24-0,7*4,61-0,7*2,24-1,38*2,24-1,4*4,61-1,4*2,24-1,38*2,24-2,08*4,61-2,08*2,75-1,4*2,75-0,7*3,66-1,38*2,39-68*2,24+0,7*4,61+1,38*4,61-2,25*7,05	3,24	401,76	1.301,71
Obergeschoß				
Gesamt	1x 27,91*16,42-1,4*2,24-0,7*4,61-0,7*2,24-1,38*2,24-1,4*4,61-1,4*2,24-1,38*2,24-2,08*4,61-2,08*2,75-1,4*2,75-0,7*3,66-1,38*2,39-68*2,24+0,7*4,61+1,38*4,61-2,25*7,05-0,74*15,72+0,81*4,61*2	2,92	397,59	1.160,98
Dachgeschoß				
Gesamt	1x 14,91*(4,61+2,24+4,61+2,24+0,38)-1,4*2,24-0,7*4,61-2,1*2,24-0,68*2,24+0,6*4,61-2*7,95+1,7*5,05+0,81*1,1*2+3,1*3,5	2,94	205,42	603,95

Verbesserungsmassnahmen

Bereich Wohngebäude

Vorwort

Aufgrund der Berechnung lt. "Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden - Vereinfachtes Verfahren" kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine genauere Berechnung (Erhebung der tatsächlichen Wandaufbauten, U-Werte der Fenster etc.) bereits eine günstigere Energiekennzahl ergibt.

Nachstehende Massnahmen können jedoch eine zusätzliche Verbesserung bringen.

A) Wände gegen Aussenluft

Dämmung der Fassade

Da der Aufbau nicht eindeutig bekannt ist wurde ein U-Wert von $0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ angenommen. Sollte bei genauer Untersuchung ein besserer U-Wert festgestellt werden, würde sich eine Verbesserung der EKZ ergeben.

Die Dämmung der Fassade scheint nur bei Gesamtsanierung wirtschaftlich sinnvoll.

mind. erforderlich ca. $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$

B) Fenster

Tausch der Fenster

Sollte bei genauer Untersuchung der Fenster der U-Wert von $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ bestätigt werden kann der Austausch der Fenster bei der nächsten Gesamtsanierung empfohlen werden

mind. erforderlich $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

U-Wert empfohlen $< 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Sollte bei genauer Untersuchung der Fenster ein besserer U-Wert festgestellt werden, würde sich eine Verbesserung der EKZ ergeben.

C) Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile

Diese Bauteile sind bereits gedämmt (sie erreichen die derzeit erforderlichen U-Werte jedoch nicht) Weitere Massnahmen scheinen grundsätzlich derzeit jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll.

C1) Dämmung der obersten Geschossdecke / Dach

mind. erforderlich $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$

C2) Dämmung der Decke zu Keller

mind. erforderlich $0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$

D) Heizung und Warmwasser

Über die Heizungsanlage (Fernwärme) liegen keine genaueren Angaben vor. Sollte sich herausstellen, dass die getroffenen Annahmen unrichtig sind, sollten die Daten angepasst werden bzw. entsprechende Verbesserungsmaßnahmen überlegt werden.

Sollten sich bei genauerer Untersuchung die o.g. Annahmen nicht bestätigen sind entsprechende Massnahmen / Verbesserungen durchzuführen

Es wird jedenfalls empfohlen bei Bedarf nicht nur die beschriebenen Einzelmaßnahmen durchzuführen sondern ein Gesamtsanierungskonzept zu erstellen.

Schlussbemerkung

Der vorliegende Energieausweis wurde mit der Software ArchiPHYSIK 8.0.2.007-2010 erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die seitens der Hausverwaltung übergebenen Planunterlagen, sowie die bereits erwähnten Angaben.

Da weder eine Bestandsaufnahme noch eine genauere Untersuchung der Bauteile erfolgte wurde der Energieausweis mittels "Vereinfachtem Verfahren" gemäß "Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden" Ausgabe Vers.: 2.6, April 2007 erstellt

Die Berechnung erfolgte nach den derzeit gültigen Regeln.

Eine Veränderung der vorliegenden Grundlagen und Richtlinien kann auch die Änderung des Ergebnisses zur Folge haben.

Der Energieausweis wurde für das ges. Gebäude erstellt. Es wird daher bei Betrachtung von einzelnen Wohneinheiten, aufgrund der unterschiedlichen Lage, zu abweichenden Ergebnissen der Energiekennzahl kommen.

Die Nutzung wurde gemäß den Angaben aus den Bestandsplänen, der HV sowie der Besichtigung vor Ort festgelegt. Bei Änderung der Nutzung / Widmungen ist dies der Behörde anzuzeigen und gegebenenfalls ein neues Gutachten zu erstellen.

Inhalt

Wohngebäude

Deckblatt
Grundlagen
EDV - Ausdruck Energieausweis mit
Energieausweisformular
Leitwerte, Gewinne, Monatsbilanz
Anlagentechnik
Bauteilflächenberechnung
Geschossflächen und Volumen Berechnung
Allgemeines bauphysikalisches Datenblatt (für Energieausweis)
Verbesserungsmassnahmen
Schlussbemerkung mit
Inhaltsverzeichnis

Gesamtseitenanzahl - 18 Seiten

IPG Bau- Planungs- und
Errichtungs Ges.m.b.H

Baumeister Ing. Elisabeth
Waisenhorn-Wesely

