

Exposé

Wohnung in Sankt Kanzian am Klopeiner See Moderne Seeblick-Wohnung mit Terrasse & Pool | provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-463532

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Micheu

Seenweg 38
9122 Sankt Kanzian am Klopeiner See
Kärnten
Österreich

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	64,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	0 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eingebettet in die wunderschöne Seenlandschaft Südkärntens bietet diese hochwertige Eigentumswohnung Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer 2018 kernsanierten Wohnanlage und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen traumhaften Blick auf die See- und Bergwelt Kärntens.

Die Wohnung umfasst 63 m² Wohnfläche mit Vorraum, Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche/Essen, Bad/Dusche sowie separatem WC. Dazu kommen eine großzügige Terrasse (14 m²), ein Balkon (9,40 m²) sowie ein Kellerabteil (4,40 m²).

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Öl-Zentralheizung)
- 2-Schicht-Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung (Villeroy & Boch, Hans Grohe)
- Hauseigener Pool mit Lift direkt zum Poolbereich
- 2 Stellplätze im Freien inkludiert
- Personenaufzug im Haus
- Kellerabteil zugeordnet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Provisionsfrei – Direktverkauf vom Eigentümer.

Grundbuch: KG 76113 St. Kanzian, EZ 761, Top 12.

Miteigentumsanteil: 69/1358.

Lage

Die Wohnanlage liegt in Seelach, 9122 St. Kanzian am Klopeiner See, auf ca. 450 m Seehöhe in ruhiger Wohnlage. Der Klopeiner See – als wärmster Badensee Europas bekannt – ist nur 500 m entfernt, der naturbelassene Kleinsee sogar nur 200 m.

Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist ausgezeichnet: Arzt (50 m), Volksschule & Kindergarten (250 m), Bushaltestelle (350 m), Penny (450 m), Billa (500 m). Die Autobahn A2 ist nur 6,5 km entfernt, der Flughafen Klagenfurt in 25 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	2018
HWB	51,20 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	1,01
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Pool am Abend



Gegenstromanlage

Exposé - Galerie



Allgemeinfläche Flur zum Lift



Küche

Exposé - Galerie



Aussicht



Aussicht aus Küche

Exposé - Galerie



Aussicht Terrasse



Küche Einrichtung

Exposé - Galerie



Küche Ausstattung



Badwanne & Dusche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Büro Baumeister Ramsak
Ing. Albin Ramsak
Fichtenweg 17
9100 Völkermarkt
0699 15996011
albin@licht-welten.at



ENERGIEAUSWEIS

Planung Mehrfamilienhaus

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

FERK Immobilien GmbH / Hr. David Ferk
Georgibergstraße 27
9122 St. Kanzian



28.08.2016

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



BEZEICHNUNG Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeteil	EG, OG1, OG2, DG	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	DG Ausbau 2007, WDVS
Straße	Seenweg 38	Katastralgemeinde	St. Kanzian
PLZ/Ort	9122 St. Kanzian am Klopeiner See	KG-Nr.	76113
Grundstücksnr.	1108/2	Seehöhe	457 m

Spezifischer Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Standortklima)

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

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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).

Energieausweis für Wohngebäude - Planung



OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



www.licht-welten.at

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.526 m ²	Klimaregion	SB	mittlerer U-Wert	0,47 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	1.220 m ²	Heiztage	208 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	5.462 m ³	Heizgradtage	3755 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.291 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,9 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	32,2
charakteristische Länge	2,38 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung Größere Renovierung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	
HWB	51,2 kWh/m ² a	86.310	56,6	51,2 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		19.490	12,8	
HTEB _{RH}		5.389	3,5	
HTEB _{ww}		25.707	16,9	
HTEB		40.583	26,6	
HEB		141.715	92,9	
HHSB		25.058	16,4	
EEB		166.774	109,3	103,2 kWh/m ² a nicht erfüllt 1)
PEB		246.662	161,7	
PEB _{n.ern.}		232.619	152,5	
PEB _{ern.}		14.043	9,2	
CO ₂		55.034 kg/a	36,1 kg/m ² a	
f _{GEE}			1,01	

1) kein Leitungstausch

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Büro Baumeister Ramsak Fichtenweg 17 9100 Völkermarkt
Ausstellungsdatum	28.08.2016		
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschäftszahl	374/34/2016		



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Datenblatt GEQ Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf St. Kanzian am Klopeiner See

HWB_{SK} 57 f_{GEE} 1,01

Gebäudedaten - Größere Renovierung - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	1.526 m ²	Wohnungsanzahl	12
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.462 m ³	charakteristische Länge l _c	2,38 m
Gebäudehüllfläche A _B	2.291 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,42 m ⁻¹
		mittlere Raumhöhe	3,58 m

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Pläne FERK, 08.2016
Bauphysikalische Daten:	Vor Ort Aufnahme, 12.08.2016
Haustechnik Daten:	Vor Ort Aufnahme, lt. Auskunft, 12.08.2016

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: St. Kanzian am Klopeiner See

Transmissionswärmeverluste Q _T		113.234 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	45.320 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		40.684 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	mittelschwere Bauweise	30.258 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		86.310 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		100.427 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		40.195 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		33.701 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		28.769 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		78.152 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage hochselektiv 12m ²
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / 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

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Empfehlungen zur Verbesserung Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus



Allgemeines

Das Gebäude entspricht in seinem energetischen Verhalten dem zu erwartenden Standard des Baujahres 1972 samt Sanierungen bis 2007.

Anmerkung:

Aufgrund des zeitgemäßen Standards durch Sanierungen und DG Ausbaues wird zum gegenwärtigem Zeitpunkt (01-2015) keine Empfehlung zur thermischen Sanierung der Gebäudehülle angegeben, da eine rechnerische Verbesserung in keinem Verhältnis zum technischen und wirtschaftlichen Aufwand steht.

Die im folgenden angeführten Punkte führen sowohl einzeln als auch sinnvoll kombiniert zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes:

Haustechnik

- Dämmung Wärmeverteilungen
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung / hydraulischer Abgleich
- Errichtung einer thermischen Solaranlage

Schlussbemerkung

Anmerkung:

Aufgrund des zeitgemäßen Standards wird zum gegenwärtigem Zeitpunkt (01-2015) keine Empfehlung zur thermischen Sanierung der Gebäudehülle angegeben, da eine rechnerische Verbesserung in keinem Verhältnis zum technischen und wirtschaftlichen Aufwand steht.

Außerdem wird das Gebäude als Hotel vorwiegend in den Sommermonaten benützt.

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2011): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.



Projektanmerkungen

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhhaus

Allgemein

Energiekennzahl OIB-Richtlinie 6 nicht erfüllt. EKZ = 51,23 kWh/m²a EKZmax = 51,22 kWh/m²a
 EEB lt. OIB-Richtlinie 6 nicht erfüllt. EEB = 109,32 kWh/m²a EEBmaxzul = 103,20 kWh/m²a

Hotelgebäude 4 geschoßig Baujahr 1972 lt. Auskunft, Dachgeschoßausbau 2007 lt. Auskunft, Seehöhe 457m und Ausrichtung 0° Süd lt. Kagis

Bauteile

Bauteil: DS01-Dachschräge hinterlüftet - Schicht BauderPIR PLUS (bis April 2013) - Lambda-Wert kleiner 0,031
 Bauteil: FD01-Außendecke, Wintergarten Verglasung - U-Wert = 1,50 U-Wertmaxzulässig = 0,20

Bauteildicken teilw. nachgemessen und, wo nicht zugänglich oder messbar, lt. Planunterlagen oder angenommen!
 Bauteil U-Werte gemäß Baujahr lt. "Vereinfachtes Verfahren Default-Werte Ausgabe Oktober 2011" für nicht festzustellende Bauteilschichten oder lt. Önorm B8110-7 für bekannte Bauteilschichten.

Bestandsbauteile alt nach Baujahr 1972, Außenwände +10cm VWS
 Dachbauteile nach Baujahr 2007

Bauteile Wintergarten (Speisesaal) konditioniert BJ 2003 lt. Fenster

Anmerkung: zur Vereinfachung der Eingabe wird die komplette Wintergartenverglasung samt Oberlichtern als Bauteil 10cm mit U=1,30 angenommen!

Fenster

Fenster: 1,00 x 0,86 EG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,44 x 2,50 EG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,40 x 0,86 EG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 0,98 x 2,08 EG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 0,98 x 2,08 EG NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 2,90 x 1,62 EG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 2,90 x 1,62 EG NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,94 x 1,14 EG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,94 x 1,14 EG NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,95 x 2,08 OG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,95 x 2,08 OG NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,95 x 2,08 OG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,95 x 2,08 OG NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,20 x 1,18 OG1-2 NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,20 x 1,18 OG1-2 NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,20 x 1,18 OG1-2 NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,20 x 1,18 OG1-2 NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,55 x 2,08 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,55 x 2,08 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 0,88 x 0,86 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 0,88 x 0,86 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,40 x 0,86 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,40 x 0,86 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,10 x 2,08 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,10 x 2,08 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,00 x 0,86 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,10 x 1,15 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,10 x 1,15 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,10 x 1,15 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,10 x 1,15 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 3,70 x 2,30 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 3,70 x 2,30 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.



Projektanmerkungen

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Fenster: 3,70 x 2,30 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 3,70 x 2,30 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,14 x 1,20 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,14 x 1,20 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,14 x 1,20 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 1,14 x 1,20 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 2,58 x 1,20 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 2,58 x 1,20 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 2,58 x 1,20 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 2,58 x 1,20 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 0,95 x 1,31 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 0,95 x 1,31 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 0,95 x 1,31 OG1-2 - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 0,95 x 1,31 OG1-2 - U-Wert gesamt kleiner 0,8.
 Fenster: 1,10 x 0,90 DG - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 2,80 x 2,20 DG NEU - Psi-Wert kleiner 0,05
 Fenster: 2,80 x 2,20 DG NEU - U-Wert gesamt kleiner 0,8.

Kunststoff 2-fach 1999 Ug1,50 verbaut im Gebäude
 Kunststoff 2-fach 2003 verbaut im Wintergarten Ug 1,30
 Kunststoff 2-fach 2007 UG1,10 verbaut im DG Ausbau

Fenstereingabe nach Naturaufmaß, Planunterlagen und teilw. lt. Fotos

Geometrie

Eingabe lt. Naturmaßen aufgenommen im Dez. 2014

Anmerkungen zur Eingabe:

Der abgerundete Zwickel beim Eingang Wintergarten wird nicht berücksichtigt und zur Vereinfachung als gerade und orthogonal angenommen!

Haustechnik

Öl Zentralheizung 60-100kW Kesselleistung lt. Plakette, FB Heizung in Penthouse und Speisesaal (WiGa)
 ansonsten Heizkörper in den Räumen
 Warmwasserspeicher lt. "default" Angabe.
 Warmwasserspeicher pro Wohnung ca. 100Liter elektrisch beheizt.

Bauteil Anforderungen

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus



BAUTEILE

	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
AW03 Außenwand NEU 2016	0,16	0,35	Ja
DS01 Dachschräge hinterlüftet	0,18	0,20	Ja
DD01 Außendecke über Außenluft	0,19	0,20	Ja
EB01 erdanliegender Fußboden	0,22	0,40	Ja
KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller	0,40	0,40	Ja

FENSTER

	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
Prüfnormmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)	0,74	1,40	Ja
Prüfnormmaß Typ 5 (T5) (gegen Außenluft vertikal)	0,69	1,40	Ja

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



Heizlast Abschätzung

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

FERK Immobilien GmbH
Georgibergstraße 27
9122 St. Kanzian
Tel.: 06645092090

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -13,9 °C
Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C
Temperatur-Differenz: 33,9 K

Standort: St. Kanzian am Klopeiner See
Brutto-Rauminhalt der
beheizten Gebäudeteile: 5.462,34 m³
Gebäudehüllfläche: 2.291,46 m²

Bauteile

	Fläche A [m ²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m ² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor ffh [1]	Leitwert [W/K]
AW01 Außenwand 1972 + WDVS 2007	595,16	0,291	1,00		173,24
AW02 Außenwand DG	117,98	0,239	1,00		28,25
AW03 Außenwand NEU 2016	275,61	0,156	1,00		42,92
DD01 Außendecke über Außenluft	6,00	0,189	1,00		1,14
DS01 Dachschräge hinterlüftet	389,20	0,175	1,00		68,24
FD01 Außendecke, Wintergarten Verglasung	166,20	1,501	1,00		249,43
FE/TÜ Fenster u. Türen	261,05	1,251			326,62
EB01 erdanliegender Fußboden	345,94	0,217	0,70		52,53
KD01 Decke zu unconditioniertem ungedämmten Keller	134,32	0,403	0,70		37,89
ZW01 Zwischenwand zu konditioniertem Raum	26,59	1,060			
Summe OBEN-Bauteile	555,40				
Summe UNTEN-Bauteile	486,26				
Summe Außenwandflächen	988,75				
Summe Wandflächen zum Bestand	26,59				
Fensteranteil in Außenwänden 20,9 %	261,05				

Summe

[W/K] 980

Wärmebrücken (vereinfacht)

[W/K] 98

Transmissions - Leitwert L_T

[W/K] 1.078,28

Lüftungs - Leitwert L_V

[W/K] 431,57

Gebäude-Heizlast Abschätzung

Luftwechsel = 0,40 1/h

[kW] 51,2

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (1.526 m²)

[W/m² BGF] 33,55

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.
Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.



Bauteile

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

AW01 Außenwand 1972 + WDVS 2007

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Kalkzementputz	B	0,0250	0,700	0,036
Mauersteine aus Leichtbeton mit Blähton 1200 kg/m ³	B	0,3000	0,440	0,682
Kalkzementputz	B	0,0250	0,700	0,036
Universalkleber BJ 2007	B	0,0050	1,000	0,005
EPS F BJ 2007	B	0,1000	0,040	2,500
Armierung+Putz BJ 2007	B	0,0050	0,700	0,007
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,4600	U-Wert
				0,29

AW02 Außenwand DG

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Kalkzementputz	B	0,0250	0,700	0,036
Hochlochziegel	B	0,2500	0,130	1,923
Kalkzementputz	B	0,0250	0,700	0,036
Universalkleber	B	0,0050	1,000	0,005
EPS F	B	0,0800	0,040	2,000
Armierung+Putz	B	0,0050	0,700	0,007
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,3900	U-Wert
				0,24

AW03 Außenwand NEU 2016

neu	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Kalkzementputz		0,0250	0,700	0,036
Hochlochziegel 17-38cm Normalmauerm		0,2500	0,240	1,042
Universalkleber		0,0050	1,000	0,005
EPS F plus		0,1600	0,031	5,161
Armierung+Putz		0,0050	0,700	0,007
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,4450	U-Wert
				0,16

DS01 Dachschräge hinterlüftet

neu	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Holz		0,0400	0,140	0,286
BauderPIR PLUS (bis April 2013)		0,1200	0,023	5,217
Rse+Rsi = 0,2		Dicke gesamt	0,1600	U-Wert
				0,18

DD01 Außendecke über Außenluft

renoviert	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Belag	B	0,0150	1,000	0,015
Estrichbeton		0,0700	1,480	0,047
PE-Folie		0,0001	0,200	0,001
Trittschall-Dämmpl. 30/30		0,0300	0,033	0,909
Geb.EPS-RECYCL.Granulat		0,0550	0,055	1,000
Stahlbetondecke		0,2000	2,300	0,087
Universalkleber		0,0050	1,000	0,005
EPS F		0,1200	0,040	3,000
Armierung+Putz		0,0050	0,700	0,007
Rse+Rsi = 0,21		Dicke gesamt	0,5001	U-Wert
				0,19

FD01 Außendecke, Wintergarten Verglasung

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Bestandsaufbau 2007 (U-Wert = 1,50)	B	0,1000	0,190	0,526
Rse+Rsi = 0,14		Dicke gesamt	0,1000	U-Wert
				1,50



Bauteile

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

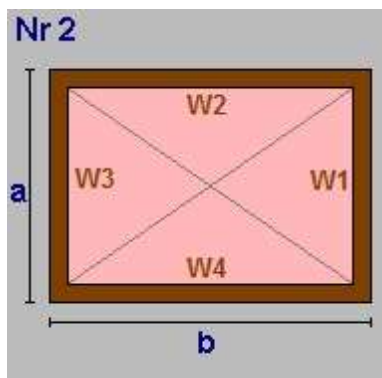
EB01 erdanliegender Fußboden					
neu	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
Belag		0,0150	1,000	0,015	
Estrichbeton		0,0700	1,480	0,047	
PE-Folie		0,0001	0,200	0,001	
Trittschall-Dämmpl. 30/30		0,0300	0,033	0,909	
Geb.EPS-RECYCL.Granulat		0,0550	0,055	1,000	
Stahlbetondecke		0,2000	2,300	0,087	
PE-Folie		0,0001	0,200	0,001	
AUSTROTHERM XPS TOP 30 SF		0,1000	0,042	2,381	
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,4702	U-Wert	0,22
KD01 Decke zu unconditioniertem ungedämmten Keller					
renoviert	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
Belag		0,0150	1,000	0,015	
Estrichbeton		0,0700	1,480	0,047	
PE-Folie		0,0001	0,200	0,001	
EPS W-30		0,0400	0,035	1,143	
Geb.EPS-RECYCL.Granulat		0,0450	0,055	0,818	
Hohlkörperdecke 5cm Betonüberd	B	0,2000	1,700	0,118	
Rse+Rsi = 0,34		Dicke gesamt	0,3701	U-Wert	0,40
ZD01 warme Zwischendecke					
renoviert	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
Belag		0,0150	1,000	0,015	
Estrichbeton	F	0,0700	1,480	0,047	
PE-Folie		0,0001	0,200	0,001	
Trittschall-Dämmpl. 30/30		0,0300	0,033	0,909	
Geb.EPS-RECYCL.Granulat		0,0550	0,055	1,000	
Hohlkörperdecke 5cm Beton	B	0,2500	1,700	0,147	
Kalkzementputz	B	0,0150	0,700	0,021	
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,4351	U-Wert	0,42
ZW01 Zwischenwand zu konditioniertem Raum					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
Kalkzementputz	B	0,0250	0,700	0,036	
Mauersteine aus Leichtbeton mit Blähton 1300 kg/m³	B	0,3000	0,490	0,612	
Kalkzementputz	B	0,0250	0,700	0,036	
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,3500	U-Wert	1,06

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



Geometrieausdruck Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

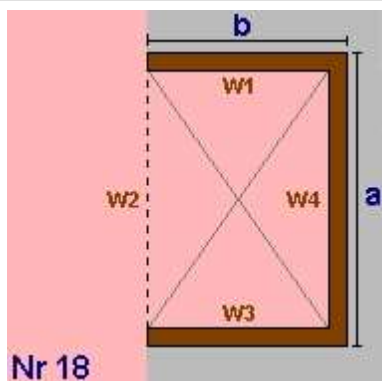
EG Hauptgebäude



Von EG bis OG2
 $a = 14,57$ $b = 12,44$
 lichte Raumhöhe = $3,01 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,45\text{m}$
 BGF $181,25\text{m}^2$ BRI $624,43\text{m}^3$

Wand W1	50,20m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	42,86m ²	AW01	
Wand W3	50,20m ²	AW01	
Wand W4	42,86m ²	AW01	
Decke	181,25m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	181,25m ²	EB01	erdanliegender Fußboden

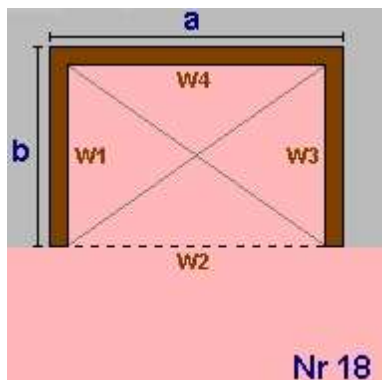
EG Zubau



$a = 10,07$ $b = 15,84$
 lichte Raumhöhe = $3,01 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,45\text{m}$
 BGF $159,51\text{m}^2$ BRI $549,52\text{m}^3$

Wand W1	54,57m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	-34,69m ²	AW01	
Wand W3	54,57m ²	AW01	
Wand W4	34,69m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Decke	114,51m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Teilung	45,00m ²	FD01	
Boden	134,32m ²	KD01	Decke zu unconditioniertem ungedämmte
Teilung	25,19m ²	EB01	= $4,22 \times 5,97 = 25,19\text{m}^2$

EG Vorsprung Zubau Nord



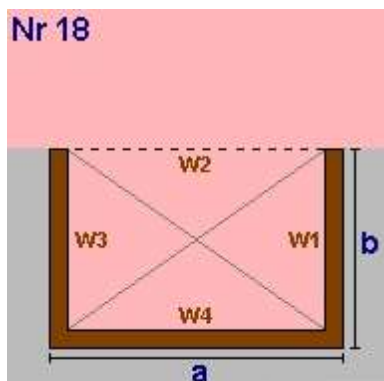
$a = 3,67$ $b = 1,80$
 lichte Raumhöhe = $3,01 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,45\text{m}$
 BGF $6,61\text{m}^2$ BRI $22,76\text{m}^3$

Wand W1	6,20m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W2	-12,64m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W3	6,20m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W4	12,64m ²	AW03	
Decke	6,61m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	6,61m ²	EB01	erdanliegender Fußboden



Geometrieausdruck
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

EG Zubau Teil Süd



Nr 18

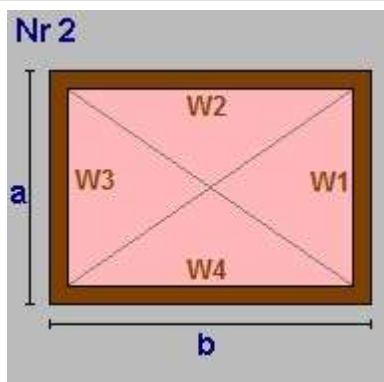
a = 15,84 b = 8,39
 lichte Raumhöhe = 3,01 + obere Decke: 0,44 => 3,45m
 BGF 132,90m² BRI 457,85m³

Wand W1	28,90m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W2	-54,57m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W3	15,12m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Teilung	4,00 x 3,45 (Länge x Höhe)		
Wand W4	13,78m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
	54,57m ²	AW03	
Decke	54,71m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Teilung	78,19m ²	FD01	
Boden	132,90m ²	EB01	erdanliegender Fußboden

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m²]: 480,26
EG Bruttorauminhalt [m³]: 1.654,55

OG1 Hauptgebäude

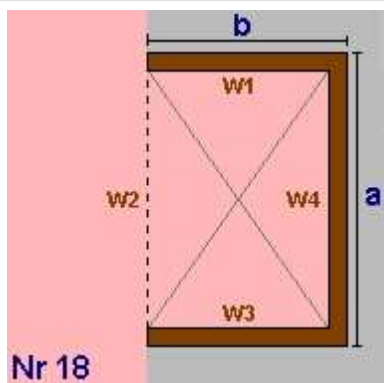


Nr 2

Von EG bis OG2
 a = 14,57 b = 12,44
 lichte Raumhöhe = 2,60 + obere Decke: 0,44 => 3,04m
 BGF 181,25m² BRI 550,11m³

Wand W1	44,22m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	37,76m ²	AW01	
Wand W3	44,22m ²	AW01	
Wand W4	37,76m ²	AW01	
Decke	181,25m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-181,25m ²	ZD01	warme Zwischendecke

OG1 Zubau



Nr 18

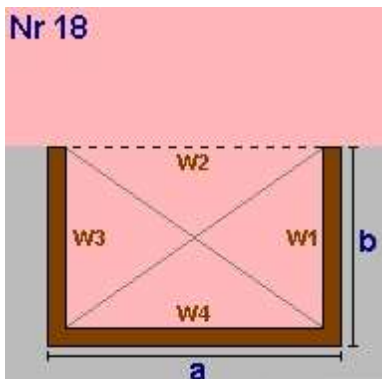
Von OG1 bis OG2
 a = 8,89 b = 11,79
 lichte Raumhöhe = 2,60 + obere Decke: 0,44 => 3,04m
 BGF 104,81m² BRI 318,12m³

Wand W1	35,78m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	-26,98m ²	AW01	
Wand W3	35,78m ²	AW01	
Wand W4	26,98m ²	AW01	
Decke	104,81m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-104,81m ²	ZD01	warme Zwischendecke



Geometrieausdruck
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

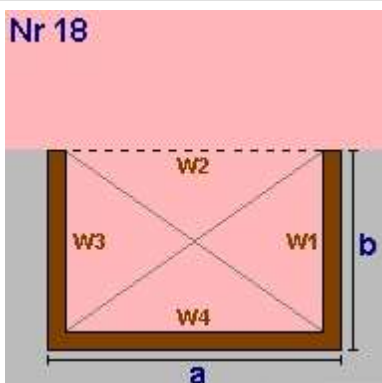
OG1 Zubau Teil 1 Süd



Von OG1 bis OG2
 $a = 11,79$ $b = 4,14$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $48,81\text{m}^2$ BRI $148,15\text{m}^3$

Wand W1	$12,57\text{m}^2$	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	$-35,78\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$12,57\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$35,78\text{m}^2$	AW01	
Decke	$48,81\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-48,81\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

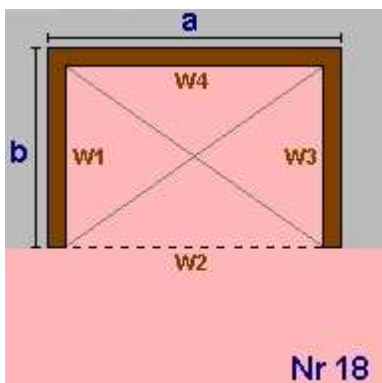
OG1 Zubau Teil 2 Süd



Von OG1 bis OG2
 $a = 3,80$ $b = 1,36$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $5,17\text{m}^2$ BRI $15,69\text{m}^3$

Wand W1	$4,13\text{m}^2$	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W2	$-11,53\text{m}^2$	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W3	$4,13\text{m}^2$	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W4	$11,53\text{m}^2$	AW03	
Decke	$5,17\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-5,17\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

OG1 Zubau Teil 1 Nord



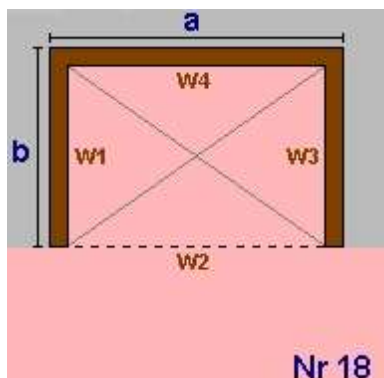
Von OG1 bis OG2
 $a = 8,20$ $b = 1,77$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $14,51\text{m}^2$ BRI $44,05\text{m}^3$

Wand W1	$-5,37\text{m}^2$	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	$-24,89\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$5,37\text{m}^2$	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W4	$24,89\text{m}^2$	AW03	
Decke	$14,51\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-14,51\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke



Geometriausdruck Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

OG1 Zubau Teil 2 Nord



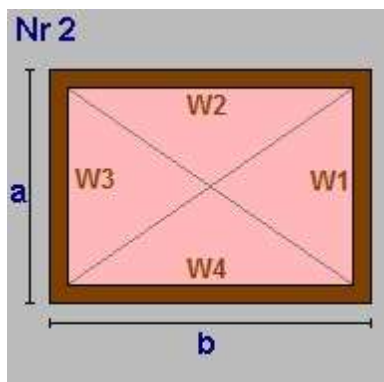
Von OG1 bis OG2
 $a = 1,80$ $b = 1,40$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $2,52\text{m}^2$ BRI $7,65\text{m}^3$

Wand W1	-4,25m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	-5,46m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W3	4,25m ²	AW03	
Wand W4	5,46m ²	AW03	
Decke	2,52m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-2,52m ²	ZD01	warme Zwischendecke

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m²]: **357,08**
OG1 Bruttorauminhalt [m³]: **1.083,76**

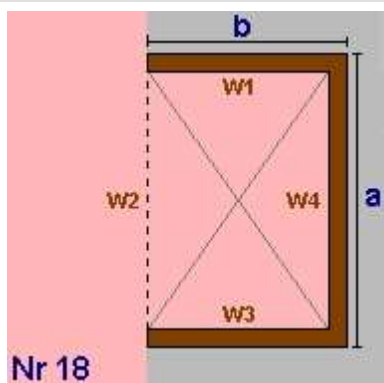
OG2 Hauptgebäude



Von EG bis OG2
 $a = 14,57$ $b = 12,44$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $181,25\text{m}^2$ BRI $550,11\text{m}^3$

Wand W1	44,22m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	37,76m ²	AW01	
Wand W3	44,22m ²	AW01	
Wand W4	37,76m ²	AW01	
Decke	181,25m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-181,25m ²	ZD01	warme Zwischendecke

OG2 Zubau



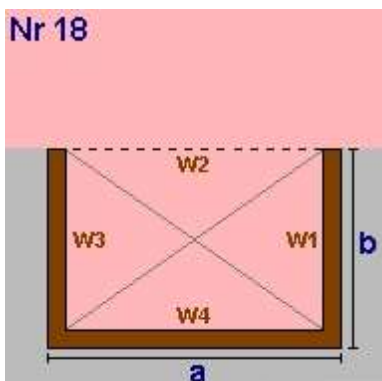
Von OG1 bis OG2
 $a = 8,89$ $b = 11,79$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $104,81\text{m}^2$ BRI $318,12\text{m}^3$

Wand W1	35,78m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	-26,98m ²	AW01	
Wand W3	35,78m ²	AW01	
Wand W4	26,98m ²	AW01	
Decke	104,81m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-104,81m ²	ZD01	warme Zwischendecke



Geometrieausdruck
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

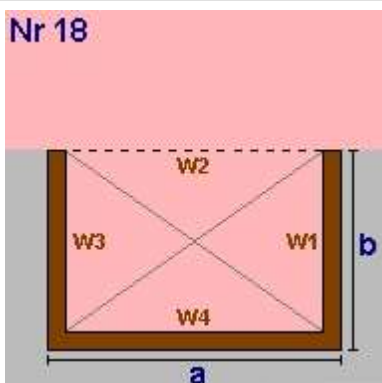
OG2 Zubau Teil 1 Süd



Von OG1 bis OG2
 $a = 11,79$ $b = 4,14$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $48,81\text{m}^2$ BRI $148,15\text{m}^3$

Wand W1	$12,57\text{m}^2$	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	$-35,78\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$12,57\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$35,78\text{m}^2$	AW01	
Decke	$26,24\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Teilung	$22,57\text{m}^2$	FD01	
Boden	$-48,81\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

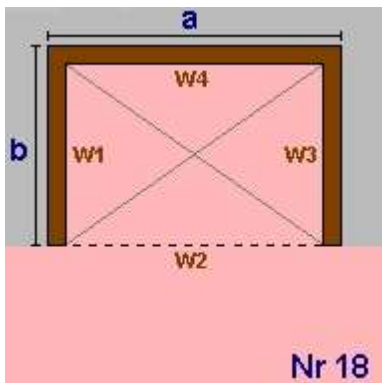
OG2 Zubau Teil 2 Süd



Von OG1 bis OG2
 $a = 3,80$ $b = 1,36$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $5,17\text{m}^2$ BRI $15,69\text{m}^3$

Wand W1	$4,13\text{m}^2$	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W2	$-11,53\text{m}^2$	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W3	$4,13\text{m}^2$	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W4	$11,53\text{m}^2$	AW03	
Decke	$5,17\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-5,17\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke

OG2 Zubau Teil 1 Nord



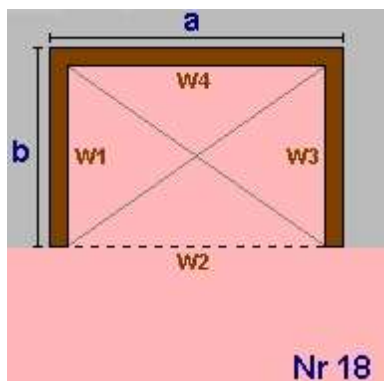
Von OG1 bis OG2
 $a = 8,20$ $b = 1,77$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $14,51\text{m}^2$ BRI $44,05\text{m}^3$

Wand W1	$-5,37\text{m}^2$	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	$-24,89\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$5,37\text{m}^2$	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W4	$24,89\text{m}^2$	AW03	
Decke	$14,51\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	$-14,51\text{m}^2$	ZD01	warme Zwischendecke



Geometrieausdruck Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

OG2 Zubau Teil 2 Nord



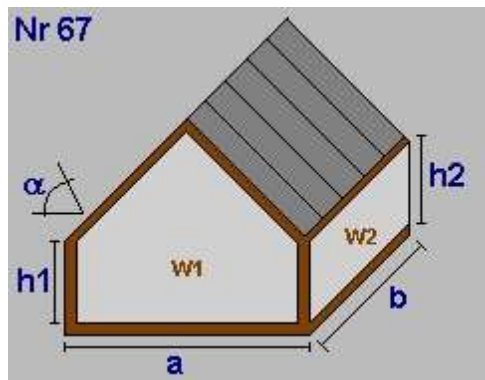
Von OG1 bis OG2
 $a = 1,80$ $b = 1,40$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,44 \Rightarrow 3,04\text{m}$
 BGF $2,52\text{m}^2$ BRI $7,65\text{m}^3$

Wand W1	-4,25m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W2	-5,46m ²	AW03	Außenwand NEU 2016
Wand W3	4,25m ²	AW03	
Wand W4	5,46m ²	AW03	
Decke	2,52m ²	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	-2,52m ²	ZD01	warme Zwischendecke

OG2 Summe

OG2 Bruttogrundfläche [m²]: **357,08**
OG2 Bruttorauminhalt [m³]: **1.083,76**

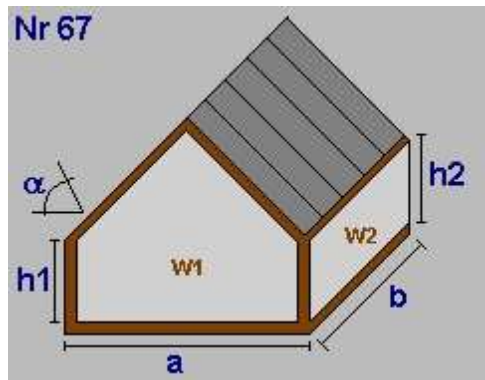
DG Zubau



Dachneigung $a(^{\circ})$ 35,00
 $a = 14,55$ $b = 11,30$
 $h1 = 1,33$ $h2 = 1,33$
 lichte Raumhöhe = $6,23 + \text{obere Decke: } 0,20 \Rightarrow 6,42\text{m}$
 BGF $164,42\text{m}^2$ BRI $637,44\text{m}^3$

Dachfl.	200,71m ²		
Wand W1	56,41m ²	AW02	Außenwand DG
Wand W2	15,03m ²	AW02	
Wand W3	56,41m ²	AW02	
Wand W4	15,03m ²	AW02	
Dach	200,71m ²	DS01	Dachschräge hinterlüftet
Boden	-164,42m ²	ZD01	warme Zwischendecke

DG DG Hauptgebäude



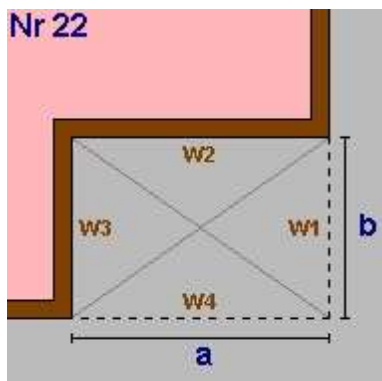
Dachneigung $a(^{\circ})$ 35,00
 $a = 14,57$ $b = 12,44$
 $h1 = 1,39$ $h2 = 1,39$
 lichte Raumhöhe = $6,30 + \text{obere Decke: } 0,20 \Rightarrow 6,49\text{m}$
 BGF $181,25\text{m}^2$ BRI $714,22\text{m}^3$

Dachfl.	221,27m ²		
Wand W1	-57,41m ²	AW02	Außenwand DG
Wand W2	17,29m ²	AW01	Außenwand 1972 + WDVS 2007
Wand W3	57,41m ²	AW01	
Wand W4	17,29m ²	AW01	
Dach	221,27m ²	DS01	Dachschräge hinterlüftet
Boden	-181,25m ²	ZD01	warme Zwischendecke



Geometriausdruck
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

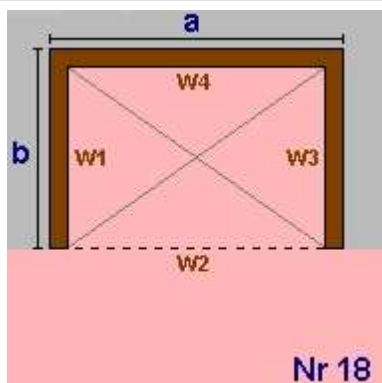
DG Rechteck einspringend am Eck



Nr 22
 $a = 6,40$ $b = 4,00$
 lichte Raumhöhe = $6,23 + \text{obere Decke: } 0,16 \Rightarrow 6,39\text{m}$
 BGF $-25,60\text{m}^2$ BRI $-163,58\text{m}^3$

Wand W1 $-25,56\text{m}^2$ AW02 Außenwand DG
 Wand W2 $40,90\text{m}^2$ AW02
 Wand W3 $25,56\text{m}^2$ AW02
 Wand W4 $-40,90\text{m}^2$ AW02
 Decke $-25,60\text{m}^2$ DS01 Dachschräge hinterlüftet
 Boden $25,60\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke

DG Rechteck

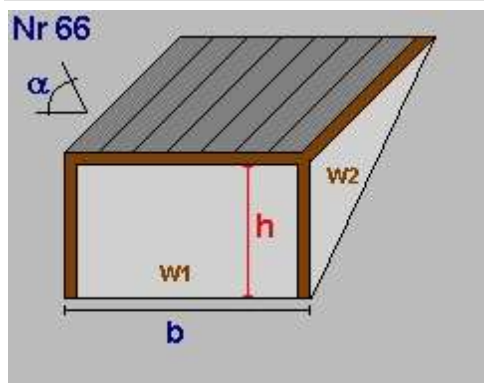


Nr 18
 $a = 3,65$ $b = 5,60$
 lichte Raumhöhe = $6,23 + \text{obere Decke: } 0,10 \Rightarrow 6,33\text{m}$
 BGF $20,44\text{m}^2$ BRI $129,39\text{m}^3$

Wand W1 $8,86\text{m}^2$ AW03 Außenwand NEU 2016
 Teilung $4,20 \times 6,33$ (Länge x Höhe)
 $26,59\text{m}^2$ ZW01 Zwischenwand zu konditioniertem Raum
 Wand W2 $-23,10\text{m}^2$ AW02 Außenwand DG
 Wand W3 $35,45\text{m}^2$ AW03 Außenwand NEU 2016
 Wand W4 $23,10\text{m}^2$ AW03

Decke $20,44\text{m}^2$ FD01 Außendecke, Wintergarten Verglasung
 Boden $-14,44\text{m}^2$ ZD01 warme Zwischendecke
 Teilung $6,00\text{m}^2$ DD01

DG Schleppgaube



Nr 66
 Anzahl 4
 Dachneigung $a(^{\circ}) 25,00$
 $b = 4,40$
 lichte Raumhöhe(h) = $1,50 + \text{obere Decke: } 0,16 \Rightarrow 1,66\text{m}$
 BRI $107,42\text{m}^3$

Dachfläche $145,30\text{m}^2$
 Dach-Anliegefl. $152,48\text{m}^2$

Wand W1 $29,22\text{m}^2$ AW02 Außenwand DG
 Wand W2 $24,41\text{m}^2$ AW02
 Wand W4 $24,41\text{m}^2$ AW02
 Dach $145,30\text{m}^2$ DS01 Dachschräge hinterlüftet

DG Summe

DG Bruttogrundfläche [m²]: 340,51
DG Bruttorauminhalt [m³]: 1.424,88

DG BGF - Reduzierung (manuell)

0,47m² pro lfm abzüglich Gaube und Terrassenrücksprung, sowie
 Gangerweiterung $-9,30 \text{ m}^2$

Summe Reduzierung Bruttogrundfläche [m²]: -9,30



Geometrieausdruck
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Deckenvolumen EB01

Fläche 345,94 m² x Dicke 0,47 m = 162,66 m³

Deckenvolumen DD01

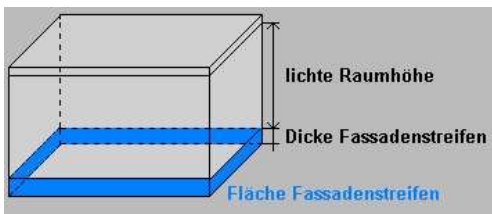
Fläche 6,00 m² x Dicke 0,50 m = 3,00 m³

Deckenvolumen KD01

Fläche 134,32 m² x Dicke 0,37 m = 49,71 m³

Bruttorauminhalt [m³]: 215,38

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	- EB01	0,470m	38,51m	18,11m ²
AW01	- KD01	0,370m	21,61m	8,00m ²
AW03	- EB01	0,470m	35,89m	16,88m ²
AW03	- KD01	0,370m	10,07m	3,73m ²

Gesamtsumme Bruttogesoßfläche [m²]: 1.525,62
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: 5.462,34



Fenster und Türen

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

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		
10,21																
N																
B	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)			1,23	1,48	1,82	0,50	1,00	0,040	1,32	0,74		0,51			
B	Prüfnormmaß Typ 2 (T2)			1,23	1,48	1,82	1,30	1,60	0,070	1,39	1,55		0,72			
B	Prüfnormmaß Typ 3 (T3)			1,23	1,48	1,82	1,30	1,60	0,070	1,32	1,56		0,72			
B	Prüfnormmaß Typ 4 (T4)			1,23	1,48	1,82	1,30	1,60	0,070	1,01	1,59		0,72			
B	Prüfnormmaß Typ 5 (T5) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	0,50	1,00	0,040	2,53	0,69		0,51			
B	Prüfnormmaß Typ 6 (T6) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	1,30	1,60	0,070	2,64	1,50		0,72			
11																
15,25																
10,47																
15,33																
O																
B	T2	AW01	2	1,94 x 1,14	EG	1,94	1,14	4,42	1,30	1,60	0,070	3,19	1,61	7,12	0,72	0,75
B	T2	AW01	2	1,40 x 0,86	EG	1,40	0,86	2,41	1,30	1,60	0,070	1,69	1,61	3,88	0,72	0,75
	T5	AW01	1	1,44 x 2,50	EG NEU	1,44	2,50	3,60	0,50	1,00	0,040	2,30	0,86	3,08	0,51	0,75
B	T2	AW01	1	2,00 x 1,62	EG	2,00	1,62	3,24	1,30	1,60	0,070	2,48	1,57	5,08	0,72	0,75
B	T4	AW01	1	4,07 x 2,40	EG	4,07	2,40	9,77	1,30	1,60	0,070	6,67	1,55	15,18	0,72	0,75
	T1	AW03	1	1,40 x 0,86	EG NEU	1,40	0,86	1,20	0,50	1,00	0,040	0,79	0,80	0,96	0,51	0,75
B	T6	AW01	2	1,80 x 2,30	OG1-2	1,80	2,30	8,28	1,30	1,60	0,070	6,20	1,62	13,38	0,72	0,75
B	T2	AW01	1	1,10 x 2,08	OG1-2	1,10	2,08	2,29	1,30	1,60	0,070	1,79	1,54	3,52	0,72	0,75
	T1	AW01	1	1,20 x 1,18	OG1-2 NEU	1,20	1,18	1,42	0,50	1,00	0,040	0,98	0,77	1,08	0,51	0,75
	T1	AW01	1	1,00 x 0,86	OG1-2	1,00	0,86	0,86	0,50	1,00	0,040	0,53	0,83	0,71	0,51	0,75
	T5	AW03	1	1,55 x 2,08	OG1-2	1,55	2,08	3,22	0,50	1,00	0,040	2,09	0,84	2,72	0,51	0,75
	T1	AW03	1	0,88 x 0,86	OG1-2	0,88	0,86	0,76	0,50	1,00	0,040	0,45	0,85	0,64	0,51	0,75
	T1	AW03	1	1,40 x 0,86	OG1-2	1,40	0,86	1,20	0,50	1,00	0,040	0,79	0,80	0,96	0,51	0,75
B	T6	AW01	2	1,80 x 2,30	OG1-2	1,80	2,30	8,28	1,30	1,60	0,070	6,20	1,62	13,38	0,72	0,75
B	T2	AW01	2	1,10 x 2,08	OG1-2	1,10	2,08	4,58	1,30	1,60	0,070	3,57	1,54	7,05	0,72	0,75
	T1	AW01	1	1,20 x 1,18	OG1-2 NEU	1,20	1,18	1,42	0,50	1,00	0,040	0,98	0,77	1,08	0,51	0,75
	T5	AW03	1	1,55 x 2,08	OG1-2	1,55	2,08	3,22	0,50	1,00	0,040	2,09	0,84	2,72	0,51	0,75
	T1	AW03	1	0,88 x 0,86	OG1-2	0,88	0,86	0,76	0,50	1,00	0,040	0,45	0,85	0,64	0,51	0,75
	T1	AW03	1	1,40 x 0,86	OG1-2	1,40	0,86	1,20	0,50	1,00	0,040	0,79	0,80	0,96	0,51	0,75
B	T2	AW01	2	1,96 x 0,95	DG	1,96	0,95	3,72	1,30	1,60	0,070	2,59	1,63	6,09	0,72	0,75
B	T2	AW02	2	1,96 x 0,95	DG	1,96	0,95	3,72	1,30	1,60	0,070	2,59	1,63	6,09	0,72	0,75
	T1	AW03	1	1,10 x 0,90	DG	1,10	0,90	0,99	0,50	1,00	0,040	0,63	0,81	0,80	0,51	0,75
29																
70,56																
49,84																
97,12																
S																
	T1	AW01	1	1,00 x 0,86	EG NEU	1,00	0,86	0,86	0,50	1,00	0,040	0,53	0,83	0,71	0,51	0,75
	T5	AW03	1	0,98 x 2,08	EG NEU	0,98	2,08	2,04	0,50	1,00	0,040	1,47	0,75	1,52	0,51	0,75
B	T4	AW03	1	5,18 x 2,40	EG	5,18	2,40	12,43	1,30	1,60	0,070	8,55	1,55	19,28	0,72	0,75
B	T2	AW03	2	1,80 x 2,30	EG	1,80	2,30	8,28	1,30	1,60	0,070	6,20	1,62	13,38	0,72	0,75
B	T2	AW03	1	3,00 x 2,40	EG	3,00	2,40	7,20	1,30	1,60	0,070	5,77	1,54	11,09	0,72	0,75
B	T2	AW03	1	2,11 x 2,40	EG	2,11	2,40	5,06	1,30	1,60	0,070	4,06	1,53	7,76	0,72	0,75
	T1	AW01	1	1,10 x 1,15	OG1-2	1,10	1,15	1,27	0,50	1,00	0,040	0,86	0,78	0,99	0,51	0,75
B	T2	AW01	1	1,00 x 2,00	OG1-2	1,00	2,00	2,00	1,30	1,60	0,070	1,53	1,56	3,11	0,72	0,75
B	T2	AW01	1	1,10 x 2,08	OG1-2	1,10	2,08	2,29	1,30	1,60	0,070	1,79	1,54	3,52	0,72	0,75



Fenster und Türen Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	Ug W/m ² K	Uf W/m ² K	PSI W/mK	Ag m ²	Uw W/m ² K	AxUxf W/K	g	fs					
T5	AW03	1	1,10 x 2,08 OG1-2	1,10	2,08	2,29	0,50	1,00	0,040	1,69	0,73	1,66	0,51	0,75					
T1	AW03	1	1,14 x 1,20 OG1-2	1,14	1,20	1,37	0,50	1,00	0,040	0,94	0,77	1,05	0,51	0,75					
B T2	AW01	1	1,10 x 2,08 OG1-2	1,10	2,08	2,29	1,30	1,60	0,070	1,79	1,54	3,52	0,72	0,75					
T1	AW01	2	1,10 x 1,15 OG1-2	1,10	1,15	2,53	0,50	1,00	0,040	1,71	0,78	1,97	0,51	0,75					
B T2	AW03	1	1,10 x 2,08 OG1-2	1,10	2,08	2,29	1,30	1,60	0,070	1,79	1,54	3,52	0,72	0,75					
T1	AW03	1	1,14 x 1,20 OG1-2	1,14	1,20	1,37	0,50	1,00	0,040	0,94	0,77	1,05	0,51	0,75					
B T6	AW02	1	1,10 x 2,08 DG	1,10	2,08	2,29	1,30	1,60	0,070	1,79	1,54	3,52	0,72	0,75					
B T6	AW02	1	1,76 x 2,10 DG	1,76	2,10	3,70	1,30	1,60	0,070	2,84	1,57	5,81	0,72	0,75					
B T2	AW02	1	1,10 x 1,25 DG	1,10	1,25	1,38	1,30	1,60	0,070	1,01	1,59	2,18	0,72	0,75					
T1	AW03	1	1,10 x 0,90 DG	1,10	0,90	0,99	0,50	1,00	0,040	0,63	0,81	0,80	0,51	0,75					
21				61,93				45,89				86,44							
W																			
B T2	AW01	3	1,80 x 2,30 EG	1,80	2,30	12,42	1,30	1,60	0,070	9,30	1,62	20,07	0,72	0,75					
B T3	AW03	1	4,20 x 2,40 EG	4,20	2,40	10,08	1,30	1,60	0,070	8,01	1,53	15,46	0,72	0,75					
T1	AW03	1	2,90 x 1,62 EG NEU	2,90	1,62	4,70	0,50	1,00	0,040	3,49	0,74	3,49	0,51	0,75					
B T6	AW01	2	1,80 x 2,30 OG1-2	1,80	2,30	8,28	1,30	1,60	0,070	6,20	1,62	13,38	0,72	0,75					
T5	AW01	1	1,95 x 2,08 OG NEU	1,95	2,08	4,06	0,50	1,00	0,040	3,06	0,73	2,96	0,51	0,75					
T1	AW01	2	3,70 x 2,30 OG1-2	3,70	2,30	17,02	0,50	1,00	0,040	13,69	0,69	11,71	0,51	0,75					
T1	AW03	1	2,58 x 1,20 OG1-2	2,58	1,20	3,10	0,50	1,00	0,040	2,26	0,75	2,31	0,51	0,75					
B T6	AW01	2	1,80 x 2,30 OG1-2	1,80	2,30	8,28	1,30	1,60	0,070	6,20	1,62	13,38	0,72	0,75					
T5	AW01	1	1,95 x 2,08 OG NEU	1,95	2,08	4,06	0,50	1,00	0,040	3,06	0,73	2,96	0,51	0,75					
T1	AW01	2	3,70 x 2,30 OG1-2	3,70	2,30	17,02	0,50	1,00	0,040	13,69	0,69	11,71	0,51	0,75					
T1	AW03	1	2,58 x 1,20 OG1-2	2,58	1,20	3,10	0,50	1,00	0,040	2,26	0,75	2,31	0,51	0,75					
B T2	AW01	2	1,96 x 0,95 DG	1,96	0,95	3,72	1,30	1,60	0,070	2,59	1,63	6,09	0,72	0,75					
T1	AW01	1	2,80 x 2,20 DG NEU	2,80	2,20	6,16	0,50	1,00	0,040	4,96	0,68	4,20	0,51	0,75					
B T2	AW02	1	3,45 x 2,10 DG	3,45	2,10	7,25	1,30	1,60	0,070	5,86	1,53	11,07	0,72	0,75					
B T2	AW02	1	1,95 x 2,10 DG	1,95	2,10	4,10	1,30	1,60	0,070	3,21	1,55	6,36	0,72	0,75					
22				113,35				87,84				127,46							
Summe				83				261,09				194,04				326,35			

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

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes



Rahmen

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

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	0,100	0,100	28								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
Typ 2 (T2)	0,080	0,080	0,080	0,100	24								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
Typ 3 (T3)	0,100	0,100	0,100	0,100	28								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
Typ 4 (T4)	0,100	0,100	0,100	0,400	45								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
Typ 5 (T5)	0,100	0,100	0,100	0,100	21								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
Typ 6 (T6)	0,080	0,080	0,080	0,100	18								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,10 x 1,25 DG	0,080	0,080	0,080	0,100	27								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,96 x 0,95 DG	0,080	0,080	0,080	0,100	31			1	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,10 x 2,08 DG	0,080	0,080	0,080	0,100	22								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
3,45 x 2,10 DG	0,080	0,080	0,080	0,100	19			2	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,95 x 2,10 DG	0,080	0,080	0,080	0,100	22			1	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,76 x 2,10 DG	0,080	0,080	0,080	0,100	23			1	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,10 x 0,90 DG	0,100	0,100	0,100	0,100	36								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
2,80 x 2,20 DG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	19			1	0,120				Hochwärmedämmender Alu Rahmen
1,94 x 1,14 EG	0,080	0,080	0,080	0,100	28			1	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,00 x 0,86 EG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	39								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,40 x 0,86 EG	0,080	0,080	0,080	0,100	30								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,44 x 2,50 EG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	36			2	0,120				Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,40 x 0,86 EG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	34								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
0,98 x 2,08 EG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	28								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
2,00 x 1,62 EG	0,080	0,080	0,080	0,100	24			1	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
4,07 x 2,40 EG	0,100	0,100	0,100	0,400	32			3	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
5,18 x 2,40 EG	0,100	0,100	0,100	0,400	31			4	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,80 x 2,30 EG	0,080	0,080	0,080	0,100	25			1	0,120	1		0,080	Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
3,00 x 2,40 EG	0,080	0,080	0,080	0,100	20			2	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
2,11 x 2,40 EG	0,080	0,080	0,080	0,100	20			1	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
4,20 x 2,40 EG	0,100	0,100	0,100	0,100	21			3	0,120				Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
2,90 x 1,62 EG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	26			2	0,120				Hochwärmedämmender Alu Rahmen
1,94 x 1,14 EG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	31			1	0,120				Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,80 x 2,30 OG1-2	0,080	0,080	0,080	0,100	25			1	0,120	1		0,080	Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,10 x 2,08 OG1-2	0,080	0,080	0,080	0,100	22								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,20 x 1,18 OG1-2 NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	31								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,55 x 2,08 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	35			2	0,120				Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
0,88 x 0,86 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	41								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,40 x 0,86 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	34								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen



Rahmen

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

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	
1,10 x 2,08 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	26								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,00 x 0,86 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	39								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,10 x 1,15 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	32								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
1,00 x 2,00 OG1-2	0,080	0,080	0,080	0,100	24								Kunststoff-Rahmen <=40 Stockrahmentiefe < 71
1,95 x 2,08 OG NEU	0,100	0,100	0,100	0,100	24			1	0,120				Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
3,70 x 2,30 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	20			2	0,120				Hochwärmedämmender Alu Rahmen
1,14 x 1,20 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	31								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen
2,58 x 1,20 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	27			1	0,120				Hochwärmedämmender Alu Rahmen
0,95 x 1,31 OG1-2	0,100	0,100	0,100	0,100	33								Hochwärmedämmender Kunststoffrahmen

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]



Monatsbilanz Standort HWB Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Standort: St. Kanzian am Klopeiner See

BGF 1.525,62 m² L_T 1.078,28 W/K Innentemperatur 20 °C tau 72,36 h
BRI 5.462,34 m³ L_V 431,57 W/K a 5,522

Monate	Tage	Mittlere Außen-temp. °C	Trans.-wärmeverluste kWh	Lüftung-wärmeverluste kWh	Wärme-verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt-Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/Verlust	Ausnut-zungsgrad	Wärme-bedarf kWh
Jänner	31	-3,83	19.115	7.651	26.766	3.405	2.506	5.911	0,22	1,00	20.856
Februar	28	-0,80	15.072	6.032	21.104	3.076	3.954	7.029	0,33	1,00	14.086
März	31	3,61	13.148	5.262	18.410	3.405	5.553	8.958	0,49	0,99	9.539
April	30	8,46	8.960	3.586	12.546	3.295	5.946	9.241	0,74	0,94	3.538
Mai	31	13,17	5.476	2.192	7.668	3.405	6.979	10.384	1,35	0,70	0
Juni	30	16,44	2.764	1.106	3.871	3.295	6.874	10.169	2,63	0,38	0
Juli	31	18,29	1.370	549	1.919	3.405	7.387	10.793	5,62	0,18	0
August	31	17,59	1.937	775	2.713	3.405	7.027	10.432	3,85	0,26	0
September	30	14,18	4.518	1.808	6.326	3.295	5.910	9.206	1,46	0,66	0
Oktober	31	8,54	9.194	3.680	12.874	3.405	4.242	7.647	0,59	0,98	5.115
November	30	2,40	13.666	5.470	19.136	3.295	2.568	5.863	0,31	1,00	13.279
Dezember	31	-2,45	18.013	7.210	25.223	3.405	1.921	5.326	0,21	1,00	19.898
Gesamt	365		113.234	45.320	158.555	40.093	60.865	100.958			86.310
				nutzbare Gewinne:		30.258	40.684	70.942			

HWB_{BGF} = 56,57 kWh/m²a

Ende Heizperiode: 28.04.
Beginn Heizperiode: 03.10.



Monatsbilanz Referenzklima HWB

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Standort: Referenzklima

BGF 1.525,62 m² L_T 1.078,28 W/K Innentemperatur 20 °C tau 72,36 h
 BRI 5.462,34 m³ L_V 431,57 W/K a 5,522

Monate	Tage	Mittlere Außen-temp. °C	Trans.-wärmeverluste kWh	Lüftung-wärmeverluste kWh	Wärme-verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt-Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/Verlust	Ausnut-zungsgrad	Wärme-bedarf kWh
Jänner	31	-1,53	17.272	6.913	24.185	3.405	1.988	5.393	0,22	1,00	18.794
Februar	28	0,73	13.963	5.589	19.552	3.076	3.167	6.242	0,32	1,00	13.317
März	31	4,81	12.186	4.877	17.063	3.405	4.717	8.122	0,48	0,99	9.013
April	30	9,62	8.059	3.225	11.284	3.295	5.664	8.960	0,79	0,93	2.988
Mai	31	14,20	4.653	1.862	6.515	3.405	7.076	10.481	1,61	0,60	187
Juni	30	17,33	2.073	830	2.903	3.295	6.906	10.201	3,51	0,28	2
Juli	31	19,12	706	283	989	3.405	7.263	10.668	10,79	0,09	0
August	31	18,56	1.155	462	1.618	3.405	6.659	10.064	6,22	0,16	0
September	30	15,03	3.859	1.544	5.403	3.295	5.296	8.591	1,59	0,61	163
Oktober	31	9,64	8.311	3.326	11.638	3.405	3.883	7.288	0,63	0,97	4.565
November	30	4,16	12.298	4.922	17.220	3.295	2.070	5.365	0,31	1,00	11.860
Dezember	31	0,19	15.892	6.361	22.253	3.405	1.586	4.991	0,22	1,00	17.263
Gesamt	365		100.427	40.195	140.622	40.093	56.273	96.366			78.152
			nutzbare Gewinne:			28.769	33.701	62.470			

HWB_{BGF} = 51,23 kWh/m²a



RH-Eingabe
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Raumheizung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Radiatoren, Einzelraumheizer **zus. Wärmeabgabe** Flächenheizung
Systemtemperatur 55°/45° **Systemtemperatur** 35°/28°
Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

kein Leitungstausch Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	3/3	Ja	66,08	100
Steigleitungen	Ja	3/3	Ja	122,05	100
Anbindeleitungen	Ja	3/3	Ja	560,72	

Speicher

Art des Speichers Lastausgleichsspeicher mit Elektropatrone
Standort nicht konditionierter Bereich
Baujahr ab 1994 Anschlussteile gedämmt
Nennvolumen 1000 l freie Eingabe
 Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 1,50 \text{ kWh/d}$ freie Eingabe

Bereitstellung

Bereitstellungssystem Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff **Standort** nicht konditionierter Bereich
Energieträger Heizöl Extra leicht **Heizgerät** Niedertemperaturkessel
Modulierung mit Modulierungsfähigkeit **Heizkreis** gleitender Betrieb
Baujahr Kessel 1978-1994
Nennwärmeleistung 65,37 kW Defaultwert

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems Kessel bei Volllast 100%	$k_r = 1,50\%$	Fixwert
Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht	$\eta_{100\%} = 87,2\%$	Defaultwert
Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen Kessel bei Teillast 30%	$\eta_{be,100\%} = 85,7\%$	
Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht	$\eta_{30\%} = 87,7\%$	Defaultwert
Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen	$\eta_{be,30\%} = 86,2\%$	
Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung	$q_{bb,Pb} = 1,1\%$	Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Ölpumpe 1.307,50 W Defaultwert **Umwälzpumpe** 274,62 W Defaultwert
Speicherladepumpe 136,76 W Defaultwert



WWB-Eingabe
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Warmwasserbereitung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral
kombiniert mit Raumheizung

Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung mit Zirkulation kein Leitungstausch Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	3/3	Ja	22,87	100
Steigleitungen	Ja	3/3	Ja	61,02	100
Stichleitungen				244,10	Material Kunststoff 1 W/m

Zirkulationsleitung Rücklaufänge				konditioniert [%]	
Verteilleitung	Ja	3/3	Ja	21,87	100
Steigleitung	Ja	3/3	Ja	61,02	100

Speicher

Art des Speichers indirekt beheizter Speicher mit Elektropatrone
Standort nicht konditionierter Bereich mit Anschluss Heizregister Solaranlage
Baujahr Ab 1994 Anschlussteile gedämmt
Nennvolumen 1.200 l freie Eingabe
 Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 1,50 \text{ kWh/d}$ freie Eingabe

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Zirkulationspumpe 40,43 W Defaultwert
Speicherladepumpe 136,76 W Defaultwert



SOLAR-Eingabe

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Thermische Solaranlage

Vereinfachte Berechnung gemäß ÖNORM H 5056

Solkollektorart	Hochselektiv (z.B. Schwarzchrom)	
Anlagentyp	nur Warmwasser	
Nennvolumen	1200 l	Defaultwert

Kollektoreigenschaften

Aperturfläche	12,00 m ²	
Kollektorverdrehung	90 Grad	
Neigungswinkel	35 Grad	
Regelwirkungsgrad	0,95	Fixwert
Konversionsrate	0,80	Defaultwert
Verlustfaktor	3,50	Defaultwert

Umgebung

Geländewinkel	0 Grad
----------------------	--------

Rohrleitungen

Positionierung	gedämmt	Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außendurchmesser [mm]	Leitungslängen lt. Defaultwerten	
				Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
vertikal	Ja	3/3		71,0	100
horizontal	Ja	3/3		24,0	0

Hilfsenergie - elektrische Leistung

	Anzahl	gesamter Leistungsbedarf [W]	
elektrische Regelung	1	3,00	Defaultwerte
Kollektorkreisumpen	1	102,00	Defaultwerte
elektrische Ventile	1	7,00	Defaultwerte



Endenergiebedarf

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Endenergiebedarf

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	141.715 kWh/a
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	=	25.058 kWh/a
Netto-Photovoltaikertrag	NPVE	=	0 kWh/a
Endenergiebedarf	Q_{EEB}	=	166.774 kWh/a

Heizenergiebedarf - HEB

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	141.715 kWh/a
Heiztechnikenergiebedarf	Q_{HTEB}	=	40.583 kWh/a

Warmwasserwärmebedarf	Q_{TW}	=	19.490 kWh/a
------------------------------	----------------------------	---	---------------------

Warmwasserbereitung

Wärmeverluste

Abgabe	$Q_{TW,WA}$	=	887 kWh/a
Verteilung	$Q_{TW,WV}$	=	20.611 kWh/a
Speicher	$Q_{TW,WS}$	=	962 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{kom,WB}$	=	7.913 kWh/a
	Q_{TW}	=	30.374 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

Verteilung	$Q_{TW,WV,HE}$	=	354 kWh/a
Speicher	$Q_{TW,WS,HE}$	=	102 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{TW,WB,HE}$	=	0 kWh/a
	$Q_{TW,HE}$	=	456 kWh/a

Heiztechnikenergiebedarf - Warmwasser	$Q_{HTEB,TW}$	=	25.707 kWh/a
---------------------------------------	---------------	---	--------------

Heizenergiebedarf Warmwasser	$Q_{HEB,TW}$	=	45.197 kWh/a
-------------------------------------	--------------------------------	---	---------------------



Endenergiebedarf

Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Transmissionswärmeverluste	Q_T	=	113.234 kWh/a
Lüftungswärmeverluste	Q_V	=	45.320 kWh/a
Wärmeverluste	Q_I	=	158.555 kWh/a
Solare Wärmegewinne	Q_S	=	40.684 kWh/a
Innere Wärmegewinne	Q_i	=	30.258 kWh/a
Wärmegewinne	Q_g	=	70.942 kWh/a
Heizwärmebedarf	Q_h	=	86.310 kWh/a

Raumheizung

Wärmeverluste

Abgabe	$Q_{H,WA}$	=	10.189 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV}$	=	14.823 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS}$	=	283 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{kom,WB}$	=	12.982 kWh/a
	Q_H	=	38.278 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

Abgabe	$Q_{H,WA,HE}$	=	0 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV,HE}$	=	487 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS,HE}$	=	242 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{H,WB,HE}$	=	3.475 kWh/a
	$Q_{H,HE}$	=	4.204 kWh/a

Heiztechnikenergiebedarf Raumheizung $Q_{HTEB,H} = 5.389 \text{ kWh/a}$

Heizenergiebedarf Raumheizung $Q_{HEB,H} = 91.699 \text{ kWh/a}$

Thermische Solaranlage

Wärmeertrag

Raumheizung	$Q_{Sol,H}$	=	0 kWh/a
Warmwasserbereitung	$Q_{Sol,TW}$	=	4.667 kWh/a
	$Q_{Sol,N}$	=	4.667 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

Regelung, Pumpen, Ventile	$Q_{Sol,HE}$	=	160 kWh/a
	$Q_{Sol,HE}$	=	160 kWh/a



Endenergiebedarf
Hotel Lindenhof - zu Mehrfamilienwohnhaus

Zurückgewinnbare Verluste

Raumheizung	$Q_{H,beh}$	=	23.810 kWh/a
Warmwasserbereitung	$Q_{TW,beh}$	=	20.696 kWh/a
Solaranlage	$Q_{Sol,beh}$	=	494 kWh/a

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

I. Einräumung von Wohnungseigentum

Die Vertragsteile erklären, bei der Liegenschaft EZ 761 KG 76113 St. Kanzian Wohnungseigentum begründen zu wollen und dieser Wohnungseigentumsbegründung das Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Karin GRITSCH vom 21.03.2018 zugrunde zu legen, die in einem weiteren Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten abgesprochen hat, dass hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft 43 selbständige Wohnungseigentumseinheiten bestehen, jedoch keine weiteren wohnungseigentumsfähige Räumlichkeiten.

Die Firma FERK Immobilien GmbH, FN 441387z, zu insgesamt 1.292/1358 Anteilen sowie Herr Michael ANKOWITSCH, geboren am 22.07.1961, und Frau Ulrike ANKOWITSCH, geboren am 03.03.1963, zu je insgesamt 66/2716 Anteilen als Miteigentümer dieser Liegenschaft räumen einander hiermit das Recht ein auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die nachbezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, somit das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 bezüglich der vertragsgegenständlichen Liegenschaftseinheiten und nehmen diese Rechtseinräumungen hiermit wechselseitig rechtsverbindlich an.

Die Rechtseinräumung erfolgt unter Zugrundelegung der gutachterlichen Stellungnahme der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Karin GRITSCH vom 21.03.2018, mit welchem die Mindestanteile gemäß § 2 Abs. 3 und 7 sowie § 7 WEG 2002 unter Zugrundelegung der Nutzflächen gemäß § 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002 ermittelt worden sind und derart wird nach den nachbezeichneten Miteigentumsanteilen, die zugleich jeweils den Mindestanteilen entsprechen, Wohnungseigentum verbunden wie folgt:

1. Für Herrn Michael ANKOWITSCH, geboren am 22.07.1961, und Frau Ulrike ANKOWITSCH, geboren am 03.03.1963:

- an deren insgesamt 51/1358 bzw. je 51/2716 Anteilen:

TOP 13 Wohnung 2.OG

Vorraum	4,21 m ²
Zimmer	11,80 m ²
Bad/WC	4,50 m ²

Abstellraum	2,57 m ²
Wohnen	<u>24,81 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 13 – 2. Obergeschoss	47,89 m²

Zuschläge:

Terrasse	10,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 9 Top 13	4,23 m²
-----------------------	---------------------------

- an deren insgesamt 7/1358, bzw. je 7/2716 Anteilen:

Abstellplatz im Carport:

Parkplatz 12	23,30 m ²
--------------	----------------------

- an deren insgesamt 5/1358, bzw. je 5/2716 Anteilen:

Abstellplatz im Carport:

Parkplatz 13	16,50 m ²
--------------	----------------------

- an deren insgesamt 3/1358, bzw. je 3/2716 Anteilen:

Abstellplatz im Freien:

Parkplatz 24	12,50 m ²
--------------	----------------------

- Für FERK Immobilien GmbH, FN 441387 z, an deren insgesamt restlichen 1.292/1358 Anteilen:**

TOP 1 Wohnung EG:

Foyer	10,90 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	21,62 m ²
Abstellraum	2,35 m ²
Bad	3,13 m ²
Zimmer	15,80 m ²
Zimmer	16,20 m ²
WC	<u>1,98 m²</u>

Wohnnutzfläche Top 1 – Erdgeschoss **71,98 m²**

Zuschläge:

Terrasse 12,00 m²
Zugang Pflasterung 21,30 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 1 Top 1 **2,88 m²**
Grünfläche Top 1 **20,20 m²**
Vorplatz Steinbruch Top 1 **18,70 m²**

TOP 2 Wohnung EG:

Foyer 11,00 m²
Zimmer 14,00 m²
Bad 4,00 m²
Abstellraum 2,70 m²
WC 1,77 m²
Zimmer 16,78 m²
Kochen/Essen/Wohnen 22,20 m²
Wohnnutzfläche Top 2 – Erdgeschoss **72,45 m²**

Zuschläge:

Terrasse 23,90 m²
Zugang Vorplatz 8,11 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 3 Top 2 **3,90 m²**
Vorplatz Steinbruch Top 2 **12,75 m²**
Grünfläche Top 2 **41,20 m²**

TOP 3 Wohnung EG:

Gang 6,89 m²
Vorraum 3,17 m²
WC 2,50 m²
Bad 7,12 m²

Abstellraum	3,10 m ²
Zimmer	16,55 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	33,15 m ²
Arbeitsraum	<u>9,60 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 3 – Erdgeschoss	81,98 m²

Zuschlag Terrasse: 81,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 4 Top 3	3,40 m²
Grünfläche Top 3	11,50 m²

TOP 4 Wohnung EG:

Vorraum	3,34 m ²
Bad/WC	8,65 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Zimmer	13,67 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>36,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 4 – Erdgeschoss	64,89 m²

Zuschlag Terrasse: 21,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 05 Top 4	3,20 m²
Grünfläche Top 4	16,00 m²

TOP 5 Wohnung EG:

Vorraum	4,34 m ²
WC	2,19 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Zimmer	13,61 m ²
Kochen/Essen	19,53 m ²
Wohnen	19,90 m ²
Wohnnutzfläche Top 5 – Erdgeschoss	66,67 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 06 Top 5	3,20 m ²
Kellerabteil 2 Top 5	4,00 m ²
Grünfläche Top 5	48,00 m ²

1. Obergeschoss:

TOP 6 Wohnung 1.OG:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 6 – 1. Obergeschoss	97,02 m²

Zuschlag Terrasse: 16,50 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 08 Top 6	5,30 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 7 Wohnung 1.OG:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,50 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 7 – 1. Obergeschoss	48,00 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 7	2,80 m ²
Kellerabteil 07 Top 7	3,20 m ²

TOP 8 Wohnung 1.OG:

Vorraum	3,23 m ²
Abstellraum	2,17 m ²
WC	2,10 m ²
Wohnen	22,25 m ²
Zimmer	14,40 m ²
Bad	6,75 m ²
Kochen/Essen	<u>12,83 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 8 – 1. Obergeschoss	63,73 m²

Zuschläge:

Terrasse	13,10 m ²
Balkon	9,57 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 10 Top 8	4,23 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 9 Wohnung 1.OG:

Vorraum	4,20 m ²
Zimmer	11,65 m ²
Dusche/WC	4,35 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>24,85 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 9 – 1. Obergeschoss	47,90 m²

Zuschläge:

Terrasse	19,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 12 Top 9	4,40 m ²
-----------------------	---------------------

2. Obergeschoss:

TOP 10 Wohnung 2.OG:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 10 – 2. Obergeschoss	97,02 m²
<u>Zuschlag Terrasse</u>	16,50 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 15 Top 10	4,40 m²
------------------------	---------------------------

TOP 11 Wohnung 2.OG:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 11 – 2. Obergeschoss	48,20 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 11	2,50 m²
Kellerabteil 13 Top 11	4,40 m²

TOP 12 Wohnung 2.OG:

Vorraum	3,23 m ²
Garderobe	2,15 m ²

WC		1,90 m ²
Wohnen		22,00 m ²
Zimmer		14,40 m ²
Bad/Dusche		6,75 m ²
Kochen/Essen		<u>12,80 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 12 – 2. Obergeschoss		63,23 m²

Zuschläge:

Terrasse	14,00 m ²
Balkon	9,40 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 14 Top 12	4,40 m²
------------------------	---------------------------

3. Obergeschoss:

TOP 14 Wohnung 3.OG:

Gang		10,00 m ²
Vorraum		4,60 m ²
WC		4,60 m ²
Gang		11,00 m ²
Zimmer		24,59 m ²
Dusche		4,55 m ²
Zimmer		18,20 m ²
Schrankraum		15,30 m ²
Dusche/WC		4,60 m ²
Essen/Kochen		25,15 m ²
Speis		3,50 m ²
Wohnen		<u>31,60 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 14 – 3. Obergeschoss		157,69 m²

<u>Zuschläge Terrasse:</u>	12,00 m ²
-----------------------------------	----------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 11 Top 14	6,95 m²
------------------------	---------------------------

TOP 15 Wohnung 3.OG:

Vorraum/Garderobe	12,66 m ²
Zimmer	12,85 m ²
Bad	6,80 m ²
WC	1,62 m ²
Zimmer	16,74 m ²
Abstellraum	4,84 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	52,77 m ²
Podest	0,75 m ²
Vorraum Stiege	<u>1,50 m²</u>
	110,53 m ²
Galerie über Wendeltreppe (Spitzboden)	<u>10,00 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 15 – 3. Obergeschoss	120,53 m²

Zuschläge:

Dachterrasse	21,44 m ²
Balkon	6,26 m ²
Balkon	4,80 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 16 Top 15	11,00 m²
------------------------	----------------------------

SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT:

TOP 16 Garage:

Erdgeschoss	49,84 m²
-------------	----------------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Dachraum (von außen zugänglich)	49,84 m²
Grünfläche Top 16	267,00 m²

ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

Abstellplätze im Carport:

Parkplatz 14	22,00 m ²
Parkplatz 16	19,25 m ²
Parkplatz 17	16,50 m ²
Parkplatz 18	22,00 m ²

Abstellplätze im Freien:

Parkplatz 3	12,50 m ²
Parkplatz 4	12,50 m ²
Parkplatz 5	12,50 m ²
Parkplatz 6	12,50 m ²
Parkplatz 7	12,50 m ²
Parkplatz 8	12,50 m ²
Parkplatz 9	12,50 m ²
Parkplatz 10	12,50 m ²
Parkplatz 11	13,80 m ²
Parkplatz 15	13,50 m ²
Parkplatz 19	12,50 m ²
Parkplatz 20	12,50 m ²
Parkplatz 21	12,50 m ²
Parkplatz 22	12,50 m ²
Parkplatz 23	12,50 m ²
Parkplatz 25	12,50 m ²
Parkplatz 26	12,50 m ²
Parkplatz 27	16,80 m ²
Parkplatz 28	16,80 m ²
Parkplatz 29	16,80 m ²

II. Miteigentumsanteile, Berichtigung

Die Vertragsteile halten fest, dass die vorerwähnten jeweiligen Miteigentumsanteile zusammen dem jeweiligen Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum sowie dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der vertragsgegenständlichen Liegenschaft entsprechen. Die Vertragsteile nehmen die Feststellung

der Nutzwerte laut dem angeführten Gutachten zustimmend zur Kenntnis und erklären, dagegen kein Rechtsmittel einzubringen.

Für den Fall, dass die Nutzwerte gemäß § 2 Absatz 9 in Verbindung mit § 9 WEG 2002 neu festgesetzt werden müssen, hat die zur jeweiligen Erreichung des Mindestanteiles erforderliche Anteilsabtretung gemäß § 10 Absatz 1, 3 und 4 WEG 2002 unentgeltlich zu erfolgen.

III. Allgemeinflächen

Die im Nutzwertgutachten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Karin GRITSCH vom 21.03.2018 angeführten Flächen zur allgemeinen Nutzung, sowie die in der Aufstellung der Nutzflächen für die einzelnen Einheiten nicht genannten Teile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sind nicht wohnungseigentumsfähig und bilden im Verhältnis der Mindestanteile das gemeinsame Eigentum aller Vertragsparteien. Für diese Allgemeinflächen wurden keine Nutzwerte festgestellt.

IV. Aufwendungen und Rücklagen

In zulässiger Abänderung der dispositiven Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und insofern, als dies nicht andere zwingende gesetzliche Regelungen ausschließen, vereinbaren die Vertragsteile im nachfolgend bezeichneten Umfang die Abweichung von der gemäß § 32 WEG 2002 vorgesehenen Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Anteile der Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt des Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode wie folgt:

Grundsatz: Im Zweifel ist die Aufteilung nach dem Verursacherprinzip vorzunehmen, ansonsten gilt die Aufteilung nach Nutzwerten (Miteigentumsanteilen) als vereinbart. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, bei Änderung der Voraussetzungen auch der sachgerechten Änderung der Aufteilung zuzustimmen.

Lift: Die Wohnungen im Erdgeschoss Top 1 bis Top 5 haben kein Benützungsrecht am Lift und sind daher auch von der Tragung der diesbezüglichen Betriebs- und Reparaturkosten ausgenommen; für den Lift ist daher bei der Betriebs- und Reparaturkostenabrechnung jeweils ein eigener Rechnungskreis aufzustellen. Die übrigen Wohnungen tragen diese Kosten anteilig nach Nutzwerten.

Stromversorgung: Für sämtliche **Wohnungen** erfolgt die Ermittlung des Stromverbrauches jeweils mittels eines eigenen Zählers, wonach in weiterer Folge die Abrechnung und Verrechnung erfolgt.

Der Stromverbrauch für **die allgemeinen Teile der Liegenschaft** erfolgt mittels eines Subzählers und wird von den Wohnungseigentümern nach Nutzwerten getragen.

Kaltwasser: Es besteht ein Hauptzähler und für die Wohnungseigentumseinheiten bestehen separat installierte Subzähler, so dass jeder der Wohnungseigentümer für seinen eigenen Verbrauch aufkommt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung, Kanalgebühren:

Die Heizkosten und die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sowie die Kanalbenützungsgebühren werden durch eigene Zähler nach dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet.

Die Rauchfangkehrerarbeiten, die Erhaltung, das Service und die Erneuerung der Heizeinrichtungen und der Warmwasseraufbereitungen werden zentral von der Hausverwaltung veranlasst und von den Miteigentümern sämtlicher Wohnungseigentumseinheiten anteilig nach Nutzwerten getragen.

Fenster und Türen, Balkone und Terrassen:

Die Erhaltung/Erneuerung der Fenster (innen und außen) und Türen, insbesondere Eingangstüren der Wohnungseigentumsobjekte einschließlich Anstrich und Verglasung, weiters die Balkone und Terrassen sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst zu bezahlen, was auch für die Fußböden im Inneren einer Wohnungseigentumseinheit und Reparaturen in einer Wohnungseigentumseinheit, soweit es sich nicht um ernste Schäden der Liegenschaft handelt, gilt. Bei diesen Maßnahmen ist jedoch auf die Wahrung und Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes der Liegenschaft zu achten.

Müllentsorgung als Teil der Betriebskosten:

Die Aufteilung der Kosten der Müllentsorgung erfolgt vorrangig unter Beachtung der Vorschreibung des Müllentsorgungsunternehmens, ersatzweise unter Beachtung des Verursacherprinzips, ansonsten nach dem vorstehenden GRUNDSATZ für die Betriebskostenaufteilung. Sollte sich für die eine oder andere Wohnungseigentumseinheit ein untypisch hoher Bedarf an Müllentsorgung ergeben, ist der Mehrbedarf vom betroffenen Wohnungseigentümer alleine abzudecken.

Schneeräumung und Gehsteigreinigung:

Die Kosten der Schneeräumung und Gehsteigreinigung bzw. Verschaffung der Verkehrssicherheit bezüglich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft vorgelagerten Gehsteig- bzw. Verkehrsflächen, für welche entsprechende Sicherungspflicht der Liegenschaftsmiteigentümer besteht, werden nach dem vorstehenden GRUNDSATZ für die Betriebskostenaufteilung.

Zu diesem abweichenden Aufteilungsschlüssel wird gemäß § 32 Absatz 8 WEG 2002 grundbücherliche Sicherstellung durch Ersichtlichmachung vereinbart.

Als Abrechnungsperiode gilt das Kalenderjahr als vereinbart.

Für den Fall, dass die Nutzwerte gemäß § 2 Absatz 9 in Verbindung mit § 9 WEG 2002 neu festgesetzt werden müssen, hat die zur jeweiligen Erreichung des Mindestanteiles erforderliche Anteilsabtretung gemäß § 10 Absatz 1, 3 und 4 WEG 2002 unentgeltlich zu erfolgen, wenn sich dadurch keine wesentliche faktische Änderung der Größe und der Lage der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit ergibt. Die Kosten hierfür sind von jenem/n Miteigentümer/n zu bezahlen, in deren Interesse die Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgt. Dies gilt auch für Lastenfreistellungen und allfällige Eintragungsgebühren für bestehende Pfandrechte, die in diesem Zusammenhang ausgedehnt werden müssen, im Zweifel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

V. Willensbildung, Verwalter

Die Willensbildung der Miteigentümer erfolgt nach den Bestimmungen des WEG 2002.

Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft, der gemäß § 18 WEG 2002 Quasirechtspersönlichkeit zukommt.

Für Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 und Vorauszahlungen für Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 sind getrennte Konten zu führen.

In allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet unbeschadet allfälliger Minderheitsrechte die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer (§ 28 Wohnungseigentumsgesetz 2002). Als Verwalter der Liegenschaft wird die FERK Immobilien GmbH bestellt.

VI. Verfügungsrechte der Miteigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, soweit sich diese Arbeiten auf das Innere der Wohnung beziehen und mit dem äußeren Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht in Widerspruch stehen. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine eigene Leitungsschadenversicherung abzuschließen, so dass eventuelle nicht schuldhaft verursachte Schäden an den Wasser- und Heizungsleitungen von dieser Versicherung gedeckt sind.

Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten sind unverzüglich zu beheben; insbesondere gilt dies für Schäden an Ver- oder Entsorgungsleitungen und an der Fassade.

Die Vertragsteile verpflichten sich, die ihnen zugeordneten Wohnungseigentumseinheiten pfleglich zu behandeln und zu benutzen. Innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ist im Rahmen der Nutzung darauf zu achten, dass dadurch die Bausubstanz des Hauses, insbesondere anderer Wohnungseigentumseinheiten oder der allgemein zugänglichen Teile des Gebäudes bzw. der Liegenschaft nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Ver-

tragsteile verpflichten sich, für derartig verursachte Schäden die anderen Wohnungseigentümer schad- und klaglos zu halten.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich weiters, insbesondere im Rahmen von Veränderungen in den Wohnungseigentumseinheiten, sei es durch Ausstattung oder durch Baumaßnahmen, darauf zu achten und Veränderungen zu unterlassen, die die übrigen Benutzer der Wohnungseigentumseinheiten behindern oder beeinträchtigen. Jede Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, worunter auch das Anbringen von Antennen oder Schildern fällt, ist zu dem nur mit schriftlicher Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig.

VII. Allgemeines

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über.



Karin Gritsch

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Littermoos 20, 9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Tel. 0664/3070958 email: sv-gritsch@gmx.at

FERK
Immobilien GmbH
Georgibergstraße 27
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

St. Kanzian, 21. März 2018

Betreff: GA 04/18
Liegenschaft EZ 761, KG 76113 St. Kanzian

Gutachten

zur Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Katastralgemeinde: 76113 St. Kanzian
Einlagezahl: 761
Bezirksgericht: Völkermarkt
GST-NR: 1108/2
Gst-Adresse: 9122 St. Kanzian, Seenweg 38

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 – idgF.

*Anmerkung: Das Gutachten nach § 6-WEG 2002 ist den Ausfertigungen dieses Gutachtens
angeschlossen.*

EEF, Inhaberin: Gritsch,
Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft
Wohnungsgenossenschaft

g. St. Kanzian, 9122 St. Kanzian
Wohnungsgenossenschaft

genossenschaft mit dem
Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft

St. Kanzian, 9122 St. Kanzian, dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der

II. BEZAHLUNGSGEGENSTÄNDE

Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der

III. BEZAHLUNGSGEGENSTÄNDE

3.1. Grundbesitz

3.1.1. Grundstück der Gemeinde St. Kanzian, 9122 St. Kanzian, dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der

3.1.2. Grundstück der Gemeinde St. Kanzian, 9122 St. Kanzian, dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der

Grundbesitz der Gemeinde St. Kanzian, 9122 St. Kanzian, dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der

Grundbesitz der Gemeinde St. Kanzian, 9122 St. Kanzian, dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der
Wohnungsgenossenschaft mit dem Auftrag von der

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 3
---	---	----------------------------------

- 3.4. Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei Dipl.-Ing. Karl H. Oberressl, 9020 Klagenfurt, 8.-Mai-Straße 47/1, über Zuwachs einer Teilfläche aus dem Grundstück 1109/1 der EZ 38. Der Grundstücksstreifen entlang der östlichen Grundgrenze im Ausmaß von 251 m² ermöglicht die Situierung von 3 weiteren Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge. Dieser Zuwachs zum Grundstück 1108/2 der EZ 761 lt. angeschlossener Vermessungsurkunde ist zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung grundbücherlich noch nicht erfasst, jedoch im gegenständlichen Nutzwertgutachten schon berücksichtigt.
- 3.5. Besprechung mit Herrn Ing. David Ferk und Frau Patrizia Ferk am 19. März 2018 und am 5. April 2018 an Ort und Stelle Seenweg 38, 9122 St. Kanzian.
Besichtigung durch die Sachverständige hinsichtlich Festlegung der Bewertungsfaktoren am 19.04.2018.
- 3.6. Widmung der Räumlichkeiten durch den Auftraggeber.
- 3.7. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs im Heft 3/2010.

4. **BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:**

Die Liegenschaft EZ 761, KG 76113 St. Kanzian, liegt im Ortsteil Seelach in ruhiger Wohnlage. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgt von der Seenstraße im Westen.

Die Strandbäder am West- und Nordufer des Klopeiner Sees sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sind sowohl in St. Kanzian (ca. 500m), in Eberndorf (ca. 6km), als auch in Kühnsdorf (ca.3km) gegeben; ebenso Ärzte, Banken, Tankstellen und Post(partner). Sowohl das Seezentrum in Klopein/Seelach als auch das Ortszentrum von St. Kanzian sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 4
---	--	----------------------------------

Eine Haltestelle der ÖBB-Bahnlinie Klagenfurt-Bleiburg befindet sich in Kühnsdorf, eine Bushaltestelle auch in St. Kanzian.

Die Wohnanlage besteht aus einem dreigeschossigen Wohnhaus mit teilweiser Unterkellerung, wobei eine Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis in das 3. Obergeschoss geführt wird.

In der Südostecke der Liegenschaft befindet sich ein eingeschossiger Garagenbaukörper als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt mit Zubehör Grünfläche.

Die Zufahrt zur Liegenschaft vom Seenweg erfolgt über ein automatisches Schiebetor. In der Nordwestecke des Grundstückes wird der Müllplatz errichtet.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Anschließend an den Müllplatz, entlang der nördlichen Grundgrenze werden die nicht überdachten Stellplätze 19 bis 26 errichtet; dann folgt ein Carport mit den Stellplätzen 16 bis 18; in weiterer Folge der nicht überdachte Stellplatz 15. Ein weiteres Carport mit den Stellplätzen 12 bis 14 schließt in gleicher Linie an. Der nicht überdachte Stellplatz 11 wird als Längsparker nördlich des Zuganges zu Top 1 errichtet. Die nicht überdachten Stellplätze 3 bis 10 werden südlich der Einfahrt situiert, wobei sich die Stellplätze 1 und 2 außerhalb des Einfahrtstores befinden. Die Stellplätze 1 und 2 sind Besucherparkplätze und daher allgemeine Teile der Liegenschaft. Entlang des Zuganges zum Wohnhaus werden die Stellplätze 27 bis 29 als Längsparker errichtet. Insgesamt werden auf der Liegenschaft 29 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge situiert, wobei für 27 Stellplätze Wohnungseigentum begründet werden soll.

5. **EIGENTUMSOBJEKTE:**

Auf der Liegenschaft EZ 761, KG 76113 St. Kanzian, BG Völkermarkt, befinden sich insgesamt

43 Wohnungseigentumsobjekte u.zw.:

15 Wohnungen

1 Sonstige selbständige Räumlichkeit (Garage)

27 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Zubehör-Wohnungseigentum ist vorhanden und wird bei den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten angeführt.

6. **ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT:**

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann. Dazu gehören **alle nicht zugeordneten Flächen**. Zufahrten, Zugänge, befestigt oder unbefestigt, Grünflächen, gärtnerisch gestaltete Flächen, Laubengänge, Stiegenhäuser, Rampen, Lichtschächte, Aufzug udgl. mehr.

Kellergeschoss:

Aufzug	
Gang	15,70 m ²
Verteilerraum	4,20 m ²
Gang	7,85 m ²
Tankraum	7,92 m ²
Heizraum	13,03 m ²
Boilerraum	7,80 m ²
Keller	8,00 m ²
Fitnessraum	38,28 m ²
WC	1,35 m ²
WC	1,35 m ²

WC	1,40 m ²
Podest	
Pooltechnikraum	14,35 m ²
Gang	12,43 m ²
Gang	4,60 m ²
Kinderwagen/Fahrradabstellraum	11,50 m ²
Keller (Wasseruhr)	5,70 m ²

Erdgeschoss:

Aufzug	
Gang	25,00 m ²
Podest	3,57 m ²

1. Obergeschoss:

Aufzug	
Laubengang	27,75 m ²
Gang	15,00 m ²
Gang	14,80 m ²
Vorraum	6,00 m ²

2. Obergeschoss:

Aufzug	
Laubengang	27,75 m ²
Gang	15,00 m ²
Gang	14,80 m ²
Vorraum	6,00 m ²

3. Obergeschoss:

Aufzug	
Gang	5,40 m ²
Technikraum (nur für Top 14 und Top 15)	1,50 m ²

Auf der Liegenschaft im Außenbereich:

Müllplatz	17,45 m ²
Besucherparkplatz 1	12,50 m ²
Besucherparkplatz 2	12,50 m ²
Pool und Platten	217,00 m ²
Grünfläche allgemein mit Spielplatz	590,00 m ²
Grundfläche hinter Carports	18,50 m ²
Böschung Ost	120,00 m ²

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 8
---	---	----------------------------------

7. GUTACHTEN:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungseigentumsobjekten auf der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungseigentumsobjekte), 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 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, 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.

Gemäß § 8 (2) sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 9
---	--	----------------------------------

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß § 8 (3) darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, Letzterenfalls ob er überdacht ist.

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

Für die Vergabe des Regelnutzwertes von 1,00/m² wird die Wohnung Top 8 im 1. Obergeschoss herangezogen.

Top 8 besteht aus Vorraum, Bad, WC, Kochen/Essen, Wohnen, Zimmer und Abstellraum. Die Belichtung erfolgt von Osten und Süden. Das Bad verfügt über ein Fenster zum Laubengang nach Norden. Die Wohnnutzfläche beträgt 63,73 m². Nach Westen ist eine Terrasse mit 13,10 m² mit angeschlossenem Balkon mit 9,57 m² vorgelagert; Terrasse und Balkon sind aus allen Wohnräumen zugänglich und werden von Süden, Westen und Norden belichtet.

Im Zubehör-Wohnungseigentum der Wohnung Top 8 steht das Kellerabteil Top 10 mit einer Fläche von 4,23 m².

7.1. BEWERTUNGSANSÄTZE:

Wohnungen:

Regelwohnung Top 8 - 1. Obergeschoss West/Nord/Süd –

Regelnutzwert **1,00/m²**

Zuschläge:

Terrasse/Balkon 0,20/m²

**Top 1 – im EG West/Nord/Ost, Schlafräume Lage Zufahrt zu den
KFZ-Stellplätzen, eingeschränkte Belichtung Ost, Abschlag 15%** **0,85/m²**

Zuschläge:

Zugang Pflasterung 0,10/m²

Terrasse West 0,20/m²

Zubehör-WE:

Vorplatz Steinbruch (eingeschränkt
nutzbar, geringe Höhe) 0,02/m²

Grünfläche Top 1 0,07/m²

**Top 2 – im EG West/Ost, Schlafraum Ost Lage Zufahrt KFZ-Stell-
plätze und eingeschränkte Belichtung Ost, Abschlag 15%** **0,85/m²**

Zuschläge:

Zugang Vorplatz 0,10/m²

Terrasse West 0,20/m²

Zubehör-WE:

Vorplatz Steinbruch (eingeschränkt
nutzbar, geringe Höhe) 0,02/m²

Grünfläche Top 2 0,07/m²

Top 3 – im EG West/Süd, kein Abschlag **1,00/m²**

Zuschläge:

Terrasse Südwest 0,15/m²

Zubehör-WE:

Grünfläche Top 3 0,05/m²

Top 4 – im EG Süd, Bad/WC in einer Sanitäreinheit, Abschlag 2,5% **0,975/m²**

Zuschläge:

Terrasse Süd 0,20/m²

Zubehör-WE:

Grünfläche Top 4 0,05/m²

Top 5 – im EG Süd/Ost, kein Abschlag **1,00/m²**

Zubehör-WE:

Grünfläche Top 5 0,06/m²

Top 6 – im 1. OG Nord/Ost/West, Lage Schlafräume Zugang über Laubengang und Zufahrt zu KFZ-Stellplätzen, Abschlag 10% **0,90/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Top 7 – im 1. OG Ost/West, Lage Schlafräum Lift, Zugang Laubengang, Zufahrt KFZ-Stellplätze, Abschlag 10% **0,90/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Balkon Ost (Lift und Laubengang) 0,10/m²

Top 9 – im 1. OG, Süd/Ost, Dusche/WC in einer Sanitäreinheit, Abschlag 2,5% **0,975/m²**

Zuschläge:

Terrasse Süd 0,20/m²

Balkon Südost 0,20/m²

Top 10 – im 2. OG Nord/Ost/West, Lage Schlafräume Zugang über Laubengang, Abschlag 5% **0,95/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Top 11 – im 2. OG Ost/West, Lage Schlafräum Lift, Zugang Laubengang, Abschlag 5% **0,95/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Balkon Ost (Lift und Laubengang) 0,10/m²

Top 12 – im 2. OG West/Nord/Süd, kein Abschlag **1,00/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Balkon Südwest 0,20/m²

Top 13 – im 2. OG, Süd/Ost, Bad/WC in einer Sanitäreinheit,

Abschlag 2,5% **0,975/m²**

Zuschläge:

Terrasse Süd 0,20/m²

Balkon Südost 0,20/m²

Top 14 – im 3. OG, Nord/Ost/West, Aufzug direkt in die Wohnung,

penthouseähnliche Lage, Zuschlag 10%

Dachschrägen, Abschlag 5% **1,05/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Top 15 – im 3. OG, Süd/Ost/West, Aufzug direkt in die Wohnung,

penthouseähnliche Lage, Zuschlag 15%

Dachschrägen, Erker Abschlag 8% **1,07/m²**

Galerie Wendeltreppe (Spitzboden) **0,20/m²**

Zuschläge:

Dachterrasse Südwest 0,20/m²

Balkon Süd 0,20/m²

Balkon Ost 0,20/m²

Zuschläge Balkon oder Terrasse:

Balkone oder Terrassen bis zu einer Größe von 50m² Zuschlag 0,20/m²

Balkone oder Terrassen ab einer Größe von 50,01m² Zuschlag 0,15/m²

Balkone Ost im Laubengang Zuschlag 0,10/m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteile im Kellergeschoss und Abstellräume im Erdgeschoss	0,20/m²
Grünflächen West – Erdgeschoss-Wohnungen	0,07/m²
Grünflächen Süd (Hecke) – Erdgeschoss-Wohnungen Top 3 und Top 4	0,05/m²
Grünfläche Süd – Erdgeschoss-Wohnung Top 5	0,06/m²
Grünflächen Südost – Garage	0,05/m²

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Top 16 – Garage Südost	0,60/m²
-------------------------------	---------------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Dachraum Garage (von außen zugänglich)	0,20/m²
Grünfläche Top 16	0,05/m²

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Abstellplätze im Carport	0,30/m²
Abstellplätze im Freien, nicht überdacht	0,20/m²

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft verbleiben ohne Begründung von Wohnungseigentum.

8. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Die Nutzflächenaufstellung erfolgt auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

Die in den Plänen eingetragenen Flächen wurden von der Sachverständigen stichprobenartig überprüft.

Alle zu bewertenden Flächen sind in den angeschlossenen Plänen eingetragen.

8.1. WOHNUNGEN:

TOP 1 – Wohnung Erdgeschoss Ost/Nord/West:

Foyer	10,90 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	21,62 m ²
Abstellraum	2,35 m ²
Bad	3,13 m ²
Zimmer	15,80 m ²
Zimmer	16,20 m ²
WC	<u>1,98 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 1 – Erdgeschoss	71,98 m²

Zuschläge:

Terrasse	12,00 m ²
Zugang Pflasterung	21,30 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 1 Top 1	2,88 m²
Grünfläche Top 1	20,20 m²
Vorplatz Steinbruch Top 1	18,70 m²

TOP 2 – Wohnung Erdgeschoss West/Ost:

Foyer	11,00 m ²
Zimmer	14,00 m ²
Bad	4,00 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
WC	1,77 m ²
Zimmer	16,78 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>22,20 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 2 – Erdgeschoss	72,45 m²

Zuschläge:

Terrasse	23,90 m ²
Zugang Vorplatz	8,11 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 3 Top 2	3,90 m²
Vorplatz Steinbruch Top 2	12,75 m²
Grünfläche Top 2	41,20 m²

TOP 3 – Wohnung Erdgeschoss Süd/West:

Gang	6,89 m ²
Vorraum	3,17 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	7,12 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Zimmer	16,55 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	33,15 m ²
Arbeitsraum	<u>9,50 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 3 – Erdgeschoss	81,98 m²

Zuschlag Terrasse: 81,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 4 Top 3	3,40 m ²
Grünfläche Top 3	11,50 m ²

TOP 4 – Wohnung Erdgeschoss Süd:

Vorraum	3,34 m ²
Bad/WC	8,65 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Zimmer	13,67 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>36,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 4 – Erdgeschoss	64,89 m²

Zuschlag Terrasse: 21,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 05 Top 4	3,20 m ²
Grünfläche Top 4	16,00 m ²

TOP 5 – Wohnung Erdgeschoss Ost/Süd:

Vorraum	4,34 m ²
WC	2,19 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Zimmer	13,61 m ²
Kochen/Essen	19,53 m ²
Wohnen	<u>19,90 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 5 – Erdgeschoss	66,67 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 06 Top 5	3,20 m ²
Kellerabteil 2 Top 5	4,00 m ²
Grünfläche Top 5	48,00 m ²

1. Obergeschoss:

TOP 6 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 6 – 1. Obergeschoss	97,02 m²

Zuschlag Terrasse: 16,50 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 08 Top 6	5,30 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 7 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Ost:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,50 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 7 – 1. Obergeschoss	48,00 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 7	2,80 m²
Kellerabteil 07 Top 7	3,20 m²

TOP 8 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Nord/Süd -

REGELWOHNUNG:

Vorraum	3,23 m ²
Abstellraum	2,17 m ²
WC	2,10 m ²
Wohnen	22,25 m ²
Zimmer	14,40 m ²
Bad	6,75 m ²
Kochen/Essen	<u>12,83 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 8 – 1. Obergeschoss	63,73 m²

Zuschläge Terrasse/Balkon:

Terrasse	13,10 m ²
Balkon	<u>9,57 m²</u>
	22,67 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 10 Top 8	4,23 m²
-----------------------	---------------------------

TOP 9 – Wohnung 1. Obergeschoss Süd/Ost:

Vorraum	4,20 m ²
Zimmer	11,65 m ²
Dusche/WC	4,35 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>24,85 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 9 – 1. Obergeschoss	47,90 m²

Zuschläge:

Terrasse	19,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 12 Top 9	4,40 m²
-----------------------	---------------------------

2. Obergeschoss:

TOP 10 – Wohnung 2. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 10 – 2. Obergeschoss	97,02 m²

Zuschlag Terrasse: 16,50 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 15 Top 10 **5,36 m²**

TOP 11 – Wohnung 2. Obergeschoss West/Ost:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 11 – 2. Obergeschoss	48,20 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 11	2,50 m ²
Kellerabteil 13 Top 11	4,40 m ²

TOP 12 – Wohnung 2. Obergeschoss West/Nord/Süd:

Vorraum	3,23 m ²
Garderobe	2,15 m ²
WC	1,90 m ²
Wohnen	22,00 m ²
Zimmer	14,40 m ²
Bad/Dusche	6,75 m ²
Kochen/Essen	<u>12,80 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 12 – 2. Obergeschoss	63,23 m²

Zuschläge Terrasse/Balkon:

Terrasse	14,00 m ²
Balkon	<u>9,40 m²</u>
	23,40 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 14 Top 12	4,40 m ²
------------------------	---------------------

TOP 13 – Wohnung 2. Obergeschoss Süd/Ost:

Vorraum	4,21 m ²
Zimmer	11,80 m ²
Bad/WC	4,50 m ²
Abstellraum	2,57 m ²
Wohnen	<u>24,81 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 13 – 2. Obergeschoss	47,89 m²

Zuschläge:

Terrasse	10,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 9 Top 13	4,23 m²
-----------------------	---------------------------

3. Obergeschoss:

TOP 14 – Wohnung 3. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Gang	10,00 m ²
Vorraum	4,60 m ²
WC	4,60 m ²
Gang	11,00 m ²
Zimmer	24,59 m ²
Dusche	4,55 m ²
Zimmer	18,20 m ²
Schrankraum	15,30 m ²
Dusche/WC	4,60 m ²
Essen/Kochen	25,15 m ²
Speis	3,50 m ²
Wohnen	<u>31,60 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 14 – 3. Obergeschoss	157,69 m²

Zuschläge Terrasse: 12,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 11 Top 14 **6,95 m²**

TOP 15 – Wohnung 3. Obergeschoss Süd/West/Ost:

Vorraum/Garderobe	12,66 m ²
Zimmer	12,85 m ²
Bad	6,80 m ²
WC	1,62 m ²
Zimmer	16,74 m ²
Abstellraum	4,84 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	52,77 m ²
Podest	0,75 m ²
Vorraum Stiege	<u>1,50 m²</u>
	110,53 m ²
Galerie über Wendeltreppe (Spitzboden)	<u>10,00 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 15 – 3. Obergeschoss	120,53 m²

Zuschläge:

Dachterrasse	21,44 m ²
Balkon	6,26 m ²
Balkon	4,80 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 16 Top 15	11,00 m²
------------------------	----------------------------

8.2. **SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT:**

TOP 16 – Garage:

Erdgeschoss 49,84 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Dachraum (von außen zugänglich) 49,84 m²

Grünfläche Top 16 267,00 m²

8.3. **ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:**

8.3.1. **Abstellplätze im Carport:**

Parkplatz 12 23,30 m²

Parkplatz 13 16,50 m²

Parkplatz 14 22,00 m²

Parkplatz 16 19,25 m²

Parkplatz 17 16,50 m²

Parkplatz 18 22,00 m²

8.3.2. **Abstellplätze im Freien – nicht überdacht:**

Parkplatz 3 12,50 m²

Parkplatz 4 12,50 m²

Parkplatz 5 12,50 m²

Parkplatz 6 12,50 m²

Parkplatz 7 12,50 m²

Parkplatz 8 12,50 m²

Parkplatz 9 12,50 m²

Parkplatz 10 12,50 m²

Parkplatz 11 13,80 m²

Parkplatz 15 13,50 m²

Parkplatz 19 12,50 m²

Parkplatz 20 12,50 m²

Parkplatz 21 12,50 m²

Parkplatz 22	12,50 m ²
Parkplatz 23	12,50 m ²
Parkplatz 24	12,50 m ²
Parkplatz 25	12,50 m ²
Parkplatz 26	12,50 m ²
Parkplatz 27	16,80 m ²
Parkplatz 28	16,80 m ²
Parkplatz 29	16,80 m ²

9. NUTZWERTBERECHNUNG:

9.1. WOHNUNGEN:

Erdgeschoss:

TOP 1 – Wohnung Erdgeschoss Ost/West/Nord:

Regelnutzwert/m ²	1,00/m ²
Abschlag Lage Zufahrt und eingeschränkte Belichtung Ost	-15%
Nutzwert je m²	0,85

Wohnnutzfläche EG 71,98 m² 0,85 61

Zuschläge:

Terrasse 12,00 m² x 0,20 = 2,40 2

Zugang Nord 21,30 m² x 0,10 = 2,13 2

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 1 Top 1 2,88 m² 0,20 1

Vorplatz Steinbruch Top 1 18,70 m² 0,02 1

Grünfläche Top 1 20,20 m² 0,07 1

68 / 1358 5,007 %

TOP 2 – Wohnung Erdgeschoss West/Ost:

Regelnutzwert/m² 1,00/m²

Abschlag Lage Zufahrt und eingeschränkte

Belichtung Ost -15%

Nutzwert je m² 0,85

Wohnnutzfläche EG 72,45 m² 0,85 62

Zuschläge:

Terrasse 23,90 m² x 0,20 = 4,78 5

Zugang Vorplatz

8,11 m² x 0,10 = 0,81 1

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 3 Top 2 3,90 m² 0,20 1

Vorplatz Steinbruch Top 2 12,75 m² 0,02 1

Grünfläche Top 2 41,20 m² 0,07 3

73 / 1358 5,376 %

TOP 3 – Wohnung Erdgeschoss Süd/West:

Regelnutzwert/m² 1,00/m²

Wohnnutzfläche EG 81,98 m² 1,00 82

Zuschläge:

Terrasse 81,00 m² x 0,15 = 12,15 12

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 4 Top 3 3,40 m² 0,20 1

Grünfläche Top 3 11,50 m² 0,05 1

96 / 1358 7,069 %

TOP 4 – Wohnung Erdgeschoss Süd:

Regelnutzwert/m²	1,00/m²
Abschlag Bad/WC ein Raum	<u>-2,5%</u>
Nutzwert pro m²	0,975

Wohnnutzfläche EG	64,89 m ²	0,975	63
-------------------	----------------------	-------	----

Zuschläge:

Terrasse	21,00 m ² x 0,20 = 4,20		4
----------	------------------------------------	--	---

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 05 Top 4	3,20 m ²	0,20	1
-----------------------	---------------------	------	---

Grünfläche Top 4	16,00 m ²	0,05	<u>1</u>
------------------	----------------------	------	----------

69 / 1358 5,081 %

TOP 5 – Wohnung Erdgeschoss Ost/Süd:

Regelnutzwert/m²	1,00/m²
------------------------------------	---------------------------

Wohnnutzfläche EG	66,67 m ²	1,00	67
-------------------	----------------------	------	----

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 06 Top 5	3,20 m ²	0,20	1
-----------------------	---------------------	------	---

Kellerabteil 2 Top 5	4,00 m ²	0,20	1
----------------------	---------------------	------	---

Grünfläche Top 5	48,00 m ²	0,06	<u>3</u>
------------------	----------------------	------	----------

72 / 1358 5,302 %

1. Obergeschoss:

TOP 6 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²	
Abschlag Lage Zufahrt KFZ und Zugang			
Laubengang		<u>-10%</u>	
Nutzwert pro m²		0,90	
Wohnnutzfläche 1. OG	97,02 m ²	0,90	87
<i>Zuschläge:</i>			
Terrasse	16,50 m ² x 0,20 = 3,30		3
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>			
Kellerabteil 08 Top 6	5,30 m ²	0,20	<u>1</u>
			91 / 1358 6,701 %

TOP 7 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²	
Abschlag Lage Zufahrt KFZ und Zugang			
Laubengang		<u>-10%</u>	
Nutzwert pro m²		0,90	
Wohnnutzfläche 1. OG	48,00 m ²	0,90	43
<i>Zuschläge:</i>			
Terrasse	11,90 m ² x 0,20 = 2,38		
Balkon	4,25 m ² x 0,10 = <u>0,43</u>		
	2,81		3
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>			
Abstellraum EG Top 7	2,80 m ²	0,20	1
Kellerabteil 07 Top 7	3,20 m ²	0,20	<u>1</u>
			48 / 1358 3,535 %

TOP 8 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Nord/Süd -

REGELWOHNUNG:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²		
Wohnnutzfläche 1. OG	63,73 m ²	1,00	64	
<i>Zuschläge:</i>				
Terrasse/Balkon	22,67 m ² x 0,20 = 4,53		5	
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>				
Kellerabteil 10 Top 8	4,23 m ²	0,20	<u>1</u>	
			70 / 1358	5,155 %

TOP 9 – Wohnung 1. Obergeschoss Süd/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²		
Abschlag Dusche/WC ein Raum		<u>-2,5%</u>		
Nutzwert pro m²		0,975		
Wohnnutzfläche 1. OG	47,90 m ²	0,975	47	
<i>Zuschläge:</i>				
Terrasse	19,00 m ² x 0,20 = 3,80			
Balkon	3,65 m ² x 0,20 = <u>0,73</u>			
	4,53		5	
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>				
Kellerabteil 12 Top 9	4,40 m ²	0,20	<u>1</u>	
			53 / 1358	3,903 %

2. Obergeschoss:

TOP 10 – Wohnung 2. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²	
Abschlag Lage Zugang Laubengang		<u>-5%</u>	
Nutzwert pro m²		0,95	
Wohnnutzfläche 2. OG	97,02 m ²	0,95	92
<i>Zuschläge:</i>			
Terrasse	16,50 m ² x 0,20 = 3,30		3
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>			
Kellerabteil 15 Top 10	5,36 m ²	0,20	<u>1</u>
			96 / 1358 7,069 %

TOP 11 – Wohnung 2. Obergeschoss West/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²	
Abschlag Lage Lift, Zugang Laubengang		<u>-5%</u>	
Nutzwert pro m²		0,95	
Wohnnutzfläche 2. OG	48,20 m ²	0,95	46
<i>Zuschläge:</i>			
Terrasse	11,90 m ² x 0,20 = 2,38		
Balkon	4,25 m ² x 0,10 = <u>0,43</u>		
	2,81		3
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>			
Abstellraum EG Top 11	2,50 m ²	0,20	1
Kellerabteil 13 Top 11	4,40 m ²	0,20	<u>1</u>
			51 / 1358 3,755 %

TOP 12 – Wohnung 2. Obergeschoss West/Nord/Süd:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²		
Wohnnutzfläche 2. OG	63,23 m ²	1,00	63	
<i>Zuschläge:</i>				
Terrasse/Balkon	23,40 m ² x 0,20 = 4,68		5	
<u>Zubehör-Wohnungseigentum:</u>				
Kellerabteil 14 Top 12	4,40 m ²	0,20	<u>1</u>	
			69 / 1358	5,081 %

TOP 13 – Wohnung 2. Obergeschoss Süd/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²		
Abschlag Bad/WC ein Raum		<u>-2,5%</u>		
Nutzwert pro m²		0,975		
Wohnnutzfläche 2. OG	47,89 m ²	0,975	47	
<i>Zuschläge:</i>				
Terrasse	10,00 m ² x 0,20 = 2,00			
Balkon	3,65 m ² x 0,20 = <u>0,73</u>			
		2,73	3	
<u>Zubehör-Wohnungseigentum:</u>				
Kellerabteil 9 Top 13	4,23 m ²	0,20	<u>1</u>	
			51 / 1358	3,755 %

3. Obergeschoss:

TOP 14 – Wohnung 3. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²		
Zuschlag penthouseähnliche Lage mit Aufzug				
direkt in die Wohnung		+10%		
Abschlag Anteil Dachschrägen		- 5%		
Nutzwert pro m²		1,05		
Wohnnutzfläche 3. OG	157,69 m ²	1,05		166
<i>Zuschläge:</i>				
Terrasse	12,00 m ² x 0,20 = 2,40			2
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>				
Kellerabteil 11 Top 14	6,95 m ²	0,20		<u>1</u>
				169 / 1358 12,445 %

TOP 15 – Wohnung 3. Obergeschoss Süd/West/Ost:

Regelnutzwert/m²		1,00/m²		
Zuschlag penthouseähnliche Lage mit Aufzug				
direkt in die Wohnung, Halbgeschoss				
höher als Top 14		+15%		
Abschlag Anteil Dachschrägen, Erker		- 8%		
Nutzwert pro m²		1,07		
Wohnnutzfläche 3. OG	110,53 m ²	1,07		118
Galerie (Spitzboden)	10,00 m ²	0,20		2
<i>Zuschläge:</i>				
Dachterrasse	21,44 m ² x 0,20 = 4,29			
Balkon	6,26 m ² x 0,20 = 1,25			
Balkon	4,80 m ² x 0,20 = <u>0,96</u>			
	6,50			7
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>				
Kellerabteil 16 Top 15	11,00 m ²	0,20		<u>2</u>
				129 / 1358 9,499 %

9.2. SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

TOP 16 – Garage:

Nutzwert/m ²		0,60/m²		
Nutzfläche Garage Erdgeschoss				
	49,84 m ²	0,60	30	
<i>Zubehör-Wohnungseigentum:</i>				
Dachraum Garage (von außen zugänglich)				
	49,84 m ²	0,20	10	
Grünfläche Top 16	267,00 m ²	0,05	<u>13</u>	
			53 / 1358	3,903 %

9.3. ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

9.3.1. Abstellplätze im Carport:

Parkplatz 12	23,30 m ²	0,30	7 / 1358	0,515 %
Parkplatz 13	16,50 m ²	0,30	5 / 1358	0,368 %
Parkplatz 14	22,00 m ²	0,30	7 / 1358	0,515 %
Parkplatz 16	19,25 m ²	0,30	6 / 1358	0,442 %
Parkplatz 17	16,50 m ²	0,30	5 / 1358	0,368 %
Parkplatz 18	22,00 m ²	0,30	7 / 1358	0,515 %

9.3.2. Abstellplätze im Freien – nicht überdacht:

Parkplatz 3	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 4	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 5	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 6	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 7	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 8	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 9	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 10	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %

Parkplatz 11	13,80 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 15	13,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 19	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 20	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 21	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 22	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 23	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 24	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 25	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 26	12,50 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 27	16,80 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 28	16,80 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 29	16,80 m ²	0,20	3 / 1358	0,221 %

GESAMTNUTZWERT

1358

100 %

10. ZUSAMMENSTELLUNG:

10.1. WOHNUNGEN:

Top 1 – Wohnung Erdgeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 1 Top 1, Vorplatz Steinbruch Top 1, Grünfläche Top 1	68/1358	5,007 %
Top 2 – Wohnung Erdgeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 3 Top 2, Vorplatz Steinbruch Top 2, Grünfläche Top 2	73/1358	5,376 %
Top 3 – Wohnung Erdgeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 4 Top 3, Grünfläche Top 3	96/1358	7,069 %
Top 4 – Wohnung Erdgeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 05 Top 4, Grünfläche Top 4	69/1358	5,081 %
Top 5 – Wohnung Erdgeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 06 Top 5, Kellerabteil 2 Top 5, Grünfläche Top 5	72/1358	5,302 %
Top 6 – Wohnung 1. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 08 Top 6	91/1358	6,701 %
Top 7 – Wohnung 1. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Abstellraum EG Top 7, Kellerabteil 07 Top 7	48/1358	3,535 %
Top 8 – Wohnung 1. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 10 Top 8	70/1358	5,155 %
Top 9 – Wohnung 1. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 12 Top 9	53/1358	3,903 %
Top 10 – Wohnung 2. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 15 Top 10	96/1358	7,069 %
Top 11 – Wohnung 2. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Abstellraum EG Top 1, Kellerabteil 13 Top 11	51/1358	3,755 %
Top 12 – Wohnung 2. Obergeschoss mit Zubehör- Wohnungseigentum Kellerabteil 14 Top 12	69/1358	5,081 %

Top 13 – Wohnung 2. Obergeschoss mit Zubehör-
Wohnungseigentum Kellerabteil 9 Top 13 51/1358 3,755 %

Top 14 – Wohnung 3. Obergeschoss mit Zubehör-
Wohnungseigentum Kellerabteil 11 Top 14 169/1358 12,445 %

Top 15 – Wohnung 3. Obergeschoss mit Zubehör-
Wohnungseigentum Kellerabteil 16 Top 15 129/1358 9,499 % 88,733 %

10.2. SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

Top 16 – Garage mit Zubehör-Wohnungseigentum
Dachraum Garage, Grünfläche Top 16 53/1358 3,903 %

10.3. ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

10.3.1. Abstellplätze im Carport:

Parkplatz 12	7 / 1358	0,515 %
Parkplatz 13	5 / 1358	0,368 %
Parkplatz 14	7 / 1358	0,515 %
Parkplatz 16	6 / 1358	0,442 %
Parkplatz 17	5 / 1358	0,368 %
Parkplatz 18	7 / 1358	0,515 %

10.3.2. Abstellplätze im Freien – nicht überdacht:

Parkplatz 3	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 4	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 5	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 6	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 7	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 8	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 9	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 10	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 11	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 15	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 19	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 20	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 21	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 22	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 23	3 / 1358	0,221 %
Parkplatz 24	3 / 1358	0,221 %

KARIN GRITSCH
allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige
9122 St. Kanzian, Littermoos 20

NUTZWERTGUTACHTEN GA04/18
EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 21.03.2018
9122 St. Kanzian, Seenweg 38 Blatt 39

Parkplatz 25	3 / 1358	0,221 %	
Parkplatz 26	3 / 1358	0,221 %	
Parkplatz 27	3 / 1358	0,221 %	
Parkplatz 28	3 / 1358	0,221 %	
Parkplatz 29	3 / 1358	0,221 %	7,364 %

GESAMTNUTZWERT

1358

100 %

Die allgem. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige



Karin Gritsch

Anlagen:

Grundbuchsauszug vom 26.3.2018

Vermessungsurkunde DI Karl H. Oberressl vom 8.9.2017 zu GZ 0678-17-V1-U

Grundrisse Keller, Erdgeschoss, Plan Nr. 01, Datum Juni 2016

Ergänzung Kellergrundriss vom 18.04.2018

Grundrisse 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Plan Nr. 02, Datum Juni 2016

Grundrisse 3. Obergeschoss, Schnitt B-B, Lageplan, Plan Nr. 03, Datum Juni 2016

Außenanlagen mit Darstellung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, der nicht überdachten

KFZ-Stellplätze, der KFZ-Stellplätze in Carports, der Garage mit Grünfläche, der

Grünflächen zu den einzelnen Tops, Müllplatz, Besucherparkplätze 1 und 2 vom 13.4.2018

Gutachten nach § 6 WEG