

SV 4139/26L

25 E 16/25b

Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs

## G U T A C H T E N

Auftraggeber

Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs  
Ybbstorgasse 2, 3340 Waidhofen an der Ybbs

EXEKUTIONSSACHE  
„HERR SASCHA SCHÖRKHUBER UND  
FRAU NICOLE KREUZER - RAIFFEISEN  
BAUSPARKASSE GESELLSCHAFT M.B.H.“



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
W O H N H A U S

Rotte Wühr 1, 3332 Rosenau

EZ 485, KG 03324 Sonntagberg, Parz. Nr.: 307/4

KOMMERZIALRAT DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER  
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

---

A 4400 STEYR, STELZHAMERSTRASSE 7B, OFFICE@UEBELACKER.AT, 072 52 / 53 515  
A 3340 Waidhofen/Ybbs, TALFRIEDWEG 4, WWW.UEBELACKER.AT, 0664 / 400 8000

# Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Bewertungsstichtag: 17.02.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 17.02.2026
- Anwesende Personen:  
Herr Sascha Schörkhuber – Arbeiterstraße 37/11, 4400 Steyr  
Ausführender Sachverständiger
- Grundbuchsauszug vom 21.01.2026
- Lageplan vom 21.01.2026
- Raumpläne
- Bescheid (Behördliche Bewilligung) vom 04.11.1977
- Niederschrift vom 31.10.1977
- Kaufvertrag vom 24.05.2023
- Energieausweis vom 17.04.2023
- Erhebung Flächenwidmung
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen des Landesverbandes Oberösterreich der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;
- Auftragserteilung: Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs am 20.01.2026  
(Eingegangen am 21.01.2026)
- Auskünfte von den Anwesenden

# Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

## 1. GUTSBESTAND

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE  |
|--------|----------------|--------|--------------|
| 307/4  | GST-Fläche     | 2497   |              |
|        | Bauf.(10)      | 242    |              |
|        | Gärten(10)     | 2255   | Rotte Wühr 1 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

## 2. DINGLICHE RECHTE [A2 BLATT]

1 a gelöscht

## 3. EIGENTÜMER

6 ANTEIL: 1/2

Sascha Schörkhuber

GEB: 1986-08-07 ADR: Händelstraße 33, Linz 4020

a 807/2023 IM RANG 776/2023 Kaufvertrag 2023-05-24 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/2

Nicole Kreuzer

GEB: 1989-03-23 ADR: Leonfeldnerstraße 110, Linz 4020

a 807/2023 IM RANG 776/2023 Kaufvertrag 2023-05-24 Eigentumsrecht

## 4. DINGLICHE LASTEN [C BLATT]

1 a 2810/1873

DIENSTBARKEIT des Wasserschöpfens und der Wasserleitung

gem P Erstens Servitutsvertrag 1873-07-27

für k.k. priv. Kronprinz Rudolf-Bahn Gesellschaft

b 339/1904 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 118

10 a 1314/2005 974/2021

AUSGEDINGE

gem Pkt. III.) Übergabsvertrag 2004-08-12

für Heribert Fehringer, geb 1930-12-10

14 a 807/2023 Schuld-und Pfandurkunde 2023-05-24

PFANDRECHT

EUR 365.000,--

3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 73.000,--

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H (FN 116309v)

b 817/2025 Hypothekarklage (3 Cg 35/25b - LG St.Pölten)

c 1559/2025 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNr 15

15 a 1559/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 381.736,58 samt

3,75 % Z aus EUR 381.736,58 ab 2025-05-01,

1 % Z aus EUR 381.736,58 ab 2025-05-01,

4,75 % ZZ aus EUR 381.736,58 ab 2025-05-01,

Prozesskosten EUR 17.494,09 samt 4 % Z seit 2025-09-24,

Antragskosten EUR 3.117,32 für Raiffeisen Bausparkasse

Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v) - 25 E 16/25b

b 1559/2025 PFANDRECHT SIEHE C-LNr 14

Bezüglich des Pfandrechtes und des Ausgedinges wird für die gegenständliche Bewertung die Lastenfreiheit unterstellt.

## Beschreibung Grundstück

- Parz. Nr.: 307/4
- Gesamtfläche: 2.497 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet
- Lage: Die Liegenschaft befindet sich ca. 750 m vom Zentrum Rosenau am Sonntagberg (Marktgemeinde) entfernt.
- Zufahrt: asphaltierte Zufahrt über die Sonntagbergstraße und die „Am Stocket“ Straße
- Umgebung des Grundstückes: Bauland Wohngebiet, öffentliches Gut – Straße, weitere Kenntlichmachungen - Erdgasleitung der EVN, Grüngürtel mit der Funktionsfestlegung Böschungsbegrenzung, tatsächlicher Böschungsverlauf
- Neigung: Das Grundstück ist leicht Richtung Südwesten hängig.
- Anschlüsse: Kanalanschluss, Ortswasseranschluss, Stromanschluss  
Der Erdgasanschluss ist bereits an der Außenhauswand vorhanden und kann gegen Anschlussgebühr genutzt werden.  
Zusätzlich zur öffentlichen Wasserversorgung gibt es für Nutzwasserverbrauch eine Regenwasserzisterne mit einem Pumpsystem, welches zu den Toiletten bzw. außenliegenden Garten-Gießanschlüssen führt.
- Grundstücksform: Die genaue Form des Grundstückes geht aus dem Lageplan hervor.
- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 17 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt (Bahnhof)

## Beschreibung Gebäude

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die genaue Raumaufteilung geht aus den beigelegten Raumplänen und den Farbbildern hervor. Teilweise wurden Zwischenwandausführungen sowie Türen geändert.

- Baujahr: ca. 1980 (Errichtung)
- Nutzfläche: 105,11 m<sup>2</sup> (Kellergeschoss)  
103,24 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss)  
103,24 m<sup>2</sup> (Obergeschoss)
- Nutzung: Wohnzwecke
- Bauweise: massiv
- Unterkellerung: voll unterkellert
- Terrasse: Waschbetonplatten
- Bau- und Erhaltungszustand: entspricht dem Alter
- Baumängel/Bauschäden: teilweise an der Außenmauer Feuchtigkeits- bzw. Putzschäden (Kellerraum1-KG)
- Außenwände: Ziegel 30 cm mit Innenvormauerung, vom Ziegel 10 cm und dazwischen 10 cm Isolierung
- Fassade: rauer Verputz
- Innenwände: Ziegel
- Decken: Verlagsdecken
- Dacheindeckung: Welleternit mit Kaltdachausführung
- Dachrinnen: verzinktes Blech
- Fenster: Holzfenster mit Isolierglas
- Türen: Holz
- Heizung: Öl-Zentralheizung mit Heizöl Extraleicht über Heizkörper  
Festbrennstoffkessel, Solaranlage für Warmwasser sowie auch Einspeisung in den Heizkreis
- Energiequelle: Heizöl Extraleicht, feste Brennstoffe

# Raumaufteilung

## KELLERGECHOSS

Stiegenhaus/Natursteinboden (Eichenholzgeländer)

Vorraum/Terrazzo

Kellerraum1/Terrazzo (Wasserpumpe für das Brauchwasser; teilweise an der Außenmauer Feuchtigkeits- bzw. Putzschäden; Windkessel für das Brauchwasser, Hauptwasseranschluss vom Gemeindewasser)

Tankraum/Betonboden (zwei PVC-Tanks mit jeweils 2.000 Liter)

Kellerraum2/Fliesen

Garage/Terrazzo (funkferngesteuertes elektrisches Sektionaltor)

Werkstätte/Terrazzo (in Verlängerung von der ersten Garage befindet sich die Werkstätte; durch eine Schiebetüre getrennt)

Abstellraum/Terrazzo

Heizraum/Fliesen (Heizöl Extraleicht-Brenner und Boiler für Warmwasser, Verteiler für die Heizkreise 1. Stock und Erdgeschoss – getrennt voneinander; Druckausgleichsgefäß; Solarsteuerung)

Über das Stiegenhaus ins Erdgeschoss

## ERDGESCHOSS

Eingang vom Erdgeschoss ins Stiegenhaus/Natursteinboden

Vorraum/PVC-Belag

WC/Fliesen an Wand (bis ca. 1,60 m hoch) und Boden (Wandfliesen wurden lackiert; WC, Handwaschbecken)

Badezimmer/Fliesen an Wand und Boden (Fliesen wurden lackiert, Handwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Dusche)

Schlafzimmer/Laminat

Kinderzimmer/Laminat

Esszimmer/Holzschiffboden (Kachelofen)

Küche/Fliesen

Speis/Fliesen

Wohnzimmer/Holzschiffboden (Kachelofen – wird vom Esszimmer aus beheizt; Ausgang auf die Terrasse)

Über das Stiegenhaus mit Naturstein-Setz- und -Trittstufen ins Obergeschoss (Eichenholzgeländer)

## OBERGESCHOSS

Stiegenhaus, Vorraum/Natursteinboden

### Wohnung

Vorraum/ Eichen-Fischgrätparkett

WC/Fliesen an Wand (ca. 1,60 m hoch) und Boden (Handwaschbecken, WC)

Badezimmer/Fliesen an Wand und Boden (Handwaschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss)

Kinderzimmer/Parkett

Schlafzimmer/Parkett (mit 15 cm erhöhtem Podest für Bett; Ausgang auf den Balkon)

Balkon/Waschbetonplatten (Holzgeländer)

Esszimmer/Fischgrätparkett (Kachelofen)

Küche/Parkett

Speis/Fliesen

Wohnzimmer/Parkett (Kachelofen – wird vom Esszimmer aus beheizt; Ausgang auf den Balkon)

## **Mietverhältnisse**

Die Liegenschaft ist zur Gänze bestandsfrei und steht seit ca. Dezember 2024 leer.

## **Außenanlagen**

Traufenpflaster mit Betonsteine

teilweise Thujenhecke, Bäume, Ziersträucher

Terrasse/Waschbetonplatten (teilweise Holzgeländer bzw. eine Markise)

Freigrund, größtenteils Wiese

teilweise Maschendrahtzaun

Ein Teil der Betonplatte eines ehemaligen Wohnhauses ist vorhanden, mit einer teilweisen Überdachung für Brennholz. Unter der Betonplatte befindet sich laut Angaben des Eigentümers der ehemalige Keller mit Schutt befüllt.

kleine Kapelle

# Bewertung

## Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 durchgeführt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Als Bewertungsverfahren wurden ausgewählt:

Grundstück: Vergleichswertverfahren

Gebäude: Sachwertverfahren

## Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Immobilien, wie die gegenständliche, das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

## Bodenwert

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und der im Befund geschilderten Angaben, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, ist für das unbebaute Grundstück ein Preis von € 60,00 pro m<sup>2</sup> Bauland Wohngebiet, ortsüblich und angemessen, woraus sich der Bodenwert wie folgt errechnet:

|                      |   |                        |   |              |
|----------------------|---|------------------------|---|--------------|
| 2.497 m <sup>2</sup> | x | € 60,00/m <sup>2</sup> | = | € 149.820,00 |
| GESAMTBODENWERT      |   |                        | = | € 149.820,00 |

## Gebäudewert

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Baujahr:              | ca. 1980 (Errichtung) |
| Gesamtnutzungsdauer:  | 70 Jahre              |
| Restnutzungsdauer:    | 24 Jahre              |
| Zustand des Objektes: | entspricht dem Alter  |

Unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes ergibt sich per Stichtag 17.02.2026 eine Abschreibung mit 65,71 %.

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung der Zuschläge und Abschläge in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, in Ansatz gebracht.

Der Herstellungswert der Außenanlagen und des Balkons (OG) ist anteilmäßig berücksichtigt.

|                           |           |   |               |   |   |                          |
|---------------------------|-----------|---|---------------|---|---|--------------------------|
| Nutzfläche Kellergeschoss | 105,11 m² | x | 730,00 €/m²   | = | € | 76.730,00                |
| Nutzfläche Erdgeschoss    | 103,24 m² | x | 2.650,00 €/m² | = | € | 273.586,00               |
| Nutzfläche Obergeschoss   | 103,24 m² | x | 2.340,00 €/m² | = | € | <u>241.582,00</u>        |
| Neubauwert                |           |   |               | = | € | 591.898,00               |
| 65,71                     | % Afa     |   |               | - | € | <u>388.936,00</u>        |
| Zeitwert                  |           |   |               | = | € | <u><u>202.962,00</u></u> |

## Sachwert

Der Sachwert ist die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen.

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| € 149.820,00        | Bodenwert        |
| € <u>202.962,00</u> | bauliche Anlagen |
| € <u>352.782,00</u> | Sachwert         |

Rechenwert € 352.782,00

### Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass in der gegebenen Lage eine geringere Nachfrage nach derartigen Liegenschaften besteht.

Es wird daher eine Korrektur zur Anpassung an den Verkehrswert vorgenommen und ein Abschlag in der Höhe von 10 % angesetzt.

Der Rechenwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen: € 318.000,00

## Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Anschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

# ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT ZUM BEWERTUNGSTICHTAG 17.02.2026

**WOHNHAUS**

1/1 ANTEIL

EZ 485, KG 03324 Sonntagberg, Parz. Nr.: 307/4

Rotte Wühr 1, 3332 Rosenau

**€ 318.000,00**

(in Worten: Euro dreihundertachtzehntausend)

Für die Richtigkeit, der Gutachter:



Steyr, 09.04.2026

## Fotogalerie



Terrasse





kleine Kapelle



## KELLERGECHOSS



Stiegenhaus



Vorraum



Kellerraum1



Tankraum



Kellerraum2



Garage und Werkstätte



Abstellraum



Heizraum



über das Stiegenhaus ins Erdgeschoss

## ERDGESCHOSS



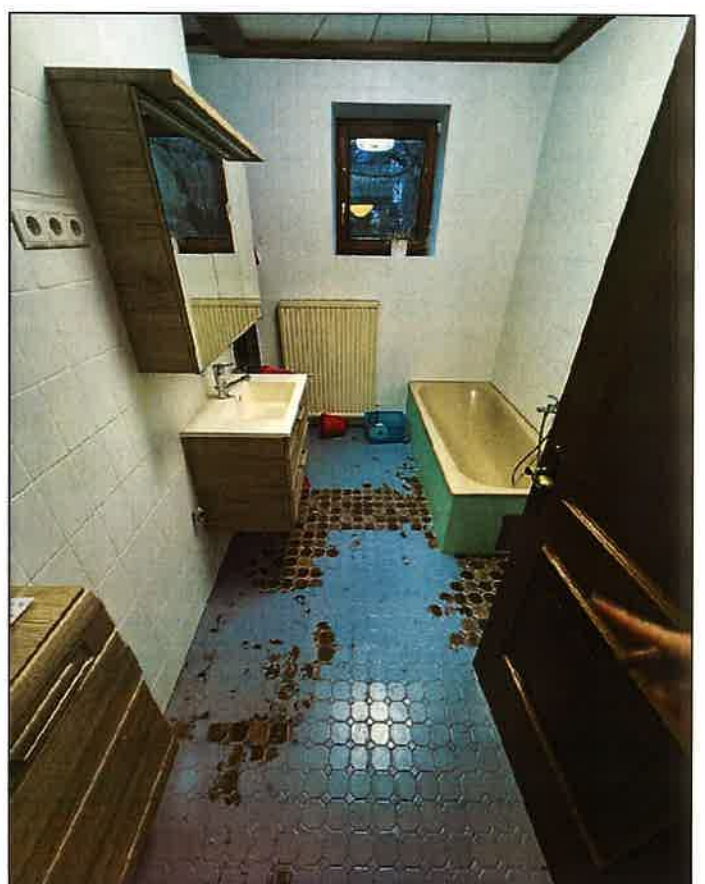
Elektroschaltkasten



Eingang vom Erdgeschoss ins Stiegenhaus



WC



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Esszimmer



Küche



Speis



Wohnzimmer



Über das Stiegenhaus mit Naturstein-Setz- und -Tritstufen ins Obergeschoss

## OBERGESCHOSS



Stiegenhaus, Vorraum

## Wohnung



Vorraum



WC



Badezimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Esszimmer



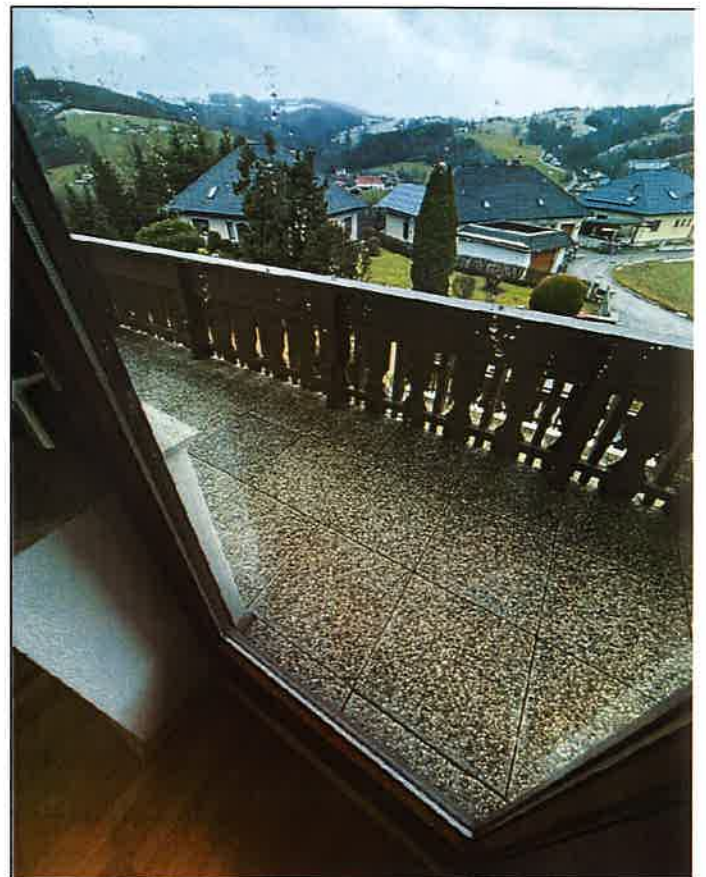
Küche



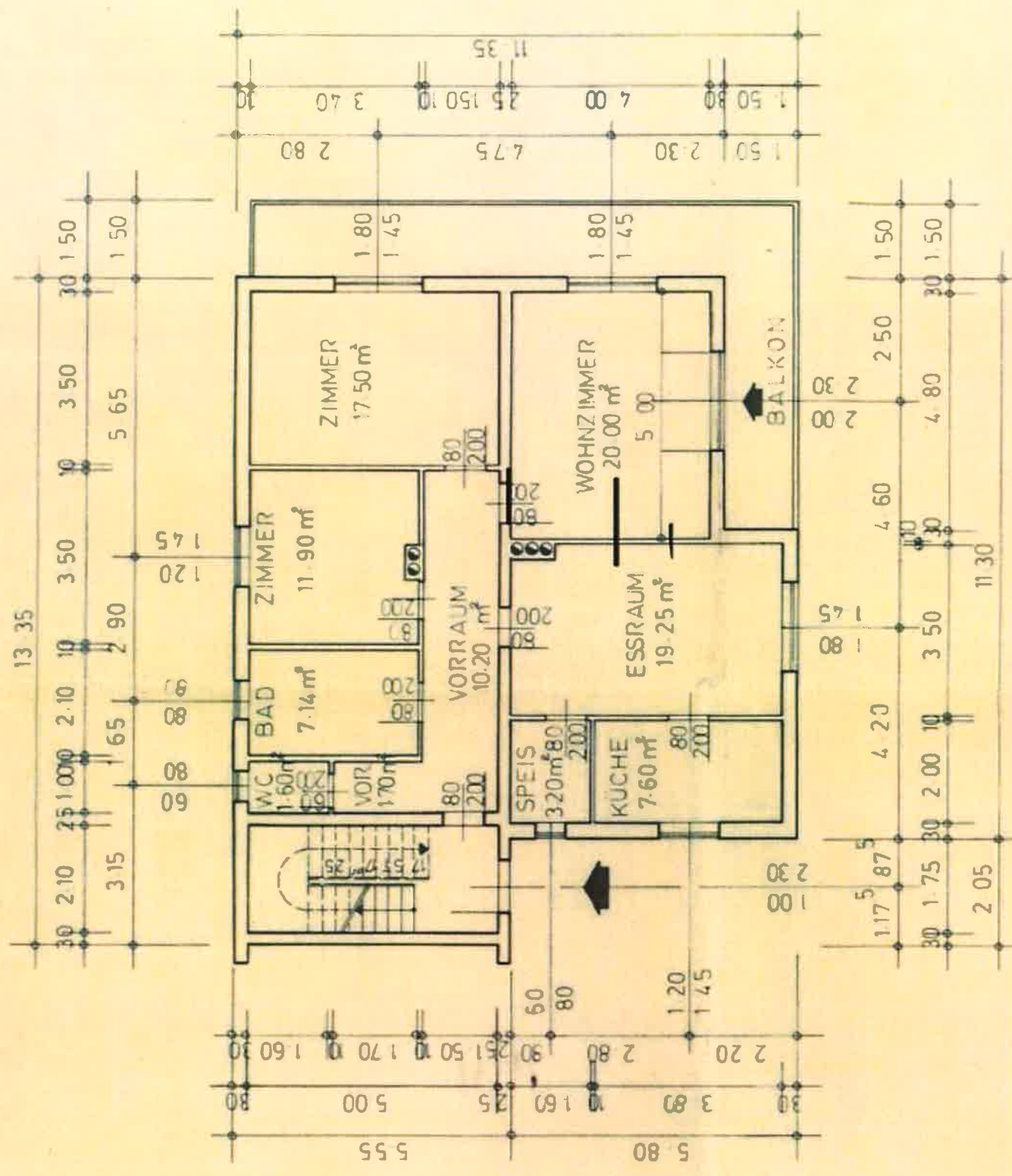
Speis



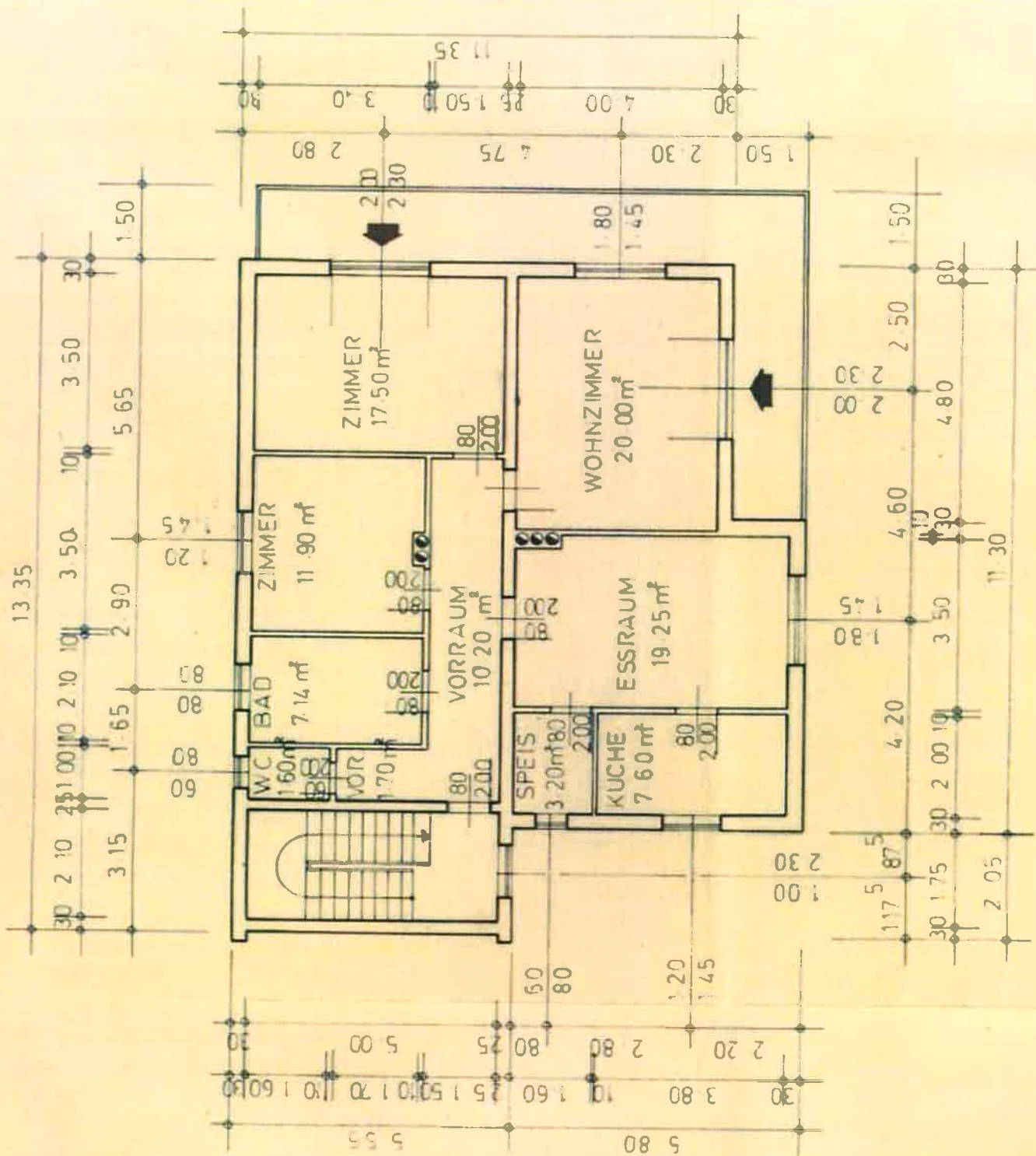
Wohnzimmer







WOHNFLÄCHE 100.09 m²



Gemeindevorsteherung  
Sonntagberg

am 4. November 1977

Zahl: 131-9- 2607a/1977  
Betrifft: Behördliche Bewilligung.

### B E S C H E I D

Herr / Frau

Heribert und Anna FEHRINGER

in

3332 Rosenau, Siedlungsstraße 29

~~xxx~~ (haben) mit Ansuchen vom 11.10.1977 um die baube-  
hördliche Bewilligung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses

angesucht.

### Spruch

1. Gemäß § 92 Abs. 1 Ziffer 1 der Niederösterreichischen Bauordnung, 1976 Nr.8200-O und auf Grund des Ergebnisses der am 31.10.77 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne und Beschreibungen der ~~der~~ Firma Ing. Wedl & Co.KG., Rosenau

vom 10.10.77 wird Ihnen hiemit vom Bürgermeister als Baubehörde I.Instandz die

baubehördliche Bewilligung

erteilt, zur (~~xxx~~) Errichtung eines Zweifamilienhauses

auf der Liegenschaft in Rotte Wühr Nr. 1  
Pz. 307/4 EZ. 485 KG! Sonntagberg

Die Niederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Fotokopie bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung sind die unter einem rückgemittelten, mit der Bezugsklausel versehenen Pläne und Beschreibungen, der in der Bauverhandlungsschrift festgestellte Sachverhalt und die dort angeführten Bedingungen, die einschlägigen ÖNORMEN, die Vorschriften der ÖVE E/1 und E/40-193, und des Elektrotechnikgesetzes BGBl.Nr.57/1965, die Vorschriften der Allgemeinen Dienstnehmerschutzverordnung, die feuerpolizeiliche Vorschriften die auf das gegenständliche Bauvorhaben bezughabenden Vorschriften der Niederösterreichischen Bauordnung einzuhalten.

Der Baubehörde ist gemäß § 106 Abs.(3) der NÖ.Bauordnung der Beginn der Bauausführung und gemäß § 110 Abs.(1) die Vollendung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungsanzeige sind Rauchfang- und sonstige Befunde (Gas- und Elektroinstallationen, Erdungsübergangswiderstände) anzuschließen.

Gemäß § 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht innerhalb 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

Vor Rechtskraft dieses Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

Hinsichtlich der Einwände des Anrainers wird entschieden: -----

Bezüglich Vorschreibung und Fälligkeit von Aufschließungsbeiträgen nach §§ 14 und 15 der NÖ.Bauordnung 1976 in der Fassung des LGB1.Nr.8200-0 wird entschieden:

In Bezugnahme auf Pkt. 1/A des Erlasses der NÖ.Landesregierung vom 30.6.1971 GZ.II/2-63/43-1971 sind für den gegenständlichen Bauplatz keine Aufschließungsbeiträge zu entrichten, weil auf Begründung: diesem bereits ein konsentiertes Bauobjekt besteht.

Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte die Bewilligung unter den von der Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden. Zu I. und II.: Die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sowie die vorgeschriebenen Auflagen und Verfahrenskosten stützen sich auf das Ergebnis der Bauverhandlung und die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

II. Die Verfahrenskosten betragen:

- |                                                                                                                                                                                                  |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| a) Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG.1950,<br>in Verbindung mit der Gemeindekommiss.<br>gebührenverordnung, Teilnahme von 2 Amts-<br>organen und der Verhandlungsdauer von 2/2<br>Stunden ..... | S 160,- |
| b) Verwaltungsabgabe gemäß § 78 AVG. in Ver-<br>bindung mit der Gemeindeverwaltungsabgaben-<br>Verordnung Tp. V/27 LGB1.3800/2-0 .....                                                           | S 300,- |



~~Stadt~~ Gemeinde Sonntagberg, am 31. Oktober 1977  
~~Markt~~

AZ.: 131-9-2607-1977

## Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 21.10.1977 anberaumte

### Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 11.10.1977 um die baubehördliche Bewilligung

- zum Neubau<sup>1)</sup> — ~~Zubau<sup>1)</sup>~~ — Umbau<sup>1)</sup> — ~~Abbruch<sup>1)</sup>~~ eines Zweifamilienhauses in
- ~~zur Errichtung einer Einfriedung<sup>1)</sup>~~ Massivbauweise mit einer verbauten Fläche
- ~~zur Abänderung<sup>1)</sup>~~ — Instandsetzung<sup>1)</sup> von 139,08 m<sup>2</sup>
- ~~zur Umwidmung<sup>1)</sup>~~
- ~~zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>1)</sup>~~ — Gegenstände<sup>1)</sup> — Werbeanlagen<sup>1)</sup>

- zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom \_\_\_\_\_, AZ. \_\_\_\_\_, durch \_\_\_\_\_

- ~~zur Anlage<sup>1)</sup>~~ — Erweiterung<sup>1)</sup> — Verwendung<sup>1)</sup> \_\_\_\_\_

auf dem Grundstück in Rotte Wühr Nr.1

Parz. Nr. 307/4 \_\_\_\_\_, EZ. 485 \_\_\_\_\_, KG. Sonntagberg

1. Verhandlungsleiter Vizebürgermeister Franz Kühhas
2. Bausachverständiger Baumeister Ing. Helmut Schachner
3. Sachverständiger für \_\_\_\_\_
4. Bauwerber Heribert u. Anna Fehringer
5. Planverfasser Ing. Wedl & Co.KG. vertreten durch Hrn.KR.FranzWedl
6. Bauleiter - " -
7. Gemeinderat Franz Schnederle
8. Gemeinderat \_\_\_\_\_
9. Anrainer Herrn KR. Franz Wedl
10. Anrainer Herr Wilfried Kinzl
11. Anrainer \_\_\_\_\_
12. Anrainer \_\_\_\_\_
13. Sonstige Beteiligte NEWAG-Betriebsdir.Waidhofen/Y.vertr.durch Hrn. Hintermayer
14. \_\_\_\_\_
15. Straßenmeisterei Waidhofen/Y.vertr.druch Hrn.Schlager
16. Schriftführer OS. Stöckl, VB. Wahl

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.<sup>1)</sup>

~~Der/Die<sup>1)</sup> Bauwerber hat/haben<sup>1)</sup> — das Eigentum am Bauplatz<sup>1)</sup> — die Zustimmung des Grundeigentümers<sup>1)</sup>~~  
nachgewiesen.

**Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung: <sup>2)</sup>**

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen

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

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

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

Abschnitt 4: Abschluß

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

Die Vornahme des Lokalaugenscheines ergibt gemäß den von der Bauunternehmung Ing. Wedl & Co. KG. Rosenau/S. am 11.10.1977 erstellten Projektunterlagen folgende Sachverhaltsdarstellung:

Die Bauwerber Heribert und Anna Fehringer, in Rosenau/Siedlungsstraße Nr. 29 beabsichtigen auf der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ. 485 KG. Sonntagberg ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit einer verbauten Fläche von 139,08 m<sup>2</sup> zu errichten.

**Baubeschreibung:**

Das geplante Gebäude soll zur Gänze unterkellert werden. Im Kellergeschoß gelangen folgende Räume zum Einbau: PKW-Garage, Tankraum, Heizungsraum, Vorraum 2 Kellerräume und Stiege in das Erdgeschoß.

Im Erdgeschoß und im Obergeschoß wird je eine Wohnungseinheit mit einer Nutzfläche von 100,09 m<sup>2</sup> eingebaut. Diese Wohnungen weisen folgende Räumlichkeiten auf: Stiegenhaus, Vorraum, Bad, WC., 3 Zimmer, Essraum, Küche und Speis.

Das Dachgeschoß wird nicht ausgebaut.

Das Fundament wird aus Stampfbeton in Streifen bis auf tragsicheren frostfreien Untergrund den statischen Erfordernissen entsprechend errichtet.

Die Umfassungswände des Kellergeschoßes werden aus 30 cm dicken Stampfbeton oder Betonschalsteinen ausgeführt. Die tragende Mittelmauer und die Trennwände werden aus gebrannten Ziegeln 25 und 10 cm dick aufgebaut.

Für die Belichtung der Kellerräume werden Belichtungs- und Belüftungsschächte vorgesehen.

Über Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß gelangen massive Fertigteildecken mit der notwendigen Bewehrung und Aufbeton zur Verlegung.

Die Umfassungswände im Bereiche des Erdgeschoßes und des Obergeschoßes werden aus 30 cm dicken Hohlziegeln in KZM. aufgebaut. Die tragende Mittelmauer wird im gleichen Material 25 cm dick ausgeführt. Die Wohnraumtrennwände erhalten eine Dicke von 10 cm und bestehen aus Ziegel. Sämtliche sichtbaren Wand u. Deckenflächen erhalten einen

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen! Grob- und Feinverputz aus Weißkalkmörtel.

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

Die Dachkonstruktion wird aus Holz als Satteldach mit einer Neigung von 21 Grad errichtet und hart eingedeckt. Die Giebelseite des geplanten Gebäudes wird in Richtung zur Landesstraße festgelegt.

Für die Belichtung u. Belüftung der Räume werden Verbundfenster bzw. mit den notwendigen Lichten versetzt. Isoliergalsfenster

Die Beheizung des Gebäudes soll durch eine Ölfeuerungsanlage erfolgen, wofür die erforderlichen Kaminzüge im Plan vorgesehen sind.

Für die Wasserversorgung ist der Anschluß an die Gemeindewasserleitung vorgesehen. Die Fäkalienbeseitigung soll über eine Dreikammerkläranlage erfolgen. Die Dachentwässerung erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

1. Die Raumhöhen betragen: Im Keller 2,20 m im Erdgeschoß und im -Obergeschoß 2,60 m.

Die elektr. Stromversorgung soll durch den Anschluß an das NEWAG Ortsnetz ermöglicht werden.

x) Bau-  
platz  
Weitere Details der Bauausführung ergeben sich aus der Baubeschreibung und dem Bauplane vom 10.10.1977 Nr. 2570 In Bezugnahme auf Pkt. 1/A des Erlasses der NÖ. Landesregierung vom 30.6.1971 GZ. II/2-63/43-1971 sind für den gegenständlichen keine Aufschließungsbeiträge zu entrichten, weil auf diesem bereits ein konsertiertes Bauobjekt besteht.

#### Situierung des geplanten Bauwerkes:

Der rückwärtige Abstand zur Anrainerparzelle im Eigentume des Herrn Josef Wilfried Kinzl beträgt 7,50 m.

Der Abstand des Gebäudes zur Landesstraße, künftige Gemeindestraße wird mit 14m festgelegt. Zu den übrigen Nachbargrenzen ist der gesetzliche Bauwisch gewahrt.

Die Höhe des Kellergeschoßfußbodens wird mit 30cm über dem fertigen Straßenniveau bestimmt. (mind.) - Stocketstraße

#### Auflagen und Bedingungen:

1./ Das geplante Gebäude ist nach den der Verhandlung vorliegenden Projektsunterlagen auszuführen und zu erhalten.

2./ Sämtliche tragenden Konstruktionsteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend so zu bemessen und auszuführen damit die Standsicherheit des Bauwerkes gewährleistet ist.

3./ Zwischen dem Fundament und dem aufgehenden Kellermauerwerk sowie im Bereiche des anstehenden Geländes ist eine dauerhaft wirkende horizontale und vertikale Isolierung gegen seitlich eindringende u. aufsteigende Feuchtigkeit einzubringen.

- 4./ Das Kaminmauerwerk ist im Kellergeschoß und im Dachboden allseits mit einem Zementmörtel grob zu verputzen. Die erforderlichen Kaminputztürchen müssen feuersicher und normgerechte Ausführung aufweisen. Zwischen dem verputzten Kamin und dem Dachstuhlholz muß ein Abstand von mindestens 5 cm bestehen.
- 5./ Die Dachkonstruktion ist mit der obersten Geschoßdecke bzw. mit dem Mauerwerk durch Verschraubung in feste Verbindung zu bringen.
- 6./ Die elektr. Installationen sind nach den Sicherheitsvorschriften der ÖVE und des Elektrotechnikgesetzes BGBl. 57/1965 einzurichten und zu erhalten. Wegen Zuleitung des elektr. Stromes zur Bauliegenschaft ist vor Baubeginn das Einvernehmen mit der NEWAG - Betriebsdirektion Waidhofen/Y. herzustellen.
- 7./ Für die Fäkalienbeseitigung ist eine der ÖNORM B 2502 entsprechende Dreikammerkläranlage zu errichten. Die Abwässer aus der dritten Kammer und die Brauch sowie Niederschlagswässer sind in einem eigenen Schacht auf Eigengrund und für die Anrainergrundstücke unschädlich zur Versickerung zu bringen.
- 8./ Wegen des Anschlusses an die Gemeindewasserleitung ist im Gemeindeamte Sonntagberg ein Antrag einzubringen.
- 9./ Bei der Benützung der PKW Garage gelten die Bedingungen 1 - 17 der Auflagen bei Garagen, desgleichen die bezughabenden Vorschriften der Straßenverkehrsordnung 1960 in Hinsicht auf die Ausfahrt auf das öffentliche Gut.
- 10./ Die WC-Anlagen und die Kläranlage sind mittels eigenem Strang über Dach zu entlüften.
- 11./ Die Kellerbelichtungsschächte sind mit begehbaren Eisengittern in Rahmen und Falz verlegt abzudecken.
- 12./ Für den Einbau und den Betrieb der Ölfeuerungsanlage ist vor Baubeginn dem Gemeindeamte Sonntagberg ein entsprechendes Projekt von einer konz. Firma zwecks baubehörl. Genehmigung in Vorlage zu bringen.
- 13./ Das Dacheindeckungsmaterial darf entweder nur aus schwarzem Eternitschablonen oder aus schwarzen BRAMAC-Alpendecksteinen bestehen. *Willebnitz - Rüstica 16. Besprechung 26.4.78 Wg*
- 14./ Die Balkone müssen ein mindestens 1 m hohes standsicheres Geländer aufweisen. Die Stiegenanlage ist im gesamten Verlauf mit einem Handlauf zu versehen.
- 15./ Die Fassade ist mit Ausnahme von Holzverkleidungen allseits mit einem hellen wasserabweisenden Putz zu versehen. Eternit oder sonstige Kunststoffverkleidungen sind im Interesse des Landschaftsbildes zu vermeiden.
- 16./ Im Bereiche der straßenseitigen Giebelfront des Gebäudes ist die geplante Garageneinfahrt und das Gebäude selbst gegenüber dem öffentlichen Gut mit einem 1 m hohen Geländer abzusichern.



- 17.) Der Dachboden ist über eine Patentausziehleiter mit einem feuersicheren Abschluß erreichbar zu machen.
- 18.) Als Ergänzung zu Punkt 3 horizontale u. vertikale Isolierungen gegen seith. eindringende andaufsteigende Feuchtigkeit ist falls es notwendig erscheint, eine Drainage einzubringen.
- 19.) Als Ergänzung zu Punkt 9 ist die Garage wie folgt auszustatten: Feuerhemmende Türen und Fenster, ausreichende Belüftung, Benzinabscheider oder Auffanggrube, letztere so bemessen, daß sie dem Tankinhalt des eingestellten Fahrzeuges aufzunehmen vermag, Flüssigkeitsdichter Estrich und Feuerlöscher mit einem Mindestinhalt von 5-6 kg an gut erreichbarer Stelle anzubringen.
- 20.) Als Ergänzung zu Punkt 7 - Dreikammerkläranlage: Die Dreikammerkläranlage ist so zu bemessen, daß sie für eine Zweifamilienwohnung ausreicht. Sie ist durch den Fäkalstrang über Dach zu entlüften.
- 21.) Die Zufahrt zur Garage ist auf eigenen Grund oder in den vorbeiführenden Straßenkanal (Gerinne) zu entwässern.

Der erschienene Josef Wilfried <sup>KINZL</sup> hat sich vor Protokollierung dieser Niederschrift entfernt, und die Erklärung abgegeben gegen den geplanten Wohnhausbau keine Einwände zu erheben.

Der Vertreter der Straßenmeisterei Waidhofen/Y. hat sich ebenfalls vor Protokollierung entfernt und mit Rücksicht darauf, daß das Gebäude den Mindestabstand zur Straßengrundgrenze aufweist, werden seitens der Straßenmeisterei keine Einwendungen erhoben.

Der Vertreter der NEWAG-Betriebsdir. Waidhofen/Ybbs. erklärt gegen das gegenständliche Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, weil der Wohnhausneubau weiter als 7,00 m von der Trasse der 20 KV. Leitung entfernt ist.

Herr Komm. Rat. Bm. Ing. Franz Wedl erklärt ~~erhebt~~ als Anrainer zum gegenständlichen Bauvorhaben keinen Einwand. Als Vertreter der Baufirma nimmt er das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

Die Verhandlungsteilnehmer nehmen den Inhalt der vorliegenden Niederschrift zustimmend zur Kenntnis.

Dauer: 2/2 Std.  
2 Amtsorgane

V.g.g.

Karl Kunderle  
Fehring  
Fehring  
Fehring  
Fehring

Bauwerk Consult Oppenauer GmbH  
Artmüller Energieberatung GmbH  
Steinfeldstraße 13  
3304 St. Georgen am Ybbsfelde  
0676 6192359 od. 0664 460 75 0  
[helmut@artmueller.org](mailto:helmut@artmueller.org); [baumeister@oppenauer.at](mailto:baumeister@oppenauer.at)

---

# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

**Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr**

**Rotte Wühr 1  
3332 Rosenau**



---

17.04.2023

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BEZEICHNUNG** Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rote Wühr

Gebäude(-teil)

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Straße Rote Wühr 1

PLZ/Ort 3332 Rosenau

Grundstücksnr. 307/4

**Umsetzungsstand** Ist-Zustand

Baujahr 1986

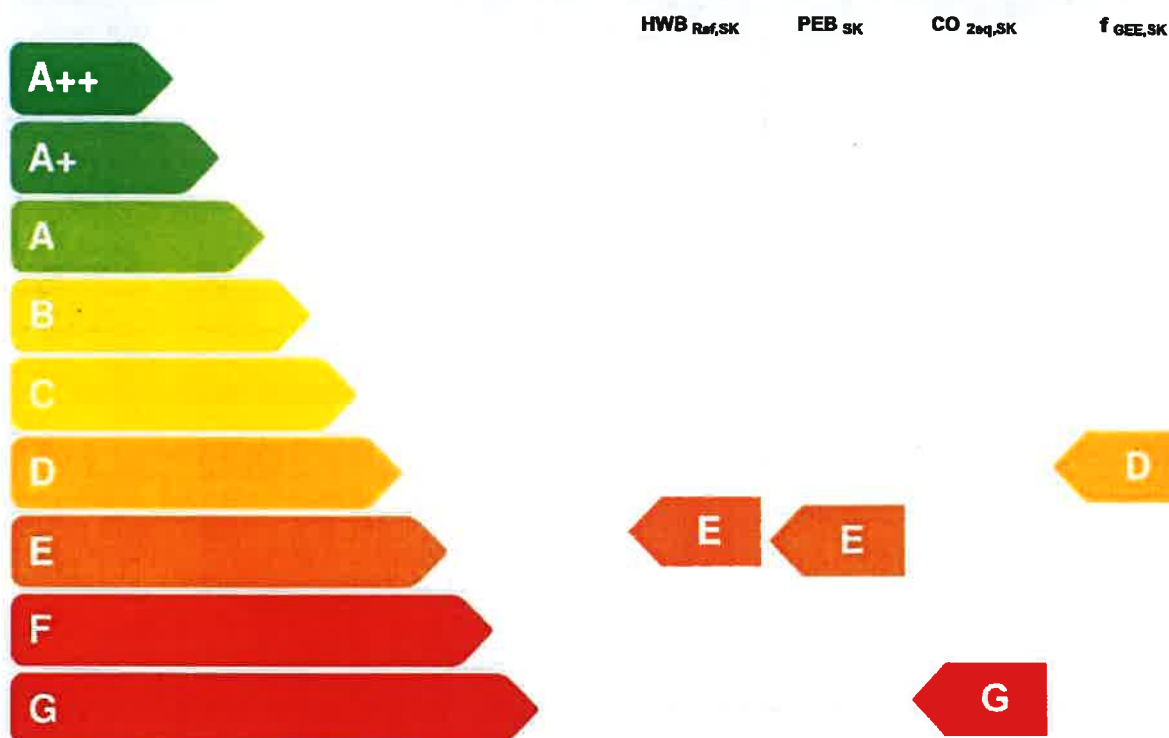
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Sonntagberg

KG-Nr. 3324

Seehöhe 378 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR** jeweils unter **STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



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

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

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

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

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>eq:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnung: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, 4320 Perg. Vermittlung: Artmüller Energieberatung GmbH, 0676 6192359,

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

Bearbeiter Artmüller Energieberatung G

p2023,233601 REPEA19 o1921 - Niederösterreich

17.04.2023

Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB**

ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                                           |          |                        |            |                               |                |
|-------------------------------------------|----------|------------------------|------------|-------------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 265,1 m² | Heiztage               | 365 d      | Art der Lüftung               | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF)                         | 212,1 m² | Heizgradtage           | 3 697 Kd   | Solarthermie                  | 6 m²           |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 825,9 m³ | Klimaregion            | NF         | Photovoltaik                  | - kWp          |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 572,9 m² | Norm-Außentemperatur   | -14,3 °C   | Stromspeicher                 | -              |
| Kompaktheit (AVV)                         | 0,69 1/m | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C    | WW-WB-System (primär)         |                |
| charakteristische Länge (l <sub>c</sub> ) | 1,44 m   | mittlerer U-Wert       | 0,76 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-BGF                                  | - m²     | LEK <sub>T</sub> -Wert | 66,51      | RH-WB-System (primär)         |                |
| Teil-BF                                   | - m²     | Bauweise               | schwer     | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m³     |                        |            |                               |                |

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 139,3 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 139,3 kWh/m²a     |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 213,3 kWh/m²a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 2,01            |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                                        |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 42 465 kWh/a   | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 160,2 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 42 465 kWh/a       | HWB <sub>SK</sub> = 160,2 kWh/m²a      |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>hw</sub> = 2 032 kWh/a          | WWWB = 7,7 kWh/m²a                     |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,SK</sub> = 60 880 kWh/a     | HEB <sub>SK</sub> = 229,6 kWh/m²a      |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                        | e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,83             |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                        | e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,35             |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                        | e <sub>AWZ,H</sub> = 1,37              |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 3 683 kWh/a        | HHSB = 13,9 kWh/m²a                    |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 64 563 kWh/a     | EEB <sub>SK</sub> = 243,5 kWh/m²a      |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 79 877 kWh/a     | PEB <sub>SK</sub> = 301,3 kWh/m²a      |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 76 470 kWh/a | PEB <sub>n,em,SK</sub> = 288,4 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBem,SK</sub> = 3 407 kWh/a    | PEB <sub>em,SK</sub> = 12,8 kWh/m²a    |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 19 551 kg/a    | CO <sub>2eq,SK</sub> = 73,7 kg/m²a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                        | f <sub>GEE,SK</sub> = 2,07             |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a          | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m²a   |

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 17.04.2023

Gültigkeitsdatum 16.04.2033

Geschäftszahl

ErstellerIn

Unterschrift

Bauwerk Consult Oppenauer GmbH

Steinfeldstraße 13, 3304 St. Georgen am Ybbsfelde

BAUWERK CONSULT  
Oppenauer GmbH  
Neumarkt 1, 3304 St. Georgen  
Tel. 02242 22222  
E-Mail: info@bauwerk-consult.at

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

## Datenblatt GEQ

Bestand Fehring, Sonntagberg, Rote Wühr

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB Ref,SK 160** **f GEE,SK 2,07**

### Gebäudedaten

|                                |                    |                               |                      |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF         | 265 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge $l_c$ | 1,44 m               |
| Konditioniertes Brutto-Volumen | 826 m <sup>3</sup> | Kompaktheit $A_B / V_B$       | 0,69 m <sup>-1</sup> |
| Gebäudehüllfläche $A_B$        | 573 m <sup>2</sup> |                               |                      |

### Ermittlung der Eingabedaten

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Geometrische Daten:     | Plan, Nov 1977, Plannr. —   |
| Bauphysikalische Daten: | Plan, Nov 1977              |
| Haustechnik Daten:      | vor Ort erhoben, April 2023 |

### Haustechniksystem

|              |                                                                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Raumheizung: | Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)           |
| Warmwasser   | Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage hochselektiv 6m <sup>2</sup> |
| Lüftung:     | Fensterlüftung                                                        |

### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

### 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

Rotte Wühr 1

3332 Rosenau

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten,  
265 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche



## Wärmedämmung

Dämmen von AW01 - Ziegelwand 38 mit 20 cm

Dämmen von AW02 - Ziegelwand 30 mit 20 cm

Dämmen von ID01 - Decke zu geschlossener Garage mit 20 cm

Dämmen von KD01 - Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller mit 22 cm

Fenstertausch (derzeit U-Glas 1,50, U-Rahmen 2,35 W/m<sup>2</sup>K)

Fenstertausch (derzeit U-Wert 2,50 W/m<sup>2</sup>K)

## Amortisation



Amortisation < 10 Jahre: 5 Sterne | < 20 Jahre: 4 Sterne | < 30 Jahre: 3 Sterne | < 40 Jahre: 2 Sterne | ab 40 Jahre: 1 Stern

# Empfehlungen

## Wärmedämmung



### Empfohlene Dämmstoffdicke, Amortisation

|                                                                                    |        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| AW01 - Ziegelwand 38 (Invest. 98,- €/m², 0,031 W/mK)                               | 20 cm, | 18 Jahre |
| AW02 - Ziegelwand 30 (Invest. 98,- €/m², 0,031 W/mK)                               | 20 cm, | 14 Jahre |
| ID01 - Decke zu geschlossener Garage (Invest. 88,- €/m², 0,031 W/mK)               | 20 cm, | 13 Jahre |
| KD01 - Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Kell (Invest. 92,- €/m², 0,031 W/mK) | 22 cm, | 10 Jahre |

Wärmedämmung der AD01 - Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum nicht wirtschaftlich.

### Empfohlene Fensterkonstruktion, Amortisation

|                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Fenstertausch von U-Glas 1,50, U-Rahmen 2,35 auf U-Wert 0,80 W/m²K (Invest. 550,- €/m²) | 30 Jahre |
| Fenstertausch von U-Wert 2,50 auf 0,80 W/m²K (Invest. 550,- €/m²)                       | 21 Jahre |

Dämmstoffpreise: oberste Decke 190,- €/m³ (0,031 W/mK); Wand 190,- €/m³ (0,031 W/mK); Kellerdecke 190,- €/m³ (0,031 W/mK);

Fensterpreise: Fenster  $U_w$  0,8 W/m²K 550,- €/m²;

Betrachtungszeitraum: 30 Jahre

Preise inkl. aller Steuern. Die angeführten Preise stellen kein Angebot dar.

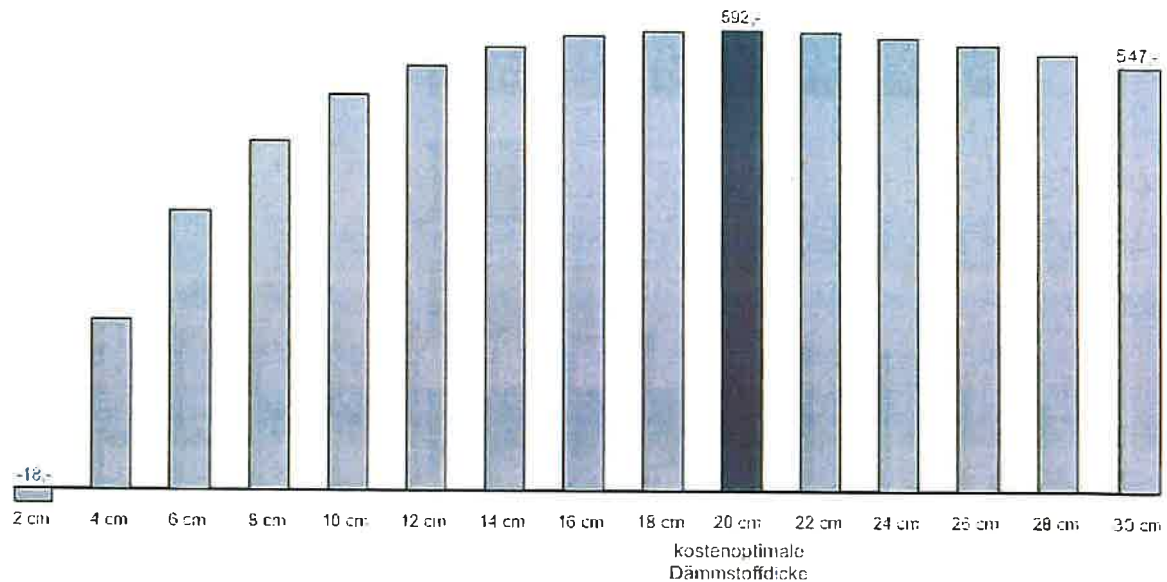
Kostensteigerung Energiepreis 3 % p.a., kalkulatorische Zinsen 2 % p.a.

Berechnung gemäß ÖNORM B 8110-4

# Kostenoptimale Dämmstoffdicke

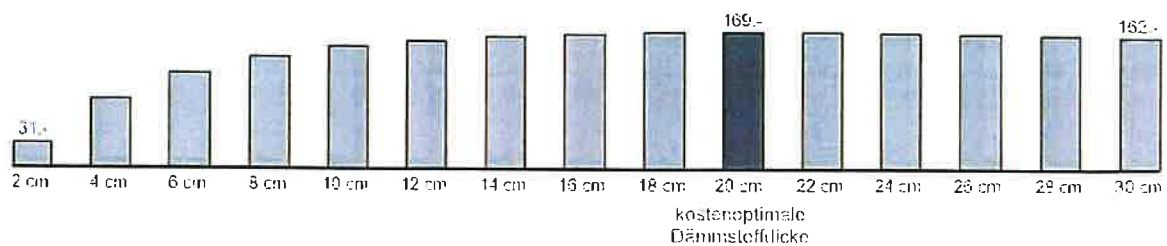
## AW01 - Ziegelwand 38 228 m²

mittlere jährliche Einsparung in €



## AW02 - Ziegelwand 30 40 m²

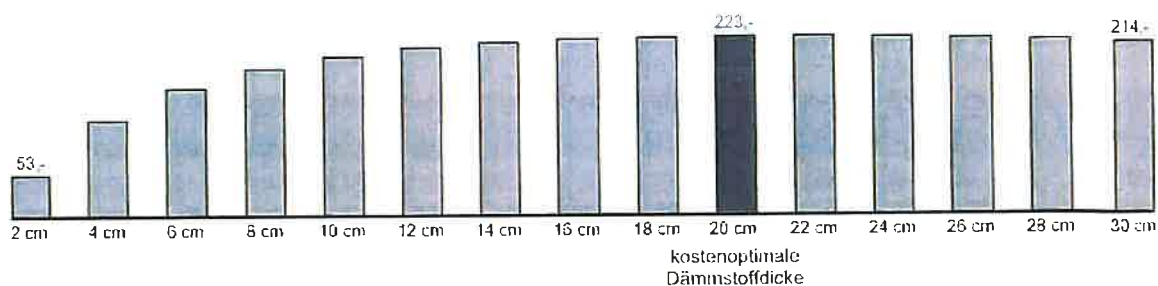
mittlere jährliche Einsparung in €



# Kostenoptimale Dämmstoffdicke

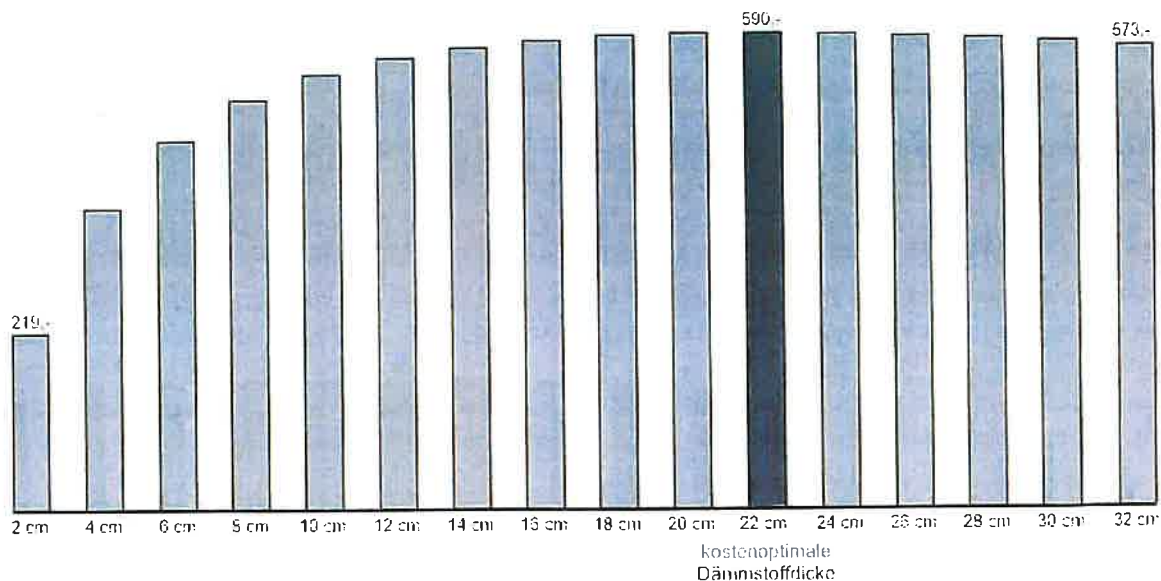
## ID01 - Decke zu geschlossener Garage 50 m²

mittlere jährliche Einsparung in €



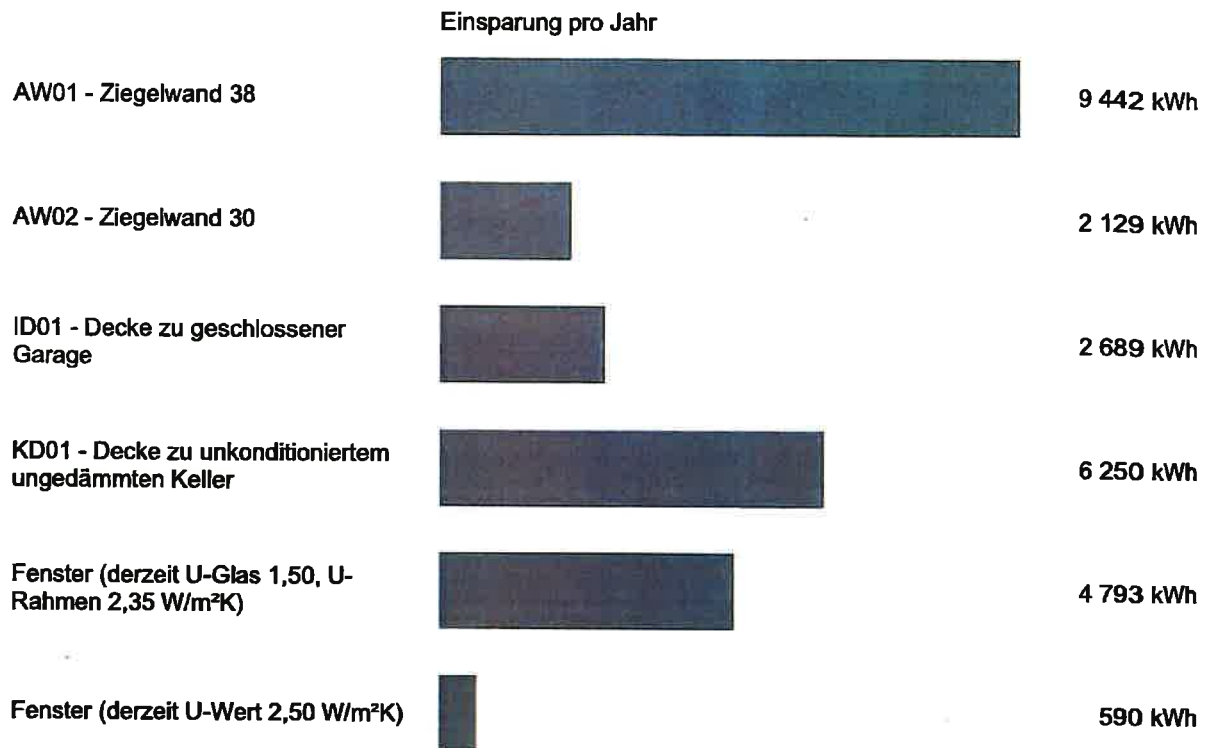
## KD01 - Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller 82 m²

mittlere jährliche Einsparung in €



Für die mittlere jährliche Einsparung wird die "Einsparung gesamt" durch den Betrachtungszeitraum dividiert.  
Einsparung gesamt = Energiekostensparnis - Investitionskosten

# Energieeinsparung



# Vergleich Haus-Auto

## Bestand

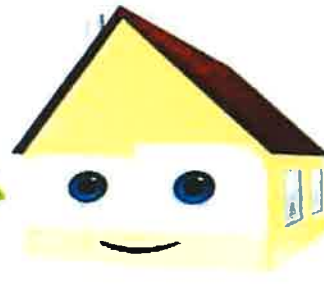


160 kWh/m²a



16,3 l/100km

## Empfehlung



43 kWh/m²a



4,4 l/100km

Der Vergleich zwischen Haus und Auto veranschaulicht den Heizwärmebedarf.  
Ein Haus mit einem Heizwärmebedarf von 43 kWh/m²Jahr entspricht einem  
Treibstoffverbrauch von ca. 4,4 l/100km

## **Projektanmerkungen**

### **Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr**

---

#### **Allgemein**

Der Keller wurde nicht mitgerechnet, da bei nichtvorhandensein von Heizkörper/Fußboden- und Wandheizungen, der Technikraum allein nicht als Grund gilt den Keller mitzurechnen.

## Heizlast Abschätzung

Bestand Fehring, Sonntagberg, Rotte Wühr

### Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

Herta Fehring und Bettina Fehring

Pfarrwald 7 und Carl-Zeller-Ring 24

3354 Wolfsbach und 3352 St. Peter in der Au

Tel.:

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -14,3 °C

Berechnungs-Raumtemperatur: 22 °C

Temperatur-Differenz: 36,3 K

Standort: Rosenau

Brutto-Rauminhalt der

beheizten Gebäudeteile: 825,86 m³

Gebäudehüllfläche: 572,89 m²

#### Bauteile

|                                                     | Fläche<br>A<br>[m²] | Wärmed.-<br>koeffizient<br>U<br>[W/m² K] | Korr.-<br>faktor<br>f<br>[1] | Leitwert<br>[W/K] |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum | 132,56              | 0,300                                    | 0,90                         | 35,79             |
| AW01 Ziegelwand 38                                  | 227,98              | 0,595                                    | 1,00                         | 135,58            |
| AW02 Ziegelwand 30                                  | 40,33               | 0,728                                    | 1,00                         | 29,36             |
| FE/TÜ Fenster u. Türen                              | 39,45               | 2,096                                    |                              | 82,66             |
| KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller  | 82,32               | 1,350                                    | 0,70                         | 77,80             |
| ID01 Decke zu geschlossener Garage                  | 50,24               | 0,800                                    | 0,90                         | 36,17             |
| Summe OBEN-Bauteile                                 | 132,56              |                                          |                              |                   |
| Summe UNTEN-Bauteile                                | 132,56              |                                          |                              |                   |
| Summe Außenwandflächen                              | 268,31              |                                          |                              |                   |
| Fensteranteil in Außenwänden 12,8 %                 | 39,45               |                                          |                              |                   |

#### Summe

[W/K] 397

#### Wärmebrücken (vereinfacht)

[W/K] 40

#### Transmissions - Leitwert

[W/K] 437,10

#### Lüftungs - Leitwert

[W/K] 52,50

#### Gebäude-Heizlast Abschätzung

Luftwechsel = 0,28 1/h

[kW] 17,8

#### Flächenbez. Heizlast Abschätzung (265 m²)

[W/m² BGF] 67,03

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

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

## Bauteile

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

#### AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum

| bestehend                                | von Außen nach Innen | Dicke               | $\lambda$      | d / $\lambda$ |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------------|
| fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,300) | B                    | 0,3500              | 0,112          | 3,133         |
|                                          | Rse+Rsi = 0,2        | Dicke gesamt 0,3500 | U-Wert ** 0,30 |               |

#### AW01 Ziegelwand 38

| bestehend                          | von Innen nach Außen | Dicke               | $\lambda$   | d / $\lambda$ |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|---------------|
| PZ Kalk-Zementputz                 | B                    | 0,0200              | 1,000       | 0,020         |
| 2.306.18 Hochlochziegelmauer 38 cm | B                    | 0,3800              | 0,260       | 1,462         |
| PZ Kalk-Zementputz                 | B                    | 0,0300              | 1,000       | 0,030         |
|                                    | Rse+Rsi = 0,17       | Dicke gesamt 0,4300 | U-Wert 0,59 |               |

#### AW02 Ziegelwand 30

| bestehend                          | von Innen nach Außen | Dicke               | $\lambda$   | d / $\lambda$ |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|---------------|
| PZ Kalk-Zementputz                 | B                    | 0,0200              | 1,000       | 0,020         |
| 2.306.18 Hochlochziegelmauer 30 cm | B                    | 0,3000              | 0,260       | 1,154         |
| PZ Kalk-Zementputz                 | B                    | 0,0300              | 1,000       | 0,030         |
|                                    | Rse+Rsi = 0,17       | Dicke gesamt 0,3500 | U-Wert 0,73 |               |

#### ID01 Decke zu geschlossener Garage

| bestehend                                | von Innen nach Außen | Dicke               | $\lambda$      | d / $\lambda$ |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------------|
| fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,800) | B                    | 0,3600              | 0,396          | 0,910         |
|                                          | Rse+Rsi = 0,34       | Dicke gesamt 0,3600 | U-Wert ** 0,80 |               |

#### KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller

| bestehend                                | von Innen nach Außen | Dicke               | $\lambda$   | d / $\lambda$ |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|---------------|
| fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,350) | B                    | 0,3600              | 0,898       | 0,401         |
|                                          | Rse+Rsi = 0,34       | Dicke gesamt 0,3600 | U-Wert 1,35 |               |

#### ZD02 Zwischendecke OG/EG

| bestehend                                | von Innen nach Außen | Dicke               | $\lambda$      | d / $\lambda$ |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------------|
| fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,800) | B                    | 0,3800              | 0,384          | 0,990         |
|                                          | Rse+Rsi = 0,26       | Dicke gesamt 0,3800 | U-Wert ** 0,80 |               |

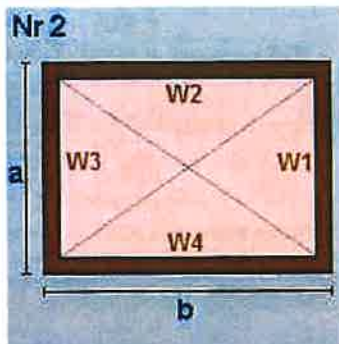
Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³],  $\lambda$  [W/mK]

\* Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht \*\*... Defaultwert lt. OIB  
RTu... unterer Grenzwert RTo... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

## Geometrieausdruck

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

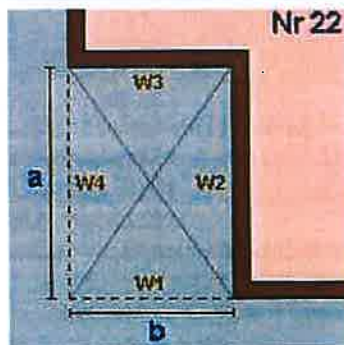
#### EG Grundform



$a = 11,35$      $b = 13,35$   
 lichte Raumhöhe =  $2,57 + \text{obere Decke: } 0,38 \Rightarrow 2,95\text{m}$   
 BGF  $151,52\text{m}^2$  BRI  $446,99\text{m}^3$

Wand W1  $33,48\text{m}^2$  AW01 Ziegelwand 38  
 Wand W2  $39,38\text{m}^2$  AW01  
 Wand W3  $33,48\text{m}^2$  AW02 Ziegelwand 30  
 Wand W4  $39,38\text{m}^2$  AW01 Ziegelwand 38  
 Decke  $151,52\text{m}^2$  ZD02 Zwischendecke OG/EG  
 Boden  $101,28\text{m}^2$  KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmte  
 Teilung  $50,24\text{m}^2$  ID01

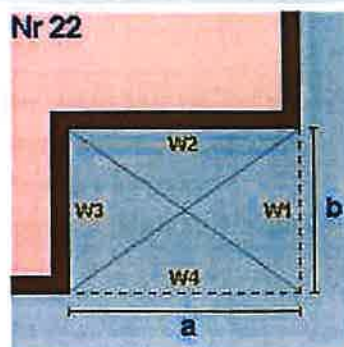
#### EG Rechteck einspringend am Eck



$a = 5,80$      $b = 1,95$   
 lichte Raumhöhe =  $2,57 + \text{obere Decke: } 0,38 \Rightarrow 2,95\text{m}$   
 BGF  $-11,31\text{m}^2$  BRI  $-33,36\text{m}^3$

Wand W1  $-5,75\text{m}^2$  AW01 Ziegelwand 38  
 Wand W2  $17,11\text{m}^2$  AW01  
 Wand W3  $5,75\text{m}^2$  AW02 Ziegelwand 30  
 Wand W4  $-17,11\text{m}^2$  AW02  
 Decke  $-11,31\text{m}^2$  ZD02 Zwischendecke OG/EG  
 Boden  $-11,31\text{m}^2$  KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmte

#### EG Rechteck einspringend am Eck



$a = 5,10$      $b = 1,50$   
 lichte Raumhöhe =  $2,57 + \text{obere Decke: } 0,38 \Rightarrow 2,95\text{m}$   
 BGF  $-7,65\text{m}^2$  BRI  $-22,57\text{m}^3$

Wand W1  $-4,43\text{m}^2$  AW01 Ziegelwand 38  
 Wand W2  $15,05\text{m}^2$  AW01  
 Wand W3  $4,43\text{m}^2$  AW01  
 Wand W4  $-15,05\text{m}^2$  AW01  
 Decke  $-7,65\text{m}^2$  ZD02 Zwischendecke OG/EG  
 Boden  $-7,65\text{m}^2$  KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmte

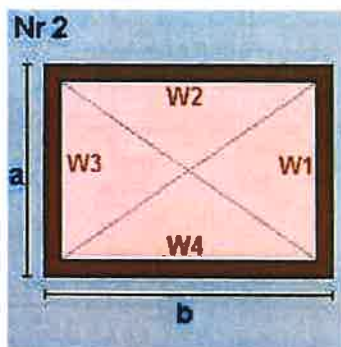
#### EG Summe

EG Bruttogrundfläche [ $\text{m}^2$ ]: **132,56**  
 EG Bruttorauminhalt [ $\text{m}^3$ ]: **391,06**

## Geometrieausdruck

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

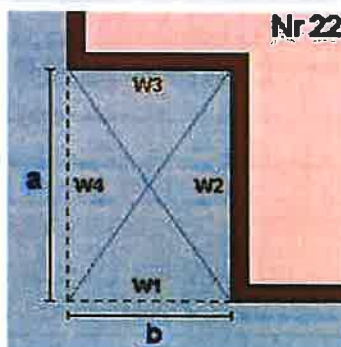
#### OG1 Grundform



$a = 11,35$        $b = 13,35$   
 lichte Raumhöhe =  $2,57 + \text{obere Decke: } 0,35 \Rightarrow 2,92\text{m}$   
 BGF  $151,52\text{m}^2$     BRI  $442,45\text{m}^3$

Wand W1  $33,14\text{m}^2$     AW01 Ziegelwand 38  
 Wand W2  $38,98\text{m}^2$     AW01  
 Wand W3  $33,14\text{m}^2$     AW02 Ziegelwand 30  
 Wand W4  $38,98\text{m}^2$     AW01 Ziegelwand 38  
 Decke  $151,52\text{m}^2$     AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss.  
 Boden  $-151,52\text{m}^2$     ZD02 Zwischendecke OG/EG

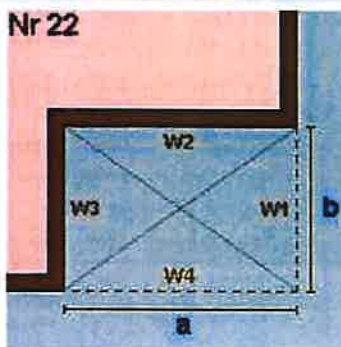
#### OG1 Rechteck einspringend am Eck



$a = 5,80$        $b = 1,95$   
 lichte Raumhöhe =  $2,57 + \text{obere Decke: } 0,35 \Rightarrow 2,92\text{m}$   
 BGF  $-11,31\text{m}^2$     BRI  $-33,03\text{m}^3$

Wand W1  $-5,69\text{m}^2$     AW01 Ziegelwand 38  
 Wand W2  $16,94\text{m}^2$     AW01  
 Wand W3  $5,69\text{m}^2$     AW02 Ziegelwand 30  
 Wand W4  $-16,94\text{m}^2$     AW02  
 Decke  $-11,31\text{m}^2$     AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss.  
 Boden  $11,31\text{m}^2$     ZD02 Zwischendecke OG/EG

#### OG1 Rechteck einspringend am Eck



$a = 5,10$        $b = 1,50$   
 lichte Raumhöhe =  $2,57 + \text{obere Decke: } 0,35 \Rightarrow 2,92\text{m}$   
 BGF  $-7,65\text{m}^2$     BRI  $-22,34\text{m}^3$

Wand W1  $-4,38\text{m}^2$     AW01 Ziegelwand 38  
 Wand W2  $14,89\text{m}^2$     AW01  
 Wand W3  $4,38\text{m}^2$     AW01  
 Wand W4  $-14,89\text{m}^2$     AW01  
 Decke  $-7,65\text{m}^2$     AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss.  
 Boden  $7,65\text{m}^2$     ZD02 Zwischendecke OG/EG

#### OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m²]: **132,56**  
 OG1 Bruttorauminhalt [m³]: **387,08**

#### Deckenvolumen KD01

Fläche  $82,32\text{m}^2$  x Dicke  $0,36\text{m} = 29,64\text{m}^3$

#### Deckenvolumen ID01

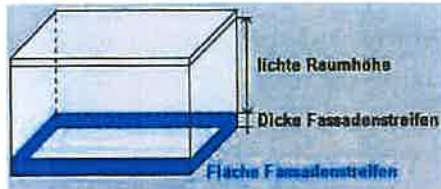
Fläche  $50,24\text{m}^2$  x Dicke  $0,36\text{m} = 18,09\text{m}^3$

**Bruttorauminhalt [m³]: 47,72**

## Geometrieausdruck

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

#### Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



| Wand | Boden  | Dicke  | Länge  | Fläche  |
|------|--------|--------|--------|---------|
| AW01 | - KD01 | 0,360m | 41,90m | 15,08m² |
| AW02 | - KD01 | 0,360m | 7,50m  | 2,70m²  |

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Gesamtsumme Bruttogeschossfläche [m <sup>2</sup> ]: | 265,13 |
| Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m <sup>3</sup> ]:     | 825,86 |

## Fenster und Türen

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rote Wühr

| Typ   | Bauteil Anz. Bezeichnung |      |   | Breite<br>m         | Höhe<br>m | Fläche<br>m² | U <sub>g</sub><br>W/m²K | U <sub>f</sub><br>W/m²K | PSI<br>W/mK | A <sub>g</sub><br>m² | U <sub>w</sub><br>W/m²K | A <sub>x</sub> U <sub>f</sub><br>W/K | g    | f <sub>s</sub> |
|-------|--------------------------|------|---|---------------------|-----------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|------|----------------|
| B     | Prüfnormaß Typ 1 (T1)    |      |   | 1,23                | 1,48      | 1,82         | 1,50                    | 2,35                    | 0,090       | 1,23                 | 2,00                    |                                      | 0,57 |                |
| 1,23  |                          |      |   |                     |           |              |                         |                         |             |                      |                         |                                      |      |                |
| N     |                          |      |   |                     |           |              |                         |                         |             |                      |                         |                                      |      |                |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 0,58 x 0,86         | 0,58      | 0,86         | 0,50                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,21                    | 2,34                                 | 1,17 | 0,57 0,65      |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 1,16 x 1,36         | 1,16      | 1,36         | 1,58                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,03                    | 2,03                                 | 3,20 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 0,58 x 0,86         | 0,58      | 0,86         | 0,50                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,21                    | 2,34                                 | 1,17 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 1,16 x 1,36         | 1,16      | 1,36         | 1,58                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,03                    | 2,03                                 | 3,20 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW02 | 1 | 1,91 x 1,17         | 1,91      | 1,17         | 2,23                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,44                    | 2,08                                 | 4,64 | 0,57 0,65      |
| 5     |                          |      |   | 6,39                |           |              |                         | 3,92                    |             |                      |                         | 13,38                                |      |                |
| O     |                          |      |   |                     |           |              |                         |                         |             |                      |                         |                                      |      |                |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 1,16 x 1,36         | 1,16      | 1,36         | 1,58                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,03                    | 2,03                                 | 3,20 | 0,57 0,65      |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 0,77 x 0,86         | 0,77      | 0,86         | 0,66                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,33                    | 2,24                                 | 1,48 | 0,57 0,65      |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 0,58 x 0,86         | 0,58      | 0,86         | 0,50                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,21                    | 2,34                                 | 1,17 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 1,16 x 1,36         | 1,16      | 1,36         | 1,58                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,03                    | 2,03                                 | 3,20 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 0,77 x 0,86         | 0,77      | 0,86         | 0,66                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,33                    | 2,24                                 | 1,48 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 0,58 x 0,86         | 0,58      | 0,86         | 0,50                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,21                    | 2,34                                 | 1,17 | 0,57 0,65      |
| 6     |                          |      |   | 5,48                |           |              |                         | 3,14                    |             |                      |                         | 11,70                                |      |                |
| S     |                          |      |   |                     |           |              |                         |                         |             |                      |                         |                                      |      |                |
| B T1  | EG                       | AW01 | 2 | 1,78 x 1,36         | 1,78      | 1,36         | 4,84                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 3,18                    | 2,06                                 | 9,99 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 1,97 x 2,20         | 1,97      | 2,20         | 4,33                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 3,16                    | 1,96                                 | 8,50 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 1,78 x 1,36         | 1,78      | 1,36         | 2,42                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,59                    | 2,06                                 | 5,00 | 0,57 0,65      |
| 4     |                          |      |   | 11,59               |           |              |                         | 7,93                    |             |                      |                         | 23,49                                |      |                |
| W     |                          |      |   |                     |           |              |                         |                         |             |                      |                         |                                      |      |                |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 1,78 x 1,36         | 1,78      | 1,36         | 2,42                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,59                    | 2,06                                 | 5,00 | 0,57 0,65      |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 0,97 x 2,20         | 0,97      | 2,20         | 2,13                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,43                    | 2,01                                 | 4,28 | 0,57 0,65      |
| B T1  | EG                       | AW01 | 1 | 1,00 x 1,36         | 1,00      | 1,36         | 1,36                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,85                    | 2,07                                 | 2,81 | 0,57 0,65      |
| B     | EG                       | AW02 | 1 | 1,40 x 2,15 Haustür | 1,40      | 2,15         | 3,01                    |                         |             |                      |                         | 2,50                                 | 7,53 |                |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 1,78 x 1,36         | 1,78      | 1,36         | 2,42                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,59                    | 2,06                                 | 5,00 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 0,97 x 2,20         | 0,97      | 2,20         | 2,13                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 1,43                    | 2,01                                 | 4,28 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW01 | 1 | 1,00 x 1,36         | 1,00      | 1,36         | 1,36                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,85                    | 2,07                                 | 2,81 | 0,57 0,65      |
| B T1  | OG1                      | AW02 | 1 | 0,98 x 1,17         | 0,98      | 1,17         | 1,15                    | 1,50                    | 2,35        | 0,090                | 0,69                    | 2,10                                 | 2,41 | 0,57 0,65      |
| 8     |                          |      |   | 15,98               |           |              |                         | 8,43                    |             |                      |                         | 34,12                                |      |                |
| Summe |                          | 23   |   | 39,44               |           |              |                         | 23,42                   |             |                      |                         | 82,69                                |      |                |

U<sub>g</sub> ... Uwert Glas U<sub>f</sub> ... Uwert Rahmen PSI ... Linearer Korrekturkoeffizient A<sub>g</sub> ... Glasfläche

g ... Energiedurchlassgrad Verglasung f<sub>s</sub> ... Verschattungsfaktor

Typ ... Prüfnommaßtyp

B ... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

## Rahmen

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

| Bezeichnung | Rb.re.<br>m | Rb.li.<br>m | Rb.o.<br>m | Rb.u.<br>m | %  | Stulp<br>Anz. | Stb.<br>m | Pfost<br>Anz. | Pfb.<br>m | H-Sp.<br>Anz. | V-Sp.<br>Anz. | Spb.<br>m |                                                     |
|-------------|-------------|-------------|------------|------------|----|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------------|
| Typ 1 (T1)  | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 33 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 0,58 x 0,86 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 58 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 1,16 x 1,36 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 35 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 1,78 x 1,36 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 34 |               |           | 1             | 0,120     |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 0,97 x 2,20 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 33 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 1,00 x 1,36 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 37 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 0,77 x 0,86 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 50 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 1,91 x 1,17 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 35 |               |           | 1             | 0,120     |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 0,98 x 1,17 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 40 |               |           |               |           |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |
| 1,97 x 2,20 | 0,120       | 0,120       | 0,120      | 0,120      | 27 |               |           | 1             | 0,120     |               |               |           | Holz-Rahmen Hartholz >= 40<br>Stockrahmentiefe < 74 |

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

Stb ..... Stulpbreite [m] H-Sp. Anz ..... Anzahl der horizontalen Sprossen

Pfb ..... Pfostenbreite [m] V-Sp. Anz ..... Anzahl der vertikalen Sprossen

Typ ..... Prüfnominaltyp

% ..... Rahmenanteil des gesamten Fensters

Spb ..... Sprossenbreite [m]

## RH-Eingabe

Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rote Wühr

### Raumheizung

#### Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

#### Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Radiatoren, Einzelraumheizer

Systemtemperatur 70°/55°

Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit Thermostatventilen

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

#### Verteilung

|                  | gedämmt | Verhältnis<br>Dämmstoffdicke zu<br>Rohrdurchmesser | Dämmung<br>Armaturen | Leitungslänge<br>[m] | Leitungslängen lt. Defaultwerten<br>konditioniert<br>[%] |
|------------------|---------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Verteilleitungen | Ja      | 1/3                                                | Nein                 | 17,68                | 0                                                        |
| Steigleitungen   | Ja      | 1/3                                                | Nein                 | 21,21                | 100                                                      |
| Anbindeleitungen | Ja      | 1/3                                                | Nein                 | 148,47               |                                                          |

#### Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

#### 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     | 20,69 kW                              | Defaultwert |                               |

|                                               |                   |   |       |             |
|-----------------------------------------------|-------------------|---|-------|-------------|
| Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems | $k_r$             | = | 2,00% | Fixwert     |
| Kessel bei Volllast 100%                      |                   |   |       |             |
| Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht   | $\eta_{100\%}$    | = | 86,5% | Defaultwert |
| Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen    | $\eta_{be,100\%}$ | = | 86,5% |             |
| Kessel bei Teillast 30%                       |                   |   |       |             |
| Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht   | $\eta_{30\%}$     | = | 87,0% | Defaultwert |
| Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen    | $\eta_{be,30\%}$  | = | 87,0% |             |
| Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung      | $q_{bb,Pb}$       | = | 1,4%  | Defaultwert |

#### Hilfsenergie - elektrische Leistung

|         |          |             |             |         |             |
|---------|----------|-------------|-------------|---------|-------------|
| Ölpumpe | 413,76 W | Defaultwert | Umwälzpumpe | 60,12 W | Defaultwert |
|---------|----------|-------------|-------------|---------|-------------|

\*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

## WWB-Eingabe

Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

### Warmwasserbereitung

#### Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral  
kombiniert mit Raumheizung

#### Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

#### Wärmeverteilung ohne Zirkulation

|                  | gedämmt | Verhältnis<br>Dämmstoffdicke zu<br>Rohrdurchmesser | Leitungslängen lt. Defaultwerten |                      |                         |
|------------------|---------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|
|                  |         |                                                    | Dämmung<br>Armaturen             | Leitungslänge<br>[m] | konditioniert<br>[%]    |
| Verteilleitungen | Ja      | 1/3                                                | Nein                             | 9,76                 | 0                       |
| Steigleitungen   | Ja      | 1/3                                                | Nein                             | 10,61                | 100                     |
| Stichleitungen   |         |                                                    |                                  | 42,42                | Material Stahl 2,42 W/m |

#### Speicher

Art des Speichers Solarspeicher indirekt  
Standort nicht konditionierter Bereich mit Anschluss Heizregister Solaranlage  
Baujahr 1986-1993  
Nennvolumen 530 l Defaultwert  
Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher  $q_{b,WS} = 2,98 \text{ kWh/d}$  Defaultwert

#### Hilfsenergie - elektrische Leistung

Speicherladepumpe 60,12 W Defaultwert

\*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

## SOLAR-Eingabe

Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

### Thermische Solaranlage

Vereinfachte Berechnung gemäß ÖNORM H 5056

Solkollektorart Hochselektiv (z.B. Schwarzchrom)

Anlagentyp nur Warmwasser

Nennvolumen 530 l Defaultwert

#### Kollektoreigenschaften

Aperturfläche 6,00 m<sup>2</sup>

Kollektorverdrehung 0 Grad

Neigungswinkel 40 Grad

Regelwirkungsgrad 0,95 Fixwert

Konversionsrate 0,80 Defaultwert

Verlustfaktor 3,50 Defaultwert

#### Umgebung

Geländewinkel 0 Grad

#### Rohrleitungen

| Positionierung | gedämmt | Dämmstoffdicke zu<br>Rohrdurchmesser | Außendurch-<br>messer [mm] | Leitungslängen lt. Defaultwerten |                      |
|----------------|---------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------|
|                |         |                                      |                            | Leitungslänge<br>[m]             | konditioniert<br>[%] |
| vertikal       | Ja      | 1/3                                  |                            | 20,6                             | 100                  |
| horizontal     | Ja      | 1/3                                  |                            | 5,8                              | 0                    |

#### Hilfsenergie - elektrische Leistung

|                      | Anzahl | gesamter<br>Leistungsbedarf [W] |              |
|----------------------|--------|---------------------------------|--------------|
| elektrische Regelung | 1      | 3,00                            | Defaultwerte |
| Kollektorkreisumpen  | 1      | 66,00                           | Defaultwerte |
| elektrische Ventile  | 1      | 7,00                            | Defaultwerte |

## Endenergiebedarf

Bestand Fehring, Sonntagberg, Rotte Wühr

### Endenergiebedarf

|                          |                   |   |              |
|--------------------------|-------------------|---|--------------|
| Heizenergiebedarf        | $Q_{\text{HEB}}$  | = | 60 880 kWh/a |
| Haushaltsstrombedarf     | $Q_{\text{HHSB}}$ | = | 3 683 kWh/a  |
| Netto-Photovoltaikertrag | NPVE              | = | 0 kWh/a      |
| Endenergiebedarf         | $Q_{\text{EEB}}$  | = | 64 563 kWh/a |

### Heizenergiebedarf - HEB

|                          |                   |   |              |
|--------------------------|-------------------|---|--------------|
| Heizenergiebedarf        | $Q_{\text{HEB}}$  | = | 60 880 kWh/a |
| Heiztechnikenergiebedarf | $Q_{\text{HTEB}}$ | = | 20 066 kWh/a |

|                       |                 |   |             |
|-----------------------|-----------------|---|-------------|
| Warmwasserwärmebedarf | $Q_{\text{tw}}$ | = | 2 032 kWh/a |
|-----------------------|-----------------|---|-------------|

### Warmwasserbereitung

#### Wärmeverluste

|                |                     |   |             |
|----------------|---------------------|---|-------------|
| Abgabe         | $Q_{\text{TW,WA}}$  | = | 154 kWh/a   |
| Verteilung     | $Q_{\text{TW,WV}}$  | = | 1 737 kWh/a |
| Speicher       | $Q_{\text{TW,WS}}$  | = | 1 446 kWh/a |
| Bereitstellung | $Q_{\text{kom,WB}}$ | = | 760 kWh/a   |
|                | $Q_{\text{TW}}$     | = | 4 097 kWh/a |

#### Hilfsenergiebedarf

|                |                       |   |          |
|----------------|-----------------------|---|----------|
| Verteilung     | $Q_{\text{TW,WV,HE}}$ | = | 0 kWh/a  |
| Speicher       | $Q_{\text{TW,WS,HE}}$ | = | 15 kWh/a |
| Bereitstellung | $Q_{\text{TW,WB,HE}}$ | = | 0 kWh/a  |
|                | $Q_{\text{TW,HE}}$    | = | 15 kWh/a |

|                                       |                      |   |             |
|---------------------------------------|----------------------|---|-------------|
| Heiztechnikenergiebedarf - Warmwasser | $Q_{\text{HTEB,TW}}$ | = | 1 545 kWh/a |
|---------------------------------------|----------------------|---|-------------|

|                              |                     |   |             |
|------------------------------|---------------------|---|-------------|
| Heizenergiebedarf Warmwasser | $Q_{\text{HEB,TW}}$ | = | 3 577 kWh/a |
|------------------------------|---------------------|---|-------------|

## Endenergiebedarf

Bestand Fehring, Sonntagberg, Rote Wühr

|                            |       |   |                     |
|----------------------------|-------|---|---------------------|
| Transmissionswärmeverluste | $Q_T$ | = | 46 415 kWh/a        |
| Lüftungswärmeverluste      | $Q_V$ | = | 5 575 kWh/a         |
| <b>Wärmeverluste</b>       | $Q_I$ | = | <b>51 990 kWh/a</b> |
| Solare Warmegewinne        | $Q_s$ | = | 4 670 kWh/a         |
| Innere Warmegewinne        | $Q_i$ | = | 4 731 kWh/a         |
| <b>Warmegewinne</b>        | $Q_g$ | = | <b>9 401 kWh/a</b>  |
| <b>Heizwärmebedarf</b>     | $Q_h$ | = | <b>41 334 kWh/a</b> |

## Raumheizung

### Wärmeverluste

|                |                     |   |                     |
|----------------|---------------------|---|---------------------|
| Abgabe         | $Q_{H,WA}$          | = | 2 787 kWh/a         |
| Verteilung     | $Q_{H,WV}$          | = | 12 504 kWh/a        |
| Speicher       | $Q_{H,WS}$          | = | 0 kWh/a             |
| Bereitstellung | $Q_{\text{kom.WB}}$ | = | 11 210 kWh/a        |
|                | $Q_H$               | = | <b>26 501 kWh/a</b> |

### Hilfsenergiebedarf

|                |               |   |                    |
|----------------|---------------|---|--------------------|
| Abgabe         | $Q_{H,WA,HE}$ | = | 0 kWh/a            |
| Verteilung     | $Q_{H,WV,HE}$ | = | 137 kWh/a          |
| Speicher       | $Q_{H,WS,HE}$ | = | 0 kWh/a            |
| Bereitstellung | $Q_{H,WB,HE}$ | = | 1 627 kWh/a        |
|                | $Q_{H,HE}$    | = | <b>1 764 kWh/a</b> |

|                                      |              |   |              |
|--------------------------------------|--------------|---|--------------|
| Heiztechnikenergiebedarf Raumheizung | $Q_{HTEB,H}$ | = | 14 066 kWh/a |
|--------------------------------------|--------------|---|--------------|

|                                      |             |   |                     |
|--------------------------------------|-------------|---|---------------------|
| <b>Heizenergiebedarf Raumheizung</b> | $Q_{HEB,H}$ | = | <b>55 401 kWh/a</b> |
|--------------------------------------|-------------|---|---------------------|

## Thermische Solaranlage

### Wärmeertrag

|                     |              |   |                    |
|---------------------|--------------|---|--------------------|
| Raumheizung         | $Q_{Sol,H}$  | = | 0 kWh/a            |
| Warmwasserbereitung | $Q_{Sol,TW}$ | = | 2 552 kWh/a        |
|                     | $Q_{Sol,N}$  | = | <b>2 552 kWh/a</b> |

### Hilfsenergiebedarf

|                           |              |   |                  |
|---------------------------|--------------|---|------------------|
| Regelung, Pumpen, Ventile | $Q_{Sol,HE}$ | = | 124 kWh/a        |
|                           | $Q_{Sol,HE}$ | = | <b>124 kWh/a</b> |

## Endenergiebedarf

### Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

---

#### Zurückgewinnbare Verluste

|                     |               |   |              |
|---------------------|---------------|---|--------------|
| Raumheizung         | $Q_{H,beh}$   | = | 12 879 kWh/a |
| Warmwasserbereitung | $Q_{TW,beh}$  | = | 1 185 kWh/a  |
| Solaranlage         | $Q_{Sol,beh}$ | = | 223 kWh/a    |

# Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ÖNORM H 5050-1:2019 (Referenzklimabedingungen)

## Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche           | 265 m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen               | 826 m <sup>3</sup> |
| Gebäude-Hüllfläche           | 573 m <sup>2</sup> |
| Kompaktheit                  | 0,69 1/m           |
| charakteristische Länge (lc) | 1,44 m             |

HEB<sub>RK</sub> 199,4 kWh/m<sup>2</sup>a (auf Basis HWB<sub>RK</sub> 139,3 kWh/m<sup>2</sup>a)

HEB<sub>RK,26</sub> 92,1 kWh/m<sup>2</sup>a (auf Basis HWB<sub>RK,26</sub> 62,1 kWh/m<sup>2</sup>a)

HHSB 13,9 kWh/m<sup>2</sup>a

HHSB<sub>26</sub> 13,9 kWh/m<sup>2</sup>a

EEB<sub>RK</sub> 213,3 kWh/m<sup>2</sup>a  $EEB_{RK} = HEB_{RK} + HHSB - PVE$

EEB<sub>RK,26</sub> 105,9 kWh/m<sup>2</sup>a  $EEB_{RK,26} = HEB_{RK,26} + HHSB_{26}$

f<sub>GEE,RK</sub> 2,01  $f_{GEE,RK} = EEB_{RK} / EEB_{RK,26}$

# Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ONORM H 5050-1:2019 (Standortklimabedingungen)

## Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rotte Wühr

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche                        | 265 m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen                            | 826 m <sup>3</sup> |
| Gebäude-Hüllfläche                        | 573 m <sup>2</sup> |
| Kompaktheit                               | 0,69 1/m           |
| charakteristische Länge (l <sub>c</sub> ) | 1,44 m             |

|                   |                            |                                                          |
|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| HEB <sub>SK</sub> | 229,6 kWh/m <sup>2</sup> a | (auf Basis HWB <sub>SK</sub> 160,2 kWh/m <sup>2</sup> a) |
|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|

|                      |                            |                                                            |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| HEB <sub>SK,26</sub> | 103,5 kWh/m <sup>2</sup> a | (auf Basis HWB <sub>SK,26</sub> 62,1 kWh/m <sup>2</sup> a) |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|

|      |                           |
|------|---------------------------|
| HHSB | 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
|------|---------------------------|

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| HHSB <sub>26</sub> | 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
|--------------------|---------------------------|

|                   |                            |                                    |
|-------------------|----------------------------|------------------------------------|
| EEB <sub>SK</sub> | 243,5 kWh/m <sup>2</sup> a | $EEB_{SK} = HEB_{SK} + HHSB - PVE$ |
|-------------------|----------------------------|------------------------------------|

|                      |                            |                                         |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| EEB <sub>SK,26</sub> | 117,4 kWh/m <sup>2</sup> a | $EEB_{SK,26} = HEB_{SK,26} + HHSB_{26}$ |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------------|

|                     |      |                                       |
|---------------------|------|---------------------------------------|
| f <sub>GEE,SK</sub> | 2,07 | $f_{GEE,SK} = EEB_{SK} / EEB_{SK,26}$ |
|---------------------|------|---------------------------------------|

# Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung Bestand Fehrer, Sonntagberg, Rote Würh

Gebäudeteil

|                |                                                   |                   |             |
|----------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Baujahr           | 1986        |
| Straße         | Rote Würh 1                                       | Katastralgemeinde | Sonntagberg |
| PLZ/Ort        | 3332 Rosenau                                      | KG-Nr.            | 3324        |
| Grundstücksnr. | 307/4                                             | Seehöhe           | 378 m       |

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 160      f<sub>GEE,SK</sub> 2,07**

Energieausweis Ausstellungsdatum 17.04.2023

Gültigkeitsdatum 16.04.2023

Der Energieausweis besteht aus

- den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, denn ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und
- einem technischen Anhang

- HWB<sub>Ref</sub>** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.
- f<sub>GEE</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
- SK** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.
- EAVG §3** Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
- EAVG §4** (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
- EAVG §6** Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
- EAVG §7** (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.  
(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
- EAVG §8** Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungs pflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
- EAVG §9** (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.  
(2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,  
1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder  
2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

Berechnung: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, 4320 Perg. Vermittlung: Artmüller Energieberatung GmbH, 0676 6192359,

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Artmüller Energieberatung G

p2023,233601 REPEAVG2 o1921 - Niederösterreich

17.04.2023

Seite 25

# Vorlagebestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

|                |                                                   |                   |             |
|----------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Bezeichnung    | Bestand Fehringer, Sonntagberg, Rofte Wühr        |                   |             |
| Gebäudeteil    |                                                   |                   |             |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Baujahr           | 1986        |
| Straße         | Rofte Wühr 1                                      | Katastralgemeinde | Sonntagberg |
| PLZ/Ort        | 3332 Rosenau                                      | KG-Nr.            | 3324        |
| Grundstücksnr. | 307/4                                             | Seehöhe           | 378 m       |

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 160      f<sub>GEE,SK</sub> 2,07**

Der Energieausweis besteht aus

- den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, denn ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und
- einem technischen Anhang

Der Vorlegende bestätigt, dass der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Vorlegender

Unterschrift Vorlegender

Der Interessent bestätigt, dass ihm der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Interessent

Unterschrift Interessent

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

**f<sub>GEE</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**EAVG §4** (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

# Aushändigungsbestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

|                |                                                   |                   |             |
|----------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Bezeichnung    | Bestand Fähringer, Sonntagberg, Rottle Wühr       |                   |             |
| Gebäudeteil    |                                                   |                   |             |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Baujahr           | 1986        |
| Straße         | Rottle Wühr 1                                     | Katastralgemeinde | Sonntagberg |
| PLZ/Ort        | 3332 Rosenau                                      | KG-Nr.            | 3324        |
| Grundstücksnr. | 307/4                                             | Seehöhe           | 378 m       |

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 160      f<sub>GEE,SK</sub> 2,07**

Der Energieausweis besteht aus - den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, denn ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und  
- einem technischen Anhang

**Der Verkäufer/Bestandgeber bestätigt, dass der Energieausweis ausgehändigt wurde.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name Verkäufer/Bestandgeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Verkäufer/Bestandgeber

**Der Käufer/Bestandnehmer bestätigt, dass ihm der Energieausweis ausgehändigt wurde.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name Käufer/Bestandnehmer

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Käufer/Bestandnehmer

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HWB <sub>Ref</sub> | Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.                                                                                                                                                                            |
| f <sub>GEE</sub>   | Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).                                                                                                                                                     |
| SK                 | Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.                                                                                                                                                              |
| EAVG §4            | (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. |



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03324 Sonntagberg  
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Ybbs

EINLAGEZAHL 485

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1559/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE  |
|--------|----------------|--------|--------------|
| 307/4  | GST-Fläche     | 2497   |              |
|        | Bauf.(10)      | 242    |              |
|        | Gärten(10)     | 2255   | Rotte Wühr 1 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/2

Sascha Schörkhuber

GEB: 1986-08-07 ADR: Händelstraße 33, Linz 4020

a 807/2023 IM RANG 776/2023 Kaufvertrag 2023-05-24 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/2

Nicole Kreuzer

GEB: 1989-03-23 ADR: Leonfeldnerstraße 110, Linz 4020

a 807/2023 IM RANG 776/2023 Kaufvertrag 2023-05-24 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2810/1873

Dienstbarkeit des Wasserschöpfens und der Wasserleitung  
gem P Erstens Servitutsvertrag 1873-07-27

für k.k. priv. Kronprinz Rudolf-Bahn Gesellschaft

b 339/1904 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 118

10 a 1314/2005 974/2021

AUSGEDINGE

gem Pkt. III.) Übergabsvertrag 2004-08-12  
für Heribert Fehringer, geb 1930-12-10

14 a 807/2023 Schuld-und Pfandurkunde 2023-05-24

PFANDRECHT

EUR 365.000,--

3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 73.000,--

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H (FN 116309v)

b 817/2025 Hypothekarklage (3 Cg 35/25b - LG St.Pölten)

c 1559/2025 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNr 15

15 a 1559/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 381.736,58 samt

3,75 % Z aus EUR 381.736,58 ab 2025-05-01,

1 % Z aus EUR 381.736,58 ab 2025-05-01,

4,75 % ZZ aus EUR 381.736,58 ab 2025-05-01,

Prozesskosten EUR 17.494,09 samt 4 % Z seit 2025-09-24,

Antragskosten EUR 3.117,32 für Raiffeisen Bausparkasse

Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v) - 25 E 16/25b

b 1559/2025 PFANDRECHT SIEHE C-LNr 14

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs.

Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.

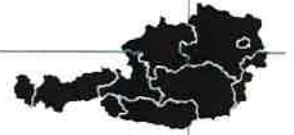
\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

21.01.2026 10:22:11

---



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Sonntagberg 307/4 (Grundstück)"



Q In diesem Gebiet suchen

Star 7 Stretchlimousin



Mittelschule Sonntagberg



ATUS Rosenau Turnen

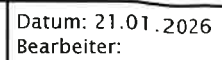


Peter Limbach GmbH I  
Rosenau am Sonntagberg



Google Maps





## Bauland

|           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BW</b> | Wohngebiete                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BK</b> | Kerngebiete                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BB</b> | Betriebsgebiete                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>BI</b> | Industriegebiete                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>BA</b> | Agrargebiete                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BS</b> | Sondergebiete                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>BO</b> | Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen                                                                                                                                                                                                                  |
| -XXX      | Spezielle Verwendung<br>nur bei BK und BB<br>Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen<br>nur bei BK<br>Kennzeichnung von Hintausbereichen<br>nur bei BA<br>Besondere Nutzung<br>nur bei BS<br>Maximal zwei / drei Wohneinheiten pro Grundstück<br>nur bei BV |
| -A1       | Aufschließungszone<br>mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer                                                                                                                                                                                    |
| -V-xxx    | Vorbehaltsfläche<br>mit Angabe des Vorbehaltszweckes                                                                                                                                                                                                       |
| - F1      | Frist<br>mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer                                                                                                                                                                                                 |

## Grünland

|                 |                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GlF</b>      | Land- und Forstwirtschaft                                                                                                                           |
| <b>Gho</b>      | Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen                                                                                                           |
| <b>Gke</b>      | Kellergassen                                                                                                                                        |
|                 | Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung<br>- erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort                          |
| <b>Gsh</b>      | Schutzhäuser                                                                                                                                        |
| <b>Gö</b>       | Ödland, Ökofläche                                                                                                                                   |
| <b>Gfrei</b>    | Freihalteflächen                                                                                                                                    |
| <b>GgÜ-xxx</b>  | Grüngürtel mit Funktionsfestlegung<br>- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m)<br>(Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg) |
| <b>Gg</b>       | Gärtnereien                                                                                                                                         |
| <b>Gkg</b>      | Kleingärten                                                                                                                                         |
| <b>Gspo-xxx</b> | Sportstätten<br>- erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung                                                                          |
| <b>Gspi</b>     | Spielplätze                                                                                                                                         |
| <b>Gc-xxx</b>   | Campingplätze<br>- erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)                                        |
| <b>G++</b>      | Friedhöfe                                                                                                                                           |
| <b>Gp</b>       | Parkanlagen                                                                                                                                         |
| -OL             | Offenlandfläche<br>nur bei GlF, Gö, Gfrei und Gp                                                                                                    |
| <b>Gwf</b>      | Wasserflächen                                                                                                                                       |
| <b>Glp</b>      | Lagerplätze                                                                                                                                         |
| <b>Gmg (Gö)</b> | Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie<br>mit Festlegung der Folgewidmungsart                                                         |
| <b>Gd</b>       | Aushubdeponien                                                                                                                                      |
| <b>Ga-xxx</b>   | Abfallbehandlungsanlagen<br>- erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung                              |
| -A1             | Abbau- oder Deponieabschnitt<br>mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer<br>nur bei Gmg, Gd, Ga                                     |
| <b>Gwka-95</b>  | Windkraftanlagen<br>- erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)                     |

## Verkehrsflächen

|  |                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung<br>Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung<br>(beidseitig Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße) |
|  | Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung                                                                                                 |
|  | Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung<br>Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung                                                                                                 |
|  | Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung                                                                                                                            |
|  | Öffentliche Verkehrsflächen<br>- erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung<br>(Signatur falls erforderlich)                                                         |
|  | Private Verkehrsflächen<br>- erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung                                                                                              |
|  | Parkplatz                                                                                                                                                                          |
|  | Tankstelle                                                                                                                                                                         |
|  | Öffentliche Eisenbahn<br>(Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)                                                                                      |
|  | Private Eisenbahn<br>(Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)                                                                                          |
|  | Schienenverkehrslärmzone<br>mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels<br>(Angabe als dBA-Wert)                                                                                 |
|  | Öffentlicher Flugplatz                                                                                                                                                             |
|  | Privater Flugplatz                                                                                                                                                                 |
|  | Flugplatz Sicherheitszone                                                                                                                                                          |
|  | Fluglärmmzone<br>mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels<br>(Angabe als dBA-Wert)                                                                                            |
|  | Seilbahn<br>(Bauverbotsbereich bis 12 m)                                                                                                                                           |
|  | Schleplift                                                                                                                                                                         |

## Abgrenzung der Widmungsarten

|  |                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Baulandgrenze                                                                                                             |
|  | Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung                                                                           |
|  | Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung<br>(Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung) |
|  | Widmungen in einer Ebene<br>(Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)                         |

## Grenzen

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | KG Eins                        |
|  | KG Zwei                        |
|  | INNEN<br>AUSSEN                |
|  | Gemeindegrenze                 |
|  | Grenze des Politischen Bezirks |
|  | Landesgrenze                   |
|  | Staatsgrenze                   |

## Weitere Kenntlichmachungen

|  |                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche                                                                                 |
|  | Transformator                                                                                                                                                               |
|  | Schaltstation                                                                                                                                                               |
|  | Gasstation, Schieberhäuschen                                                                                                                                                |
|  | Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)                                         |
|  | Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung |
|  | 30kV<br>Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung                                                                                    |
|  | Rotationsfläche von Windkraftanlagen                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Kläranlage<br>mit Umrandung der Betriebsfläche                                                                                                                          |  | Bergbaugbiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials,<br>Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Sib),<br>Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg) |
|  | Pumpwerk                                                                                                                                                                |  | Altlast (AL) oder<br>Verdachtsfläche (VDFL)                                                                                                                                               |
|  | Hochbehälter (HB) oder<br>Wasserbehälter (WB)                                                                                                                           |  | Militärisches Sperrgebiet (MS) oder<br>Militärischer Übungsplatz (MÜ)                                                                                                                     |
|  | Brunnenschutzgebiet (BR), Quellenschutzgebiet (QU)<br>oder Heilquellenschutzgebiet (HQU)<br>jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes                           |  | Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung                                                                                                                                          |
|  | Grundwasserschongebiet (GW)<br>mit Umrandung des Gebietes                                                                                                               |  | Schießplatz                                                                                                                                                                               |
|  | Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses<br>mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers                                                                |  | Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung)<br>mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches                                                                                 |
|  |                                                                                                                                                                         |  | Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso II-Richtlinie<br>mit Umrandung des Gefahrenbereiches                                                                                                 |
|  | Retentionsgebiet (R),<br>Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR)<br>oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)                                       |  | Öffentliches Gebäude<br>mit Angabe der Zweckbestimmung                                                                                                                                    |
|  | rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete<br>Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR)<br>oder Fläche in extremer Schattenlage (SL) |  | Gemeindeeigene Liegenschaft                                                                                                                                                               |
|  | Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder<br>Lawinengefährdete Fläche (LA)<br>mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone                                               |  | Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche<br>(gemäß der Verordnung über RegROP)                                                                                                          |
|  | Gewässer (W) oder<br>Schongewässer (SchW)                                                                                                                               |  | Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze<br>umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)                                                                               |
|  | Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE)<br>jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft                                                   |  | Zentrumszone oder<br>Geplante Zentrumzone                                                                                                                                                 |
|  | Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE)<br>jeweils auf allen anderen Widmungsflächen                                                                       |  | Hochhauszone<br>mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m)<br>nur bei BK, BB und BS                                                                                      |
|  | Bannwald (FOB)<br>ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Bannwald (FOB)<br>jeweils auf allen anderen Widmungsflächen                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Bodenschutzanlage                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Meliorationsgebiet (ME) oder<br>Kommassierungsgebiet (KO)                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Naturdenkmal (ND)<br>falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L)<br>oder Naturschutzgebiet (N)<br>mit Namen des Schutzgebietes                                                               |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Nationalpark (National Park)<br>oder Biosphärenpark (Biosphären Park)<br>mit Namen des Schutzgebietes                                                                   |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder<br>Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf<br>das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung          |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Bodendenkmal                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                           |
|  | Baulichkeit unter Denkmalschutz                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                           |

# Legende

## Erläuterung zur Wohndichteklasse:

Die im Plan für Wohngebiete, Kerngebiete und Agrargebiete eingetragenen Wohndichteklassen (-a, -b, -c) gelten als nicht festgelegt.

## Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:

### BW-A4

Die gewidmeten Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- die Errichtung eines befahrbaren Eisenbahnüberganges sichergestellt ist,
- im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens solche Parzellengrößen und -formen geschaffen wurden, die eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung ermöglichen,
- eine ordnungsgemäße Wasserver- und Abwasserentsorgung als Grundausrüstung gemäß NO ROG § 14 Abs. 2 Z. 7 sichergestellt ist;

### BW-A6

- Eine 75-prozentige Verbauung (Baubeginn) der Teilflächen der freigegebenen Aufschließungszone "BW-A5";
- Vorliegen eines Teilungsplanes;
- Sicherstellung der Grundausrüstung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, u.a.).

## Ablauftag der Fristen:

keine

## Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

## Schutzgebiete:

Europaschutzgebiet

Natura 2000 Gebiet

Fauna Flora Habitat Gebiet - Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse (gemeldet)

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung  
"http://www.noel.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html"

## Erläuterung zu den Freihalteflächen (Gfrei):

### Gfrei-B

Flächen, die aus Gründen der Betriebsentwicklung freigehalten werden sollen

### Gfrei-L

Flächen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes freigehalten werden sollen

### Gfrei-S

Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

## Festlegung "Besondere Bestimmungen":

### BB1

Türme, die gem. § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. dem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Schlauchturm), bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

### BB2

Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes für den Kindergarten (BS-KIG) sind geeignete schallschutztechnische Maßnahmen (lärmschutzoptimierte Bebauung, Abschirmungsmaßnahmen, etc.) vorzusehen und deren Wirksamkeit entsprechend schalltechnisch nachzuweisen.

## Festlegung von "Freiflächen" gemäß § 7:

### F1

Erhaltung der ortsbildprägenden Freifläche. Die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

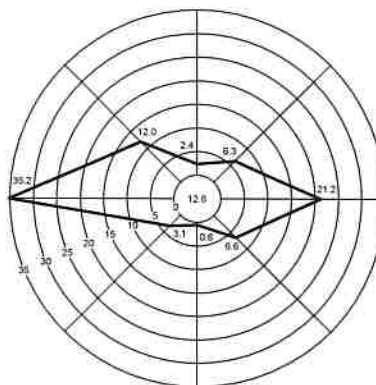
## Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| AG  | Abstandsgrün            |
| BAD | Bad                     |
| BRD | Baurestmassendeponie    |
| ES  | Emissionsschutz         |
| FF  | Feuerwehr               |
| FHW | Fernheizwerk            |
| FW  | Fußweg                  |
| GA  | Gemeindeamt             |
| GF  | Golf                    |
| HG  | Hausgarten              |
| HS  | Hauptschule             |
| KG  | Katastralgemeinde       |
| KI  | Kirche                  |
| KIG | Kindergarten            |
| LDG | Landschaftsgliederung   |
| ÖE  | Öffentliche Einrichtung |
| PFH | Pfarrhof                |
| PP  | Parkplatz               |
| RK  | Rotes Kreuz             |
| SC  | Schule                  |
| SR  | Siedlungsrand           |
| UG  | Uferbegleitgrün         |
| VS  | Volksschule             |

## Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

Station: Amstetten

Windhäufigkeit in %



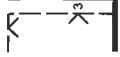
## Festlegungen



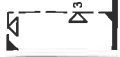
Straßenfluchtlinien  
mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)



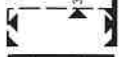
Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden  
Straßengrundgrenzen übereinstimmen



Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind  
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)



Absolute Baufluchtlinien gemäß § 70 (5) NÖ BO  
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)



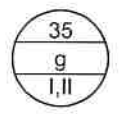
Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie  
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)



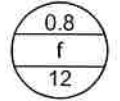
Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze  
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht



Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher  
Bebauungsdichte, -weise und -höhe



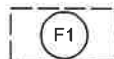
Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)  
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o),  
einseitig offene (eo)  
Bebauungshöhe in Bauklassen  
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)



Höchstzulässige Geschoßflächenzahl  
Bebauungsweise - freie Anordnung (f)  
Höchstzulässige Gebäudehöhe (Höhe in m)

BB2

Besondere Bestimmungen



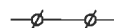
Freiflächen  
erforderlichenfalls mit Festlegungen



Arkade



Gebot von Einfriedungen  
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen



Verbot von Einfriedungen  
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen



Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten  
und Eingänge nicht einmünden dürfen



Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße  
in eine Durchzugsstraße



Stiege



Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze  
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht



Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb  
der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten



Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungs-  
straßen sind; Gehwege



Wohnwege  
mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)



Wohnstraße



Fußgängerzone

X 10.90

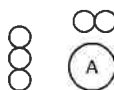
Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)



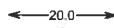
Brücke, Steg



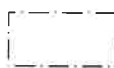
Schutzzone



erhaltungswürdiges Altortgebiet



Bemaßung (Angabe in m)



Grenze des Planungsgebietes