

Nutzwertgutachten

Wohnhaus Moosstraße 3, 5161 Elixhausen

Nutzwertberechnung über die Festsetzung der Nutzwerte gem. §9 Abs. 1 WEG
2002 - BGBl. I Nr. 70/2002 i.d.g.F. für das Wohnhaus Moosstraße 3 in 5161
Elixhausen.

Ort: 5161 Elixhausen
EZ: 473
Grundbuch: 56507 Elixhausen
Bezirksgericht: Seekirchen am Wallersee
GSt. Nr.: 1021/12, 1023/5



Salzburg, 22.10.2024
GZ 24-963



KOLATOR ZT GmbH | Ziviltechniker für Bauwesen | Sachverständige

Berchtesgadner Straße 52 | 5020 Salzburg | +43 662 82 96 07 | office@kolator-zt.at | www.kolator-zt.at

FN 412539a | Landesgericht Salzburg | UID: ATU68654155

KOLATOR-ZT

Inhalt

1.	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber und Gegenstand des Gutachtens	3
1.2	Bewertungsstichtag	3
1.3	Technischer Bauzustand	3
1.4	Grundlagen und Literatur	3
1.5	Berechnungsgrundsätze	4
2.	Sachverhalt.....	5
2.1	Liegenschaftsbeschreibung	5
2.2	Wohnungseigentumsobjekte	5
3.	Gutachten.....	6
3.1	Bestand wohnungseigentumstauglicher Objekte (§6 – Bescheinigung)	6
3.2	Nutzwertberechnung.....	8
Anhang	11

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber und Gegenstand des Gutachtens

Kolator ZT wurde von der Johann Schwaiger BAUUnternehmung GesmbH. mit der Erstellung eines Nutzwertgutachten zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 KFZ-Abstellplätzen beauftragt.

1.2 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 07.10.2024.

1.3 Technischer Bauzustand

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Nutzwertgutachten ein Bauzustandsgutachten nicht ersetzt. In einem Bauzustandsgutachten werden Aufbauten und technische Eigenschaften (Schall-, Wärmeschutz etc.) erhoben und bewertet. Eine Haftung des Erstellers des Nutzwertgutachtens für etwaige technische Eigenschaften des Gebäudes oder von Gebäudeteilen wird ausgeschlossen.

1.4 Grundlagen und Literatur

Für die vorliegende Nutzwertfestsetzung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- WEG 2002 - Wohnungseigentumsgesetz 2002 - BGBl. I Nr. 70/2002 i.d.g.F.
- Einreichplan vom 12.09.2021; Planverfasser: Johann Schwaiger BAUUnternehmung GesmbH
- Gemeindeamt Elixhausen; Baubewilligungsbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten vom 20.04.2022 (Zahl BA/42/2021)
- SAGIS - Amt der Salzburger Landesregierung Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: SAGIS) <https://www.salzburg.gv.at/sagisonline>
- Grundbuchsauszug der Grundstücke 1021/12 und 1023/5, KG 56507 Elixhausen, EZ 473 vom 07.10.2024
- Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 2/2003 sowie die Anpassungen an die Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124).

1.5 Berechnungsgrundsätze

Gem. §8 Abs. 1 WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszu-
drücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für
Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsob-
jektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerks-
lage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balko-
nen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002. Auch Zu-
schläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und
Terrassen werden in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei die Rundungsregel des
Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag wird jedoch mindestens mit der
Zahl Eins angesetzt (§8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002).

Sonstige werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede, die insgesamt nur ei-
nen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2% rechtfertigen würden, sind vernach-
lässigt (§8 Abs. 2, Satz 2 WEG 2002).

Der Regelnutzwert wurde mit 1,00/m² festgelegt. Grundlage für die Ermittlung der
Nutzwerte sind die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten
und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Ab-
schläge beim Nutzwertgutachten.

2. SACHVERHALT

2.1 Liegenschaftsbeschreibung

Die Grundstücke mit den Nummern 1021/12 und 1023/5 befinden sich in der Katastralgemeinde Elixhausen (KG 56507, EZ 473). Die Liegenschaft hat die Adresse Moosstraße 3, 5161 Elixhausen. Die Parzellen sind im Flächenwidmungsplan als Bauland - erweitertes Wohngebiet mit der Kennzeichnung Lärmschutz ausgewiesen.

Auf den Grundstücken 1021/12 und 1023/5 wurde ein Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten und 10 Kfz-Stellplätzen errichtet. Es weist folgende Geschosse auf: Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Im Kellergeschoß befinden sich die Abstellräume und der Technikraum.

2.2 Wohnungseigentumsobjekte

2.2.1 Definitionen

Wohnungseigentumsobjekte

§2 Abs. 2 WEG 2002: Wohnungseigentumsobjekte sind selbständige Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten (z.B. Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet wird.

Zubehör-Wohnungseigentum

§2 Abs. 3 WEG 2002: Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft wie Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen.

Allgemeine Teile

§2 Abs. 4 WEG 2002: Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Nutzung, Änderung u. Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts §16 Abs. 3 WEG

Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentum auf seine Kosten berechtigt. Dies gilt auch, wenn für solche Änderungen, welche Wohnungseigentum und Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen, sofern diese keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung dessen Wohnungseigentums zur Folge hat.

2.2.2 Flächenaufstellung

Eine detaillierte Auflistung aller Wohnungen mit Auflistung der Räume und der sonstigen Teile der Wohnung, wie Terrassen und Kellerräume findet sich im Anhang wieder.

3. GUTACHTEN

3.1 Bestand wohnungseigentumstauglicher Objekte (§6 - Bescheinigung)

Wohnungseigentum gem. §2 Abs. 2 WEG 2002

Auf der Liegenschaft befinden sich gem. §6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte. Wohnungseigentumstaugliche Objekte gem. WEG sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten (z.B. Geschäftsräume, Garagen) oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Wohnungen

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende Wohnungen:

	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen TOP1 – TOP5	5	5	-

Sonstige selbständige Räumlichkeiten

Weiters befindet sich iSd. §2 Abs. 2 3. Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft keine sonstige, selbständige Räumlichkeit:

	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
z.B. Garage	0	0	-

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf der Liegenschaft befinden sich iSd. §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 folgende Abstellplätze für Pkw:

Abstellplätze für Kfz in Tiefgaragen			0
Tiefgaragenplatz ist wohnungseigentumstauglich			ja
Abstellplätze für Kfz in Carport			0
Carport ist wohnungseigentumstauglich			ja
Abstellplätze für Kfz im Freien (PP1 – PP10)			10
Kfz-Stellplatz im Freien ist wohnungseigentumstauglich			ja
Abstellplätze für Pkw			10
davon wohnungseigentumstauglich			10
davon allgemein (Besucher)			0
davon als Zubehör			0

Insgesamt bestehen auf der Liegenschaft daher 15 wohnungseigentumstaugliche Objekte:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen TOP1 – TOP5	5	5	-
Sonstige selbständige Räumlichkeiten (z.B. Garage)	0	0	-
Abstellplätze Pkw PP1 – PP10	10	10	-
	15	15	-

3.1.1 Zubehör-Wohnungseigentum gem. §2 Abs. 3 WEG 2002:

Auf der Liegenschaft befinden sich Teile der Liegenschaft, die gem. §2 Abs. 3 WEG 2002 als Zubehör-Wohnungseigentum einzustufen sind.

Zubehör-Wohnungseigentum	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Abstellräume im KG	5	5	-
Gärten	2	2	-

3.1.2 Allgemeine Teile gem. §2 Abs. 4 WEG 2002:

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, im gemeinsamen Eigentum verbleibende allgemeine Teile im Sinne §2 Abs. 4 WEG 2002:

Allgemeine Teile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Treppen (KG – EG, EG – OG)	2	-	2
Flur	1	-	1
Freifläche, Zufahrt, Zugang, Müllcontainer, Postkästen	1	-	1
Technikraum	1	-	1
Abstellraum Fahrräder, Kinderwagen	1	-	1

3.2 Nutzwertberechnung

3.2.1 Erläuterungen zu Nutzwertberechnung

- a. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- b. Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. §8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- c. Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des §8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt. Bei Nutzflächen bis ½ der zugehörenden Wohnungsnutzfläche mit 25% des zugehörenden Wohnnutzwertes, bei Nutzflächen ½ bis 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche mit 20% des zugehörenden Wohnnutzwertes und bei einer Nutzfläche über 1/1 der zugehörenden Wohnungsnutzfläche mit 15% des zugehörenden Wohnnutzwertes. Dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002.
- d. Loggien werden mit 50%, voll ausgestaltete Wintergärten mit 100% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

3.2.2 Regelnutzwerte

Nach der allgemeinen Verkehrsauffassung sind folgende Regelnutzwerte (RNW) anzusetzen.

Wohnungen erhalten den Regelnutzwert 1,00, Pkw-Stellplätze im Freien werden mit 40% des Nutzwertes einer Garage festgelegt, wobei für Garagen ein Regelnutzwert von 0,5/m² angesetzt ist. Daraus ergibt sich für einen Pkw-Stellplatz im Freien ein Regelnutzwert von 0,2.

Objekt	RNW
Wohnung	1,00
Abstellraum ohne Fenster	0,30
Abstellraum mit Fenster	0,35
Garage	0,50
Pkw-Stellplatz im Freien	0,20

3.2.3 Abschlüsse und Zuschläge

Der Regelnutzwert der Wohnungen beträgt 1,00. Die Top3 und Top5 haben einen Wohnungsanteil im Dachgeschoß. Dabei gibt es Räume mit Dachschrägen und Teilflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50m. Um diese Einschränkungen zu berücksichtigen wird für den gesamten Wohnungsanteil im Dachgeschoß ein Abschlag von 2% veranschlagt.

Terrassen bzw. Balkone mit einer Nutzfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche werden mit 25% des zugehörigen Wohnnutzwertes berücksichtigt. Bei einer Nutzfläche zwischen 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnungsnutzfläche werden diese mit 20% des zugehörigen Wohnnutzwertes berücksichtigt.

3.2.4 Nutzwertermittlung pro m² Nutzfläche (NFL)

Es ergeben sich folgende Nutzwerte pro m² Nutzfläche:

TOP Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bestandsgegenstand	RNW	Ab-, Zuschläge	%	NW/m ²
TOP1	EG	Wohnung TOP1	Wohnung TOP1	1,00		0,0%	1,000
TOP2	EG	Wohnung TOP2	Wohnung TOP2	1,00		0,0%	1,000
TOP3	OG	Wohnung TOP3	Wohnungsanteil TOP3 im OG	1,00		0,0%	1,000
	DG	Wohnung TOP3	Wohnungsanteil TOP3 im DG	1,00	Räume mit Dachschrägen und Teilflächen mit Raumhöhen < 1,50m	-2,0%	0,980
TOP4	OG	Wohnung TOP4	Wohnung TOP4	1,00		0,00	1,000
TOP5	OG	Wohnung TOP5	Wohnungsanteil TOP5 im OG	1,00		0,0%	1,000
	DG	Wohnung TOP5	Wohnungsanteil TOP5 im DG	1,00	Räume mit Dachschrägen und Teilflächen mit Raumhöhen < 1,50m	-2,0%	0,980
TOP6	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP1	0,20	-		0,200
TOP7	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP2	0,20	-		0,200
TOP8	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP3	0,20	-		0,200
TOP9	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP4	0,20	-		0,200
TOP10	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP5	0,20	-		0,200
TOP11	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP6	0,20	-		0,200
TOP12	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP7	0,20	-		0,200
TOP13	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP8	0,20	-		0,200
TOP14	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP9	0,20	-		0,200
TOP15	EG	Kfz-Stellplatz im Freien	Kfz-Stellplatz PP10	0,20	-		0,200

3.2.5 Ermittlung der Gesamtnutzwerte

TOP Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bestandsgegenstand	NFL [m ²]	NW/m ²	Einzel NW	Einzel NW gerundet	Gesamt NW	Mindest-anteil	%-Anteil
TOP1	EG	Wohnung TOP1	Wohnung	69,74	1,000	69,735	70			
			Zuschlag: Terrasse	14,55	0,150	2,183	2			
			Zubehör: Garten	68,80	0,100	6,880	7			
			Zubehör: KG Abstellraum T1	7,34	0,350	2,569	3	82	164 / 920	17,826%
TOP2	EG	Wohnung TOP2	Wohnung	70,16	1,000	70,155	70			
			Zuschlag: Terrasse	14,55	0,150	2,183	2			
			Zubehör: Garten	74,90	0,100	7,490	7			
			Zubehör: KG Abstellraum T2	7,34	0,300	2,202	2	81	162 / 920	17,609%
TOP3	OG + DG	Wohnung TOP3	Wohnung Anteil OG	39,01	1,000	39,010	39			
			Wohnung Anteil DG	58,79	0,980	57,609	58			
			Zuschlag: Balkon OG	19,92	0,250	4,979	5			
			Zuschlag: Balkon DG	4,93	0,245	1,207	1			
			Zubehör: KG Abstellraum T3	7,41	0,300	2,222	2	105	210 / 920	22,826%
TOP4	OG	Wohnung TOP4	Wohnung	52,73	1,000	52,730	53			
			Zuschlag: Balkon	8,67	0,250	2,168	2			
			Zubehör: KG Abstellraum T 4	5,69	0,350	1,992	2	57	114 / 920	12,391%
TOP5	OG + DG	Wohnung TOP5	Wohnung Anteil OG	39,44	1,000	39,435	39			
			Wohnung Anteil DG	58,76	0,980	57,585	58			
			Zuschlag: Balkon OG	15,70	0,250	3,925	4			
			Zuschlag: Balkon DG	4,93	0,245	1,207	1			
			Zubehör: KG Abstellraum T5	7,41	0,300	2,223	2	104	208 / 920	22,609%
TOP6	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP1 im Freien	13,50	0,200	2,700	3	3	6 / 920	0,652%
TOP7	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP2 im Freien	13,50	0,200	2,700	3	3	6 / 920	0,652%
TOP8	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP3 im Freien	13,50	0,200	2,700	3	3	6 / 920	0,652%
TOP9	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP4 im Freien	13,50	0,200	2,700	3	3	6 / 920	0,652%
TOP10	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP5 im Freien	12,50	0,200	2,500	3	3	6 / 920	0,652%
TOP11	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP6 im Freien	13,80	0,200	2,760	3	3	6 / 920	0,652%
TOP12	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP7 im Freien	13,80	0,200	2,760	3	3	6 / 920	0,652%
TOP13	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP8 im Freien	13,80	0,200	2,760	3	3	6 / 920	0,652%
TOP14	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP9 im Freien	13,80	0,200	2,760	3	3	6 / 920	0,652%
TOP15	EG	Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz PP10 im Freien	18,75	0,200	3,750	4	4	8 / 920	0,870%
Summe Nutzwert 15 Einheiten:							460	460	920 / 920	100,000%

ANHANG

Anhang 1: Lageplan

Anhang 2: Ausschnitt Flächenwidmungsplan
(Quelle: SAGIS, <http://www.salzburg.gv.at/landkarten>)

Anhang 3: Grundrisse

Anhang 4: Nutzflächenaufstellung

Anhang 5: Grundbuchsauszug

Anhang 1:
Lageplan (Quelle: SAGIS, eigene Bearbeitung)



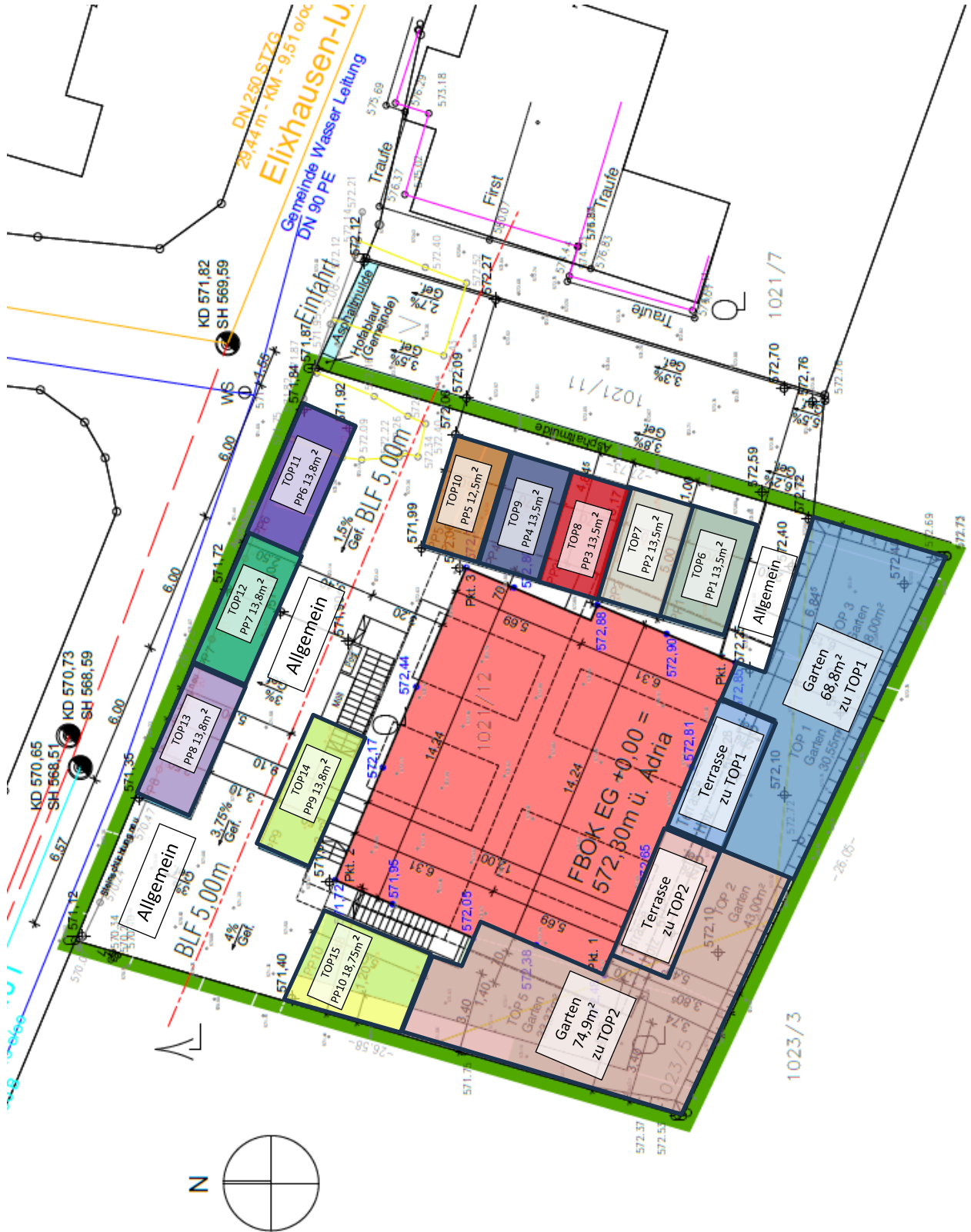
Anhang 2:

Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle: SAGIS, <http://www.salzburg.gv.at/landkarten>)

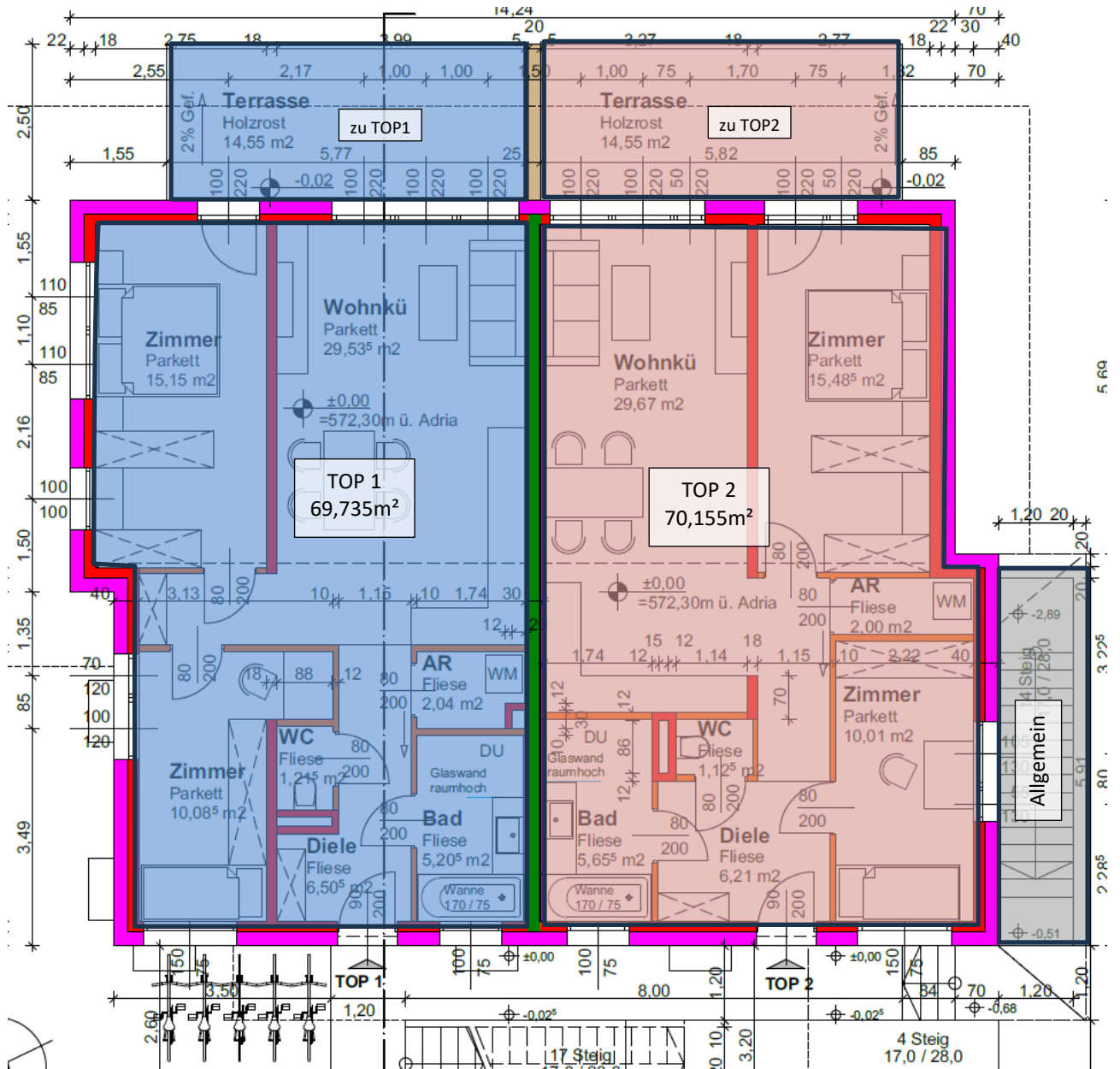


Anhang 3: Grundrisse (Quelle: Johann Schwaiger BAUunternehmung GmbH, eigene Bearbeitung)

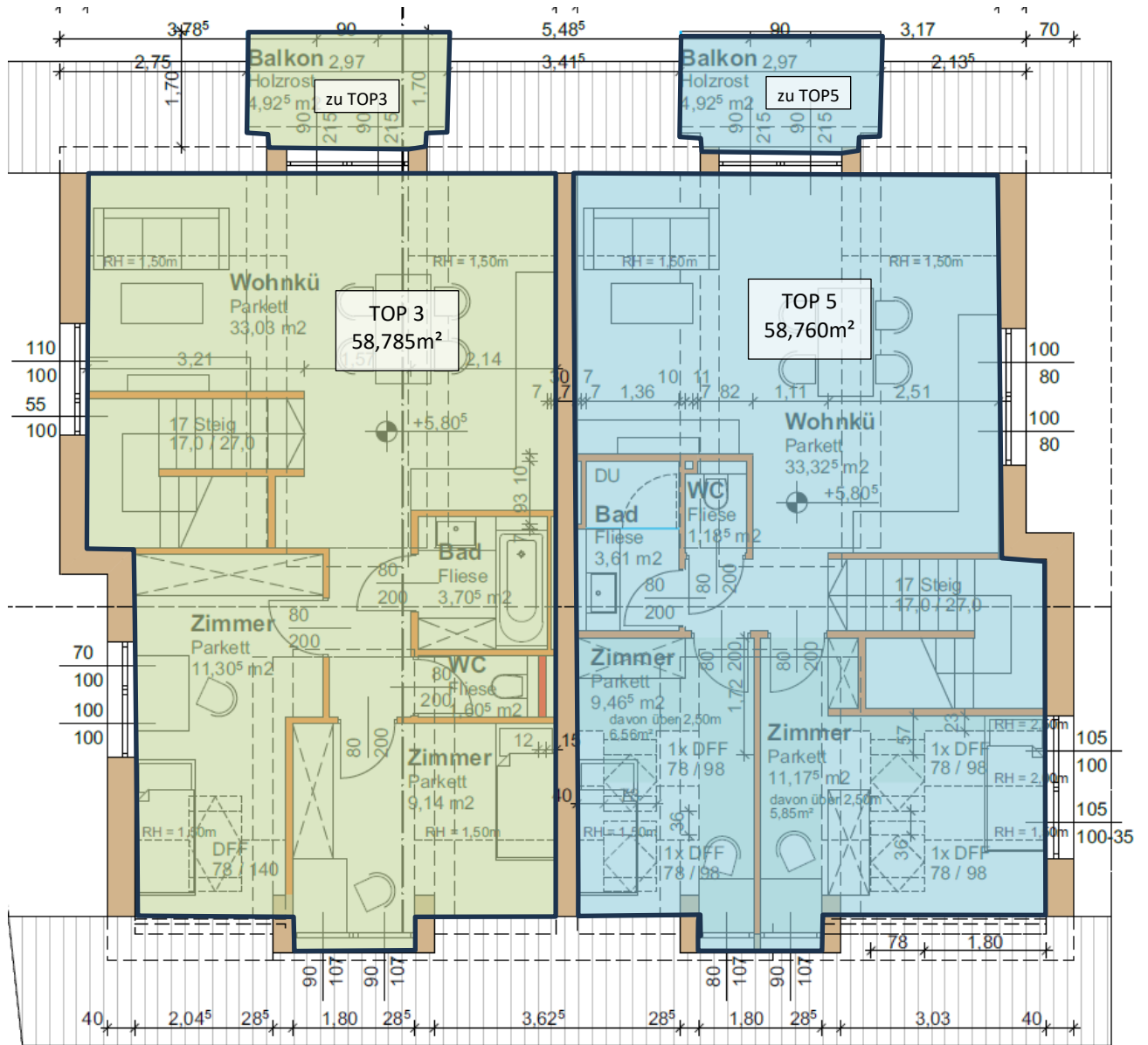
Lageplan



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Anhang 4: Nutzflächenaufstellung auf Basis der vorliegenden Pläne

Moosstraße 3, 5161 Elixhausen

Flächenaufstellung

TOP 1 - Wohnung

		[m ²]
Erdgeschoß	Zimmer	15,150
	Wohnküche	29,535
	Diele	6,505
	Zimmer	10,085
	Abstellraum	2,040
	Bad	5,205
	WC	1,215
	Summe TOP 1:	69,735

zugeordnete Flächen	KG Abstellraum T1	7,340
	Terrasse	14,550
	Garten	68,800

TOP 2 - Wohnung

Erdgeschoß	Wohnküche	29,670
	Zimmer	15,485
	Abstellraum	2,000
	Bad	5,655
	WC	1,125
	Diele	6,210
	Zimmer	10,010
	Summe TOP 2:	70,155

zugeordnete Flächen	KG Abstellraum T2	7,340
	Terrasse	14,550
	Garten	74,900

TOP 3 - Wohnung		[m ²]
Obergeschoß	Zimmer	13,705
	Abstellraum	3,805
	Flur	10,930
	Bad	5,120
	WC	1,235
	Diele	4,215
Dachgeschoß	Wohnküche	33,030
	Zimmer	11,305
	Bad	3,705
	WC	1,605
	Zimmer	9,140
	Summe TOP 3:	97,795
zugeordnete Flächen	Balkon OG	19,915
	Balkon DG	4,925
	KG Abstellraum T3	7,405
TOP 4 - Wohnung		[m ²]
Obergeschoß	Wohnküche	21,100
	Flur	7,430
	Bad	5,755
	Abstellraum	2,035
	Diele	3,150
	Zimmer	13,260
	Summe TOP 4:	52,730
zugeordnete Flächen	Balkon	8,670
	KG Abstellraum T4	5,690

TOP 5 - Wohnung		[m ²]
Obergeschoß	Zimmer	14,600
	Abstellraum	4,070
	Flur	9,965
	Bad	7,760
	Diele	3,040
Dachgeschoß	Wohnküche	33,325
	Zimmer	9,465
	Bad	3,610
	WC	1,185
	Zimmer	11,175
	Summe TOP 3:	98,195
zugeordnete Flächen	Balkon OG	15,700
	Balkon DG	4,925
	KG Abstellraum T5	7,410
TOP 6 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP1	13,500
	Summe TOP 6:	13,500
TOP 7 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP2	13,500
	Summe TOP 7:	13,500
TOP 8 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP3	13,500
	Summe TOP 8:	13,500
TOP 9 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP4	13,500
	Summe TOP 9:	13,500

TOP 10 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP5	12,500
	Summe TOP 10:	12,500

TOP 11 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP6	13,800
	Summe TOP 11:	13,800

TOP 12 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP7	13,800
	Summe TOP 12:	13,800

TOP 13 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP8	13,800
	Summe TOP 13:	13,800

TOP 14 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP9	13,800
	Summe TOP 14:	13,800

TOP 15 - Kfz-Stellplatz		[m ²]
Erdgeschoß	Kfz-Stellplatz PP10	18,750
	Summe TOP 15:	18,750

Allgemeinflächen:		[m ²]
Kellergeschoß	Technikraum	11,240
	Abstellraum f. Kinderwagen und Fahrräder	11,430
	Flur	13,440
	Stiege KG - EG	

Erdgeschoß	Freifläche, Zufahrt, Zugang	
	Stiege EG - OG	
	Müll	
	Post	

Obergeschoß	Zugang zu den Wohnungstüren	
--------------------	-----------------------------	--

Anhang 5: Grundbuchsauszug:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56507 Elixhausen EINLAGEZAHL 473
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 1312/2024

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1021/12	Gärten(10)	575	Moosstraße 3
1023/5	Gärten(10)	126	
GESAMTFLÄCHE		701	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- a 1646/1969 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 1016/1
- a 10099/2021 Kaufvertrag 2021-08-02 Zuschreibung Gst 1021/11 aus EZ 38
- a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Johann Schwaiger, Bauunternehmung, Gesellschaft m.b.H. (FN 63427a)

ADR: Lebachstraße 59, Hof bei Salzburg 5322

a 10099/2021 IM RANG 7848/2021 Kaufvertrag 2021-08-02 Eigentumsrecht

c 1242/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 28.02.2025

***** C *****

- b 9344/2022 IM RANG 10100/2021 Pfandurkunde 2021-08-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 890.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
c 1613/2023 Simultanhaftung mit EZ 1325
- a 10112/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem
§ 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1, KFZ-Außenstellplatz
Nr. PP1, KFZ-Außenstellplatz Nr. PP6 für
Bernhard Tusch geb 1988-12-10
Stefanie Wackernell geb 1991-12-16

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Salzburg.

Grundbuch

07.10.2024 09:41:38