



40

Version

2019/04

NUTZWERTGUTACHTEN

gemäß § 9 Abs.1 WEG 2002 betreffend die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gem. § 2 Abs.2 WEG 2002 der Liegenschaft:

Polit. Gemeinde:	Salzburg Stadt
Grundbuch/Katastralgemeinde:	KG 56537
Einlagezahl:	60506
Grundstück Nr.:	2402/10
Verkehrsf. u. Orientierungsnr:	Franz Schalk-Strasse 18

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 i.d.g.F.

1. AUFTRAGGEBER:

Firma
Wohnen & Leben Bauträger-Immobilien GmbH
Bräuhausstrasse 4B, 5020 Salzburg

2. STICHTAG des Gutachtens:

27.11.2018

3. GRUNDLAGEN:

- a) Baustellenbesichtigung am 7.11.2018
- b) Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002
- c) Gutachten gem. § 6 Abs.1 Z. 2, verfaßt von Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger, vom 27.11.2018
- d) Baubewilligung Magistrat Salzburg, Zl.: 05/01/67713/2015/025 vom 16.03.2016, sowie Zl.: 05/01/67713/2015/033, vom 18.01.2017
- e) Bestandspläne M 1:100 verfaßt von Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger, auf Grundlage der Polierpläne des Architekturbüros Dipl.Ing. Nikolaus Schwaiger, Salzburgerstrasse 92B, 5500 Bischofshofen.
- f) Parifizierungspläne (identisch mit Bestandsplänen lt. Pkt. e) mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Einheiten.
- g) Nutzflächenaufstellung gem. § 2 Abs.7 WEG 2002 als integrierter Bestandteil dieses Gutachtens.
- h) Regelnutzwertliste aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien.
- i) Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in „DER SACHVERSTÄNDIGE“, Heft 2/2003.

4. **BESCHREIBUNGEN:**

a) Allgemeine Beschreibung des auf der Liegenschaft befindlichen Objektes:

Beim gegenständlichen Objekt Haus Franz Schalk-Strasse 18 handelt es sich um einen Neubau, Fertigstellung Herbst 2018. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens ist folgender Baufortschritt gegeben: fertiges Gebäude.

Es werden insgesamt 5 Wohneinheiten geschaffen.

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Wohneinheiten W1 und W2, jeweils mit Terrasse und Gartenanteil.

Im 1.Obergeschoß befinden sich zwei weitere Wohneinheiten W3 und W4, sowie der Zugang zur im Dachgeschoss gelegenen Wohnung W5. Die Wohnungen W3 und W4 verfügen jeweils über eine Terrasse. Die Wohnung W5 ist als Maisonette-Wohnungen ausgeführt. Dabei werden mittels der internen Treppe, sowie über den Personenlift die im Dachgeschoss gelegenen Räumlichkeiten erschlossen.

Im Dachgeschoß befindet sich die Wohnung W5. Dieser Wohnung sind zwei Dachterrassen zugeordnet.

Im Untergeschoß befinden sich allgemeine Räumlichkeiten, wie Stiegenhaus, Gang, Heizraum, Fahrradraum, Waschküche, sowie die Tiefgarage

Ebenso befinden sich hier die den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Kellerabstellräume.

Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdsondenbohrungen.

Des Weiteren befinden sich auf der Liegenschaft Außenbereiche, wie Zufahrtsbereich/Vorplatz, Müllplatz, Zugangsweg, Allgemeinfläche, ein nicht überdachter, behindertengerechter PKW-Abstellplatz als Wohnungseigentumstaugliches Objekt, sowie die Abfahrtsrampe der Tiefgarage.

b) Anzahl der Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, Abstellplätze von Kraftfahrzeugen, sowie Hausbesorgerwohnung:

WOHNUNGEN: 5 (in Worten: fünf)

SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN: keine

ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE ALS WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE:

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

gem. § 2 Abs. 2 WEG 2002: 8 (in Worten: acht)

**ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE AN DENEN KEIN
WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDET WIRD:
(WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE)**

Behinderten-Abstellplatz: 1 (in Worten: einer)

HAUSBESORGERWOHNUNG: keine

**5. ALLGEMEINE TEILE gem. § 2 Abs. 4 WEG 2002, AN DENEN gem. § 3
Abs. 3 WEG 2002 WOHNUNGSEIGENTUM NICHT BEGRÜNDET
WERDEN KANN:**

Allgemeines Stiegenhaus KG, EG, und 1.OG, Heizraum KG, Fahrradraum KG, Waschküche KG, Schleuse KG, allgemeiner Gang KG, sowie sämtliche Verkehrsflächen wie Zufahrt und Fahrgasse der Tiefgarage, Zugangsweg, Vorplatz, Müllplatz, Allgemeinfläche und Tiefgaragen-Lüftungsschacht.

Die westseitige Entlüftung der Tiefgarage ist im Gartenanteil der Wohnung W1 gelegen. An dieser Fläche kann kein Wohnungseigentum begründet werden. Der Zugang zu Wartungszwecken ist über den Gartenanteil der Wohnung W1 möglich, bzw. nach Demontage des abgrenzenden Zaunes auch von der angrenzenden Allgemeinfläche.

6. GRUNDSÄTZE:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte gem. § 2 Abs.7 WEG 2002 nach den Parifizierungsplänen mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Einheiten unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung. Eventuelle Abweichungen von den bewilligten Bauplänen wurden in den Parifizierungsplänen berücksichtigt, sodaß diese als Bestandspläne angesehen werden können.

Flächen von Zubehörteilen sind gesondert ausgewiesen und bei der Bewertung berücksichtigt.

7. ALLGEMEINE HINWEISE:

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2% bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3% bei der Nutzfläche des einzelnen WE-Objektes.

8. FAKTOREN FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG:

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1.Obergeschoß befindliche Wohnung **W 4** angesetzt.

Nach Lage und Ausstattung wird der Unterschied zum vorzitierten Vergleichsobjekt mit dem Regelnutzwert nachvollziehbar mit Zu- und Abschlägen wie folgt bewertet, wobei hinsichtlich der Regelnutzwerte sowie der Zu- und Abschläge die einschlägigen Literaturangaben beachtet werden:

9. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE / m²

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Ermittlung der Nutzwerte
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

TOP	LAGE	WIDMUNG	RNW	BEGRÜNDUNG FÜR ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE	NUTZ-WERT/m ²
W 1	EG	Wohnung	1,00	-5% für Erdgeschosslage	0,950
	EG	Terrasse		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,238
	EG	Box		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,238
	EG	Garten		-90% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,095
	UG	Abstellraum		-80% vom Regelnutzwert	0,200
W 2	EG	Nutzfl. Im EG	1,00	-5% für Erdgeschosslage	0,950
	EG	Terrasse		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,238
	EG	Box		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,238
	EG	Garten		-90% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,095
	EG	Garten Spitz Nord		-95% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,048
	UG	Abstellraum		Nutzungseinschränkung durch Enge -80% vom Regelnutzwert	0,200
W 3	1.OG	Wohnung	1,00	kein Zu-/Abschlag	1,000
	1.OG	Terrasse		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,250
	1.OG	Box		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,250
	UG	Abstellraum		-80% vom Regelnutzwert	0,200
W 4	1.OG	Nutzfl. im 1.OG	1,00	Vergleichsobjekt mit RNW 1,00 mit Normalausstattung, bestehend aus Diele, Wohnküche, Bad, WC, Zimmer	1,000
	1.OG	Terrasse		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,250
	1.OG	Box		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,250
	UG	Abstellraum		-80% vom Regelnutzwert	0,200
W 5	1.OG	Nutzfl. im 1.OG	1,00	kein Zu-/Abschlag	1,000
	DG	Nutzfl.i. Terr.gesch.	1,00	+10% zum Regelnutzwert für Aussichts-lage	1,100
	DG	Terrasse 1		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,275
	DG	Terrasse 2		-75% vom zugehörigen Wohnnutzwert	0,275
	UG	Abstellraum		-80% vom Regelnutzwert	0,200

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Ermittlung der Nutzwerte
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

TOP	LAGE	WIDMUNG	RNW	BEGRÜNDUNG FÜR ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE	NUTZ-WERT/m ²
T 1	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 2	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 3	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 4	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 5	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 6	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 7	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800
T 8	KG	PKW-Abstellplatz in Tiefgarage	1,00	wird mit RNW 0,80 festgesetzt	0,800

Salzburg, am 27.11.2018

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger

10. NUTZWERTBERECHNUNG:

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzwertberechnung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

TOP	LAGE	WIDMUNG	NUTZFL. in m²	Faktor F	Nutzwert- basis	NUTZWERT gerundet		MINDESTANTEIL
						EINZELN	GESAMT	
W 1	EG	Wohnung	75,45	0,950	71,678	72		
	WERTERHÖHENDE ZUSCHLÄGE:							
	EG	Terrasse	37,50	0,238	8,925	9		
	EG	Box	0,56	0,238	0,133	0		
	UG	Abstellraum	4,05	0,200	0,810	1		
	EG	Garten	100,69	0,095	9,566	10	92	184 / 1150
W 2	EG	Wohnung	80,14	0,950	76,133	76		
	WERTERHÖHENDE ZUSCHLÄGE:							
	EG	Terrasse	38,91	0,238	9,261	9		
	EG	Box	0,56	0,238	0,133	0		
	ZUBEHÖR:							
	UG	Abstellraum	7,19	0,200	1,438	1		
	EG	Garten Spitz Nord	13,61	0,048	0,653	1		
	EG	Garten	141,23	0,095	13,417	13	100	200 / 1150
W 3	1.OG	Wohnung	67,89	1,000	67,890	68		
	WERTERHÖHENDE ZUSCHLÄGE:							
	1.OG	Terrasse	19,42	0,250	4,855	5		
	1.OG	Box	0,71	0,250	0,178	0		
	ZUBEHÖR:							
	UG	Abstellraum	4,10	0,200	0,820	1	74	148 / 1150
W 4	1.OG	Wohnung	74,09	1,000	74,090	74		
	WERTERHÖHENDE ZUSCHLÄGE:							
	1.OG	Terrasse	23,84	0,250	5,960	6		
	1.OG	Box	0,71	0,250	0,178	0		
	ZUBEHÖR:							
	UG	Abstellraum	4,10	0,200	0,820	1	81	162 / 1150
W 5	1.OG	W.nutzfl. im 1.OG	1,53	1,000	1,530	2		
	DG	W.nutzfl. im DG	113,11	1,100	124,421	124		
	WERTERHÖHENDE ZUSCHLÄGE:							
	DG	Terrasse 1	44,08	0,275	12,122	12		
	DG	Terrasse 2	5,02	0,275	1,381	1		
	ZUBEHÖR:							
	UG	Abstellraum	9,78	0,200	1,956	2	141	282 / 1150

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzwertberechnung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

TOP	LAGE	WIDMUNG	NUTZFL. in m ²	Faktor F	Nutzwert- basis	NUTZWERT gerundet		MINDESTANTEIL
						EINZELN	GESAMT	
T 1	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	14,34	0,800	11,472	11	11	22 / 1150
T 2	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	14,77	0,800	11,816	12	12	24 / 1150
T 3	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	14,79	0,800	11,832	12	12	24 / 1150
T 4	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	14,25	0,800	11,400	11	11	22 / 1150
T 5	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	12,51	0,800	10,008	10	10	20 / 1150
T 6	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	12,91	0,800	10,328	10	10	20 / 1150
T 7	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	12,91	0,800	10,328	10	10	20 / 1150
T 8	KG	PKW-Abst.pl.i.TG	14,16	0,800	11,328	11	11	22 / 1150
SUMME NUTZWERT							575	
SUMME MINDESTANTEIL								1150 / 1150

Salzburg, am 27.11.2018

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger

11. NUTZFLÄCHENBERECHNUNG:

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537					
WOHNUNG EG					W 1
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
EG	Wohnraum	3,58	4,46	15,97	
		2,76	$*(2,84+4,68)*0,5$	10,38	
		0,54	$*(4,12+4,68)*0,5$	2,38	
		2,18	1,62	3,53	
		4,12	0,75	3,09	
					35,35
EG	Diele	2,20	3,17	6,97	
		1,10	0,10	0,11	
					7,08
EG	Abstr.	1,52	0,36	0,55	
		1,20	1,43	1,72	
					2,27
EG	Zimmer	3,10	4,14	12,83	
					12,83
EG	Zimmer	3,10	2,78	8,62	
		0,50	$*(2,58+3,10)*0,5$	1,42	
					10,04
EG	WC	1,03	1,49	1,53	
					1,53
EG	Bad	2,20	2,65	5,83	
		1,91	0,27	0,52	
					6,35
Gesamtsumme Nutzfläche W 1 (ohne Terrasse)					75,45

werterhöhende Zuschläge:					
EG	Terrasse	6,64	3,09	20,52	
		1,86	0,14	0,26	
		1,24	3,35	4,15	
		2,58	$*(4,80+3,08)*0,5$	10,17	
		4,80	0,50	2,40	
					37,50
EG	Box	0,90	0,62	0,56	0,56
Zubehör:					
EG	Garten	1,86	0,31	0,58	
		1,09	1,91	2,08	
		2,86	5,47	15,64	
		5,13	$3,42*0,5$	8,77	
		6,16	$*(5,13+5,05)*0,5$	31,35	
		6,44	$*(6,78+2,49)*0,5$	29,85	
		2,08	$*(4,61+3,22)*0,5$	8,14	
		1,00	$*(4,61+3,11)*0,5$	3,86	
		0,16	$*(3,11+2,10)*0,5$	0,42	
					100,69
UG	Abstellraum	2,70	1,50	4,05	
					4,05
Summe werterhöhende Zuschläge u. Zubehör					142,80
(keine Nutzfläche gem. § 2 Abs.7 WEG 2002)					

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

WOHNUNG EG					W 2
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
EG	Wohnraum	6,20	5,80	35,96	
		0,60	*(2,86+2,81)*0,5	1,70	
					37,66
EG	Vorraum	1,90	*(2,91+2,75)*0,5	5,38	
		2,67	1,10	2,94	
					8,32
EG	Zimmer	1,67	*(3,67+3,53)*0,5	6,01	
		3,67	1,89	6,94	
		-0,20	0,100	-0,02	
					12,93
EG	Zimmer	3,30	*(3,52+3,25)*0,5	11,17	
					11,17
EG	WC	1,20	*(1,56+1,46)*0,5	1,81	
					1,81
EG	Abstr.	1,14	*(1,92+1,82)*0,5	2,13	
					2,13
EG	Bad	2,10	1,10	2,31	
		2,26	1,50	3,39	
		1,44	0,29	0,42	
					6,12
Gesamtsumme Nutzfläche W 2 (ohne Terrasse)					80,14
werterhöhende Zuschläge:					
EG	Terrasse	7,87	3,09	24,32	
		2,47	3,10	7,66	
		1,86	0,14	0,26	
		9,52	0,62	5,90	
		1,24	0,62	0,77	
					38,91
EG	Box	0,90	0,62	0,56	
					0,56
Zubehör:					
EG	Garten	2,18	6,19	13,49	
		1,86	0,31	0,58	
		4,04	9,52	38,46	
		3,42	0,62	2,12	
		3,05	3,04	9,27	
		3,05	4,39	13,39	
		7,44	1,00	7,44	
		10,50	*(5,05+4,92)*0,5	52,34	
	Kreissegment	4,39*4,39	(4,39*4,39*3,14)*0,25	4,14	
			Zwischensumme Garten		141,23
EG	Garten Spitz Nord	11,62	1,00	11,62	
		3,98	1,00*0,5	1,99	
			Zwischensumme Garten		13,61
Gesamtfläche Garten W2					154,84
UG	Abstellraum	3,95	1,82	7,19	
					7,19
Summe werterhöhende Zuschläge u. Zubehör					201,50
(keine Nutzfläche gem. § 2 Abs.7 WEG 2002)					

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

WOHNUNG 1.OG

W 3

Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
1.OG	Wohnraum	4,81	*(3,08+6,29)*0,5	22,53	
		1,22	*(1,56+0,64)*0,5	1,34	
		4,74	1,30	6,16	
					30,03
1.OG	Diele	2,20	1,58	3,48	
		1,20	1,84	2,21	
					5,69
1.OG	Abstr.	1,56	1,03	1,61	
					1,61
1.OG	Zimmer	3,10	4,49	13,92	
					13,92
1.OG	Zimmer	4,10	1,70	6,97	
		1,23	*(2,58+3,51)*0,5	3,75	
					10,72
1.OG	Bad	2,20	1,72	3,78	
		2,02	0,80	1,62	
		1,91	0,27	0,52	
					5,92
Gesamtsumme Nutzfläche W 3 (ohne Terrasse)					67,89
werterhöhende Zuschläge:					
1.OG	Terrasse	5,42	2,73	14,80	
		0,68	0,45*0,5	0,15	
		2,64	*(2,58+0,81)*0,5	4,47	
					19,42
1.OG	Box	0,92	0,77	0,71	
					0,71
Zubehör:					
UG	Abstellraum	2,25	1,82	4,10	
					4,10
Summe werterhöhende Zuschläge u. Zubehör					24,23
(keine Nutzfläche gem. § 2 Abs.7 WEG 2002)					

WOHNUNG 1.OG

W 4

Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
1.OG	Wohnraum	4,10	4,52	18,53	
		2,10	2,73	5,73	
		2,10	1,69	3,55	
		1,73	0,60	1,04	
					28,85
1.OG	Diele	3,35	1,29	4,32	
		2,05	0,60	1,23	
		1,20	0,28	0,34	
		1,10	0,20	0,22	
		3,16	1,20	3,79	
					9,90
1.OG	Abstellraum	1,78	1,03	1,83	
		0,61	0,28	0,17	
					2,00
1.OG	WC	1,48	1,08	1,60	
					1,60
1.OG	Zimmer	3,07	3,72	11,42	
					11,42
1.OG	Zimmer	3,07	1,11	3,41	
		3,67	2,89	10,61	
					14,02
1.OG	Bad	2,26	2,60	5,88	
		1,44	0,29	0,42	
					6,30
Gesamtsumme Nutzfläche W 4 (ohne Terrasse)					74,09
werterhöhende Zuschläge:					
1.OG	Terrasse	7,89	2,73	21,54	
		1,50	1,53	2,30	
					23,84
1.OG	Box	0,92	0,77	0,71	
					0,71
Zubehör:					
UG	Abstellraum	2,25	1,82	4,10	
					4,10
Summe werterhöhende Zuschläge u. Zubehör					28,65
(keine Nutzfläche gem. § 2 Abs.7 WEG 2002)					

WOHNUNG 1.OG-DG					W 5
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
1.OG	Vorraum	1,32	1,16	1,53	
					1,53
Zwischensumme Nutzfläche 1.OG					1,53
2.OG	Wohnzimmer	4,13	2,60	10,74	
		6,55	0,66	4,32	
		1,80	1,31	2,36	
		6,00	$*(1,67+5,67)*0,5$	22,02	
		1,30	$*(3,87+1,93)*0,5$	3,77	
					43,21
2.OG	Diele	2,11	1,24	2,62	
		1,04	0,80	0,83	
		4,50	1,28	5,76	
		1,51	0,44	0,66	
		1,93	1,86	3,59	
					13,46
2.OG	Zimmer	3,12	4,02	12,54	
		2,60	0,80	2,08	
					14,62
2.OG	Zimmer	4,35	2,85	12,40	
					12,40
2.OG	Zimmer	4,50	0,86	3,87	
		2,62	$*(2,75+4,50)*0,5$	9,50	
		2,29	$1,53*0,5$	1,75	
					15,12
2.OG	Abstr.	1,38	1,40	1,93	
					1,93
2.OG	WC	1,55	1,40	2,17	
					2,17
2.OG	Bad	4,50	1,19	5,36	
		3,67	1,18	4,33	
		1,08	0,14	0,15	
		0,77	0,32	0,25	
		0,80	0,14	0,11	
					10,20
Zwischensumme Nutzfläche DG					113,11
Gesamtsumme Nutzfläche W 5 (ohne Terrasse)					114,64

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

werterhöhende Zuschläge:					
2.OG	Terrasse 1	6,32	3,39	21,42	
		2,20	10,30	22,66	
					44,08
2.OG	Terrasse 2	3,86	2,60*0,5	5,02	
					5,02
Zubehör:					
UG	Abstellraum	2,30	1,00	2,30	
		1,44	*(5,91+4,48)*0,5	7,48	
					9,78
Summe werterhöhende Zuschläge u. Zubehör					58,88
(keine Nutzfläche gem. § 2 Abs.7 WEG 2002)					

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 1
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 1	3,01	3,22	9,69	
		2,52	1,32	3,33	
		2,45	0,54	1,32	
Summe Abstellplatz					14,34

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 2
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 2	5,00	2,79	13,95	
		4,85	0,170	0,82	
Summe Abstellplatz					14,77

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 3
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 3	5,00	2,54	12,70	
		0,43	*(4,72+5,00)*0,5	2,09	
Summe Abstellplatz					14,79

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 4
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 4	5,00	2,85	14,25	
Summe Abstellplatz					14,25

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 5
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 5	5,00	2,52	12,60	
		-0,50	0,125	-0,06	
		-3,14	0,125*0,125*0,5	-0,03	
Summe Abstellplatz					12,51

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 6
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 6	5,00	2,60	13,00	
		-0,50	0,125	-0,06	
		-3,14	0,125*0,125*0,5	-0,03	
Summe Abstellplatz					12,91

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 7
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 7	5,00	2,60	13,00	
		-0,50	0,125	-0,06	
		-3,14	0,125*0,125*0,5	-0,03	
Summe Abstellplatz					12,91

ABSTELLPL. FÜR KRAFTFAHRZEUGE (in Tiefgarage)					T 8
als Wohnungseigentumsobj. gem. § 2 Abs.2 in Verb. m. § 3 Abs.2 u.§ 5 Abs.2 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
KG	PKW-Abstellpl. 8	5,00	2,85	14,25	
		-0,50	0,125	-0,06	
		-3,14	0,125*0,125*0,5	-0,03	
Summe Abstellplatz					14,16

SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN					
AN DENEN WOHNUNGSEIGENTUM NICHT BESTEHEN KANN					
gem. § 2 Abs.4 und § 3 Abs.3 in Verb. mit § 17 Abs.1 WEG 2002					
Lage	Widmung	Länge	Breite	Zwischens.	Raumgröße
EG	Stiegenhaus	1,31	1,20	1,57	
		1,28	0,30	0,38	
		1,30	1,20	1,56	
		1,28	1,49	1,91	
		1,65	1,45	2,39	
					7,81
1.OG	Stiegenhaus	2,93	1,45	4,25	
		1,30	1,24	1,61	
					5,86
KG	Schleuse	1,95	1,85	3,61	
					3,61
KG	Stiegenhaus	3,87	1,24	4,80	
		1,28	0,25	0,32	
		1,32	1,20	1,58	
		1,28	0,30	0,38	
		1,32	1,20	1,58	
					8,66
KG	Heizraum	2,43	3,71	9,02	
		1,07	0,73	0,78	
					9,80
KG	Kellergang	5,95	1,25	7,44	
		1,24	0,48	0,60	
		1,20	0,25	0,30	
					8,33
KG	Fahrradraum	2,94	4,44	13,05	
					13,05
KG	Waschküche	3,89	4,05	15,75	
					15,75
KG	TG Fahrgasse	9,06	7,00	63,42	
		4,36	6,76	29,47	
					92,89
KG	Vorplatz Rolltor	4,90	5,14	25,19	
		0,43	0,25	0,11	
		-3,14	0,125*0,125*0,5	-0,03	
		-0,50	0,250	-0,13	
					25,14
Summe allgemeine Räumlichkeiten					190,91

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger
Wohnhaus Franz Schalk-Strasse 18, Salzburg - Nutzflächenermittlung
 Gst.Nr.: 2402/10, EZ 60506, KG 56537

ALLGEMEINE AUSSENANLAGEN					
EG	Vorplatz	6,95	$*(5,10+4,95)*0,5$	34,92	
	Müllplatz	2,86	0,90	2,57	
	Zugang	5,00	$*(1,07+0,96)*0,5$	5,08	
	Allgemeinfläche	4,58	0,52	2,38	
	Allgemeinfläche	0,33	0,85	0,28	
	Allgemeinfläche	2,09	$1,39*0,5$	1,45	
	Allgemeinfläche	2,60	$*(4,25+2,51)*0,5$	8,79	
	Lüftungsschacht TG	2,10	1,75	3,68	
	Hauszugang	12,80	1,35	17,28	
	Hauszugang	1,35	$1,35*0,5$	0,91	
	Rampe Tiefgar.	8,82	4,60	40,57	
	Rampe Tiefgar.	3,98	$*(5,60+4,60)*0,5$	20,30	
	Rampe Tiefgar.	1,35	$*(5,95+4,60)*0,5$	7,12	
	Rampe Tiefgar.	1,45	5,95	8,63	
	Rampe Tiefgar.	2,79	1,56	4,35	
	Rampe Tiefgar.	1,60	3,04	4,86	
	Rampe Tiefgar.	3,77	1,10	4,15	
	Rampe Kreissegment	0,25	$*4,39*4,39*3,14$	15,13	
Summe allgemeine Aussenanlagen					182,45

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE					
EG	Behinderten-PKW-Abstp	3,50	5,00	17,50	
					17,50

Salzburg, am 27.11.2018

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Weissenberger