

ARCHITEKT

5836/95

DIPL. ING. DR. TECHN. LUDWIG STEINBACH

ALLGEMEIN BEEIDETER GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN
A-4040 LINZ-POSTLINGBERG, GÖTZLINGSTRASSE 6 · TELEFON 0 73 2 / 63 33 72

Magistrat

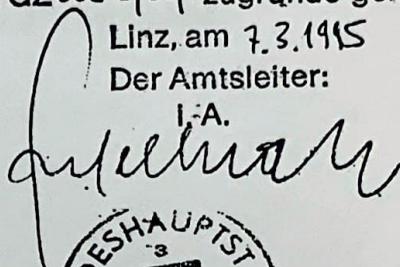
der Landeshauptstadt Linz
Präsidialamt

Dem Bescheid vom 7.3.1995
GZ 002-2/23/95 zugrunde gelegt

Linz, am 7.3.1995

Der Amtsleiter:

I.-A.



GZ 1811 / 94



GUTACHTEN

über die Nutzwerte

gem. § 3 Abs.2 Z.2 Wohnungseigentumsgesetz 1975

für das Haus Linz, Riesenhofstraße 12a,

Grdst. Nr. 307/5

EZ 1587, KG Urfahr,

Bezirksgericht Linz



I.) GRUNDLAGEN

1. Plan M 1:100 mit Genehmigungsvermerk der Baubehörde vom 16.12.1991.
2. Gutachten des Bmstr. Ing. Friedrich Kühnel vom 8.9.1989.
3. Begehung der Liegenschaft durch den Sachverständigen.
4. Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975 i.d.g.F.

II. BEFUND

Bezüglich der Beschreibung der Liegenschaft bzw. des Objekts wird auf das Gutachten des Bmstr. Ing. Friedrich Kühnel vom 8.9.1989 mit der Einschränkung verwiesen, daß der ursprünglich im Zubehör der Wohnungs 5 befindliche Dachboden ausgebaut wurde und dadurch 3 neue Einheiten im Dachgeschoß entstanden sind.

III. BEWERTUNG

Die Nutzflächen der Einheiten W 1 bis W 5 und die Zubehörflächen (excl. Kellerabteile und Balkon bei W 1) wurden dem o.a. Gutachten, die Nutzflächen der Einheiten W 6 bis W 8 den beige-stellten Planunterlagen entnommen.

Bei den Nutzwerten wurde im Sinne des Wohnungseigentums-gesetzes 1975 die Wertigkeit nach § 5 Abs. 1 ortsüblich festgesetzt und nach § 5 Abs. 2 waren werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede von weniger als 2 v.H. zu vernachlässigen.



Anteile/1.000

Einheit W 1 (Wohnung 1 im Erdgeschoß)

Vorraum	13,89 m ²
Zimmer	26,32 m ²
Zimmer	26,20 m ²
Küche	11,56 m ²
Zimmer	16,85 m ²
Bad	7,64 m ²
Wirtschaftsraum	6,60 m ²
WC	1,70 m ²
Nutzfläche	110,76 m ²

- 7,5 ‰

Zubehör:

Balkon	2,16 m ²
Kellerabteil 6	5,74 m ²
PKW-Abstellplatz 1	13,75 m ²
Hausgarten	93,20 m ²

- 75 ‰

- 50 ‰

- 50 ‰

- 90 ‰

156

Einheit W 2 (Wohnung 2 im Erdgeschoß)

Vorraum	6,50 m ²
Zimmer	21,43 m ²
Küche	10,74 m ²
Bad/WC	3,21 m ²
Nutzfläche	41,88 m ²

- 10 ‰

Zubehör:

Kellerabteil 4	3,06 m ²
PKW-Abstellplatz 2	13,75 m ²

- 50 ‰

- 50 ‰

59

Einheit W 3 (Wohnung 3 im Erdgeschoß)

Vorraum	13,92 m ²
Zimmer	22,72 m ²
Küche	12,32 m ²
Zimmer	17,24 m ²
Bad	7,83 m ²
Wirtschaftsraum	7,68 m ²
WC	1,77 m ²
Zimmer	13,59 m ²
Nutzfläche	97,07 m ²

- 10 ‰

Zubehör:

Terrasse	11,32 m ²
Kellerabteil 7	6,27 m ²
PKW-Abstellplatz 8	13,75 m ²

- 90 ‰

- 50 ‰

- 50 ‰

126



Anteile/1.000

Einheit W 4 (Wohnung 4 im 1.Obergeschoß)

Vorraum	9,99 m ²			
Zimmer	26,32 m ²			
Zimmer	41,21 m ²			
Küche	7,64 m ²			
Zimmer	15,90 m ²			
Bad	8,50 m ²			
WC	1,70 m ²			
Nutzfläche	111,26 m²	+/- 0	‰	50
<u>Zubehör:</u>	4,00 m ²	- 70	‰	
Balkon 1	1,40 m ²	- 70	‰	
Balkon 2	5,80 m ²	- 50	‰	
Kellerabteil 5	13,75 m ²	- 50	‰	156
PKW-Abstellplatz 7				

Einheit W 5 (Wohnung 5 im 1.Obergeschoß)

Vorraum	20,87 m ²			
Zimmer	18,69 m ²			
Zimmer	19,97 m ²			
Zimmer	22,72 m ²			
Zimmer	12,32 m ²			
Küche	16,14 m ²			
Zimmer	7,83 m ²			
Bad	7,68 m ²			
Wirtschaftsraum	10,17 m ²			
Zimmer	1,44 m ²			
WC	137,83 m ²	+/- 0	‰	
Nutzfläche				
<u>Zubehör:</u>	4,00 m ²	- 70	‰	
Balkon 1	26,00 m ²	- 70	‰	
Balkon 2	8,27 m ²	- 50	‰	
Kellerabteil 8	24,20 m ²	- 50	‰	208
PKW-Abstellplatz 5-6				

Einheit W 6 (Wohnung 6 im Dachgeschoß)

Vorraum	8,91 m ²			
Zimmer	25,83 m ²			
Wohnraum	36,62 m ²			
Küche	17,93 m ²			
Bad	7,34 m ²			
Abstellraum	6,32 m ²			
WC	1,73 m ²			
Nutzfläche	104,68 m²	- 10	‰	
<u>Zubehör:</u>	3,38 m ²	- 50	‰	
Kellerabteil 2	12,65 m ²	- 50	‰	130
PKW-Stellplatz 3				



Anteile/1.000

Einheit W 7 (Wohnung 7 im Dachgeschoß)

	6,04 m ²			
Vorraum	20,87 m ²			
Zimmer	7,77 m ²			
Küche	7,10 m ²			
Bad/WC	41,78 m ²	- 10	‰	
<u>Nutzfläche</u>				
Zubehör:	3,76 m ²	- 50	‰	50
Kellerabteil 1				

Einheit W 8 (Wohnung 8 im Dachgeschoß)

	12,51 m ²			
Vorraum	19,71 m ²			
Zimmer	9,84 m ²			
Bad	17,54 m ²			
Zimmer	10,50 m ²			
Küche	21,20 m ²	- 10	‰	
Wohnraum	91,30 m ²			
<u>Nutzfläche</u>				
Zubehör:	2,85 m ²	- 50	‰	
Kellerabteil 3	12,65 m ²	- 50	‰	
PKW-Abstellplatz 4				<u>115</u>
				1.000

In gemeinsamer Nutzung stehen:

alle Teile der Liegenschaft, die nicht ausdrücklich einer Einheit zugeordnet sind.

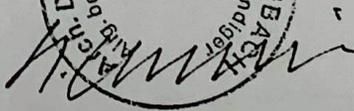


Z U S A M M E N S T E L L U N G

Einheit	1	=	Nutzwert	156	=	156 / 1.000	Anteile
Einheit	2	=	Nutzwert	59	=	59 / 1.000	Anteile
Einheit	3	=	Nutzwert	126	=	126 / 1.000	Anteile
Einheit	4	=	Nutzwert	156	=	156 / 1.000	Anteile
Einheit	5	=	Nutzwert	208	=	208 / 1.000	Anteile
Einheit	6	=	Nutzwert	130	=	130 / 1.000	Anteile
Einheit	7	=	Nutzwert	50	=	50 / 1.000	Anteile
Einheit	8	=	Nutzwert	115	=	115 / 1.000	Anteile
Summe		=	Nutzwerte	1.000	=	1.000 / 1.000	Anteile

=====

Linz, am 18.11.1994


Dipl. Ing. Dr. Ludwig STEINBACH
Abt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
LINZ
Abt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



