

6 1 8 7 / 7 6

Ing. Friedrich Kühnel

Ing. Friedrich Kühnel, 4020 Linz, Breitwiesergutstraße 26, Tel. 52 1 65

Gerichtlich beideter Sachverständiger
für Bauwesen

4020 Linz
Breitwiesergutstraße 26
Telefon 52 1 65

Bank für Oberösterreich und Salzburg
Konto 480-2880/00

Linz, am 20.6.1976

Betrifft: Nutzwerte (= Mindestanteile) nach § 3 des WEG 1975
Wohnanlage in Linz/Donau, Muldenstr. 52
(Haus D-8) K.N. 1960
EZ 1.784, KG. Waldegg, Parz.Nr. 414/20, 414/59
Bauvolumen: 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

G u t a c h t e n
=====

Zur Festsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 3 und § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Unterlagen: Antrag: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
"Eigenheim", reg.Gen.m.b.H.
An Lerchenfeld 50, 4020 Linz/Donau

Planunterlagen: 1 : 50 (Polierpläne)

Planverfasser: Arch.Dipl.Ing. Dr.Roman Schellenberger

A) Allgemeines:

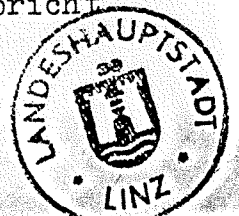
Das Gutachten wurde nach den Richtlinien des Wohnungseigentumsgesetzes § 3 und § 5 durchgeführt.

Gegenständliches Wohnhaus ist ein Teil einer freistehenden, gestaffelten Wohnblockverbauung.

Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert, verfügt über Erdgeschoß, einem Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

In den Vollgeschoßen sind je Geschoß 3 Wohnungen, im Dachgeschoß hingegen nur 2 Wohnungen eingebaut. Somit insgesamt 8 in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Die Belichtung der Mansardenwohnungen erfolgt mittels Dachgaupen.

Obwohl die Wohnungen nur über Einzelofenheizungen verfügen, entspricht die Wohnanlage den Anforderungen der heutigen Wohnkultur.



Die WC sind mit den Bädern zusammengelegt, dieser Umstand stellt eine gewisse Wertminderung dar.

Der Sachverständige hat die Planunterlagen an Ort und Stelle überprüft, wo erforderlich, Naturmaße genommen und die Pläne dahingehend ergänzt.

Die Flächenausmaße der zu bewertenden Räume hat der Gefertigte auf Grund der Plankoten und der Naturmaße errechnet.

Jede Wohnung verfügt über ein abschließbares Kellerabteil.

Einheiten und deren Bestandteile werden in der Bewertung aufgezeigt.

In Gemeinschaftsnutzung liegen:

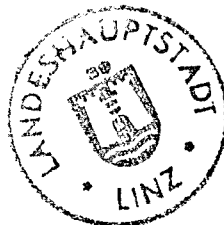
Hauseingang mit Hausflur, Stiegenhaus mit Stiegenanlage in allen Geschossen, Dachbodenraum einschließlich der nicht ausgebauten Spitzboden samt Aufstieg, Vorkeller, Kellergänge, Waschküche und Trockenraum.

Hof bzw. Gartenflächen einschließlich Vorgarten, der Aufwuchs, Außenanlagen inklusive Gestaltung und Einfriedung, Grund- und Bodenbefestigungen und Absicherungen.

B) Bewertung:

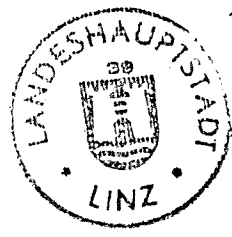
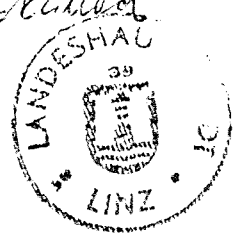
Die Nutzwerte des Erdgeschoßes und Dachgeschoßes wurden gegenüber dem Obergeschoß etwas abgemindert.

Balkone wurden in der Bewertung berücksichtigt.



Lfd.Nr.	Einheit lt. Plan	Räume	m ²	f	Nutzwert	
<u>Haus D 8</u>						
Muldenstr. 52						
<u>Erdgeschoß:</u>						
W 1	Wohnung 1 mit Kellerabteil	VR	4,98			
		Bad	4,80			
		Kü	6,64			
		Zi	17,42			
		Zi	14,84	48,68	0,90	119
W 2	Wohnung 2 mit Kellerabteil	VR	4,98			
		Bad	4,80			
		Kü	6,64			
		Zi	16,14			
		Zi	15,70	48,26	0,90	122 442
		(Terasse	4,20)		0,30	
W 3	Wohnung 3 mit Kellerabteil	VR	4,98			
		Bad	4,80			
		Kü	6,64			
		Zi	17,42			
		Zi	14,84	48,68	0,90	119
<u>Obergeschoß:</u>						
W 4	Wohnung 4 mit Kellerabteil	VR	5,08			
		Bad	4,80			
		Kü	6,64			
		Zi	17,52			
		Zi	14,93	48,97	1,00	134
W 5	Wohnung 5 mit Kellerabteil	VR	5,08			
		Bad	4,80			
		Kü	6,64			
		Zi	16,24			
		Zi	15,79	48,55	1,00	133
		(Balkon)				
W 6	Wohnung 6 mit Kellerabteil	VR	5,08			
		Bad	4,80			
		Kü	6,64			
		Zi	17,52			
		Zi	14,93	48,97	1,00	134
<u>Dachgeschoß:</u>						
W 7	Wohnung 7 mit Kellerabteil	VR	5,22			
		Bad	3,44			
		Kü	5,74			
		Zi	15,71			
		Zi	12,72	60,92	0,80	133
		Zi	18,09			

berichtigt auf Grund

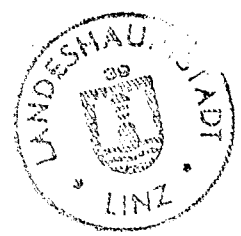


Lfd.Nr.	Einheit lt. Plan	Räume	m2	f	Nutzwert
---------	------------------	-------	----	---	----------

W 8	Wohnung 8 mit Kellerabteil	VR	5,22			
		Bad	3,44			
		Kü	5,74			
		Zi	17,73			
		Zi	16,26	48,39	0,80	106

Summe der Nutzwerte 1.000
=====

Der gerichtl. beeid. Sachverständige



ING. FRIEDRICH KÖNNEL
 BERATUNGS- UND VERMESSUNGS-INGENIEUR
 4020 LINZ, BRUNNENSTRASSE 25
Friedrich Könnel

Ausbau bei Whg 8 (Reissner)
 Nach Erstellung des NG. -Berechnung siehe beil. Plan
 21.11.90 /D

Magistrat

der Landeshauptstadt **Linz**
Bezirksverwaltungsamt

GZ 01-6/4-1976

Dem Bescheid vom 13. August 1976, GZ 01-6/4-1976, wurde dieses aus vier Blättern bestehende Gutachten zugrunde gelegt. Dieses Gutachten bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

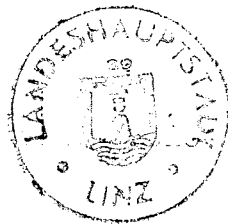
Linz, am 13. August 1976

Der Amtsleiter:

I.A.

Steineder
(Steineder)

Oberamtsrat



437043

Reisser Maria
Muldensh 12

- + 48,30 lt Naturwertputzadler
- + 3,84 = (1,30m x 2,95m)
- + 7,33 = (2,60m x 2,82m) =

59,56

