



Dipl. Ing. Dr. techn.
Roland Hélène
Zivilingenieur für Bauwesen
4020 Linz, Figulystraße 33
Telefon 51 641, 71 111

1454/77

664

G U T A C H T E N

über

N U T Z W E R T E

im WOHNHAUS BLOCK B

T R A U N , Gartenstraße (Roithnergründe)

EZ 4675 Parz. 1359/6

KG Traun.

Linz, 5.3.1977.

I.) Grundlagen:

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Auftrag der "Wohnungsfreunde", Gemeinnützige Bau - und Siedlungs Ges.m.b.H. Linz, Kapuzinerstraße 3 gemäß § 3 WEG 75, BGBl 417/75.

Dazu standen 4 Pläne 1:50 und ein Lageplan 1:1000 von Arch. Dipl. Ing. W. Niedermayr, Linz zur Verfügung. Der Baugenehmigungsvermerk ist nachzutragen.

II.) Grundsätze:

Die Nutzflächen der einzelnen Räume sind aus den Plankoten errechnet (Rohbau). Die Flächen der Zubehörräume wie Kellerabteile und PKW-Plätze sind eingeklammert und in der Gesamtfläche nicht mitgerechnet, aber bei der Bewertung berücksichtigt.

In der Lagebezeichnung bedeutet:

E = Erdgeschoß I - IV = 1. bis 4. Stock
o = östlich vom Stiegenhaus, s = südlich vom Stiegenhs.
w = westlich vom Stiegenhaus.

Die Nummern der einzelnen Wohneinheiten stimmen mit den Nummern auf den Plänen überein.

Gemeinsam genützt werden:

Die Zugänge, die Zufahrten, die Stiegenhäuser mit Personenaufzügen, je Treppenhaus im Keller:

Eine Waschküche und zwei Trockenräume, die Fahrräder - und Kinderwagen-Abstellräume, die Gänge zu den Kellerabteilen und Verbindungen zur Tiefgarage, die Fahrwege in der Tiefgarage, der unbebaute Grund mit Zubehör, sowie alle Liegenschaftsteile die nicht ausdrücklich einer Eigentumseinheit zugeordnet sind.

Die Nutzwerte sind aus den Nutzflächen berechnet.

Berücksichtigt wird: Die Lage, die Nutzung und die Ausstattung.

Unterschiede von weniger als 2 % werden bei den Zuschlägen und Abstrichen nicht berücksichtigt.

III.) Bewertung:

TREPPE 1

Nr.	Wohnungs- eigentum:	Lage	Nutzfläche in m2		Nutzwerte
			einzel.	zus	
1	Wohnzimmer	E/o	29,07		
	Kochnische		5,88		
	Zimmer		12,88		
	Kabinett		7,61		
	Kabinett		7,61		
	Flur		11,81		
	Abstellraum		0,86		
	Bad		4,44		
	WC		1,17		
	Loggia		5,25		
	Kellerabteil	K	(4,4)		
	PKW-Platz	T	(12,5)	86,58	402
2	Wohnzimmer	E/s	25,67		
	Kochnische		5,25		
	Zimmer		13,93		
	Kabinett		9,87		
	Flur		7,30		
	Abstellraum		0,90		
	Bad		4,45		
	WC		1,17		
	Loggia		4,55		
	Kellerabteil	K	(4,4)		
	PKW-Platz	T	(12,5)	73,09	346

Nr.	Wohnungs- eigentum:	Lage	Nutzfläche in m2		Nutzwerte
			einzel.	zus	
3	Wohnzimmer	E/w	28,83		
	Zimmer		12,29		
	Kabinett		8,21		
	Kabinett		8,32		
	Küche		8,03		
	Flur		15,33		
	Abstellraum		1,00		
	Bad		4,96		
	WC		1,17		
	Loggia		4,55		
	Kellerabteil		(4,4)		
	PKW Platz	T	(12,5)	92,69	
4	wie 1	I/o		86,58	428
5	wie 2	s		73,09	413
6	wie 3	w		92,69	356
7	wie 1	II/o		86,58	440
8	wie 2	s		73,09	413
9	wie 3	w		92,69	356
10	wie 1	III/o		86,58	440
11	wie 2	s		73,09	424
12	wie 3	w		92,69	365
13	wie 1	IV/o		86,58	451
14	wie 2	s		73,09	424
15	wie 3	w		92,69	365
					451

TREPPE 2

16	Wohnzimmer	E/o	28,83		
	Zimmer		12,85		
	Kabinett		8,36		
	Küche		8,40		
	Flur		11,00		
	Abstellraum		0,97		
	Bad		4,73		
	WC		1,17		
	Loggia		4,55		
	Kellerabteil		(4,4)		
	PKW-Platz	T	(12,5)	80,86	
					378

Nr.	Wohnungs- eigentum:	Lage	Nutzfläche in m2		Nutzwerte
			einzel.	zus	
17	Wohnzimmer	E/w	25,67		
	Kochnische		5,25		
	Zimmer		12,37		
	Kabinett		8,76		
	Kabinett		8,84		
	Flur		9,67		
	Abstellraum		1,07		
	Bad		4,09		
	WC		1,33		
	Loggia		4,55		
	Kellerabteil	K	(4,4)		
	PKW-Platz	T	(12,5)		
18	wie 16	I/o		81,60	382
19	wie 17	w		80,86	389
20	wie 16	II/o		81,60	392
21	wie 17	II/w		80,86	389
22	wie 16	III/o		81,60	392
23	wie 17	w		80,86	399
24	wie 16	IV/o		81,60	403
25	wie 17	w		80,86	399
zusammen				81,60	403
			2074,10		10.000



Hein

Allg. beed. gerichtl. Sachverständiger
Landesgericht Linz, Jv. 2347-5/59 Jv. 1097-5/76