

1420  
*Dollu*

ARCHITEKT  
DIPL. ING. DR. TECHN. LUDWIG STEINBACH  
ALLGEMEIN BEEIDETER GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN  
A-4040 LINZ, GÖTZLINGSTRASSE 6 · TEL. 0 73 2 / 73 33 72 · HANDY 0 663 / 92 72 920 · FAX 77 77 54

GZ 1111 / 97

G U T A C H T E N

über die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 3 WEG 1975

für die Liegenschaft Linz, Weißdornweg 23,

Grdst. Nr. 1474/1,

EZ 3227, KG Kleinmünchen,

Bezirksgericht Linz

## I) GRUNDLAGEN

1. Einreichpläne M 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie Lageplan M 1:1000 mit Genehmigungsvermerk der Baubehörde vom 8.10.1997.
2. Grundbuchsauszug über EZ 3227, KG Kleinmünchen, vom 16.9.1997.
3. Baubeschreibung vom 10.7.1997.
4. Begehung der Liegenschaft durch den Sachverständigen.
5. Wohnungseigentumsgesetz 1975 i.d.g.F.

## II) BEFUND

### 1. Beschreibung der Liegenschaft

#### 1.1. Lage

Die Liegenschaft EZ 3227 liegt in Linz - Wegscheid, Weißdornweg 23.

#### 1.2. Anschlüsse

Anschlüsse wie Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telefon und Müllabfuhr sind vorhanden.

#### 1.3. Infrastruktur

Institutionen wie Schule, Geschäfte oder kommunale Einrichtungen sind im Nahbereich der Liegenschaft.

#### 1.4. Verkehrsverhältnisse

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft gut erschlossen.

## 2. Beschreibung des Objektes

Offene Bauweise, vollunterkellert, zweigeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Dach: Satteldach mit Pfettendachstuhl und Asbestfreischindeldeckung.

Fundament: Fundamentplatte nach statischen Erfordernissen, aufgehende Wände im Keller Massivbeton, Außenmauerwerk Ziegel mit Vollwärmeschutz, Zwischenmauerwerk in Ziegel, Wohnungstrennwände als Schallschutzmauerwerk.

Einläufige Betonstiege mit Kunstmarmor als Auflage.

Spenglerarbeiten in verzinktem Stahlblech.

Fassade: Kunststoffputz auf Vollwärmeschutz.

Fußböden: Massivbetondecken mit verriebenem Betonestrich auf Isolierung und Trittschalldämmung, Klebeparkett und Fliesen.

Türen: Eingangsportal = Aluportal, Wohnungstüren - Röhrenspanntüren, weiß matt lackiert, im Keller Stahlblechtüren.

Fenster und Balkontüren: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Dreh- und Drehkippsbeschläge.

Wand- und Deckenbehandlung: Kalk-Gipsputz, Dachschrägen mit Gipskartonplatten verschalt, zweimal mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Sanitärbereich: keramische Fliesen, Einbauwanne, Waschbecken, Einhandmischer, Niederspülkasten, innenliegende WC mit mechanischer Zwangsentlüftung.

Die Elektroinstallation besteht in normaler Grundausstattung, sämtliche Verrohrungen sind unter Putz verlegt (außer Keller). Sprech- und Türöffnungsanlagen, Rohinstallation für Telefon und Kabel-TV.

Heizung und Warmwasser: Vollautomatische, außentemperaturgesteuerte Gaszentralheizung, Stahlblechradiatoren weiß mit Thermostatventilköpfen, Heizmengenmessung pro Wohneinheit über Verdunstungszähler, zentrale Warmwasserversorgung über Boiler im Keller.

## III. Bewertung

Die Nutzflächen und die Zubehörflächen wurden den beigeestellten Planunterlagen entnommen.

Bei den Nutzwerten wurde im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 i.d.g.F. die Wertigkeit nach § 5 Abs. 1 ortsüblich festgesetzt. Nach § 5 Abs. 2 waren werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede von weniger als 2 v.H. zu vernachlässigen.

Nutzwert

Einheit 1 (Wohnung Top 1 im Erdgeschoß)

Vorraum	3,79 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Schlafen	24,53 m <sup>2</sup>	
Küche	5,95 m <sup>2</sup>	
<u>Nutzfläche</u>	<u>39,04 m<sup>2</sup></u>	- 5 %
<u>Zubehör:</u>		
Terrasse	7,73 m <sup>2</sup>	- 80 %
Kellerabteil Top 1	5,80 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 1	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

63

Einheit 2 (Wohnung Top 2 im Erdgeschoß)

Vorraum	4,85 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,19 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,25 m <sup>2</sup>	
<u>Nutzfläche</u>	<u>53,36 m<sup>2</sup></u>	- 5 %
<u>Zubehör:</u>		
Terrasse	7,73 m <sup>2</sup>	- 80 %
Kellerabteil Top 2	7,50 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 2	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

83

Einheit 3 (Wohnung Top 3 im Erdgeschoß)

Vorraum	4,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,00 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,79 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,44 m <sup>2</sup>	
<u>Nutzfläche (excl. Loggia)</u>	<u>53,17 m<sup>2</sup></u>	- 5 %
Loggia	4,76 m <sup>2</sup>	- 30 %
<u>Zubehör:</u>		
Terrasse	3,85 m <sup>2</sup>	- 80 %
Kellerabteil Top 3	7,10 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 3	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

87

Nutzwert

Einheit 4 (Wohnung Top 4 im Erdgeschoß)

Vorraum	4,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,00 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,79 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,44 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche (excl. Loggia)	53,17 m <sup>2</sup>	- 5 %
Loggia	4,76 m <sup>2</sup>	- 30 %
<u>Zubehör:</u>		
Terrasse	3,85 m <sup>2</sup>	- 80 %
Kellerabteil Top 4	8,75 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 4	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

88

Einheit 5 (Wohnung Top 5 im 1.Obergeschoß)

Vorraum	4,85 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,19 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,25 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	53,36 m <sup>2</sup>	+/- 0 %
<u>Zubehör:</u>		
Balkon	7,73 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 5	5,50 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 5	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

86

Einheit 6 (Wohnung Top 6 im 1.Obergeschoß)

Vorraum	4,85 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,19 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,25 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	53,36 m <sup>2</sup>	+/- 0 %
<u>Zubehör:</u>		
Balkon	7,73 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 6	5,50 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 6	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

86

Nutzwert

Einheit 7 (Wohnung Top 7 im 1.Obergeschoß)

Vorraum	4,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,00 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,79 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,44 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche (excl. Loggia)	53,17 m <sup>2</sup>	+/- 0 %

Loggia	4,76 m <sup>2</sup>	- 25 %
--------	---------------------	--------

Zubehör:

Balkon	3,85 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 7	4,76 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 7	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

89

Einheit 8 (Wohnung Top 8 im 1.Obergeschoß)

Vorraum	4,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,00 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,79 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,44 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche (excl. Loggia)	53,17 m <sup>2</sup>	+/- 0 %

Loggia	4,76 m <sup>2</sup>	- 25 %
--------	---------------------	--------

Zubehör:

Balkon	3,85 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 8	4,96 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 8	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

89

Einheit 9 (Wohnung Top 9 im Dachgeschoß)

Vorraum	4,85 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,19 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,25 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	53,36 m <sup>2</sup>	- 10 %

Zubehör:

Balkon	7,73 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 9	8,80 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 9	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

81

Nutzwert

Einheit 10 (Wohnung Top 10 im Dachgeschoß)

Vorraum	4,85 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,19 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,25 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	53,36 m <sup>2</sup>	- 10 %

Zubehör:

Balkon	7,73 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 10	5,51 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 10	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

79

Einheit 11 (Wohnung Top 11 im Dachgeschoß)

Vorraum	4,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,00 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,79 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,44 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche (excl. Loggia)	53,17 m <sup>2</sup>	- 10 %

Loggia	4,76 m <sup>2</sup>	- 25 %
--------	---------------------	--------

Zubehör:

Balkon	3,85 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 11	6,09 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 11	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

82

Einheit 12 (Wohnung Top 12 im Dachgeschoß)

Vorraum	4,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,77 m <sup>2</sup>	
Küche	6,00 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,79 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	12,44 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche (excl. Loggia)	53,17 m <sup>2</sup>	- 10 %

Loggia	4,76 m <sup>2</sup>	- 25 %
--------	---------------------	--------

Zubehör:

Balkon	3,85 m <sup>2</sup>	- 75 %
Kellerabteil Top 12	11,63 m <sup>2</sup>	- 40 %
PKW-Stellplatz 12	11,75 m <sup>2</sup>	- 82 %

87

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	63	=	63 / 1.000	Anteile
Einheit	2	=	Nutzwert	83	=	83 / 1.000	Anteile
Einheit	3	=	Nutzwert	87	=	87 / 1.000	Anteile
Einheit	4	=	Nutzwert	88	=	88 / 1.000	Anteile
Einheit	5	=	Nutzwert	86	=	86 / 1.000	Anteile
Einheit	6	=	Nutzwert	86	=	86 / 1.000	Anteile
Einheit	7	=	Nutzwert	89	=	89 / 1.000	Anteile
Einheit	8	=	Nutzwert	89	=	89 / 1.000	Anteile
Einheit	9	=	Nutzwert	81	=	81 / 1.000	Anteile
Einheit	10	=	Nutzwert	79	=	79 / 1.000	Anteile
Einheit	11	=	Nutzwert	82	=	82 / 1.000	Anteile
Einheit	12	=	Nutzwert	87	=	87 / 1.000	Anteile
Summe		=	Nutzwerte	1.000	=	1.000 / 1.000	Anteile

=====

Linz, am 11.11.1997



G U T A C H T E N

über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten i.S.d. § 1 Abs.1 WEG 1975 i.d.g.F.

Gerichtsbezirk:	Linz
Gemeinde:	Linz
Katastralgemeinde:	Kleinmünchen
Einlagezahl:	3227
Grundstücksnummer:	1474/1
Grundstücksadresse:	Weißdornweg 23

Gemäß § 12 Abs.2 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt in der Fassung des BGBl.I-Nr.7/97, wird hiermit aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der EZ 3227 der KG Kleinmünchen in der Gemeinde Linz gutachtlich festgestellt:

Wohnungen:

- |   |    |
|---|----|
| - Gesamtanzahl der Wohnungen:   | 12 |
| - davon Wohnungen, an denen gem. § 1 Abs.3 od. 4 WEG Wohnungseigentum nicht bestehen kann (Substandard- bzw. Hausbesorgerwohnung) | 0  |

Sonstige Räumlichkeiten:

0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- |                   |    |
|-------------------|----|
| - PKW-Stellplätze | 12 |
|-------------------|----|

Die Grundlage dieses Gutachtens bilden die behördlich genehmigten Baupläne.

Linz, am



Bemerkt wird, daß eine Ausfertigung des Gutachtens in Entsprechung der Bestimmung des § 12 Abs.2 Z 2 lit.b WEG 1975 i.d.g.F. der zuständigen Baubehörde mit gleicher Post übermittelt wird.