

Baumeister

Ing. Friedrich Kühnel

Ing. Friedrich Kühnel, 4020 Linz, Gruentalerstraße 54, Tel. 52 1 65

Gerichtlich beeideter Sachverständiger  
für Bauwesen

An den  
Magistrat der Landeshauptstadt  
Linz - Mietzinsschlichtungsstelle

4020 Linz  
Gruentalerstraße 54  
Telefon ~~52 1 65~~ Neu:  
(0732) 670 679

Hauptplatz 1  
4020 Linz

Bank:  
Creditanstalt-Bankverein  
Filiale Linz  
Konto-Nr. 0992-35285/00

Linz, am 2. August 1989

Betrifft: Nutzwerte (Mindestanteile gemäß Wohnungseigentums-  
gesetz (WEG) 1975

---

Wohnhaus in 4040 Linz - Steg, EZ 1649, Parz.Nr. 291/1  
KG Katzbach, Bez. Gericht Linz  
errichtet von der Firma Compact-Immobilien Ges.m.b.H.  
4020 Linz, Scharitzerstr.11

---

Bauvolumen: Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten  
und 9 PKW-Abstellflächen

---

### G U T A C H T E N

zur Festsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 3 und § 5,  
Wohnungseigentumsgesetz 1975.

Unterlagen: Antrag Firma Compact-Immobilien Ges.m.b.H.,  
4020 Linz, Scharitzerstr.11

Planverfasser: Architekt Dipl.Ing.Johann Harlass  
4020 Linz, Dinghoferstr. 61

Planunterlagen: 1 Parie Einreichpläne M 1 : 100,  
Lageplan M 1 : 1000,  
mit Prüfvermerk des Sachverständigen.

## I. Allgemeines:

Das Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 9 PKW-Abstellplätzen im Freien werden in schöner Wohnlage in Linz-Urfahr, Stadtteil Steg, an der Siedlerstraße errichtet.

Das Wohngebiet ist verkehrsmäßig und infrastrukturell sehr gut aufgeschlossen, eine Nähe zu den Naherholungsgebieten der Ausläufer des Mühlviertels, insbesondere des Magdalenaberges ist gegeben. Die öffentlichen Verkehrsverbindungen mit Autobus und Straßenbahn sind vorhanden.

Das Wohnhaus ist 3-geschoßig errichtet und voll unterkellert. Alle Wohnungen haben Freiflächen, im Erdgeschoß Terrassenflächen, welche eben in den Garten verlaufen, im 1.Obergeschoß Balkone, im Dachgeschoß Terrassen.

Gestaltung, Raumgliederung und Ausstattung sämtlicher Wohneinheiten entsprechen den Richtlinien und Anforderungen der heutigen Wohnkultur. Jede Wohneinheit ist in sich abgeschlossen und hat als Zubehör 1 Kellerabteil.

Die Baubeschreibung, als Grundlage des Baubewilligungsansuchens, ist Bestandteil dieses Gutachtens.

In Gemeinschaftsnutzung liegen:

Der Zugang zum Hauseingang, mit den entsprechenden Wegen und Vorplätzen; außerhalb des Wohnhauses der Zugang zu den PKW-Abstellplätzen im Freien, die Zufahrt zu diesen, sowie alle zu dem Haus gehörenden Außenanlagen, Stützmauern und Befestigungen;  
das Treppenhaus vom Keller bis ins Dachgeschoß, die Stichgänge zu den Wohnungen in allen Geschoßen, im Kellergeschoß die Zugänge zu den Kellerabteilen, der Schutzraum mit Schleuse und Sandfilter, der Trockenraum, der Flur und Vorraum.

Der Sachverständige hat das Bauvorhaben an Ort und Stelle eingehend besichtigt, die Nutzflächen und Flächenausmaße der zu berechnenden Teile nach den Plankoten errechnet, die ermittelten Werte in die Planunterlagen eingetragen und erforderliche Planergänzungen und Berichtigungen eingetragen bzw. durchgeführt.

## II. Bewertung:

---

Der für die Bewertung der Nutzwerte maßgebende Faktor wurde nach § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes sinngemäß angewandt. Die Terrassen im Gelände, Balkone, und die Kellerabteile wurden als Zubehör zu den Wohneinheiten minderbewertet, überdies wurde auf die Lage der Wohneinheiten Bedacht genommen.

## III. Abkürzungen und Erläuterungen:

---

AR = Abstellraum  
VR = Vorraum  
Kü = Küche  
WZ = Wohnzimmer  
SZ = Schlafzimmer  
KZ = Kinderzimmer  
Zi = Zimmer  
PKW-Abpl. = Abstellplatz für PKW im Freien  
KA = Kellerabteil

Einheit lt. Plan	Räume	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert
------------------	-------	------------------------------	----------

Erdgeschoß

W 1 Wohnung Top 1 A

2.Türe links der Stiege

VR	3,11		
WZ/Kü	25,59		
Zi	11,70		
AR	1,35		
Bad	3,55		
AR	0,90		
	<u>          </u>	46,20 ✓	50

Zubehör:

Terrasse - Garten	16,39		4
KA 3	15,64		9
PKW-Abpl 1	12,50		2
			<u>          </u>

65 ✓

W 2 Wohnung Top 1 B

1.Türe links der Stiege

VR	4,00		
Zi	19,26		
Kü/Eßpl	13,58		
AR	0,90		
Bad	4,25		
WC	1,26		
	<u>          </u>	43,25 ✓	47

Zubehör:

Terrasse - Garten	10,00		2
KA 4	15,18		9
PKW-Abpl 2	12,50		2
			<u>          </u>

60 ✓

Einheit	lt. Plan	Räume	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert
---------	----------	-------	------------------------------	----------

W 3 Wohnung Top 2

Mitte der Stiege

Diele	10,12		
VR	6,60		
WZ	29,56		
Zi	15,31		
Zi	8,99		
Eßd./Kü	20,30		
AR	1,71		
Bad	5,51		
WC	1,35		
	<hr/>	99,45 ✓	114

Zubehör:

Terrasse - Garten	28,43	7	
KA 2	26,14	16	
PKW-Abpl 3	12,50	2	
		<hr/>	139 ✓

W 4 Wohnung Top 3

rechts der Stiege

Diele	6,67		
VR	2,20		
WZ	26,14		
Zi	10,85		
Eßd./Kü	13,05		
AR	1,21		
Bad	3,80		
WC	1,71		
	<hr/>	65,63 ✓	73

Zubehör:

Terrasse - Garten	28,62	7	
KA 1	19,14	12	
PKW-Abpl 4	12,50	2	
		<hr/>	94 ✓

Einheit	lt. Plan	Räume	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert
<u>Obergeschoß</u>				
W 5	Wohnung	Top 4		
	<u>links der Stiege</u>			
		Diele	7,82	
		AR	2,60	
		VR	2,20	
		Zi	12,40	
		Zi	8,99	
		Kü/Eßd.	20,77	
		AR	1,90	
		Bad	5,89	
		WC	1,71	
		WZ	30,04	
			<hr/>	
			94,32	111
	Zubehör:			
		Balkon	4,34	2
		KA 6	20,75	13
		PKW-Abpl 5	10,80	1
				<hr/>
				127
W 6	Wohnung	Top 5		
	<u>Mitte der Stiege</u>			
		Diele	10,12	
		VR	5,61	
		WZ	29,56	
		Zi	8,99	
		Zi	15,31	
		Eßpl/Kü	20,30	
		AR	1,35	
		Bad	5,51	
		AR	1,71	
		WC	1,35	
			<hr/>	
			99,81	120
	Zubehör:			
		Balkon	11,22	4
		KA 9	24,48	15
		PKW-Abpl 6	10,80	1
				<hr/>
				140

Einheit	lt. Plan	Räume	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert
---------	----------	-------	------------------------------	----------

W 7 Wohnung Top 6  
rechts der Stiege

Diele	6,67
VR	2,20
WZ	26,14
Zi	10,85
Eßd/Kü	13,05
AR	1,21
Bad	3,80
WC	1,71

65,63 ✓ 79

Zubehör:

Balkon	11,32
KA 8	19,92
PKW-Abpl 7	10,80

4  
12  
1

96 ✓

Dachgeschoß

W 8 Wohnung Top 7  
links der Stiege

Diele	6,21
VR	3,72
WZ/Kü	43,96
Zi	13,20
Zi	12,00
SZ	12,30
Gard.	1,90
AR	4,06
Bad	7,54
WC	1,50

106,39 ✓ 125

Zubehör:

Terrasse	34,34
KA 7	32,00
PKW-Abpl 8	10,80

12  
19  
1

157 ✓

Einheit	lt. Plan	Räume	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert
W 9	Wohnung	Top 8		
		rechts der Stiege		
		VR	7,61	
		WZ	30,59	
		Zi	13,58	
		Zi	8,40	
		VR	2,00	
		Kü/Eßr.	12,72	
		AR	1,30	
		VR	2,00	
		Bad	8,64	
		WC	1,90	
			<hr/>	
			89,48	105
	Zubehör:			
		Terrasse	19,72	7
		KA 5	15,50	9
		PKW-Abpl 9	10,80	1
				<hr/>
				122
Summe der Nutzwerte				1.000
=====				

Der gerichtlich beeidete Sachverständige

BAUMEISTER  
ING. FRIEDRICH KÜHNEL

GERICHTL. BEEID.  
SACHVERSTÄNDIGER F. BAUWESEN  
4020 LINZ, GRÜENTALERSTRASSE 54

