



PROF. DIPL.-ING. HANS MAYR
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN UND LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN
BAUSCHADENSFESTSTELLUNG, WOHNUNGSEIGENTUM, SCHÄTZUNG VON LIEGENSCHAFTEN JEDER ART

TIROLERHOFSTR. 8
A-4060 LEONDING

TEL. & FAX: 0732 / 67 16 52
SV.HANS.MAYR@AON.AT

KONTO-NR.: 11.246.782,
VKB-BANK LEONDING, BLZ 18600


Leonding, 2007-01-27

GUTACHTEN

ZUR NEU-FESTSTELLUNG DER NUTZWERTE

BETREFFEND DER LIEGENSCHAFT EZ 96, GST-NR. 817
GRUNDBUCH 45304 HOLZHEIM, BEZIRKSGERICHT TRAUN
IN 4060 LEONDING, HAINZENBACHSTRASSE 89, 91 u. 93




Seiten 1 – 9, Beilagen

A) Allgemeines:**Auftraggeber:**

Vita LiegenschaftsverwaltungsgmbH., Karl Wiserstraße 7, 4020

Grundlagen des Gutachtens:

- Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Auszüge aus dem Grundbuch TZ 430/78 (Nutzwerte, Planauszüge etc.)

Ursache zur Neufeststellung der Nutzwerte:

Für die ggstdl. Liegenschaft wurden die Nutzwerte seinerzeit im Gutachten von DI Walter Ferstl, Salzburg, ermittelt und aufgrund des Beschlusses Msch 20/77 des Bezirksgerichtes Linz-Land festgestellt.

Diese Nutzwerte liegen dem Wohnungseigentum im Grundbuch 45304 Holzheim, EZ 96 zugrunde (siehe **TZ 430/1978**). Dies ist aus der angeschlossenen Gutachtensbeilage ersichtlich.

Seither sind in den Häusern A, B, C sowie in den Garagen (G-Areal 1 bis 4) keine baulichen Veränderungen eingetreten.

Lediglich das Haus D mit den Garagen G-Areal 5 bis 10 ist nicht errichtet worden. Es entfallen daher diese Anteile.

Somit ergeben sich folgende Aufstellungen:

B) Neuaufstellung der Nutzwerte:

Einheit	Nutzfläche m²	Faktor	Nutzwert
<u>Haus A:</u>			
W A 1	Wohnzimmer	23,78	
	Schlafzimmer	11,82	
	Kinderzimmer	6,62	
	Küche	6,45	
	Diele	8,63	
	Garderobe	2,71	
	Bad	5,29	
	WC	<u>1,98</u>	
		67,28	1,0
+ Balkon	16,25	0,3	67 5
			72

W A 2	Wohnzimmer	23,78			
	Schlafzimmer	11,82			
	Kinderzimmer	6,62			
	Küche	6,45			
	Diele	8,63			
	Garderobe	2,71			
	Bad	5,29			
	WC	<u>1,98</u>			
		67,28	1,0	67	
	+ Balkon	16,58	0,3	<u>5</u>	72
W A 3	Wohnzimmer	23,94			
	Schlafzimmer	11,97			
	Kinderzimmer	11,79			
	Küche	6,39			
	Diele	13,06			
	Bad	5,76			
	WC	1,32			
	Abstellraum	<u>1,85</u>			
		76,08	1,0	76	
	+ Balkon	16,24	0,3	<u>5</u>	81
W A 4	wie W A 1				72
W A 5	wie W A 2				72
W A 6	wie W A 3				81
W A 7	Wohnzimmer	40,69			
	Schlafzimmer	24,39			
	Kinderzimmer	11,13			
	Kinderzimmer	16,31			
	Küche	11,48			
	Wirtschaftsraum	6,71			
	Bad-WC	6,62			
	WC	1,98			
	Diele	13,34			
	Vorraum	<u>8,86</u>			
		141,51	1,0	142	
	+ Balkon	32,80	0,3	<u>10</u>	152
W A 8	wie W A 3				81

Haus B:

W B 1	Wohnzimmer	23,94			
	Schlafzimmer	11,97			
	Kinderzimmer	11,79			
	Küche	6,39			
	Diele	13,06			
	Abstellraum	1,85			
	Bad	5,76			
	WC	<u>1,32</u>			
		76,08	1,0	76	
	+ Balkon	16,24	0,3	<u>5</u>	81
W B 2	Wohnzimmer	23,78			
	Schlafzimmer	11,82			
	Kinderzimmer	6,62			
	Küche	6,45			
	Diele	2,71			
	Garderobe	2,71			
	Bad	5,29			
	WC	<u>1,98</u>			
		67,28	1,0	67	
	+ Balkon	16,58	0,3	<u>5</u>	72
W B 3	Wohnzimmer	23,78			
	Schlafzimmer	11,82			
	Kinderzimmer	6,62			
	Küche	6,45			
	Diele	8,63			
	Garderobe	2,71			
	Bad	5,29			
	WC	<u>1,98</u>			
		67,28	1,0	67	
	+ Balkon	16,25	0,3	<u>5</u>	72
W B 4	wie W B 1				81
W B 5	wie W B 2				72

W B 6	wie W B 3	72
W B 7	wie W B 1	81
W B 8	wie W B 2	72
W B 9	wie W B 3	72

Haus C:

W C 1	Wohnraum	23,72			
	Kochnische	3,34			
	Bad-WC	3,53			
	Vorraum	<u>4,05</u>			
		34,64	1,0	35	
	+ Balkon	7,93	0,3	<u>2</u>	37
W C 2	Wohnraum	18,74			
	Schlafzimmer	11,00			
	Kochnische	3,72			
	Bad-WC	3,93			
	Vorraum	<u>4,52</u>			
		41,91	1,0	42	
	+ Balkon	7,93	0,3	<u>2</u>	44
W C 3	Wohnraum	20,90			
	Kochnische	4,04			
	Bad-WC	3,87			
	Vorraum	<u>3,29</u>			
		32,10	1,0	32	
	+ Balkon	7,93	0,3	<u>2</u>	34
W C 4	Wohnraum	20,90			
	Kochnische	4,04			
	Bad-WC	3,87			
	Vorraum	<u>3,29</u>			
		32,10	1,0	32	
	+ Balkon	8,32	0,3	<u>2</u>	34

W C 5	Wohnraum	22,95			
	Kochnische	3,60			
	Bad-WC	3,88			
	Vorraum	<u>3,34</u>			
		33,77	1,0	34	
	+ Balkon	8,78	0,3	<u>3</u>	37
W C 6	Wohnraum	24,66			
	Kochnische	3,71			
	Bad-WC	4,21			
	Vorraum	<u>4,36</u>			
		36,94	1,0	37	
	+ Balkon	7,15	0,3	<u>2</u>	39
W C 7	Wohnraum	24,37			
	Schlafrum	9,60			
	Schlafrum	6,72			
	Küche	4,37			
	Bad-WC	5,10			
	Vorraum	<u>4,52</u>			
		54,68	1,0	55	
	+ Balkon	12,35	0,3	<u>4</u>	59
W C 8	wie W C 1				37
W C 9	wie W C 2				44
W C 10	wie W C 3				34
W C 11	wie W C 4				34
W C 12	wie W C 5				37
W C 13	wie W C 6				39
W C 14	wie W C 7				59

W C 15	wie W C 1				37
W C 16	wie W C 2				44
W C 17	wie W C 3				34
W C 18	wie W C 4				34
W C 19	Wohnraum	34,43			
	Schlafzimmer	21,42			
	Kinderzimmer	11,87			
	Kinderzimmer	17,11			
	Abstellraum	8,79			
	Küche	13,20			
	Bad	9,40			
	WC	1,73			
	Vorraum	14,19			
		132,14	1,0	132	
	+ Balkon	28,60	0,3	<u>9</u>	141

Garagen:**im Haus A:**

G-A 1	Garage im KG	13,72	0,6	8
G-A 2	Garage im KG	19,78	0,6	12
G-A 3	Garage im KG	19,78	0,6	12

Areal:

G-Areal 1	15,38	0,6	9
G-Areal 2	15,38	0,6	9
G-Areal 3	15,38	0,6	9
G-Areal 4	15,38	0,6	9

Zusammenstellung:

W A 1	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W A 2	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W A 3	Wohnungseigentum	Nutzwert	81
W A 4	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W A 5	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W A 6	Wohnungseigentum	Nutzwert	81
W A 7	Wohnungseigentum	Nutzwert	152
W A 8	Wohnungseigentum	Nutzwert	81
W B 1	Wohnungseigentum	Nutzwert	81
W B 2	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W B 3	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W B 4	Wohnungseigentum	Nutzwert	81
W B 5	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W B 6	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W B 7	Wohnungseigentum	Nutzwert	81
W B 8	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W B 9	Wohnungseigentum	Nutzwert	72
W C 1	Wohnungseigentum	Nutzwert	37
W C 2	Wohnungseigentum	Nutzwert	44
W C 3	Wohnungseigentum	Nutzwert	34
W C 4	Wohnungseigentum	Nutzwert	34
W C 5	Wohnungseigentum	Nutzwert	37
W C 6	Wohnungseigentum	Nutzwert	39
W C 7	Wohnungseigentum	Nutzwert	59
W C 8	Wohnungseigentum	Nutzwert	37
W C 9	Wohnungseigentum	Nutzwert	44
W C 10	Wohnungseigentum	Nutzwert	34
W C 11	Wohnungseigentum	Nutzwert	34
W C 12	Wohnungseigentum	Nutzwert	37
W C 13	Wohnungseigentum	Nutzwert	39
W C 14	Wohnungseigentum	Nutzwert	59
W C 15	Wohnungseigentum	Nutzwert	37
W C 16	Wohnungseigentum	Nutzwert	44
W C 17	Wohnungseigentum	Nutzwert	34
W C 18	Wohnungseigentum	Nutzwert	34
W C 19	Wohnungseigentum	Nutzwert	141

G-A 1	Garage	Nutzwert	8
G-A 2	Garage	Nutzwert	12
G-A 3	Garage	Nutzwert	12
G-Areal 1	Garage	Nutzwert	9
G-Areal 2	Garage	Nutzwert	9
G-Areal 3	Garage	Nutzwert	9
G-Areal 4	Garage	Nutzwert	9

Gesamtsumme der Nutzwerte **2.284**

Der allgem. beeidete u. gerichtl. zertifizierte Sachverständige




A.Nr. 892

