BAUMEISTER
ING. GEROLD HARTMANN
STÄNDIG GERICHTLICH BEEIDETER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN
UND SCHÄTZMEISTER
A - 4020 LINZ, STEINGASSE 22
TEL. 0 72 22 / 7 81 81

5. Mai 1976

Betrifft: Mindestanteil gemäss WEG 1975

Wohnanlage Enns, Gustav Leutelt-Strasse 6,
EZ. 1645, KG. Enns, Parz. 1670/20,

Bauvolumen: 1 Mehrfamilienhaus mit
15 Wohnungen

G u t a c h t e n

zur Festsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 3
des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975.

Unterlagen:

Antrag: Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft
m.b.H., in Enns,
Hauptplatz 15,
4470 Enns,

Planunterlagen: Ausführungspläne 1:50
vom 5.2.1976

A) Allgemeines:

Gegenständliches Gutachten wurde nach den Richtlinien des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. 417 durchgeführt.

Die Wohnanlage ist ein in massiver Bauweise errichteter, freistehender Baukörper.

Hölzerner liegender Dachstuhl, Sattel- und Walmdachflächen mit Welleternit eingedeckt. Hängerinnen und Regenabfallrohre.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und sind die Dachbodenflächen durch eine Einsteigluke - siehe etwaige Reparaturarbeiten am Dach - mit Anordnung einer ausziehbaren Patenttreppe vom Stiegenflur des obersten Geschosses zugänglich.

Durch das gegebene Gelände bedingt, verfügt das Mehrfamilienhaus über Tiefgeschoss, Erdgeschoss, 1., 2. und 3.Obergeschoss.

Der Haupteingang befindet sich strassenseits und ist ein Gartenausgang vom Zwischenpodest Tiefgeschoss - Erdgeschoss vorgesehen.

Das Gesamtgrundareal der Wohnhausanlage hat Trapezform und werden die unbebauten Grundstückteile für Aussenanlagen (PKW-Abstellfläche, Kinderspielplatz, Wäschetrockenanlage, Mülltonnenbox, Teppichklopfanlage und Grünfläche) genutzt.

Die Baumassnahme gliedert sich harmonisch in das dortige Landschaftsbild ein.

Im Tiefgeschoss ist eine Wohneinheit eingebaut.
Wohnungen des Erdgeschoses und 2. Obergeschosses sind lage-, raum- und flächengleich und weisen das 1. und 3.Obergeschoss gleiche Raumgliederung auf.

Im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss sind je Stockwerk 3 WE, im 1. und 3. Obergeschoss hingegen sind pro Geschoss 4 WE angeordnet.
Somit insgesamt 15 in sich abgeschlossene selbständige Wohnungsverbände.

Gestaltung, Raumgliederung und Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten sind neuzeitlich und entsprechen den Richtlinien und Anforderungen der heutigen Wohnkultur.

Zentral beheizte Wohnanlage. Warmwasserheizung mit vollautomatischer Ölfeuerungsanlage im Tiefgeschoss installiert.

Der Sachverständige hat an Ort und Stelle die Planunterlagen überprüft, die Nutzflächen der zu bewertenden Teile nach den Plankoten errechnet und diese Werte in die Baupläne eingetragen.

Jede Wohnung verfügt über ein absperrbares Kellerabteil im Tiefgeschoss.

Einheiten und deren Bestandteile werden in der Bewertung aufgezeigt.

Erläuterungen zu den Abkürzungen:

VR	=	Vorraum	AR	=	Abstellraum
KÜ	=	Küche	GARD	=	Garderobe
WZ	=	Wohnzimmer	KNI	=	Kochnische
KIZ	=	Kinderzimmer	B	=	Bad
SZ	=	Schlafzimmer	WC	=	Klosett

Teile der Liegenschaft die der allgemeinen Benützung dienen:

Hauseingang mit Windfang, Stiegenhaus mit Stiegenanlage in allen Geschossen, Gartenausgang,

die nicht ausgebauten Dachbodenflächen samt Einstieg,

im Tiefgeschoss gelegene Teile wie Vorkeller, Kellergänge, Abstellraum, Waschküche, Trockenraum, Heizraum, Öltankraum.

die gesamte Aussenanlage einschliesslich deren Gestaltung und Einrichtung, die nicht bebauten Grundstückflächen, Grund- und Bodenbefestigungen und wie immer geartete Absicherungen und Sicherheitsvorkehrungen.

B) Bewertung:

Der für die Berechnung der Nutzwerte massgebende Faktor wurde nach § 5 des WEG 1975, sinngemäss angewandt.

Demnach wurde der Faktor für die im Tiefgeschoss gelegene Wohneinheit, sowie der Wohnungen des Erdgeschosses und 3. Obergeschosses, gegenüber den Wohnungen der 1. und 2. Obergeschosse, stufenweise abgemindert.

Wertvermindernde Unterschiede - siehe § 5.(1) des WEG 1975 - bei den Mittelwohnungen (W mitte links und W mitte rechts) der 1. und 3. Obergeschosse, das sind WE mit Kochnischenausbildungen und o h n e Anordnung von Loggien, wurden in der Bewertung berücksichtigt.

Einheit lt. Plan	Räume		Nutzfläche m2	Nutzwert
Tiefgeschoss:				
W links	VR	7.09		
	KÜ	8.21		
	WZ	20.70		
	KIZ	12.71		
	SZ	13.74		
	AR	1.88		
	GARD	2.85		
	B	6.08		
	WC	1.52	74.78	515
Erdgeschoss:				
W links	VR	7.90		
	KÜ	7.21		
	WZ	22.17		
	KIZ	12.71		
	SZ	15.17		
	KIZ	10.33		
	AR	1.02		
	GARD	2.96		
	B	4.81		
	WC	1.49		
	Loggia	12.06	97.83	800
W mitte	VR	12.18		
	KÜ	8.87		
	WZ	23.25		
	SZ	15.08		
	KIZ	10.82		
	AR	1.32		
	B	4.20		
	WC	1.35		
	Loggia	8.28	85.35	698
W rechts	VR	7.90		
	KÜ	7.19		
	WZ	22.17		
	KIZ	12.71		
	SZ	15.17		
	KIZ	10.33		
	AR	1.42		
	GARD	2.96		
	B	4.81		
	WC	1.49		
	Loggia	12.06	98.21	804

Einheit lt. Plan	Räume		Nutzfläche m2	Nutzwert
1.Obergeschoss:				
W links	VR	7.90		
	KÜ	7.21		
	WZ	22.17		
	KIZ	12.71		
	SZ	15.17		
	KIZ	10.33		
	AR	1.02		
	GARD	2.96		
	B	4.81		
	WC	1.49		
	Loggia	12.06	97.83	843
W mitte, links	VR	3.81		
	WZ	15.97		
	KNI	3.64		
	SZ	12.51		
	AR	1.56		
	B	3.36		
	WC	1.44	42.29	361
W mitte, rechts	VR	3.81		
	WZ	15.97		
	KNI	3.64		
	SZ	12.51		
	AR	1.56		
	B	3.36		
	WC	1.44	42.29	361
W rechts	VR	7.90		
	KÜ	7.19		
	WZ	22.17		
	KIZ	12.71		
	SZ	15.17		
	KIZ	10.33		
	AR	1.42		
	GARD	2.96		
	B	4.81		
	WC	1.49		
	Loggia	12.06	98.21	846
2.Obergeschoss:				
W links	wie EG. W links		97.83	843
W mitte	wie EG. W mitte		85.35	735
W rechts	wie EG. W rechts		98.21	846

Einheit lt. Plan	Räume	Nutzfläche m2	Nutzwert
3.Obergeschoss:			
W links	wie 1.OG. W links	97.83	821
W mitte, links	wie 1.OG. W mitte,links	42.29	351
W mitte, rechts	wie 1.OG. W mitte,rechts	42.29	351
W rechts	wie 1.OG. W rechts	98.21	825
	Summe:		10.000

Der allgem. beeid. ger. Sachverständige:

BAUMEISTER
ING. GEROLD HARTMANN
STÄNDIG GERICHTLICH BEEIDETER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN
UND SCHÄTZMEISTER
A - 4020 LINZ, STEINGASSE 22
TEL. 0 72 22 / 7 81 81