

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

15. Nov. 1974 K

Betr. Friedensmietzinse zum 1.8.1914

Wohnanlage in Freistadt,
E.Z. 1305, K.G. Freistadt, Parz. 498/2

Bauvolumen: 1 Mehrfamilienhaus (Hochhaus)
mit 48 Wohnungen

GUTACHTEN

zur Festsetzung der ortsüblichen Jahresmietwerte zum
1.8.1914 im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Unterlagen:

Antreg: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
"WOHNUNGSFÜRSORGE" eingetg.Gen.m.b.H.,
Handel-Mazzetti-Str. 1, 4020 Linz/B.,

Planunterlagen: Polierpläne 1 : 50 vom Jänner 1971

Planverfasser: Dipl.Ing.Walter Karl,
Ziv.Ing. f. Hochbau,
Scheritzerstr. 38,
4020 L i n z/O.

A) Allgemeines:

Das Gutachten wurde nach den Richtlinien des Wohnungseigentumsgesetzes § 2 durchgeführt.

Der Sachverständige hat die Flächenmaße der zu bewertenden Räume nach den Plankoten errechnet.

Das Objekt ist ein freistehender, unterkellertor Baukörper, verfügt über ein Erdgeschoß und 7 Obergeschoße und wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Der Dachboden ist zur Bewohnbarmachung nicht ausgebaut.

An der nordseite gelegenen Gebäudefront ist zu ebener Erde ein nicht unterkellertor Anbau zum Einstellen von Fahrrädern und ein Abstellplatz für Mülltonne vorgesehen.

In den Wohnungsebenen, Erdgeschoß, 1.-7. Obergeschoß, sind je Geschoß 6 in sich abgeschlossene Wohnungseinheiten angeordnet.

Somit insgesamt 40 Wohnungen.

Die Raumgliederung der Wohneinheiten ist zeitgemäß. Zentralheizungsanlage und Personenaufzug für Selbstfahrer sind vorhanden.

Jede Wohnung verfügt über ein abschließbares Kellerabteil.

Einheiten und deren Bestandteile werden in der Bewertung aufgezeigt.

In Gemeinschaftsnutzung liegen:

Hauseingang mit Hauseingang, Stiegenhaus mit Stiegenanlage in allen Geschoßen, die im Erdgeschoß gelegene Hausbesorgerwg., Wg.Nr.2 (W 2), Vorkellor, Kellergänge einschl. der Kelleraußennotstiegenanlage, Kesselraum, Raum für Öltank, die gesamte Zentralheizungsanlage und Personenaufzugsanlage einschl. deren maschinellen und baulichen Ausstattungen, der für Wohnzwecke nicht ausgebauter Dachboden mit 2 Rauchküchen, 4 Trockenbodenabteile, 2 Abstellböden und sonstige Dachbodenflächen, Hof-, bzw. Gartenflächen einschl. der gesamten Außenanlage, deren Gestaltung und Einrichtung, sowie des Abbaus zum Einstellen von Fahrrädern und Mülltonne, Grund- und Bodenbefestigungen, sämtl. Absicherungen und Sicherheitsvorkehrungen.

B) Bewertung:

Die Friedensmietzinsen der Wohnungen der Obergeschosse wurden stufenweise höher bewertet.

Das Erdgeschoß wurde minderbewertet. Bei der Bewertung des letzten Obergeschosses (7. Obergeschoß) wurde auf die überhöhten Abkühlungsflächen - siehe darüber liegender Dachboden - und auf die an Boden gelegenen Waschküchen (Lärmentwicklung und dgl.) Rücksicht genommen. Loggien wurden in der Bewertung berücksichtigt.

Einheit lt. Plan	Räume	m ²	Kf.	
<u>Erdgeschoss</u>				
W 1	FL WKÜ WR SZ SR B WC AR (2 Loggien)	8,18 11,07 15,24 14,59 9,86 3,36 1,05 0,99	64,30	483
W 2 (Hausbesorgung.)	FL WKÜ WR SZ B WC AR (Loggie)	8,18 11,25 15,11 14,59 3,36 1,07 1,04	54,60	--
W 3	FL WR KN SR B,WC AR (Loggie)	2,22 17,93 3,52 9,86 3,05 0,79	37,37	277
W 4	FL WKÜ WR SZ KIZ B WC AR (Loggie)	6,72 11,78 18,18 14,34 10,21 3,37 1,07 1,08	66,75	494
W 5	FL WKÜ WR SZ B WC AR (Loggie)	6,72 11,78 14,24 14,15 3,37 1,07 1,03	52,36	387
W 6	FL WSR KN B,WC SP	2,45 20,40 4,43 3,21 1,07	31,64	231

Einheit lt. Plan	Räume	m ²	Kr.
<u>1. Obergeschoss</u>			
U 7	FL 8,18 WKO 11,07 WR 15,11 SZ 14,59 B 3,36 WC 1,05 AR 0,95 (Loggia)	54,31	418
U 8	FL 8,18 WKO 11,25 WR 15,11 SZ 14,59 B 3,36 WC 1,07 AR 1,04 (Loggia)	54,60	420
U 9	FL 2,22 WR 17,93 KN 3,52 SR 9,86 B, WC 3,05 AR 0,79 (Loggia)	37,37	288
U 10	FL 6,72 WKO 11,78 WR 18,18 SZ 14,34 KIZ 10,21 B 3,37 WC 1,07 AR 1,08 (Loggia)	66,75	514
U 11	FL 6,72 WKO 11,78 WZ 18,18 SZ 14,72 KIZ 10,21 B 3,37 WC 1,07 AR 1,03 (Loggia)	67,08	517
U 12	FL 2,22 WR 17,93 KN 3,52 SR 9,86 B, WC 3,05 AR 0,79 (Loggia)	37,37	288

<u>Einheit lt. Plan</u>	<u>Räume</u>	<u>m2</u>	<u>Kr.</u>
-------------------------	--------------	-----------	------------

2. Obergeschoss:

U 13	wie U 7	54,31	424
U 14	wie U 8	54,60	426
U 15	wie U 9	37,37	291
U 16	wie U 10	66,75	521
U 17	wie U 11	67,08	523
U 18	wie U 12	37,37	291

3. Obergeschoss:

U 19	wie U 7	54,31	429
U 20	wie U 8	54,60	431
U 21	wie U 9	37,37	295
U 22	wie U 10	66,75	527
U 23	wie U 11	67,08	530
U 24	wie U 12	37,37	295

4. Obergeschoss:

U 25	wie U 7	54,31	435
U 26	wie U 8	54,60	437
U 27	wie U 9	37,37	299
U 28	wie U 10	66,75	534
U 29	wie U 11	67,08	537
U 30	wie U 12	37,37	299

5. Obergeschoss:

U 31	wie U 7	54,31	440
U 32	wie U 8	54,60	442
U 33	wie U 9	37,37	303
U 34	wie U 10	66,75	541
U 35	wie U 11	67,08	543
U 36	wie U 12	37,37	303

Einheit lt. Plan	Räume	m ²	Kr.
6. Obergeschoß:			
U 37	wie U 7	54,31	445
U 38	wie U 8	54,60	448
U 39	wie U 9	37,37	306
U 40	wie U 10	66,75	547
U 41	wie U 11	67,08	550
U 42	wie U 12	37,37	306
7. Obergeschoß:			
U 43	wie U 8	54,31	438
U 44	wie U 8	54,60	437
U 45	wie U 9	37,37	299
U 46	wie U 10	66,75	534
U 47	wie U 11	67,08	537
U 48	wie U 12	37,37	299

Summe:

19.656

.....

Der ger. beoid. Sachverständige:

BAUMEISTER
ING. GEROLD HARTMANN
STÄNDIG GERICHTLICH BEEIDETER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN
UND SCHATZMEISTER
A - 4020 LINZ, STEINGASSE 92
TEL. 0724 / 71111