GUTACHTEN

Ing. Mag.
Martin Reiter
Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D
Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

Nutzwertberechnung
für **Festsetzung der Nutzwerte**
gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002
Gutachten § 6 (1) WEG 2002

für die Liegenschaft

EZ 935, Grundbuch 45202 Kleinmünchen,
4030 Linz, Dürerstraße 21

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3750-5/03 u.a. **Fachgebiete:** 84.60 Alt- und Gebrauchtwarenhandel (Schätzung von Gebrauchsgegenständen, Wohnungsinhalten, ausgenommen Kunstgegenstände, Antiquitäten und andere Wertsachen); 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.02 Gärtnerisch genutzte Liegenschaften; 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften; 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe); 94.20 Wohnungseigentum; 94.23 Geschäftsräumlichkeiten; 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt; 94.65 Baugründe; 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung; 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten;

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines **4**
Auftraggeber 4
Zweck 4
Gegenstand der Bewertung 4
Grundlagen der Bewertung 4
Beilagen 5

Befund **6**
Grundbuchsstand 6
Liegenschaftsbestand 7
Bezeichnung der Einheiten 7
Sonstige werterhöhende Bestandteile 7
Bezeichnung und Zuteilung des Zubehörs 7
Teile, die der allgemeinen Benutzung dienen 7

Gutachten **8**
Allgemeines 8
Regelnutzwert 9
Zu- und Abschläge 9
Sonstige Wohnungsbestandteile 10
Nutzwertfaktoren für Zubehör 10
Nutzwertberechnung 10
TOP 1 - W1 11
TOP 2 - W2 12
TOP 3 - W3 13
TOP 4 - W4 14
TOP 5 - W5 15
TOP 6 - W6 16
TOP 7 - W7 17
TOP 8 - W8 18
TOP 9 - W9 19
TOP 10 - W10 20
TOP 11 - W11 21
TOP 12 - W12 22
TOP 13 - W13 23
TOP 14 - W14 24
TOP 15 - W15 25
TOP 16 - W16 26
TOP 17 - W17 27
TOP 18 - W18 28
TOP 19 - W19 29
TOP 20 - W20 30
KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage 31

Zusammenfassung **32**

Beilagen **35**

Pläne 35

Gutachten § 6 (1) WEG 2002 **42**

Allgemeines

Auftraggeber

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Familie in Linz eingetr. GenmbH, Hasnerstraße 31, 4020 Linz

Zweck

Begründung von Wohnungseigentum

Gegenstand der Bewertung

Den Gegenstand der Nutzwertfeststellung bildet die Liegenschaft:

EZ 935, Grundbuch 45202 Kleinmünchen,
4030 Linz, Dürerstraße 21

Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 11. Oktober 2022
- Einreichplan „Abbruch Gebäude und Neubau Wohnhaus mit 20 Wohnungen + Tiefgarage“ vom 11. März 2021 mit Genehmigungsvermerk des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 16. März 2021 (GZ. BBV/S200061)
- Bescheid Baubewilligung „Abbruch des Bestandsgebäudes; Neubau eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses samt zusätzlichem zurückgesetztem Dachgeschoss mit 20 Wohnungen inkl. Unterkellerung und Tiefgarage“ des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 16. März 2021 (0041404/2020 BBV SuG/S BBV/S200061)
- Ausführungsplan „Neubau Wohnhaus mit 20 Wohnungen + Tiefgarage - Erdgeschoss“ vom 21. September 2022
- Ausführungsplan „Neubau Wohnhaus mit 20 Wohnungen + Tiefgarage - Obergeschoss 1“ vom 21. September 2022
- Ausführungsplan „Neubau Wohnhaus mit 20 Wohnungen + Tiefgarage - Obergeschoss 2, (OG 3, OG4)“ vom 21. September 2022
- Ausführungsplan „Neubau Wohnhaus mit 20 Wohnungen + Tiefgarage - Dachgärten“ vom 21. September 2022
- Ausführungsplan „Neubau Wohnhaus mit 20 Wohnungen + Tiefgarage - Untergeschoss/Tiefgarage“ vom 11. Oktober 2022

- Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3/2010
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.g.F

Beilagen

- Planskizzen Parifizierungspläne

Befund

Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen EINLAGEZAHL 935
BEZIRKSGERICHT Linz

****
Letzte TZ 2504/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
2729	G	GST-Fläche	*	580	
		Bauf.(10)		199	
		Gärten(10)		381	Dürerstraße 21

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 942/1989 Sicherheitszone hins Gst 2729
4 a 3225/2020 Bauplatz (auf) Gst 2729
Bescheid 2020-07-06, GZ BBV/B-U200083A
********** B **********
7 ANTEIL: 1/1
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft ''Familie'' in Linz,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 75457t)
ADR: Hasnerstraße 31, Linz 4021
a 2199/2021 IM RANG 900/2021 Kaufvertrag 2021-04-15 Eigentumsrecht
b 2504/2022 Belastungsverbot
********** C **********
3 a 2504/2022
BELASTUNGSVERBOT
gem § 7 Abs. 3 Z 2 Oö WFG 1993 für
Land Oberösterreich

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 11.10.2022 08:39:42

Liegenschaftsbestand

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Mehrfamilienhaus errichtet.

Bezeichnung der Einheiten

TOP	Art
TOP 1 - TOP 20	Wohnungen
TOP 21 - TOP 35	KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage

Sonstige werterhöhende Bestandteile

Folgende Bauteile, die baulich mit den Wohnungseigentumsobjekten verbunden sind, werden als werterhöhender Faktor jeweils den zugehörigen Einheiten zugeordnet (siehe auch beiliegende Pläne).

- Terrassen
- Balkone

Bezeichnung und Zuteilung des Zubehörs

- Kellerabteile
- Freiflächen

Teile, die der allgemeinen Benutzung dienen

Alle nicht als selbständige Wohnungseigentumsobjekte bezeichneten bzw. als Zubehör zugeteilten Flächen sind allgemeine Teile des Hauses und bleiben bei der Nutzwertermittlung unberücksichtigt.

Insbesondere:

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
- nicht zugeteilte Flächen
- Zugänge

Gutachten

Allgemeines

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF.

Berechnung der Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken, sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche und Ausnehmungen.

Treppen, offene Balkone und Terrassen, sowie Zubehörobjekte werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt; für Keller und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche wird auf Grundlage von Planmaßen berechnet. Diese Nutzflächen entsprechen den Bestimmungen des § 2 Abs. 7 und § 7 Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Berechnung des Nutzwertes

Zweck dieses Gutachtens ist die Maßzahl, mit denen der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft bezeichnet wird, festzustellen.

Der Nutzwert wird aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie die Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes, Ausstattung mit Terrassen und Zubehörobjekten, Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder Grundrissgestaltung berechnet.

Für die Bewertung werden die maßgeblichen Faktoren nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 sinngemäß angewandt. Grundlage bildet dabei neben den Erfahrungen des Sachverständigen die Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3/2010.

Regelnutzwert

Der **Regelnutzwert 1,0** wird für die **TOP 5** (Wohnung im 1. Obergeschoss) gewählt.

Zu- und Abschläge

Folgende Zu- und Abschläge wurden aufgrund der Gegebenheiten angesetzt:

Wohnung Erdgeschoss	Abschlag 5 %
Wohnung Obergeschosse	Regelnutzwert
KFZ-Stellplatz in Tiefgarage	Abschlag 25 %
KFZ-Stellplatz in Tiefgarage, Stapelparker	Abschlag 40 %
Loggia	Abschlag 50 %

Sonstige Wohnungsbestandteile

Die sonstigen Wohnungsbestandteile werden ausgehend von ihrer Nutzfläche berechnet und mit einem entsprechenden Nutzwertfaktor bewertet sowie als Zuschlag zum Wohnungsnutzwert addiert.

Balkon	Faktor 0,25
Terrasse	Faktor 0,25

Nutzwertfaktoren für Zubehör

Kellerabteil	Faktor 0,30
Freifläche	Faktor 0,15

Nutzwertberechnung

Bei der nachstehenden Berechnung werden Räume mit gleichen Nutzwertfaktoren je Einheit zusammengezogen und die jeweilige Nutzfläche mit dem Nutzwertfaktor multipliziert. Die Nutzwerte je Einheit bzw. für das Zubehör werden gem. § 8 (1) und (2) WEG 2002 auf ganze Zahlen gerundet.

TOP 1 - W1

TOP 1 - W1 Erdgeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	4,38				
Bad/WC	6,06				
Wohnen/Kochen/Essen	23,68				
	34,12		0,95	32,41	
Loggia	4,79		0,50	2,40	
Nutzfläche	**38,91**			34,81	**35**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Terrasse	(6,16)	-75,00 %	0,25	1,54	**2**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 1	(2,51)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche	(46,00)	-85,00 %	0,15	6,90	**7**
Grünfläche Dach 1	(10,90)	-85,00 %	0,15	1,64	**2**
TOP 1 - W1	**38,91**				**47**

TOP 2 - W2

TOP 2 - W2 Erdgeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	4,81				
Abstellraum	1,14				
Kochen	5,66				
Wohnen/Essen	18,93				
Schlafen	12,82				
Bad/WC	7,14				
	50,50		0,95	47,98	
Loggia	5,23		0,50	2,62	
Nutzfläche	**55,73**			50,60	**51**
<u>Zubehör (keine Nutzfläche)</u>					
Kellerabteil 2	(2,58)	-70,00 %	0,30	0,77	**1**
Grünfläche Dach 2	(18,30)	-85,00 %	0,15	2,75	**3**
TOP 2 - W2	**55,73**				**55**

TOP 3 - W3

TOP 3 - W3 Erdgeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	7,73				
Bad	4,18				
WC	1,91				
Abstellraum	1,78				
Schlafen	14,45				
Wohnen/Essen	21,27				
	51,32		0,95	48,75	
Loggia	6,31		0,50	3,16	
Nutzfläche	**57,63**			51,91	**52**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 3	(2,58)	-70,00 %	0,30	0,77	**1**
Grünfläche Dach 3	(18,00)	-85,00 %	0,15	2,70	**3**
TOP 3 - W3	**57,63**				**56**

TOP 4 - W4

TOP 4 - W4 Erdgeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	4,35				
Abstellraum	2,10				
WC	2,30				
Bad	8,11				
Wohnen/Kochen/Essen	22,09				
Schlafen	13,08				
	52,03		0,95	49,43	
Loggia	7,83		0,50	3,92	
Nutzfläche	**59,86**			53,35	**53**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Terrasse	(8,78)	-75,00 %	0,25	2,20	**2**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 4	(2,51)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche	(24,20)	-85,00 %	0,15	3,63	**4**
Grünfläche Dach 4	(16,20)	-85,00 %	0,15	2,43	**2**
TOP 4 - W4	**59,86**				**62**

TOP 5 - W5

TOP 5 - W5 1. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,17				
Abstellraum	1,85				
WC	2,46				
Gang	7,45				
Schlafen	14,21				
Bad	6,28				
Kind	10,23				
Wohnen/Kochen/Essen	25,57				
	74,22		1,00	74,22	
Loggia	6,18		0,50	3,09	
Loggia	4,88		0,50	2,44	
Nutzfläche	**85,28**			79,75	**80**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,87)	-75,00 %	0,25	1,22	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 5	(2,51)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche Dach 5	(18,10)	-85,00 %	0,15	2,72	**3**
TOP 5 - W5	**85,28**				**85**

TOP 6 - W6

TOP 6 - W6 1. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	11,07				
Abstellraum	2,01				
WC	2,01				
Bad	7,33				
Schlafen	15,18				
Kind	12,08				
Wohnen/Kochen/Essen	26,44				
	76,12		1,00	76,12	
Loggia	5,32		0,50	2,66	
Loggia	4,41		0,50	2,21	
Nutzfläche	**85,85**			80,99	**81**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,39)	-75,00 %	0,25	1,10	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 6	(2,51)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche Dach 6	(18,40)	-85,00 %	0,15	2,76	**3**
TOP 6 - W6	**85,85**				**86**

TOP 7 - W7

TOP 7 - W7 1. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,70				
Abstellraum	2,02				
WC	2,14				
Bad	6,04				
Wohnen/Kochen/Essen	33,59				
Schlafen	11,73				
Kind	11,40				
	73,62		1,00	73,62	
Loggia	5,19		0,50	2,60	
Nutzfläche	**73,62**			76,22	**76**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 7	(2,51)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche Dach 7	(18,10)	-85,00 %	0,15	2,72	**3**
TOP 7 - W7	**73,62**				**80**

TOP 8 - W8

TOP 8 - W8 1. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	15,78				
Abstellraum	1,87				
WC	2,41				
Bad	8,59				
Kind 1	10,84				
Kind 2	10,85				
Schlafen	13,79				
Wohnen/Kochen/Essen	32,53				
	96,66		1,00	96,66	
Loggia	6,31		0,50	3,16	
Loggia	7,28		0,50	3,64	
Nutzfläche	**110,25**			103,46	**103**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(5,03)	-75,00 %	0,25	1,26	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 8	(2,51)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche Dach 8	(18,40)	-85,00 %	0,15	2,76	**3**
TOP 8 - W8	**110,25**				**108**

TOP 9 - W9

TOP 9 - W9 2. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,17				
Abstellraum	1,85				
WC	2,46				
Gang	7,45				
Schlafen	14,21				
Bad	6,28				
Wohnen/Kochen/Essen	25,63				
Kind	10,23				
	74,28		1,00	74,28	
Loggia	6,18		0,50	3,09	
Loggia	4,88		0,50	2,44	
Nutzfläche	**85,34**			79,81	**80**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,87)	-75,00 %	0,25	1,22	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 9	(2,50)	-70,00 %	0,30	0,75	**1**
Grünfläche Dach 9	(18,40)	-85,00 %	0,15	2,76	**3**
TOP 9 - W9	**85,34**				**85**

TOP 10 - W10

TOP 10 - W10 2. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	11,07				
Abstellraum	2,01				
WC	2,01				
Bad	7,33				
Kind	12,08				
Schlafen	15,18				
Wohnen/Kochen/Essen	26,44				
	76,12		1,00	76,12	
Loggia	5,32		0,50	2,66	
Loggia	4,41		0,50	2,21	
Nutzfläche	**85,85**			80,99	**81**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,39)	-75,00 %	0,25	1,10	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 10	(2,46)	-70,00 %	0,30	0,74	**1**
Grünfläche Dach 10	(13,60)	-85,00 %	0,15	2,04	**2**
TOP 10 - W10	**85,85**				**85**

TOP 11 - W11

TOP 11 - W11 2. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,71				
Abstellraum	2,02				
WC	2,14				
Bad	6,04				
Wohnen/Kochen/Essen	33,65				
Kind	11,40				
Schlafen	11,80				
	73,76		1,00	73,76	
Loggia	5,19		0,50	2,60	
Nutzfläche	**78,95**			76,36	**76**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 11	(2,86)	-70,00 %	0,30	0,86	**1**
Grünfläche Dach 11	(13,90)	-85,00 %	0,15	2,09	**2**
TOP 11 - W11	**78,95**				**79**

TOP 12 - W12

TOP 12 - W12 2. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	15,79				
Abstellraum	1,78				
WC	2,32				
Bad	8,36				
Kind 1	10,85				
Kind 2	10,85				
Schlafen	13,85				
Wohnen/Kochen/Essen	32,70				
	96,50		1,00	96,50	
Loggia	6,31		0,50	3,16	
Loggia	7,28		0,50	3,64	
Nutzfläche	**110,09**			103,30	**103**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(5,03)	-75,00 %	0,25	1,26	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 12	(1,55)	-70,00 %	0,30	0,47	**1**
Grünfläche Dach 12	(13,90)	-85,00 %	0,15	2,09	**2**
TOP 12 - W12	**110,09**				**107**

TOP 13 - W13

TOP 13 - W13 3. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,17				
Abstellraum	1,85				
WC	2,46				
Gang	7,45				
Schlafen	14,21				
Bad	6,28				
Wohnen/Kochen/Essen	25,63				
Kind	10,23				
	74,28		1,00	74,28	
Loggia	6,18		0,50	3,09	
Loggia	4,88		0,50	2,44	
Nutzfläche	**85,34**			79,81	**80**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,87)	-75,00 %	0,25	1,22	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 13	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 13	(16,40)	-85,00 %	0,15	2,46	**2**
TOP 13 - W13	**85,34**				**84**

TOP 14 - W14

TOP 14 - W14 3. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	11,07				
Abstellraum	2,01				
WC	2,01				
Bad	7,33				
Kind	12,08				
Schlafen	15,18				
Wohnen/Kochen/Essen	26,44				
	76,12		1,00	76,12	
Loggia	5,32		0,50	2,66	
Loggia	4,41		0,50	2,21	
Nutzfläche	**85,85**			80,99	**81**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,39)	-75,00 %	0,25	1,10	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 14	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 14	(16,80)	-85,00 %	0,15	2,52	**3**
TOP 14 - W14	**85,85**				**86**

TOP 15 - W15

TOP 15 - W15 3. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,71				
Abstellraum	2,02				
WC	2,14				
Bad	6,04				
Wohnen/Kochen/Essen	33,65				
Kind	11,40				
Schlafen	11,80				
	73,76		1,00	73,76	
Loggia	5,19		0,50	2,60	
Nutzfläche	**78,95**			76,36	**76**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 15	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 15	(19,20)	-85,00 %	0,15	2,88	**3**
TOP 15 - W15	**78,95**				**80**

TOP 16 - W16

TOP 16 - W16 3. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	15,79				
Abstellraum	1,78				
WC	2,32				
Bad	8,36				
Kind 1	10,85				
Kind 2	10,85				
Schlafen	13,85				
Wohnen/Kochen/Essen	32,70				
	96,50		1,00	96,50	
Loggia	6,31		0,50	3,16	
Loggia	7,28		0,50	3,64	
Nutzfläche	**110,09**			103,30	**103**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(5,03)	-75,00 %	0,25	1,26	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 16	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 16	(18,40)	-85,00 %	0,15	2,76	**3**
TOP 16 - W16	**110,09**				**108**

TOP 17 - W17

TOP 17 - W17 4. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,17				
Abstellraum	1,85				
WC	2,46				
Gang	7,45				
Schlafen	14,21				
Bad	6,28				
Wohnen/Kochen/Essen	25,63				
Kind	10,23				
	74,28		1,00	74,28	
Loggia	6,18		0,50	3,09	
Loggia	4,88		0,50	2,44	
Nutzfläche	**85,34**			79,81	**80**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,87)	-75,00 %	0,25	1,22	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 17	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 17	(18,90)	-85,00 %	0,15	2,84	**3**
TOP 17 - W17	**85,34**				**85**

TOP 18 - W18

TOP 18 - W18 4. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	11,07				
Abstellraum	2,01				
WC	2,01				
Bad	7,33				
Kind	12,08				
Schlafen	15,18				
Wohnen/Kochen/Essen	26,44				
	76,12		1,00	76,12	
Loggia	5,32		0,50	2,66	
Loggia	4,41		0,50	2,21	
Nutzfläche	**85,85**			80,99	**81**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(4,39)	-75,00 %	0,25	1,10	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 18	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 18	(18,70)	-85,00 %	0,15	2,81	**3**
TOP 18 - W18	**85,85**				**86**

TOP 19 - W19

TOP 19 - W19 4. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	6,71				
Abstellraum	2,02				
WC	2,14				
Bad	6,04				
Wohnen/Kochen/Essen	33,65				
Kind	11,40				
Schlafen	11,80				
	73,76		1,00	73,76	
Loggia	5,19		0,50	2,60	
Nutzfläche	**78,95**			76,36	**76**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 19	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 19	(12,30)	-85,00 %	0,15	1,85	**2**
TOP 19 - W19	**78,95**				**79**

TOP 20 - W20

TOP 20 - W20 4. Obergeschoss	Nutzfläche in m²	Zu- und Ab-schläge	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
Vorraum	15,79				
Abstellraum	1,78				
WC	2,32				
Bad	8,36				
Kind 1	10,85				
Kind 2	10,85				
Schlafen	13,85				
Wohnen/Kochen/Essen	32,70				
	96,50		1,00	96,50	
Loggia	6,31		0,50	3,16	
Loggia	7,28		0,50	3,64	
Nutzfläche	**110,09**			103,30	**103**
werterhöhend (keine Nutzfläche)					
Balkon	(5,03)	-75,00 %	0,25	1,26	**1**
Zubehör (keine Nutzfläche)					
Kellerabteil 20	(2,10)	-70,00 %	0,30	0,63	**1**
Grünfläche Dach 20	(12,60)	-85,00 %	0,15	1,89	**2**
TOP 20 - W20	**110,09**				**107**

KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage

TOP	Bezeichung	Nutzfläche in m²	Faktor	Nutzwert-basis	Nutzwert
TOP 21 - TG 1	1	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 22 - TG 2	2	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 23 - TG 3	3	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 24 - TG 4	4	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 25 - TG 5	5	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 26 - TG 6	6	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 27 - TG 7	7	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 28 - TG 8	8	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 29 - TG 9	9	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 30 - TG 10	10	**17,50**	0,75	13,13	**13**
TOP 31 - TG 11	11	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 32 - TG 12	12	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 33 - TG 13	13	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 34 - TG 14	14	**12,50**	0,60	7,50	**8**
TOP 35 - TG 15	15	**12,50**	0,60	7,50	**8**

Zusammenfassung

TOP	Art / Bezeichnung	Nutzfläche	Nutzwerte
TOP 1 - W1	Wohnung Erdgeschoss	38,91	**47**
TOP 2 - W2	Wohnung Erdgeschoss	55,73	**55**
TOP 3 - W3	Wohnung Erdgeschoss	57,63	**56**
TOP 4 - W4	Wohnung Erdgeschoss	59,86	**62**
TOP 5 - W5	Wohnung 1. Obergeschoss	85,28	**85**
TOP 6 - W6	Wohnung 1. Obergeschoss	85,85	**86**
TOP 7 - W7	Wohnung 1. Obergeschoss	73,62	**80**
TOP 8 - W8	Wohnung 1. Obergeschoss	110,25	**108**
TOP 9 - W9	Wohnung 2. Obergeschoss	85,34	**85**
TOP 10 - W10	Wohnung 2. Obergeschoss	85,85	**85**
TOP 11 - W11	Wohnung 2. Obergeschoss	78,95	**79**
TOP 12 - W12	Wohnung 2. Obergeschoss	110,09	**107**
TOP 13 - W13	Wohnung 3. Obergeschoss	85,34	**84**
TOP 14 - W14	Wohnung 3. Obergeschoss	85,85	**86**
TOP 15 - W15	Wohnung 3. Obergeschoss	78,95	**80**

TOP	Art / Bezeichnung	Nutzfläche	Nutzwerte
TOP 16 - W16	Wohnung 3. Obergeschoss	110,09	**108**
TOP 17 - W17	Wohnung 4. Obergeschoss	85,34	**85**
TOP 18 - W18	Wohnung 4. Obergeschoss	85,85	**86**
TOP 19 - W19	Wohnung 4. Obergeschoss	78,95	**79**
TOP 20 - W20	Wohnung 4. Obergeschoss	110,09	**107**
	KFZ-Stellplätze Tiefgarage		
TOP 21 - TG 1	1	12,50	**8**
TOP 22 - TG 2	2	12,50	**8**
TOP 23 - TG 3	3	12,50	**8**
TOP 24 - TG 4	4	12,50	**8**
TOP 25 - TG 5	5	12,50	**8**
TOP 26 - TG 6	6	12,50	**8**
TOP 27 - TG 7	7	12,50	**8**
TOP 28 - TG 8	8	12,50	**8**
TOP 29 - TG 9	9	12,50	**8**
TOP 30 - TG 10	10	17,50	**13**
TOP 31 - TG 11	11	12,50	**8**
TOP 32 - TG 12	12	12,50	**8**
TOP 33 - TG 13	13	12,50	**8**

TOP	Art / Bezeichnung	Nutzfläche	Nutzwerte
TOP 34 - TG 14	14	12,50	**8**
TOP 35 - TG 15	15	12,50	**8**
Gesamtnutzwert			**1.775**

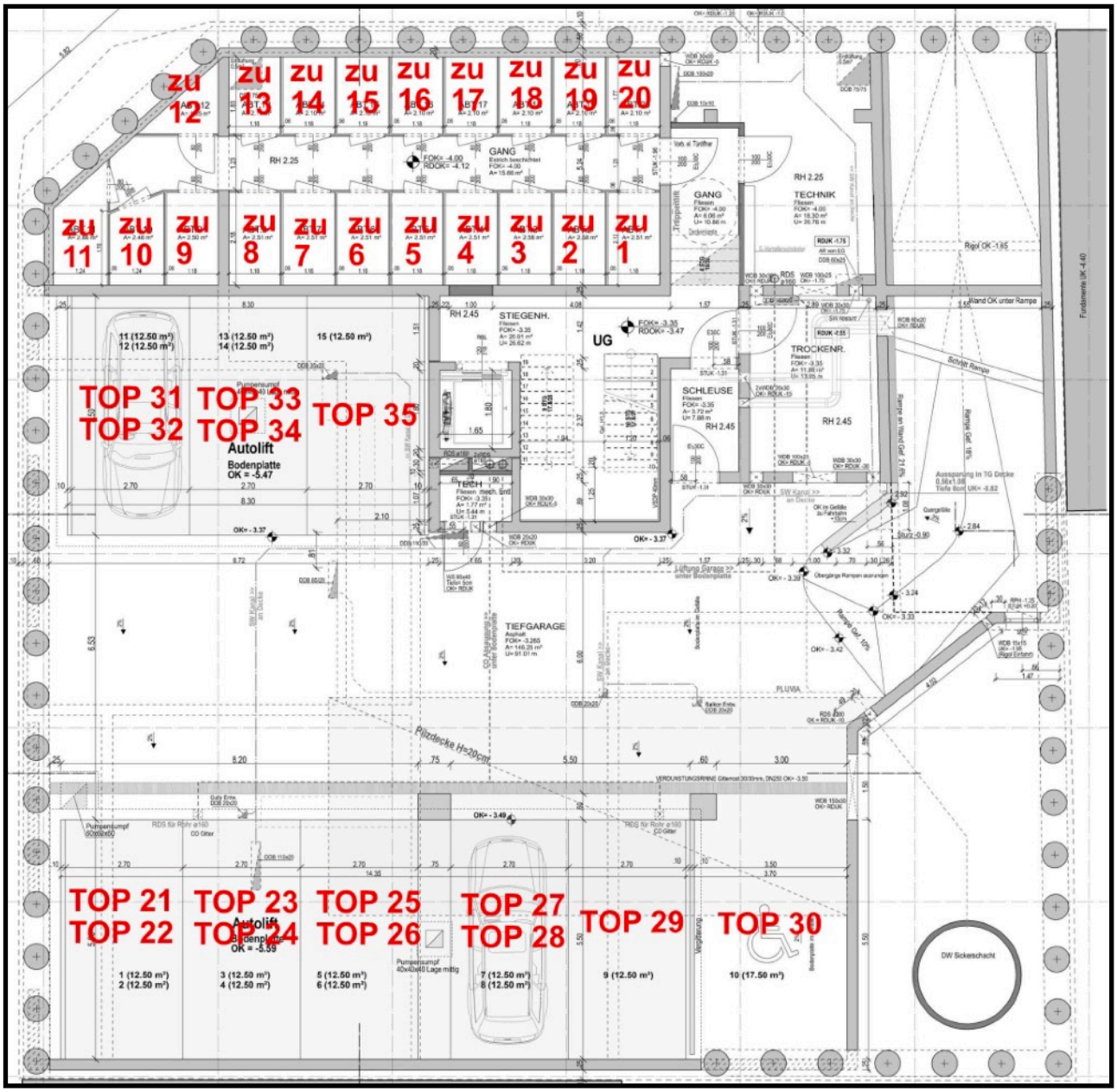
Luftenberg, am 17. Oktober 2022

Beilagen

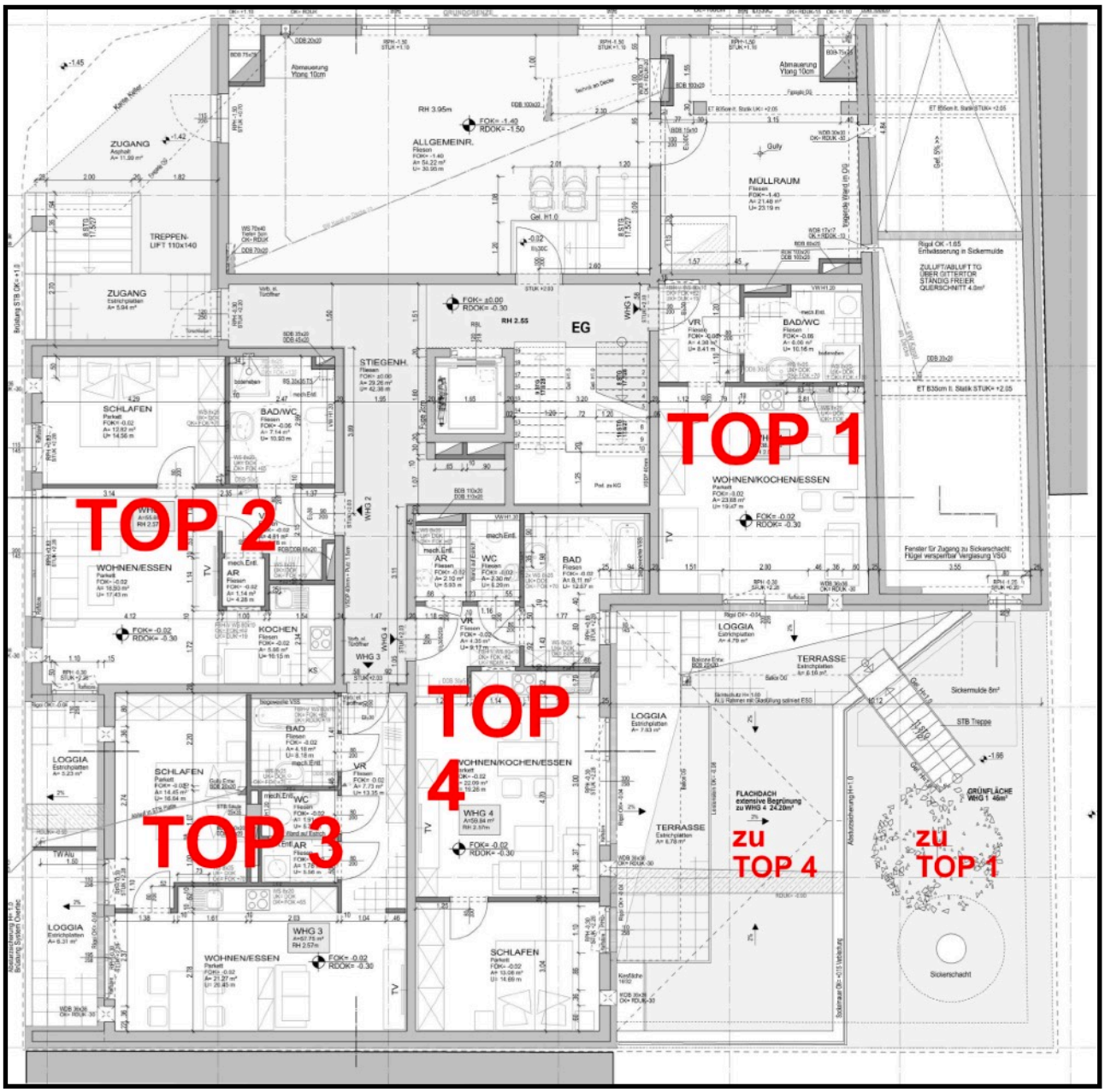
Pläne

nicht maßstabsgetreu - dient nur zur Orientierung

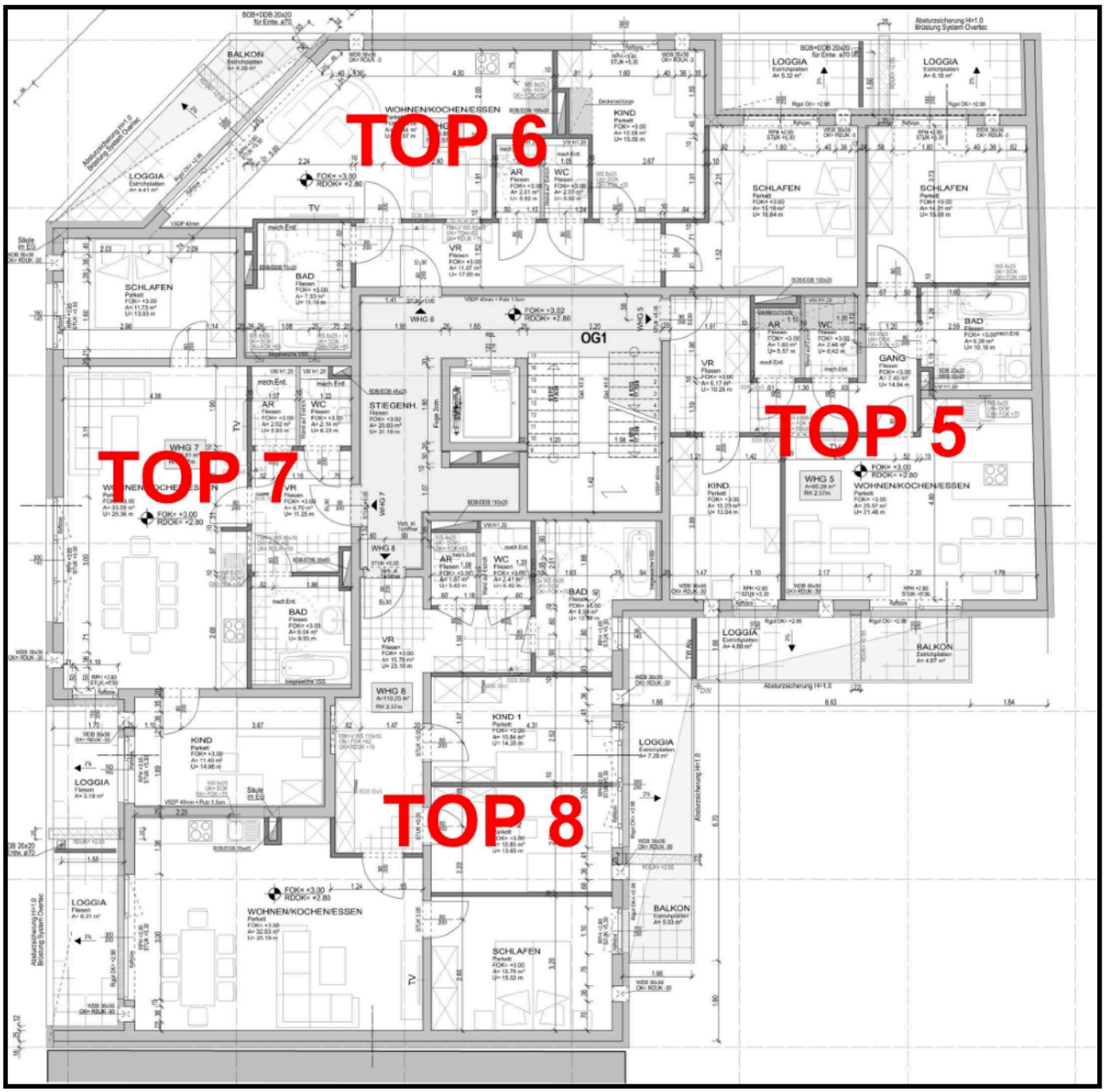
Untergeschoss:



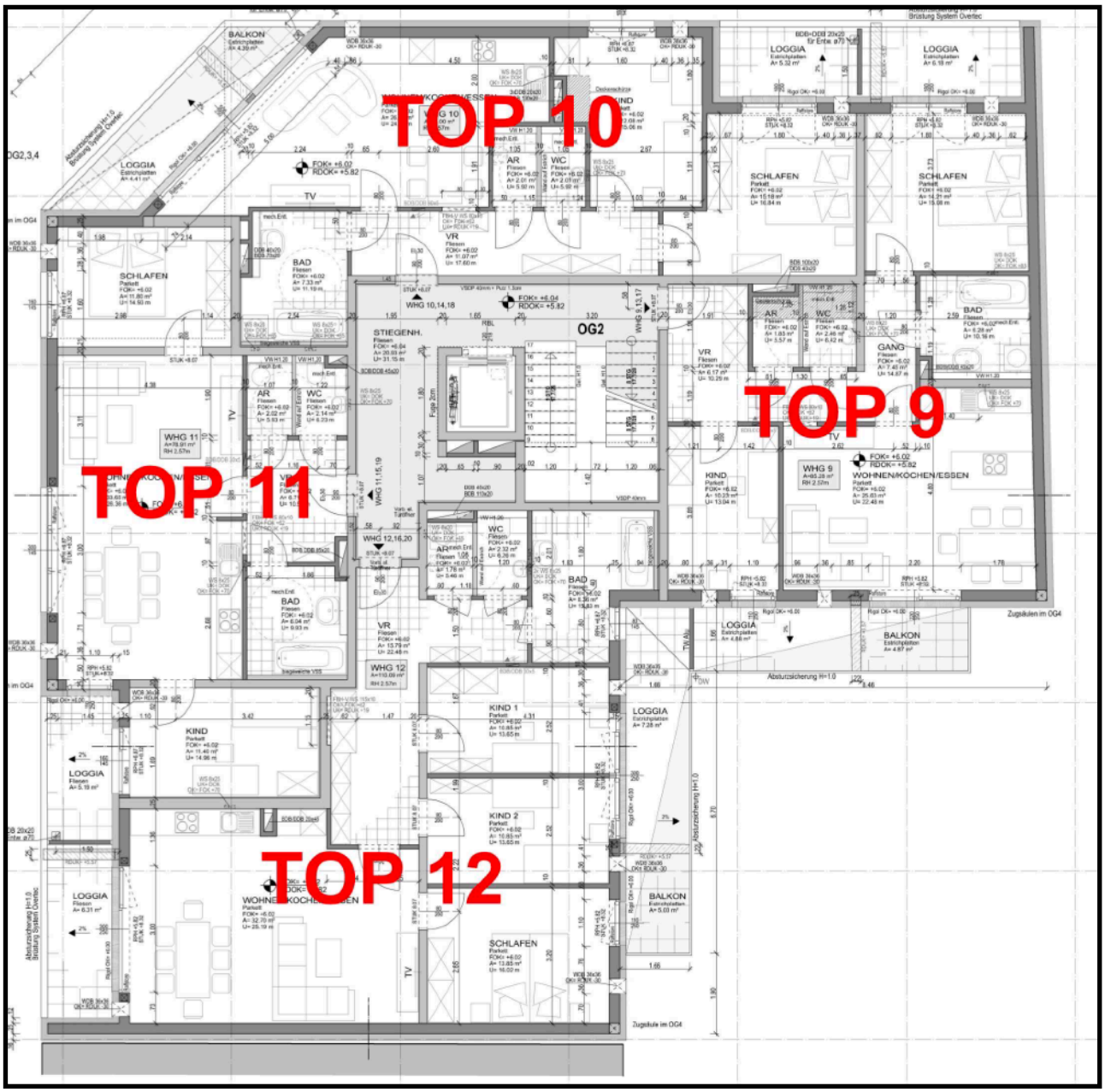
Erdgeschoss:



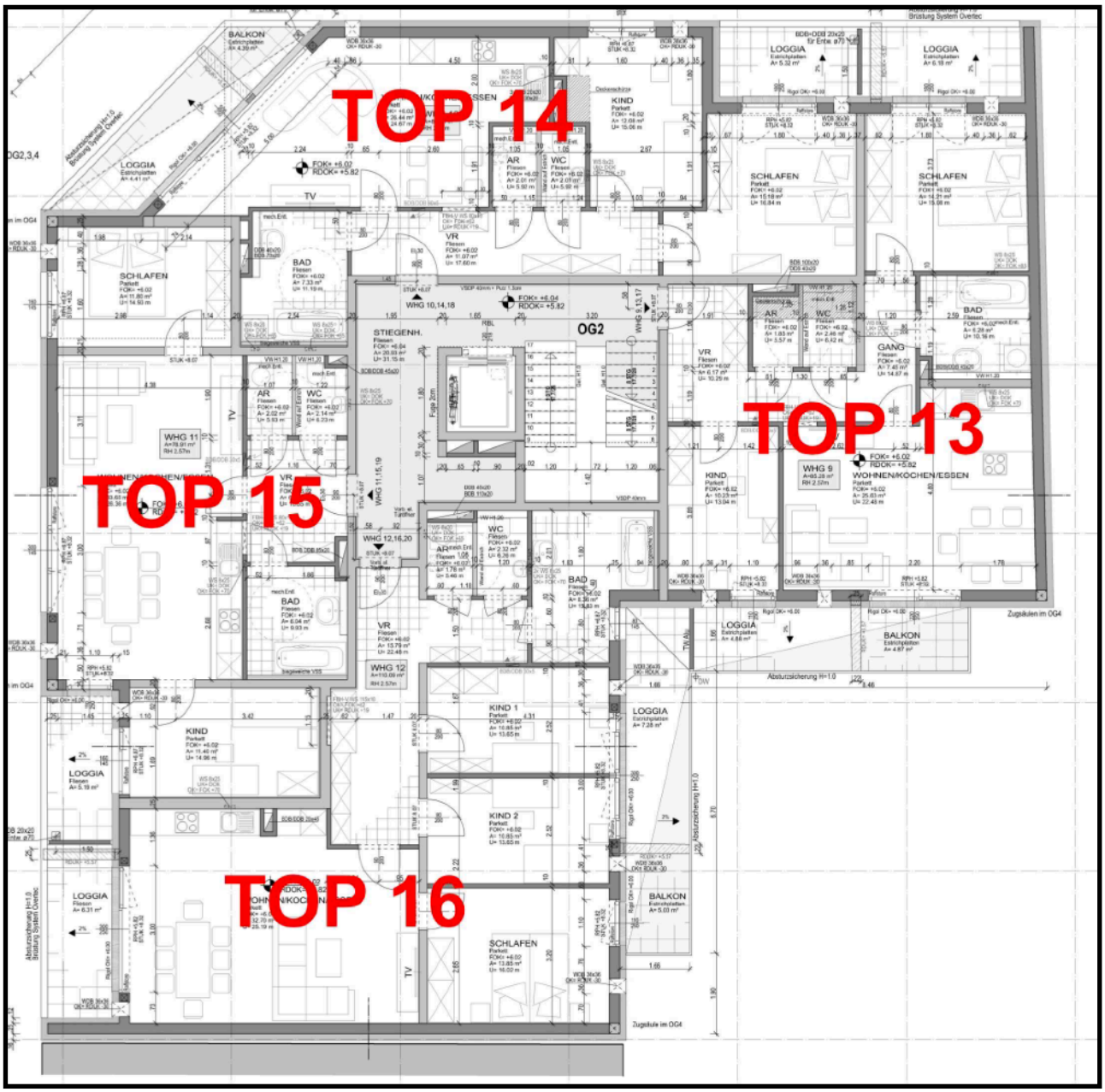
1. Obergeschoss:



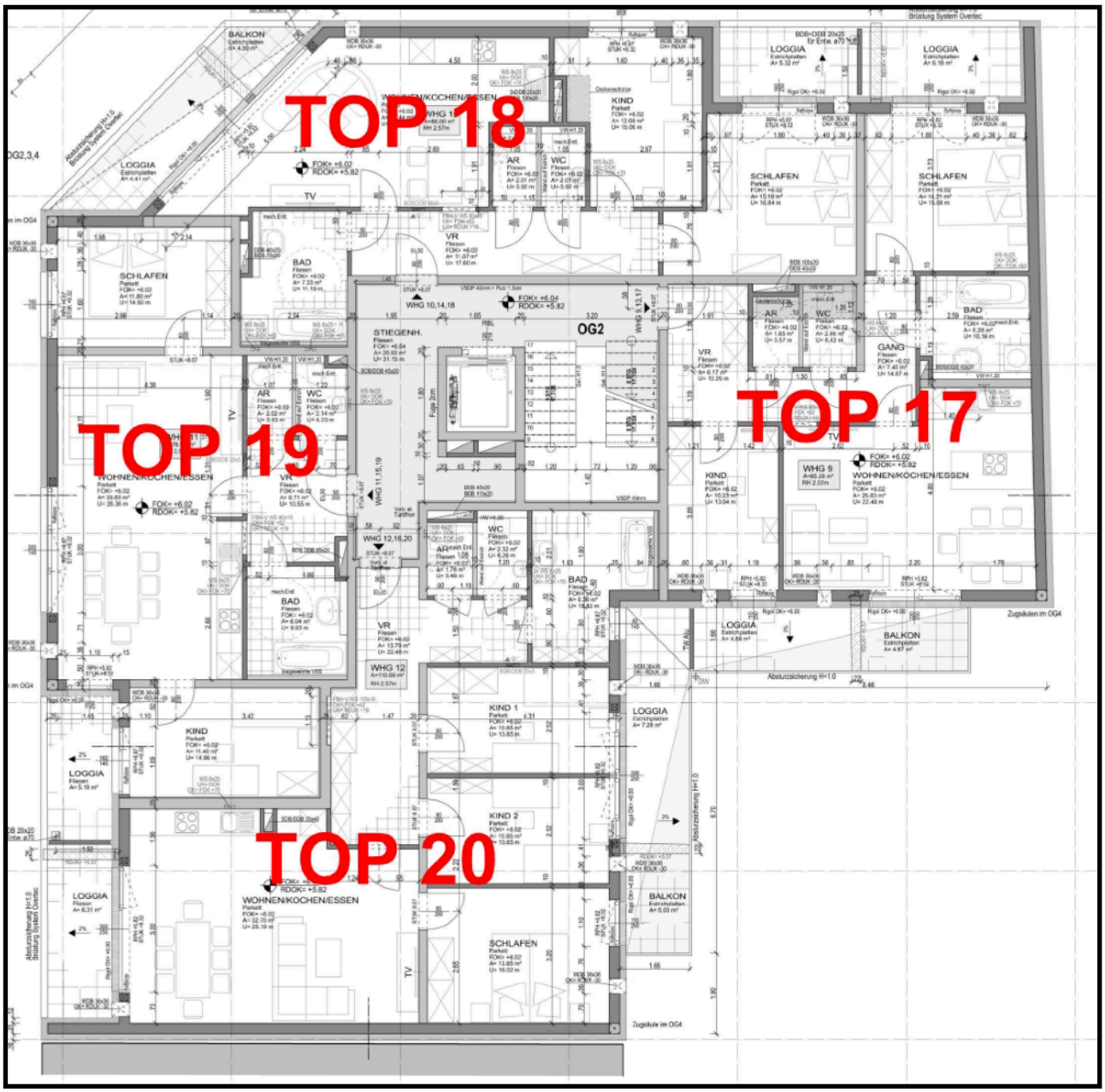
2. Obergeschoss:



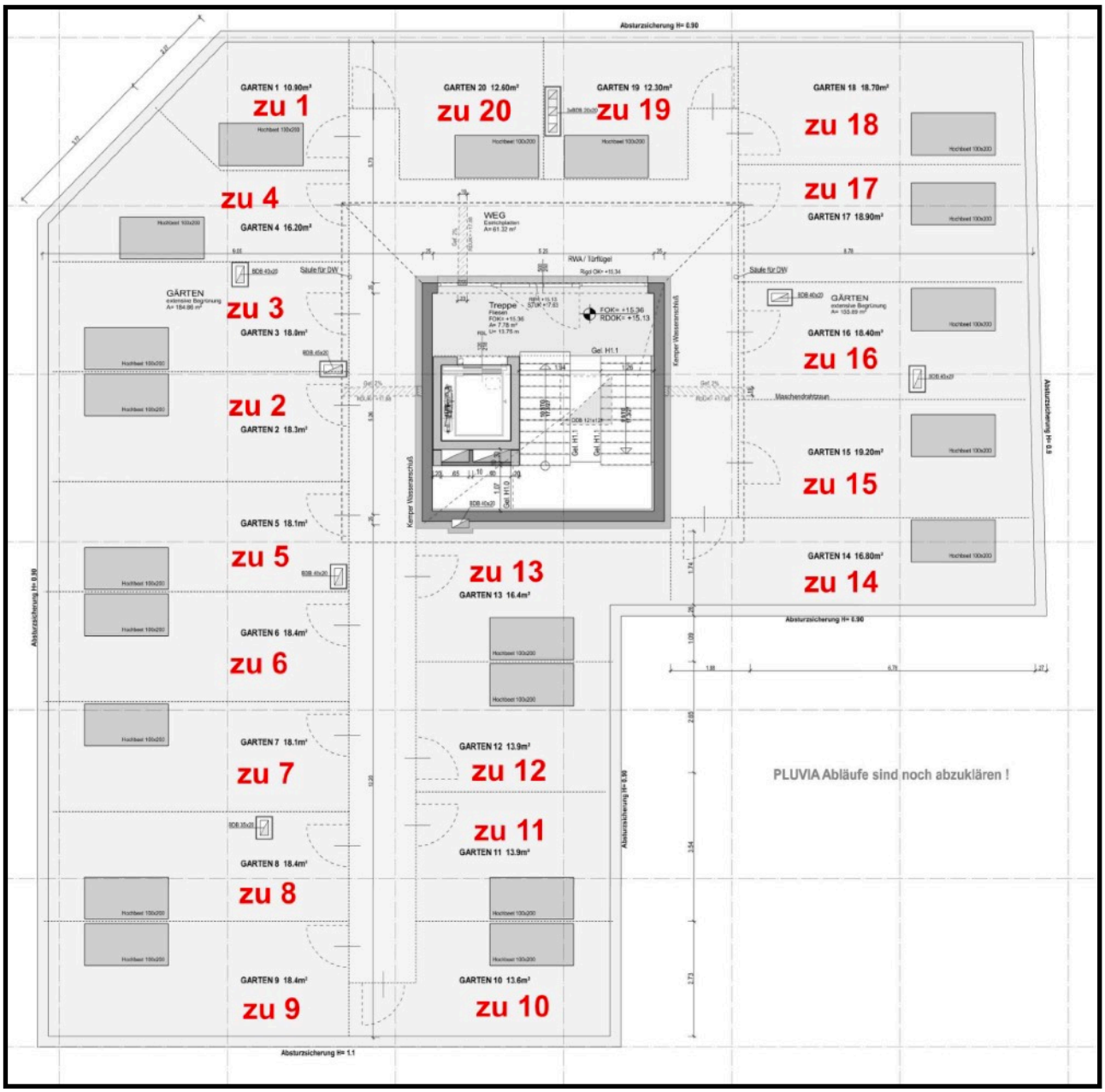
3. Obergeschoss:



4. Obergeschoss:



Dach:


zu 1
zu 20
zu 19
zu 18
zu 4
zu 17
zu 3
zu 16
zu 2
zu 15
zu 5
zu 13
zu 14
zu 6
zu 7
zu 12
zu 11
zu 8
zu 9
zu 10
PLUVIA Abläufe sind noch abzuklären !

Gutachten § 6 (1) WEG 2002

Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten i.s.d. § 2 Abs. 2 WEG 2002.

Politische Gemeinde:	Linz an der Donau
Grundbuch:	45202 Kleinmünchen
Einlagezahl:	935
Grundstücksnummer:	2729
Verkehrsfläche und Orientierungsnummer:	Dürerstraße 21

Grundlagen

Wie im Nutzwertgutachten vom 17. Oktober 2022

Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt.

WOHNUNGEN:	**20**
SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:	**0**
ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE (zugeteilt): KFZ-Stellplätze insgesamt:	**15**

Die Grundlage dieses Gutachtens bilden die behördlich rechtskräftig bewilligten Bau- bzw. Änderungspläne.

Luftenberg am 17. Oktober 2022

Bemerkt wird, dass eine Ausfertigung dieses Gutachten in Entsprechung der Bestimmung des § 6 Abs. 2 WEG 2002 der zuständigen Baubehörde übermittelt wird.