



ARCHITEKT DI DR M UNTERLADSTÄTTER

A-6250 Kundl, Biochemiestraße 18

mobil: +43-(0)664-4030804

email: m-u@aon.at web: www.arch-miu.at

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der wohnungseigentumtauglichen Objekte sowie der vorhandenen
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 612
Grundbuch: 45203 Linz
Bezirksgericht: Linz
GST-NR: 1467
GST-Adresse: in 4020 Linz, Herrenstraße 41

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002
in der derzeit gültigen Fassung

Kundl, am 7.6.2018

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Dr. Hans Bergmann / Dr. Wolfgang Bergmann	4020 Linz, Herrenstraße 41

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 612, Grundbuch 45203 Linz, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Ortsbesichtigung

Montag, 30.04.2018

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124)
- Grundbuchsatz EZ 612 Grundbuch 45203 Linz
- Auszug aus dem Katasterplan Grundbuch 45203 Linz
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Nutzflächen sind aus den Bestandsaufnahmen der IPB GmbH ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Aufstellung der Mieterträge auf EZ 612 Grundbuch 45203 Linz (08/2016)
- Parifizierungspläne mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Einheiten.
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Echharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen
- Empfehlungen des Fachbuches „WEG idF der WRN 2006“ – Dr. Wolfgang Dirnbacher

Behördliche Genehmigungen

Bescheid vom Juli 1852, Errichtung Gebäude

Bescheid Zl. 501/W-728/79 vom 15.1.1980, Errichtung Personenaufzug

Befund

Grundbuchsstand EZ 612 Grundbuch 45203 Linz

Liegenschaftsadresse: Herrenstraße 41, 4020 Linz
Grundbuch: 45203 Linz
Einlagezahl: 612
Grundstücksnummer: 1467
Bezirksgericht: Linz

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 612 Grundbuch 45203 Linz mit Grundstück Nr. 1467 befindet sich in Herrenstraße 41, 4020 Linz.

Liegenschaftseigentümer

Anteile 1/2:

Dr. Hans Bergmann, geb. 5.8.1946, wohnhaft in Herrenstraße 41/I, 4020 Linz

Anteile 1/2:

Dr. Wolfgang Bergmann, geb. 18.8.1951, wohnhaft in Herrenstraße 41/III, 4020 Linz

Beschreibung der Zufahrt und der Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 150m Luftlinie südöstlich des Linzer Mariendoms. Im Westen führt die Herrenstraße vorbei, im Norden die Langgasse. Ausgehend von der Herrenstraße wird das Gebäude erschlossen.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Das auf der Liegenschaft EZ 612 Grundbuch 45203 Linz befindliche Gebäude weist sechs Geschoße auf. Das Untergeschoß beinhaltet die Kellerabteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie Lager- und Technikraum der Geschäftseinheit 2, ferner das sich über alle Geschoße fortsetzende Treppenhaus. Hier nimmt auch der Lift seinen Ausgang. Dieser setzt sich aber nur bis zum dritten Obergeschoß fort. Im Südwesten des Gebäudes gibt es einen Hof. Im Erdgeschoß sind zwei Geschäftseinheiten untergebracht. In den darüberliegenden drei Obergeschoßen befinden sich Wohnungen. Das Dachgeschoß wird vom Lager L1 gebildet. Die Energieversorgung erfolgt mittels Gas.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

8 Wohnungen
3 sonstige selbständige Räumlichkeiten
0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Dies sind alle in den Planunterlagen weiß dargestellten Nutzflächen, das sind Treppen und Treppenpodeste, der Hof, der nördlich der TOP G1 befindliche externe Zugangsbereich, ein Raum im Untergeschoß und der Lift.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt. Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG idgF der WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2Abs 3 WEG. Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§8 Abs. 2, Satz 1 WEG). Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2 WEG).

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl 1 übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoß befindliche Wohnung TOP W1 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen. Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Herrenstraße 41

Wohnung TOP W1 (gelb) (Regelwohnung)

Regelnutzwert OG1:	1,0000		
Nutzwert pro m²	1,0000		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	OG1		1,000
WC	OG1		1,000
Küche	OG1		1,000
Wohnzimmer	OG1		1,000
Gang	OG1		1,000
Schlafen 1	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Schlafen 2	OG1		1,000
Zubehör			
KA W1	UG	0,25 je m ²	0,250

Wohnung TOP W2 (blau)

Regelnutzwert OG1:	1,0000		
Nutzwert pro m²	1,0000		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum 1	OG1		1,000
Bad	OG1		1,000
Abstellraum	OG1		1,000
Schlafzimmer	OG1		1,000
Zimmer 1	OG1		1,000
Arbeitszimmer	OG1		1,000
Küche	OG1		1,000
Wohnzimmer	OG1		1,000
Zimmer 2	OG1		1,000
Flur	OG1		1,000
Waschraum	OG1		1,000
WC 1	OG1		1,000
Zimmer 3	OG1		1,000
Vorraum 2	OG1		1,000
WC 2	OG1		1,000
Zubehör			
KA W2	UG	0,25 je m ²	0,250
KA W2-1	UG	0,25 je m ²	0,250

Wohnung TOP W3 (orange)

Regelnutzwert OG2:	1,0000		
Nutzwert pro m²	1,0000		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Küche	OG2		1,000
Schlafzimmer	OG2		1,000
Wohnzimmer	OG2		1,000

Abstellraum 1	OG2	1,000
Zubehör		
KA W3	UG	0,25 je m ²
Abstellraum AR2	OG2	1,000

Wohnung TOP W4 (orange)

Regelnutzwert OG2:	1,0000		
Nutzwert pro m²	1,0000		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG2		1,000
WC	OG2		1,000
Küche	OG2		1,000
Wohnzimmer	OG2		1,000
Gang	OG2		1,000
Schlafzimmer	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Zimmer	OG2		1,000
Zubehör			
KA W4	UG	0,25 je m ²	0,250

Wohnung TOP W5 (rot)

Regelnutzwert OG2:	1,0000		
Nordausrichtung	-5,00%		
Nutzwert pro m²	0,9500		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG2		0,950
Bad	OG2		0,950
Wohnküche	OG2		0,950
Schlafzimmer	OG2		0,950
Zubehör			
KA W5	UG	0,25 je m ²	0,250

Wohnung TOP W6 (grün)

Regelnutzwert OG2:	1,0000		
Nutzwert pro m²	1,0000		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG2		1,000
Bad	OG2		1,000
Wohnzimmer	OG2		1,000
Schlafzimmer	OG2		1,000
Zubehör			
KA W6	UG	0,25 je m ²	0,250

Wohnung TOP W7 (hellblau)

Regelnutzwert OG3:	1,0000		
Geschoßlage	5,00%		
Nutzwert pro m²	1,0500		
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG3		1,050
WC	OG3		1,050
Bad	OG3		1,050
Küche	OG3		1,050

Schlafzimmer	OG3	1,050
Wohnzimmer	OG3	1,050
Zubehör		
KA W7	UG	0,25 je m ²
Abstellraum ABST7	OG3	1,050

Wohnung TOP W8 (gelb)

Regelnutzwert OG3: **1,0000**

Nordausrichtung Wohnen **-3,00%**

Geschoßlage **5,00%**

Nutzwert pro m² **1,0000**

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von weniger als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	OG3	1,000	
Diele	OG3	1,000	
Dusche	OG3	1,000	
Abstellraum	OG3	1,000	
Bad 1	OG3	1,000	
Zimmer 1	OG3	1,000	
Schlafzimmer	OG3	1,000	
Wohnzimmer	OG3	1,000	
Küche	OG3	1,000	
Gästezimmer	OG3	1,000	
Arbeitszimmer	OG3	1,000	
Zimmer 2	OG3	1,000	
Zimmer 3	OG3	1,000	
Flur	OG3	1,000	
Garderobe	OG3	1,000	
Bad 2	OG3	1,000	
WC	OG3	1,000	
Zubehör			
KA W8	UG	0,25 je m ²	0,250

Geschäft G1 (gelb)

Regelnutzwert EG: **1,0000**

Gute Geschäftslage **5,00%**

Nutzwert pro m² **1,0500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gastrauum	EG	1,050	
Gang+Lager	EG	1,050	
Vorraum	EG	1,050	
WC Herren	EG	1,050	
WC Damen	EG	1,050	
Küche	EG	1,050	
Technik	EG	0,30 je m ²	0,300

Geschäft G2 (blau)

Regelnutzwert EG: **1,0000**

Gute Geschäftslage **5,00%**

Nutzwert pro m² **1,0500**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Salon 1	EG	1,050	

Salon 2	EG	1,050
Salon 3	EG	1,050
Abstellraum 1	EG	1,050
Abstellraum 2	EG	1,050
Vorraum	EG	1,050
WC	EG	1,050
Zubehör		
Lager L1	UG	0,30 je m ²
Technikraum T1	UG	0,30 je m ²

Lager L1 (orange)

Regelnutzwert DG: **0,3000**

Dachschrägenanteil **-20,00%**

Nutzwert pro m² **0,2400**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Lager	DG		0,240
Zubehör			
KA L1-1	UG	0,30 je m ²	0,300
KA L1-2	UG	0,30 je m ²	0,300
KA L1-3	UG	0,30 je m ²	0,300

Nutzwertberechnung

Herrenstraße 41

Wohnung TOP W1 (gelb)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG1	2,54	1,000	2,54	
WC	OG1	1,28	1,000	1,28	
Küche	OG1	21,91	1,000	21,91	
Wohnzimmer	OG1	23,40	1,000	23,40	
Gang	OG1	10,09	1,000	10,09	
Schlafen 1	OG1	13,63	1,000	13,63	
Bad	OG1	7,12	1,000	7,12	
Schlafen 2	OG1	13,20	1,000	13,20	93
Zubehör					
KA W1	UG	8,88	0,250	2	2
Mindestanteil: 95 von 1.124 (190 von 2.248)					

Wohnung TOP W2 (blau)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum 1	OG1	4,57	1,000	4,57	
Bad	OG1	5,24	1,000	5,24	
Abstellraum	OG1	5,78	1,000	5,78	
Schlafzimmer	OG1	22,70	1,000	22,70	
Zimmer 1	OG1	11,98	1,000	11,98	
Arbeitszimmer	OG1	18,00	1,000	18,00	
Küche	OG1	25,01	1,000	25,01	
Wohnzimmer	OG1	24,50	1,000	24,50	
Zimmer 2	OG1	16,38	1,000	16,38	
Flur	OG1	3,46	1,000	3,46	
Waschraum	OG1	1,66	1,000	1,66	
WC 1	OG1	0,98	1,000	0,98	
Zimmer 3	OG1	12,28	1,000	12,28	
Vorraum 2	OG1	1,56	1,000	1,56	
WC 2	OG1	1,09	1,000	1,09	155
Zubehör					
KA W2	UG	8,30	0,250	2	
KA W2-1	UG	8,75	0,250	2	4
Mindestanteil: 159 von 1.124 (318 von 2.248)					

Wohnung TOP W3 (orange)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG2	1,53	1,000	1,53	
Bad	OG2	4,96	1,000	4,96	
Küche	OG2	11,69	1,000	11,69	
Schlafzimmer	OG2	17,41	1,000	17,41	
Wohnzimmer	OG2	25,03	1,000	25,03	
Abstellraum 1	OG2	2,00	1,000	2,00	63

Zubehör						
KA W3	UG		3,51	0,250	1	
Abstellraum AR2	OG2		1,09	1,000	1	2

Mindestanteil: 65 von 1.124 (130 von 2.248)

Wohnung TOP W4 (orange)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG2	2,57	1,000	2,57	
WC	OG2	1,25	1,000	1,25	
Küche	OG2	18,63	1,000	18,63	
Wohnzimmer	OG2	28,64	1,000	28,64	
Gang	OG2	6,96	1,000	6,96	
Schlafzimmer	OG2	10,81	1,000	10,81	
Bad	OG2	9,05	1,000	9,05	
Zimmer	OG2	19,19	1,000	19,19	97
Zubehör					
KA W4	UG	9,27	0,250	2	2

Mindestanteil: 99 von 1.124 (198 von 2.248)

Wohnung TOP W5 (rot)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG2	3,37	0,950	3,20	
Bad	OG2	3,05	0,950	2,90	
Wohnküche	OG2	24,06	0,950	22,86	
Schlafzimmer	OG2	13,49	0,950	12,82	42
Zubehör					
KA W5	UG	7,41	0,250	2	2

Mindestanteil: 44 von 1.124 (88 von 2.248)

Wohnung TOP W6 (grün)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG2	3,94	1,000	3,94	
Bad	OG2	6,47	1,000	6,47	
Wohnzimmer	OG2	25,90	1,000	25,90	
Schlafzimmer	OG2	18,34	1,000	18,34	55
Zubehör					
KA W6	UG	9,41	0,250	2	2

Mindestanteil: 57 von 1.124 (114 von 2.248)

Wohnung TOP W7 (hellblau)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG3	1,65	1,050	1,73	
WC	OG3	1,21	1,050	1,27	
Bad	OG3	1,62	1,050	1,70	
Küche	OG3	17,04	1,050	17,89	
Schlafzimmer	OG3	17,85	1,050	18,74	
Wohnzimmer	OG3	25,69	1,050	26,97	68
Zubehör					
KA W7	UG	8,76	0,250	2	

Abstellraum ABST7	OG3	1,09	1,050	1	3
Mindestanteil: 71 von 1.124 (142 von 2.248)					

Wohnung TOP W8 (gelb)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	OG3	2,53	1,000	2,53	
Diele	OG3	8,46	1,000	8,46	
Dusche	OG3	3,14	1,000	3,14	
Abstellraum	OG3	0,75	1,000	0,75	
Bad 1	OG3	4,69	1,000	4,69	
Zimmer 1	OG3	12,92	1,000	12,92	
Schlafzimmer	OG3	22,27	1,000	22,27	
Wohnzimmer	OG3	28,45	1,000	28,45	
Küche	OG3	20,33	1,000	20,33	
Gästezimmer	OG3	25,62	1,000	25,62	
Arbeitszimmer	OG3	10,62	1,000	10,62	
Zimmer 2	OG3	19,27	1,000	19,27	
Zimmer 3	OG3	20,15	1,000	20,15	
Flur	OG3	10,28	1,000	10,28	
Garderobe	OG3	9,23	1,000	9,23	
Bad 2	OG3	5,45	1,000	5,45	
WC	OG3	2,32	1,000	2,32	206
Zubehör					
KA W8	UG	8,88	0,250	2	2
Mindestanteil: 208 von 1.124 (416 von 2.248)					

Geschäft G1 (gelb)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gastrraum	EG	112,20	1,050	117,81	
Gang+Lager	EG	19,94	1,050	20,94	
Vorraum	EG	2,32	1,050	2,44	
WC Herren	EG	4,48	1,050	4,70	
WC Damen	EG	3,69	1,050	3,87	
Küche	EG	14,82	1,050	15,56	
Technik	EG	10,65	0,300	3,20	169
Mindestanteil: 169 von 1.124 (338 von 2.248)					

Geschäft G2 (blau)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Salon 1	EG	24,54	1,050	25,77	
Salon 2	EG	15,56	1,050	16,34	
Salon 3	EG	15,72	1,050	16,51	
Abstellraum 1	EG	0,93	1,050	0,98	
Abstellraum 2	EG	0,89	1,050	0,93	
Vorraum	EG	1,48	1,050	1,55	
WC	EG	1,05	1,050	1,10	63
Zubehör					
Lager L1	UG	18,56	0,300	6	
Technikraum T1	UG	15,76	0,300	5	11
Mindestanteil: 74 von 1.124 (148 von 2.248)					

Lager L1 (orange)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Lager	DG	285,65	0,240	68,56	69
Zubehör					
KA L1-1	UG	5,00	0,300	2	
KA L1-2	UG	19,00	0,300	6	
KA L1-3	UG	20,00	0,300	6	14

Mindestanteil: 83 von 1.124 (166 von 2.248)

Zusammenfassung

Herrenstraße 41

Bezeichnung	Lage	Nutz-fläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Wohnung TOP W1 (gelb)	OG1	93,17	95 / 1.124	190 / 2.248	8,452
Wohnung TOP W2 (blau)	OG1	155,19	159 / 1.124	318 / 2.248	14,146
Wohnung TOP W3 (orange)	OG2	62,62	65 / 1.124	130 / 2.248	5,783
Wohnung TOP W4 (orange)	OG2	97,10	99 / 1.124	198 / 2.248	8,808
Wohnung TOP W5 (rot)	OG2	43,97	44 / 1.124	88 / 2.248	3,915
Wohnung TOP W6 (grün)	OG2	54,65	57 / 1.124	114 / 2.248	5,071
Wohnung TOP W7 (hellblau)	OG3	65,06	71 / 1.124	142 / 2.248	6,317
Wohnung TOP W8 (gelb)	OG3	206,48	208 / 1.124	416 / 2.248	18,505
Geschäft G1 (gelb)	EG	168,10	169 / 1.124	338 / 2.248	15,036
Geschäft G2 (blau)	EG	60,17	74 / 1.124	148 / 2.248	6,584
Lager L1 (orange)	DG	285,65	83 / 1.124	166 / 2.248	7,384
Summe: 1.124 / 1.124 (2.248 / 2.248)					

Sämtliche Summenberechnungen erfolgten computerunterstützt (R &S Software).

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten.

Die Sachverständige





ARCHITEKT DI DR M UNTERLADSTÄTTER

A-6250 Kundl, Biochemiestraße 18

mobil: +43-(0)664-4030804

email: m-u@aon.at web: www.arch-miu.at

Kundl, am 7.6.2018

Gutachten

gemäß § 6 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124
über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen
Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für
Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Linz
Grundbuch: 45203 Linz
Einlagezahl: 612
Grundstück Nr.: 1467

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetzes idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 8

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 3
2 Geschäftslokale, 1 Lager
-

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

insgesamt: **11 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bescheid vom Juli 1852, Errichtung Gebäude
Bescheid Zl. 501/W-728/79 vom 15.1.1980, Errichtung Personenaufzug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45203 Linz
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 612

Letzte TZ 762/2013

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1467	G GST-Fläche	*	438
	Bauf.(10)		376
	Bauf.(20)	62	Langgasse 21 Herrenstraße 41

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Dr. Hans Bergmann

GEB: 1946-08-05 ADR: Herrenstraße 41/I, Linz 4020

a 7292/1997 Einantwortungsurkunde 1997-07-30, Urkunde 1997-07-24

Eigentumsrecht

b 24104/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-11-09 Eigentumsrecht

c 24104/2012 Zusammenziehung der Anteile

6 ANTEIL: 1/2

Dr. Wolfgang Bergmann

GEB: 1951-08-18 ADR: Herrenstraße 41/III, Linz 4020

a 7292/1997 Einantwortungsurkunde 1997-07-30, Urkunde 1997-07-24

Eigentumsrecht

b 24104/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-11-09 Eigentumsrecht

c 24104/2012 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

4 a 762/2013 Pfandurkunde 2013-02-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

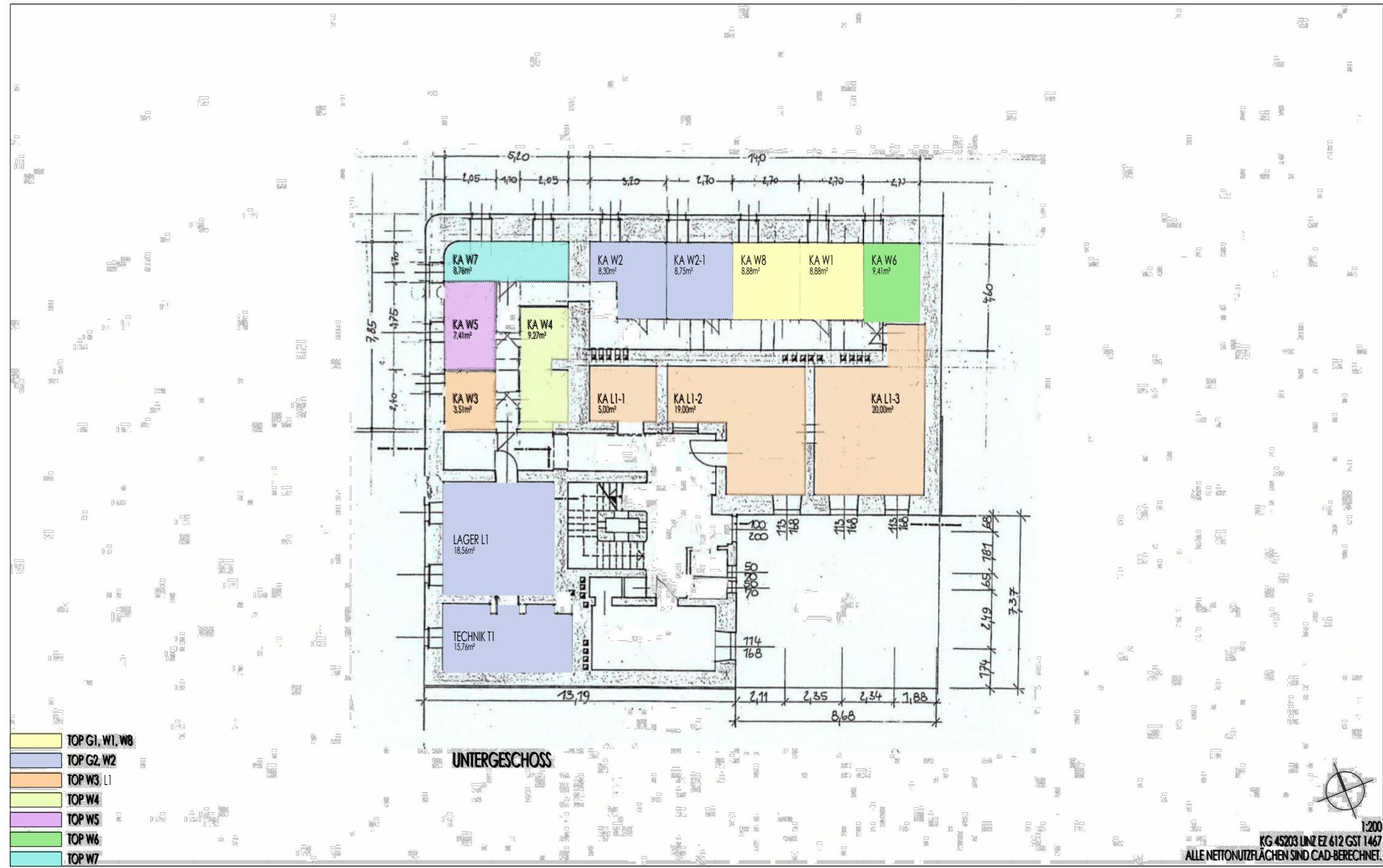
(FN 247579m)

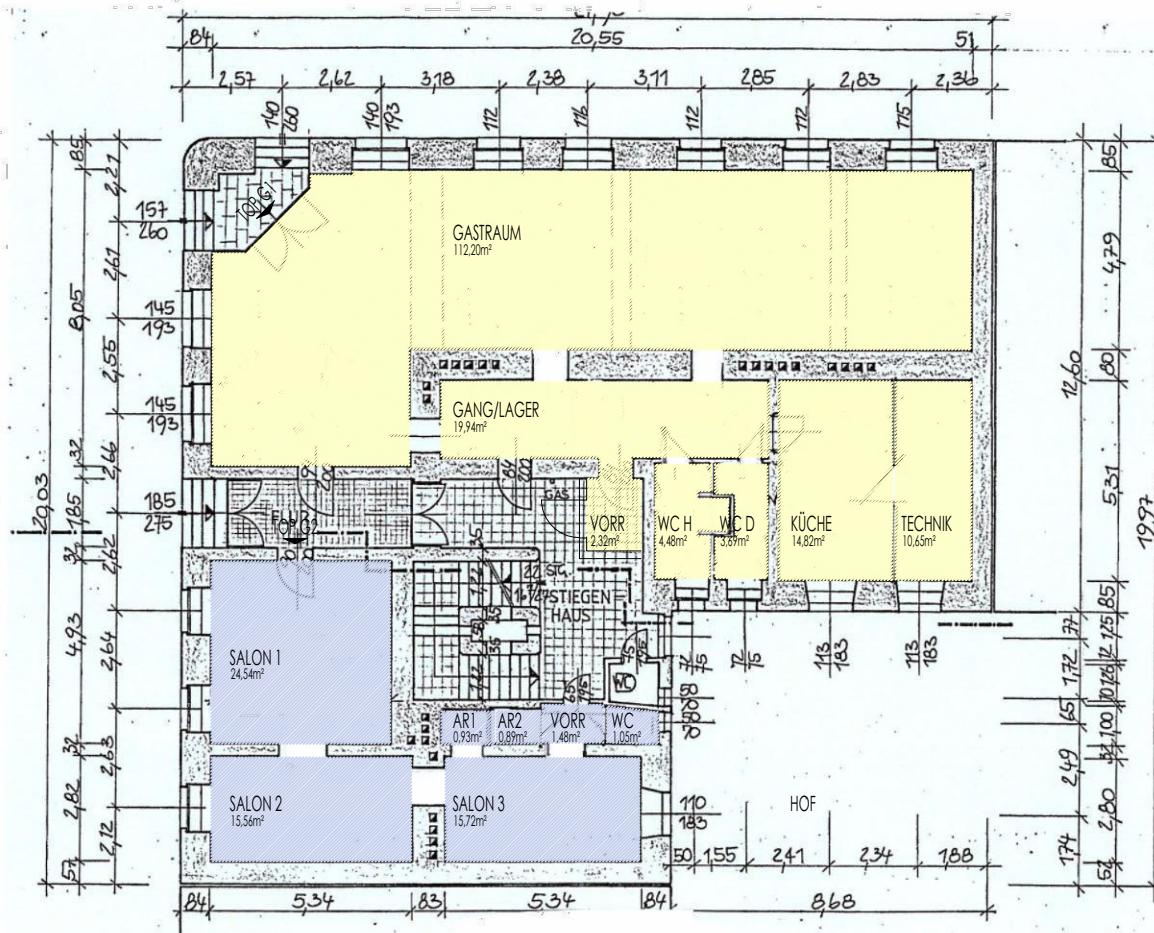
b 762/2013 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

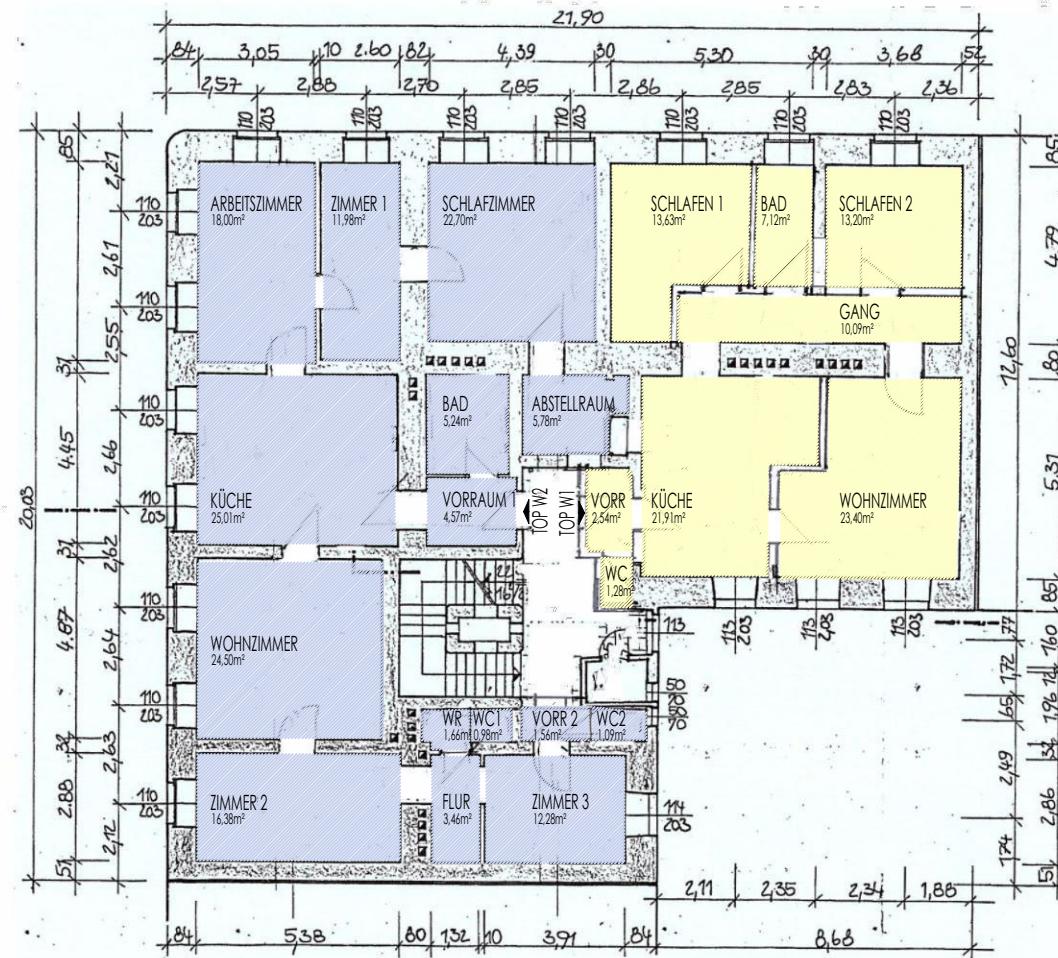






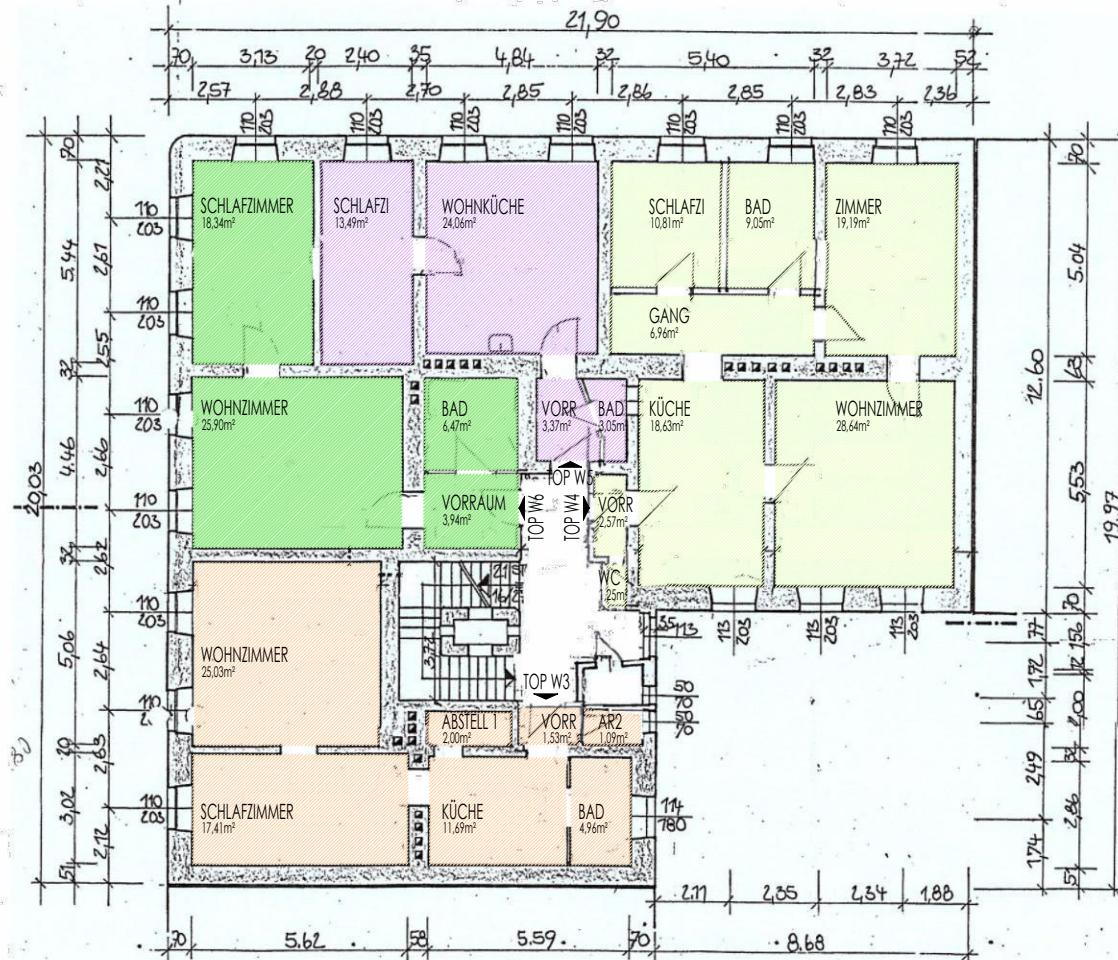
ERDGESCHOSS

- TOP G1, W1, W8
- TOP G2, W2
- TOP W3
- TOP W4
- TOP W5
- TOP W6
- TOP W7



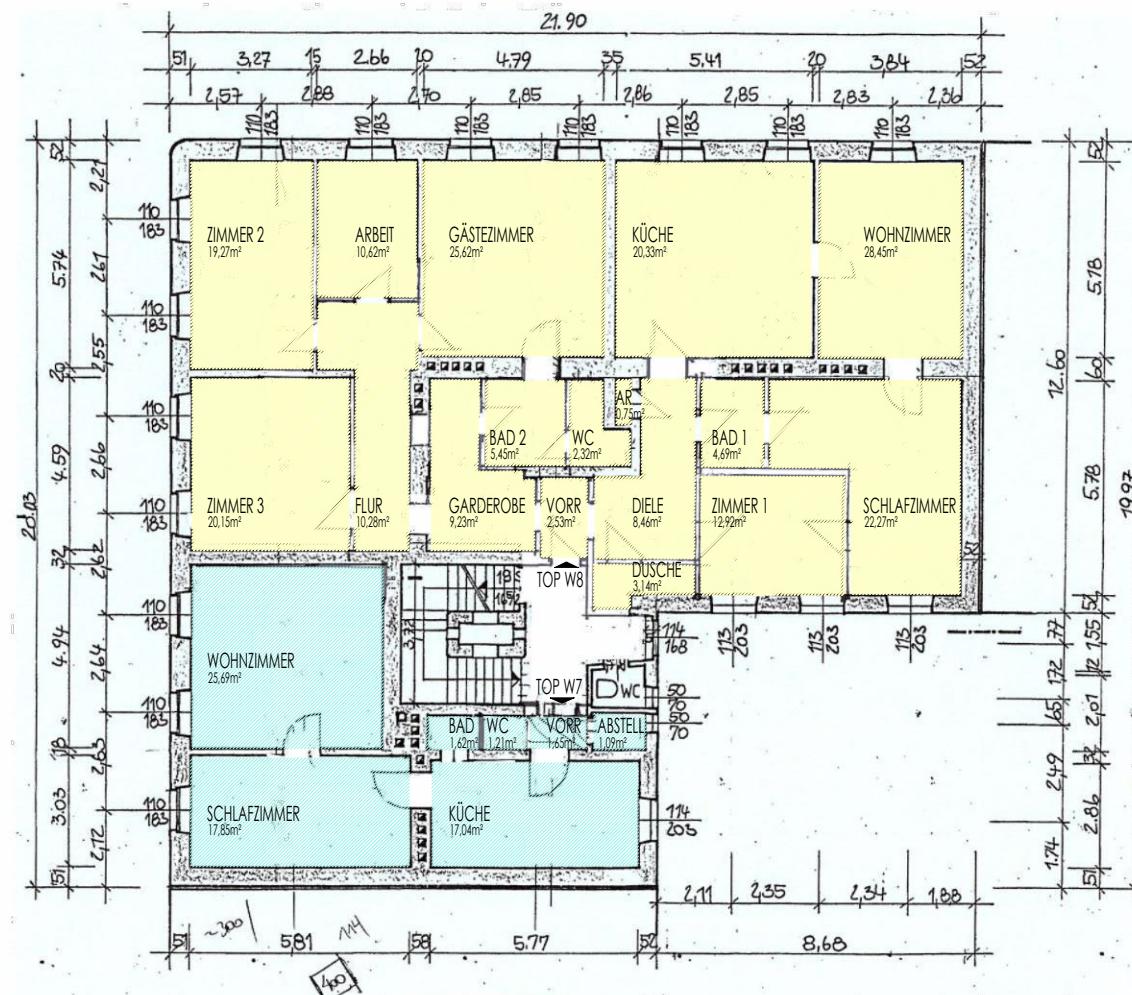
1. OBERGESCHOSS

- | | |
|--|----------------|
| | TOP G1, W1, W8 |
| | TOP G2, W2 |
| | TOP W3 |
| | TOP W4 |
| | TOP W5 |
| | TOP W6 |
| | TOP W7 |



2. OBERGESCHOSS

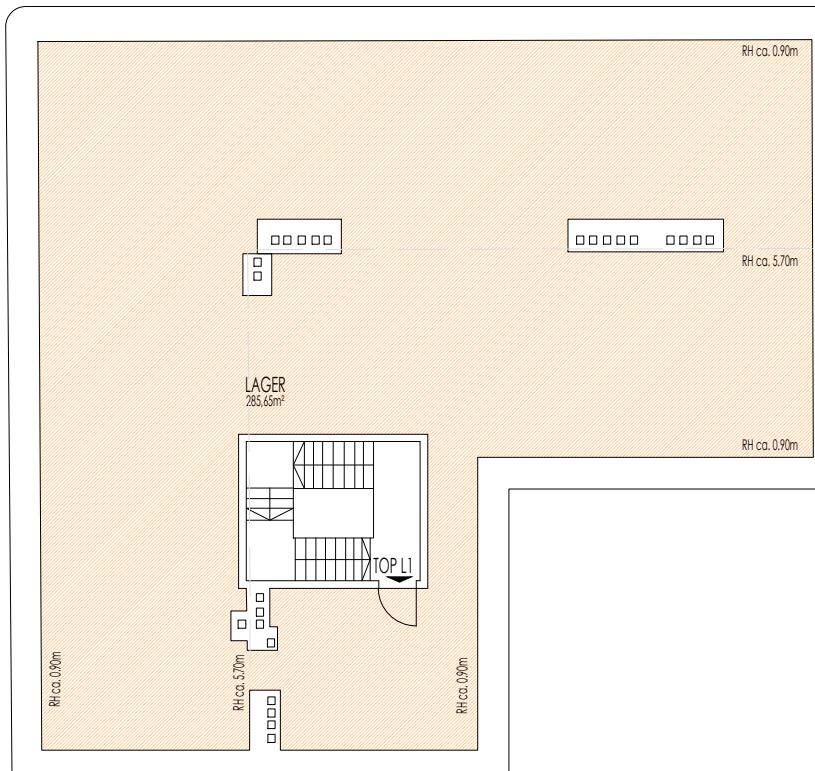
- | | |
|---|----------------|
|  | TOP G1, W1, W8 |
|  | TOP G2, W2 |
|  | TOP W3 |
|  | TOP W4 |
|  | TOP W5 |
|  | TOP W6 |
|  | TOP W7 |



3. OBERGESCHOSS

- TOP G1, W1, W8
- TOP G2, W2
- TOP W3
- TOP W4
- TOP W5
- TOP W6
- TOP W7





DACHGESCHOSS

- TOP G1, W1, W8
- TOP G2, W2
- TOP W3, L1
- TOP W4
- TOP W5
- TOP W6
- TOP W7



1:200

KG 45203 LINZ EZ 612 GST 1467
ALLE NETTONUTZFLÄCHEN SIND CAD-BERECHNET.