

**WOLFGANG RABHANSL**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienverwaltung - Wohnungseigentum

A-4020 Linz, Starhembergstraße 27

Telefon: (0732) 77 32 83

Mobil: 0664 / 50 35 844

Fax: (0732) 21 00 22 90 70

e-mail: wolfgang.rabhansl@liwest.at

**Nutzwertgutachten**

Im Sinne des WEG 2002 i.d.F der WRN 2006 betreffend  
die Begründung von Wohnungseigentum an der

Liegenschaft EZ 824  
Grundbuch 44005 Gallspach  
GST-NR.: 216/1, 216/2,  
216/3, 216/4 und 216/5

Bezirksgericht Grieskirchen

in

**4713 Gallspach, Pfarrgraben 4, 5, 6, 7, 8.**

1. **Auftraggeber:**  
GSA – Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Schulstraße 9, 4040 Linz.
2. **Stichtag des Gutachtens:**  
15.10.2007
3. **Grundlagen:**
  - Besichtigungen des Objektes
  - Bescheid/Baubewilligung vom 17. Mai 1996 des Marktgemeindeamtes Gallspach mit Geschäftszahl 131-9/2368-1996  
Grundbuchsauszug vom 10.10.2007 für EZ 824
  - Polierpläne der Gesellschaft für den Wohnungsbau, 4021 Linz, Hirschgasse 32, unterschiedlichem Datums, genehmigt seitens der Baubehörde, Marktgemeindeamt Gallspach  
Plan M 1:200, Plan Nr.: 06 – Lageplan  
Plan M 1:50, Haus 1, Plan Nr.: 01 – Gartengeschoß  
Plan M 1:50, Haus 1, Plan Nr.: 02 – Erdgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 1, Plan Nr.: 03 – Dachgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 2, Plan Nr.: 01 – Gartengeschoß  
Plan M 1:50, Haus 2, Plan Nr.: 02 – Erdgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 2, Plan Nr.: 03 – Dachgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 3, Plan Nr.: 01 – Gartengeschoß  
Plan M 1:50, Haus 3, Plan Nr.: 02 – Erdgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 3, Plan Nr.: 03 – Dachgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 4, Plan Nr.: 01 – Gartengeschoß  
Plan M 1:50, Haus 4, Plan Nr.: 02 – Erdgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 4, Plan Nr.: 03 – Dachgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 5, Plan Nr.: 01 – Gartengeschoß  
Plan M 1:50, Haus 5, Plan Nr.: 02 – Erdgeschoß  
Plan M 1:50, Haus 5, Plan Nr.: 03 – Dachgeschoß
  - Nutzflächenaufstellung seitens GSA
  - Widmung der Räumlichkeiten samt Zubehör, Zuordnung der Kellerabteile und Beschreibung der Bauausführung seitens GSA
4. **Bestand**  
Fünf Wohnhäuser in Reihe mit je fünf Wohnungen samt Zubehör auf drei Ebenen, 25 KFZ Abstellflächen entlang des öffentlichen Gutes Pfarrgraben.
5. **Beschreibung:**  
Seitens der Grundstückseigentümerin wurde in Gallspach östlich des Gemeindezentrums ein rechteckiges Grundstück, am öffentlichen Gut Pfarrgraben gelegen, erworben. Das Grundstück weist in seiner Ost/West Achse ein ansteigendes Gefälle auf, in südlicher Richtung fällt das Gelände relativ steil ab. Die nördliche Grundstücksgrenze bildet das öffentliche Gut, die anderen sind zum teil bebaute Nachbarliegenschaften.  
  
Diese Geländeformation nützend wurde vor ca. 10 Jahren die Liegenschaft mit fünf freistehenden Wohnhäusern in Reihe bebaut, entlang des öffentlichen Gutes wurden die KFZ Abstellflächen errichtet. Jedes Wohnhaus ist mit je fünf Wohneinheiten ausgestattet, die Besonderheit des Geländes nach Süden ergab eine abgestufte Bauweise, die in den Geschoßen Garten-, Erd- und Dachgeschoß ausgeführt wurden.

Jedes Haus wird auf Höhe des Erdgeschoßes vom öffentlichen Gut her erschlossen; in diesem und im Dachgeschoß befinden sich baulich abgesetzt je zwei Wohneinheiten, die Teilung in jeweils eine östliche und westliche Wohneinheit. Eine Wohneinheit liegt im Gartengeschoß im vorderen Gebäudebereich, im rückwärtigen stehen allgemeine Räumlichkeiten und die Abteile je Wohnung zur Verfügung.

Den Wohnungen im Gartengeschoß sind Terrassen und Gartenzubehörfächen zugeordnet, die übrigen Wohnungen weisen Balkone als Bestandteil auf. Allen Wohnungen sind im Gartengeschoß je ein Kellerabteil als Zubehör und im Freien je eine KFZ Abstellfläche als selbständiges Wohnungseigentum zugeordnet. Die allgemeinen Flächen sind groß teils als Garten gestaltet, zwischen den Häusern gibt es Abgangsstufen, je Haus ist ein Müllplatz vorhanden.

**6. Grundsätze:**

Die Nutzflächen sind auftragsgemäß aus der Nutzflächenaufstellung entnommen, in die Pläne wurde Einsicht genommen. Die Fläche von Terrasse und Balkon werden gesondert ausgewiesen. Als Zubehör sind Gartenfläche und Kellerabteil bei den Wohneinheiten angeführt.

Die KFZ Abstellflächen werden als selbständiges Wohnungseigentum dargestellt.

*In der Bezeichnung bedeutet:*

|     |                   |
|-----|-------------------|
| EG  | Erdgeschoß        |
| GG  | Gartengeschoß     |
| KFZ | Kraftfahrzeug     |
| DG  | Dachgeschoß       |
| WO  | Wohnung(Whg.)     |
| RNW | Regelnutzwert     |
| Z   | Zubehör           |
| A   | KFZ Abstellfläche |

**7. Hinweise:**

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2 % bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3 % der Nutzfläche des einzelnen WE-Objektes. Es ist keine Hausbesorgerwohnung im Sinne der gesetzlichen Definition vorhanden.

Das Objekt ist nach den geltenden Bestimmungen der OÖ Bauordnung und den Richtlinien des Amtes der OÖ Landesregierung, Wohnbauförderung errichtet. Es entspricht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen, es wurde in Form des Mietkaufes vor ca. 10 Jahren errichtet.

Die im Plan bei den jeweiligen Einheiten angeführten Flächen von Loggien entsprechen in der Beurteilung und Bewertung der Ausführung von Terrassen und Balkone; sie sind im Gutachten lediglich als Finanzierungsflächen im Sinne geltender Förderungsbestimmungen ausgewiesen.

**8. Faktoren der Nutzwertberechnung:**

Die Faktoren beruhen ua. auf den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen. Bei der Bewertung wurde vom Regelnutzwert mit Faktor 1,0 ausgegangen, wobei die Verwendung bzw. Lage der jeweiligen Bestandsobjekte in der Bewertung berücksichtigt wurde, dies ergab Zu- und Abschläge zum Regelnutzwert.

Die Bewertung von Zubehöerteilen bei den jeweiligen Bestandseinheiten ist mit dem Nutzwert der jeweiligen Bestandseinheit verbunden. Terrasse/Balkon ist Bestandteil der Wohnung und entsprechend berechnet worden.

### **Regelnutzwert Faktor 1,0 = 100 %**

Mit dem RNW – Faktor 1,0 – wurden die Wohnflächen des Erdgeschoßes der Häuser 1 bis 5 angesetzt.

Die Wohnflächen im Dachgeschoß der Häuser 1 – 5 erhielten einen 5 % Abschlag – Faktor 0,95 – auch berücksichtigend konstruktiv ausgeführte Dachschrägen.

Die Wohnflächen im Gartengeschoß der Häuser 1 – 5 sind mit einem 5 % Abschlag für die Lage und einem 10 % Zuschlag für die Gartenbenützung berechnet worden – Faktor 1,05.

Die Terrassenflächen sind mit einem Abschlag von 80 % - Faktor 0,20 - und die Balkonflächen mit einem Abschlag von 90 % - Faktor 0,10 – angesetzt.

Die Zubehörflächen Garten sind mit einem Abschlag von 95 % - Faktor 0,05 – und die Kellerabteillflächen sind mit einem Abschlag von 60 % - Faktor 0,40 – versehen.

Das selbständige Wohnungseigentum KFZ Abstellfläche erhielt einen Abschlag von 75 % - Faktor 0,25.

### **9. Allgemeinflächen:**

Gemeinschaftlich genutzt werden alle Räumlichkeiten und Einrichtungen, die nicht bei der Berechnung der Nutzwerte angeführt bzw. bewertet sind bzw. an denen kraft Gesetz Wohnungseigentum nicht begründet werden kann. Auf die beigezeichneten Pläne wird verwiesen. Diese sind wie folgt:

#### *Haus 1*

Hauszugang samt Müllplatz im Freien, Fahrrad- und Kinderwagenraum im Bereich des Haus-  
einganges, Treppenlauf samt Podesten vom Gartengeschoß bis Dachgeschoß, im Gartenge-  
schoß Heizraum sowie Trocken- und Hausmeisterraum und Erschließungsgang zu den Abteilen.

#### *Haus 2*

Hauszugang samt Müllplatz im Freien, Fahrrad- und Kinderwagenraum im Bereich des Haus-  
einganges, Treppenlauf samt Podesten vom Gartengeschoß bis Dachgeschoß, im Gartenge-  
schoß Heizraum sowie Trocken- und Hausmeisterraum und Erschließungsgang zu den Abteilen.

#### *Haus 3*

Hauszugang samt Müllplatz im Freien, Fahrrad- und Kinderwagenraum im Bereich des Haus-  
einganges, Treppenlauf samt Podesten vom Gartengeschoß bis Dachgeschoß, im Gartenge-  
schoß Heizraum sowie Trocken- und Hausmeisterraum und Erschließungsgang zu den Abteilen.

#### *Haus 4*

Hauszugang samt Müllplatz im Freien, Fahrrad- und Kinderwagenraum im Bereich des Haus-  
einganges, Treppenlauf samt Podesten vom Gartengeschoß bis Dachgeschoß, im Gartenge-  
schoß Heizraum sowie Trocken- und Hausmeisterraum und Erschließungsgang zu den Abteilen.

#### *Haus 5*

Hauszugang samt Müllplatz im Freien, Fahrrad- und Kinderwagenraum im Bereich des Haus-  
einganges, Treppenlauf samt Podesten vom Gartengeschoß bis Dachgeschoß, im Gartenge-  
schoß Heizraum sowie Trocken- und Hausmeisterraum und Erschließungsgang zu den Abteilen.

*Außenanlage:*

Alle Verkehrswege und Erschließungen wie Abgangstreppen zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die als Garten gestaltete unbebaute Grundstücksfläche samt allen angepflanzten Kulturen.

Die Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanal, Strom und Gas sowie die Kommunikations-einrichtungen für Telefon, TV, etc. Weiters alle konstruktiv verbliebenen Dachflächen, alle für den Betrieb derartiger Wohnhäuser notwendigen technischen Einrichtungen für alle Bestand-nehmer wie insbesondere Gebäudeeinrichtungen für Brand- und Umweltschutz, und dgl., be-sondere Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung.

Weiters gemeinschaftlich genutzt werden alle sonstigen Teile der Liegenschaft, die keiner Ein-heit zugeordnet sind.

**10. Erläuterung:**

Topographische Bezeichnung:

4713 Gallspach, Pfarrgraben 4 - Haus 1  
4713 Gallspach, Pfarrgraben 5 - Haus 2  
4713 Gallspach, Pfarrgraben 6 - Haus 3  
4713 Gallspach, Pfarrgraben 7 - Haus 4  
4713 Gallspach, Pfarrgraben 8 - Haus 5

Bei der *Berechnung der Nutzwerte* erhielt jede Bestandseinheit eine fortlaufende Nummer. Un-ter *Einheit lt. Plan* ist die Wohnungsnummer bzw. KFZ Abstellfläche ausgewiesen. Unter *Art* be-deutet die Bezeichnung *WO* die jeweilige Einheit *Wohnung* und *Z* das dazugehörige *Zubehör*.

Die Bezeichnung *Geschoß* gibt die Situierung in der jeweiligen Ebene an.

Die jeweiligen Faktoren zur Nutzwertberechnung sind bei jeder Bestandseinheit angeführt, der Nutzwert jeder Einheit ohne Zubehör ist in der Berechnung ausgewiesen.

Das selbständige Wohnungseigentum KFZ Abstellfläche erhielt die Bezeichnung *A*

**11. Beilagen:**

Das §-6-WEG-Gutachten, der Grundbuchsauszug, der Lageplan sowie die Kopie Seite 1 der Baubewilligungen bilden neben den Polierplänen (maßstäblich verkleinert) für Gartengeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß je Haus einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

| Lfd. Einheit | Ge- | Nutzwert    |           |        |      |        |
|--------------|-----|-------------|-----------|--------|------|--------|
| Nr. lt. Plan | Art | schoß Räume | m² Faktor | einzel | rund | gesamt |

## 12. Berechnung der Nutzwerte

## 4713 Gallspach, Pfarrgraben 4 - Haus 1

|   |   |    |       |                     |              |      |       |          |    |
|---|---|----|-------|---------------------|--------------|------|-------|----------|----|
| 1 | 1 | WO | GG    | Diele               | 7,66         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Abstellraum         | 2,12         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Bad                 | 4,62         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | WC                  | 2,20         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Vorraum             | 6,69         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Wohnküche           | 28,47        |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Kind                | 8,96         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Kind                | 11,12        |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Schlafzimmer        | <u>10,18</u> |      |       |          |    |
|   |   |    |       |                     | 82,02        | 1,05 | 86,12 | 86       |    |
|   |   |    |       | Terrasse(Loggia)    | 8,08         | 0,20 | 1,62  | 2        |    |
|   |   |    |       | Terrasse(Loggia)    | 13,67        | 0,20 | 2,73  | <u>3</u> |    |
|   |   |    |       | Nutzwert Wohnung    |              |      |       | 91       |    |
|   |   | Z  | außen | Gartenzubehörfläche | 17,71        | 0,05 | 0,89  | 1        |    |
|   |   | Z  | GG    | Abteil 1            | 2,90         | 0,40 | 1,16  | <u>1</u> |    |
|   |   |    |       | Nutzwert Zubehör    |              |      |       | 2        |    |
|   |   |    |       | Nutzwert gesamt     |              |      |       |          | 93 |
|   |   |    |       | Loggiafläche WBF    | 4,51         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Wohnfläche WBF      | <b>86,53</b> |      |       |          |    |
| 2 | 2 | WO | EG    | Vorraum             | 6,92         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Abstellraum         | 1,95         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Bad                 | 4,62         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | WC                  | 1,47         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Wohnküche           | 24,24        |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Kind                | 8,17         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Schlafzimmer        | <u>12,16</u> |      |       |          |    |
|   |   |    |       |                     | 59,53        | 1,00 | 59,53 | 60       |    |
|   |   |    |       | Balkon(Loggia)      | 4,34         | 0,10 | 0,43  | <u>1</u> |    |
|   |   |    |       | Nutzwert Wohnung    |              |      |       | 61       |    |
|   |   | Z  | GG    | Abteil 2            | 2,90         | 0,40 | 1,16  | <u>1</u> |    |
|   |   |    |       | Nutzwert Zubehör    |              |      |       | 1        |    |
|   |   |    |       | Nutzwert gesamt     |              |      |       |          | 62 |
|   |   |    |       | Loggiafläche WBF    | 4,34         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Wohnfläche WBF      | <b>63,87</b> |      |       |          |    |
| 3 | 3 | WO | EG    | Vorraum             | 6,92         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Abstellraum         | 1,95         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Bad                 | 4,62         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | WC                  | 1,47         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Wohnküche           | 24,53        |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Kind                | 8,17         |      |       |          |    |
|   |   |    |       | Schlafzimmer        | <u>11,80</u> |      |       |          |    |
|   |   |    |       |                     | 59,46        | 1,00 | 59,46 | 59       |    |

## Bewertung

| Lfd. Einheit | Nr. | It. Plan | Art | Ge-<br>schoß Räume      | m²           | Faktor | Nutzwert<br>einzel | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|--------------|-----|----------|-----|-------------------------|--------------|--------|--------------------|------------------|--------------------|
|              |     |          |     | Balkon(Loggia)          | 4,34         | 0,10   | 0,43               | $\frac{1}{60}$   |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |        |                    |                  |                    |
|              |     |          | Z   | GG Abteil 3             | 2,89         | 0,40   | 1,16               | $\frac{1}{1}$    |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |        |                    |                  | 61                 |
|              |     |          |     | <i>Loggiafläche WBF</i> | 3,54         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>63,00</b> |        |                    |                  |                    |
| 4            | 4   | WO       | DG  | Vorraum                 | 6,92         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Abstellraum             | 1,95         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Bad                     | 4,62         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | WC                      | 1,47         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Wohnküche               | 24,13        |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Kind                    | 8,17         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Schlafzimmer            | <u>12,16</u> |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     |                         | 59,42        | 0,95   | 56,45              | 56               |                    |
|              |     |          |     | Balkon(Loggia)          | 4,37         | 0,10   | 0,44               | $\frac{1}{57}$   |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |        |                    |                  |                    |
|              |     |          | Z   | GG Abteil 4             | 2,89         | 0,40   | 1,16               | $\frac{1}{1}$    |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |        |                    |                  | 58                 |
|              |     |          |     | <i>Loggiafläche WBF</i> | 1,06         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>60,48</b> |        |                    |                  |                    |
| 5            | 5   | WO       | DG  | Vorraum                 | 6,92         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Abstellraum             | 1,95         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Bad                     | 4,62         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | WC                      | 1,47         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Wohnküche               | 24,42        |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Kind                    | 8,17         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | Schlafzimmer            | <u>11,80</u> |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     |                         | 59,35        | 0,95   | 56,38              | 56               |                    |
|              |     |          |     | Balkon(Loggia)          | 4,37         | 0,10   | 0,44               | $\frac{1}{57}$   |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |        |                    |                  |                    |
|              |     |          | Z   | GG Abteil 5             | 2,89         | 0,40   | 1,16               | $\frac{1}{1}$    |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |        |                    |                  | 58                 |
|              |     |          |     | <i>Loggiafläche WBF</i> | 1,06         |        |                    |                  |                    |
|              |     |          |     | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>60,41</b> |        |                    |                  |                    |

## Bewertung

| Lfd. Einheit                                  | Nr. | lt. Plan | Art   | Ge-<br>schoß Räume      | m²           | Faktor | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|-----------------------------------------------|-----|----------|-------|-------------------------|--------------|--------|---------------------|------------------|--------------------|
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 5 - Haus 2</b> |     |          |       |                         |              |        |                     |                  |                    |
| 6                                             | 1   | WO       | GG    | Diele ✓                 | 7,66         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Abstellraum ✓           | 2,33         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Bad ✓                   | 5,26         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | WC ✓                    | 2,35         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Vorraum ✓               | 7,57         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Wohnküche ✓             | 32,97        |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Kind ✓                  | 9,94         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Kind ✓                  | 12,87        |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Schlafzimmer ✓          | <u>11,97</u> |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       |                         | 92,92        | 1,05   | 97,57               | 98               |                    |
|                                               |     |          |       | Terrasse(Loggia)        | 4,64         | 0,20   | 0,93                | 1                |                    |
|                                               |     |          |       | Terrasse(Loggia)        | 13,36        | 0,20   | 2,67                | <u>3</u>         |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |        |                     | 102              |                    |
|                                               |     | Z        | außen | Gartenzubehörfläche     | 21,32        | 0,05   | 1,07                | 1                |                    |
|                                               |     | Z        | GG    | Abteil 1                | 3,84         | 0,40   | 1,54                | <u>2</u>         |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |        |                     | 3                |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |        |                     |                  | 105                |
|                                               |     |          |       | <i>Loggiafläche WBF</i> | 4,78         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>97,70</b> |        |                     |                  |                    |
| 7                                             | 2   | WO       | EG    | Vorraum                 | 4,47         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Flur                    | 3,88         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Abstellraum             | 1,46         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Bad                     | 4,62         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | WC                      | 1,47         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Wohnküche               | 27,19        |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Kind                    | 11,76        |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Schlafzimmer            | <u>14,35</u> |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       |                         | 69,20        | 1,00   | 69,20               | 69               |                    |
|                                               |     |          |       | Balkon(Loggia)          | 4,32         | 0,10   | 0,43                | <u>1</u>         |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |        |                     | 70               |                    |
|                                               |     | Z        | GG    | Abteil 2                | 3,84         | 0,40   | 1,54                | <u>2</u>         |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |        |                     | 2                |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |        |                     |                  | 72                 |
|                                               |     |          |       | <i>Loggiafläche WBF</i> | 4,32         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>73,52</b> |        |                     |                  |                    |
| 8                                             | 3   | WO       | EG    | Vorraum                 | 4,50         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Flur                    | 3,88         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Abstellraum             | 1,67         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Bad                     | 4,62         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | WC                      | 1,47         |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Wohnküche               | 27,17        |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Kind                    | 12,00        |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       | Schlafzimmer            | <u>13,79</u> |        |                     |                  |                    |
|                                               |     |          |       |                         | 69,10        | 1,00   | 69,10               | 69               |                    |

## Bewertung

| Lfd. Einheit | Nr. | It. Plan | Art | Ge-<br>schoß | Räume                   | m <sup>2</sup> | Faktor | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|--------------|-----|----------|-----|--------------|-------------------------|----------------|--------|---------------------|------------------|--------------------|
|              |     |          |     |              | Balkon(Loggia)          | 4,32           | 0,10   | 0,43                | <u>1</u>         |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert Wohnung</i> |                |        |                     | 70               |                    |
|              |     |          | Z   | GG           | Abteil 3                | 3,81           | 0,40   | 1,52                | <u>2</u>         |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert Zubehör</i> |                |        |                     | 2                |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert gesamt</i>  |                |        |                     |                  | 72                 |
|              |     |          |     |              | <i>Loggiafläche WBF</i> | 3,52           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>72,62</b>   |        |                     |                  |                    |
| 9            | 4   | WO       | DG  |              | Vorraum                 | 4,55           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Flur                    | 3,88           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Abstellraum             | 1,46           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Bad                     | 4,62           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | WC                      | 1,47           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Wohnküche               | 27,19          |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Kind                    | 11,25          |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Schlafzimmer            | <u>14,80</u>   |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              |                         | 69,22          | 0,95   | 65,76               | 66               |                    |
|              |     |          |     |              | Balkon(Loggia)          | 4,35           | 0,10   | 0,44                | <u>1</u>         |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert Wohnung</i> |                |        |                     | 67               |                    |
|              |     |          | Z   | GG           | Abteil 4                | 3,84           | 0,40   | 1,54                | <u>2</u>         |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert Zubehör</i> |                |        |                     | 2                |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert gesamt</i>  |                |        |                     |                  | 69                 |
|              |     |          |     |              | <i>Loggiafläche WBF</i> | 3,25           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>72,47</b>   |        |                     |                  |                    |
| 10           | 5   | WO       | DG  |              | Vorraum                 | 4,61           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Flur                    | 3,88           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Abstellraum             | 1,46           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Bad                     | 4,62           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | WC                      | 1,47           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Wohnküche               | 27,19          |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Kind                    | 12,17          |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | Schlafzimmer            | <u>13,49</u>   |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              |                         | 68,89          | 0,95   | 65,45               | 65               |                    |
|              |     |          |     |              | Balkon(Loggia)          | 4,35           | 0,10   | 0,44                | <u>1</u>         |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert Wohnung</i> |                |        |                     | 66               |                    |
|              |     |          | Z   | GG           | Abteil 5                | 3,81           | 0,40   | 1,52                | <u>2</u>         |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert Zubehör</i> |                |        |                     | 2                |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Nutzwert gesamt</i>  |                |        |                     |                  | 68                 |
|              |     |          |     |              | <i>Loggiafläche WBF</i> | 3,25           |        |                     |                  |                    |
|              |     |          |     |              | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>72,14</b>   |        |                     |                  |                    |

## Bewertung

| Lfd. Einheit                           | Ge- | Nutzwert    |    |                     | Nutzwert     |      |        | Nutzwert |          |     |
|----------------------------------------|-----|-------------|----|---------------------|--------------|------|--------|----------|----------|-----|
| Nr. lt. Plan                           | Art | schoß Räume | m² | Faktor              | einzel       | rund | gesamt |          |          |     |
| 4713 Gallspach, Pfarrgraben 6 - Haus 3 |     |             |    |                     |              |      |        |          |          |     |
| 11                                     | 1   | WO          | GG | Diele               | 7,66         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Abstellraum         | 2,33         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Bad                 | 5,26         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | WC                  | 2,35         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Vorraum             | 7,57         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Wohnzimmer          | 22,44        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Küche               | 10,19        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 9,94         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 12,87        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Schlafzimmer        | <u>11,97</u> |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    |                     | 92,58        | 1,05 | 97,21  |          | 97       |     |
|                                        |     |             |    | Terrasse(Loggia)    | 5,18         | 0,20 | 1,04   |          | 1        |     |
|                                        |     |             |    | Terrasse(Loggia)    | 13,36        | 0,20 | 2,67   |          | <u>3</u> |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Wohnung    |              |      |        |          | 101      |     |
|                                        | Z   | außen       |    | Gartenzubehörfläche | 20,75        | 0,05 | 1,04   |          | 1        |     |
|                                        | Z   | GG          |    | Abteil 1            | 3,84         | 0,40 | 1,54   |          | <u>2</u> |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Zubehör    |              |      |        |          | 3        |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert gesamt     |              |      |        |          |          | 104 |
|                                        |     |             |    | Loggiafläche WBF    | 4,77         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Wohnfläche WBF      | <b>97,35</b> |      |        |          |          |     |
| 12                                     | 2   | WO          | EG | Vorraum             | 8,50         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Abstellraum         | 1,46         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Bad                 | 4,62         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | WC                  | 1,47         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Wohnküche           | 27,19        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 11,14        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Schlafzimmer        | <u>14,95</u> |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    |                     | 69,33        | 1,00 | 69,33  |          | 69       |     |
|                                        |     |             |    | Balkon(Loggia)      | 4,32         | 0,10 | 0,43   |          | <u>1</u> |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Wohnung    |              |      |        |          | 70       |     |
|                                        | Z   | GG          |    | Abteil 2            | 3,84         | 0,40 | 1,54   |          | <u>2</u> |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Zubehör    |              |      |        |          | 2        |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert gesamt     |              |      |        |          |          | 72  |
|                                        |     |             |    | Loggiafläche WBF    | 4,32         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Wohnfläche WBF      | <b>73,65</b> |      |        |          |          |     |
| 13                                     | 3   | WO          | EG | Vorraum             | 8,46         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Abstellraum         | 1,46         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Bad                 | 4,62         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | WC                  | 1,47         |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Wohnküche           | 27,18        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 11,76        |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    | Schlafzimmer        | <u>14,10</u> |      |        |          |          |     |
|                                        |     |             |    |                     | 69,05        | 1,00 | 69,05  |          | 69       |     |
|                                        |     |             |    | Balkon(Loggia)      | 4,32         | 0,10 | 0,43   |          | <u>1</u> |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Wohnung    |              |      |        |          | 70       |     |

## Bewertung

| Lfd. Nr. | Einheit | Plan | Art | Ge-<br>schoß | Räume            | m²           | Faktor | Nutzwert<br>einzel | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|----------|---------|------|-----|--------------|------------------|--------------|--------|--------------------|------------------|--------------------|
|          |         |      | Z   | GG           | Abteil 3         | 3,81         | 0,40   | 1,52               | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Zubehör |              |        |                    | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert gesamt  |              |        |                    |                  | 72                 |
|          |         |      |     |              | Loggiafläche WBF | 3,52         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnfläche WBF   | <b>72,57</b> |        |                    |                  |                    |
| 14       | 4       |      | WO  | DG           | Vorraum          | 4,47         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Flur             | 3,88         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Abstellraum      | 1,46         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Bad              | 4,62         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | WC               | 1,47         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnküche        | 29,40        |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Kind             | 9,55         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Schlafzimmer     | <u>14,35</u> |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              |                  | 69,20        | 0,95   | 65,74              | 66               |                    |
|          |         |      |     |              | Balkon(Loggia)   | 4,35         | 0,10   | 0,44               | <u>1</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Wohnung |              |        |                    | 67               |                    |
|          |         |      | Z   | GG           | Abteil 4         | 3,84         | 0,40   | 1,54               | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Zubehör |              |        |                    | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert gesamt  |              |        |                    |                  | 69                 |
|          |         |      |     |              | Loggiafläche WBF | 3,25         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnfläche WBF   | <b>72,45</b> |        |                    |                  |                    |
| 15       | 5       |      | WO  | DG           | Vorraum          | 8,46         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Abstellraum      | 1,46         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Bad              | 4,62         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | WC               | 1,47         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnküche        | 28,99        |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Kind             | 9,95         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Schlafzimmer     | <u>14,10</u> |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              |                  | 69,05        | 0,95   | 65,60              | 66               |                    |
|          |         |      |     |              | Balkon(Loggia)   | 4,35         | 0,10   | 0,44               | <u>1</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Wohnung |              |        |                    | 67               |                    |
|          |         |      | Z   | GG           | Abteil 5         | 3,81         | 0,40   | 1,52               | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Zubehör |              |        |                    | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert gesamt  |              |        |                    |                  | 69                 |
|          |         |      |     |              | Loggiafläche WBF | 3,25         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnfläche WBF   | <b>72,30</b> |        |                    |                  |                    |

## Bewertung

| Lfd. Einheit                           | Ge- | Nutzwert    |    |                     | Nutzwert |      |        | Nutzwert |     |     |
|----------------------------------------|-----|-------------|----|---------------------|----------|------|--------|----------|-----|-----|
| Nr. lt. Plan                           | Art | schoß Räume | m² | Faktor              | einzel   | rund | gesamt |          |     |     |
| 4713 Gallspach, Pfarrgraben 7 - Haus 4 |     |             |    |                     |          |      |        |          |     |     |
| 16                                     | 1   | WO          | GG | Diele               | 7,66     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Abstellraum         | 2,33     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Bad                 | 5,26     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | WC                  | 2,35     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Vorraum             | 7,57     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Wohnküche           | 32,97    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 9,94     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 12,87    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Schlafzimmer        | 11,97    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    |                     | 92,92    | 1,05 | 97,57  |          | 98  |     |
|                                        |     |             |    | Terrasse(Loggia)    | 5,18     | 0,20 | 1,04   |          | 1   |     |
|                                        |     |             |    | Terrasse(Loggia)    | 13,36    | 0,20 | 2,67   |          | 3   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Wohnung    |          |      |        |          | 102 |     |
|                                        | Z   | außen       |    | Gartenzubehörfläche | 20,75    | 0,05 | 1,04   |          | 1   |     |
|                                        | Z   | GG          |    | Abteil 1            | 3,84     | 0,40 | 1,54   |          | 2   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Zubehör    |          |      |        |          | 3   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert gesamt     |          |      |        |          |     | 105 |
|                                        |     |             |    | Loggiafläche WBF    | 4,77     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Wohnfläche WBF      | 97,69    |      |        |          |     |     |
| 17                                     | 2   | WO          | EG | Vorraum             | 8,46     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Abstellraum         | 1,46     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Bad                 | 4,62     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | WC                  | 1,47     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Wohnküche           | 27,20    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 11,76    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Schlafzimmer        | 14,35    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    |                     | 69,32    | 1,00 | 69,32  |          | 69  |     |
|                                        |     |             |    | Balkon(Loggia)      | 4,32     | 0,10 | 0,43   |          | 1   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Wohnung    |          |      |        |          | 70  |     |
|                                        | Z   | GG          |    | Abteil 2            | 3,84     | 0,40 | 1,54   |          | 2   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Zubehör    |          |      |        |          | 2   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert gesamt     |          |      |        |          |     | 72  |
|                                        |     |             |    | Loggiafläche WBF    | 4,32     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Wohnfläche WBF      | 73,64    |      |        |          |     |     |
| 18                                     | 3   | WO          | EG | Vorraum             | 8,65     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Abstellraum         | 1,46     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Bad                 | 4,62     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | WC                  | 1,47     |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Wohnküche           | 27,19    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Kind                | 11,76    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    | Schlafzimmer        | 13,93    |      |        |          |     |     |
|                                        |     |             |    |                     | 69,08    | 1,00 | 69,08  |          | 69  |     |
|                                        |     |             |    | Balkon(Loggia)      | 4,32     | 0,10 | 0,43   |          | 1   |     |
|                                        |     |             |    | Nutzwert Wohnung    |          |      |        |          | 70  |     |

## Bewertung

| Lfd. Nr. | Einheit | Plan | Art | Ge-<br>schoß | Räume            | m²           | Faktor | Nutzwert<br>einzel | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|----------|---------|------|-----|--------------|------------------|--------------|--------|--------------------|------------------|--------------------|
|          |         |      | Z   | GG           | Abteil 3         | 3,81         | 0,40   | 1,52               | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Zubehör |              |        |                    | 2                |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert gesamt  |              |        |                    |                  | 72                 |
|          |         |      |     |              | Loggiafläche WBF | 3,52         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnfläche WBF   | <b>72,60</b> |        |                    |                  |                    |
| 19       | 4       | WO   | DG  |              | Vorraum          | 8,46         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Abstellraum      | 1,46         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Bad              | 4,62         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | WC               | 1,47         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnküche        | 27,18        |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Kind             | 11,76        |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Schlafzimmer     | <u>14,35</u> |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              |                  | 69,30        | 0,95   | 65,84              | 66               |                    |
|          |         |      |     |              | Balkon(Loggia)   | 4,35         | 0,10   | 0,44               | <u>1</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Wohnung |              |        |                    | 67               |                    |
|          |         |      | Z   | GG           | Abteil 4         | 3,84         | 0,40   | 1,54               | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Zubehör |              |        |                    | 2                |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert gesamt  |              |        |                    |                  | 69                 |
|          |         |      |     |              | Loggiafläche WBF | 3,25         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnfläche WBF   | <b>72,55</b> |        |                    |                  |                    |
| 20       | 5       | WO   | DG  |              | Vorraum          | 4,66         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Flur             | 3,88         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Abstellraum      | 1,46         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Bad              | 4,62         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | WC               | 1,47         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnküche        | 27,19        |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Kind             | 11,76        |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Schlafzimmer     | <u>13,93</u> |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              |                  | 68,97        | 0,95   | 65,52              | 66               |                    |
|          |         |      |     |              | Balkon(Loggia)   | 4,35         | 0,10   | 0,44               | <u>1</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Wohnung |              |        |                    | 67               |                    |
|          |         |      | Z   | GG           | Abteil 5         | 3,81         | 0,40   | 1,52               | <u>2</u>         |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert Zubehör |              |        |                    | 2                |                    |
|          |         |      |     |              | Nutzwert gesamt  |              |        |                    |                  | 69                 |
|          |         |      |     |              | Loggiafläche WBF | 3,25         |        |                    |                  |                    |
|          |         |      |     |              | Wohnfläche WBF   | <b>72,22</b> |        |                    |                  |                    |

## Bewertung

| Lfd. Einheit                                  |     |      | Ge-   |       |                         |              | Nutzwert | Nutzwert | Nutzwert |
|-----------------------------------------------|-----|------|-------|-------|-------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| Nr.                                           | lt. | Plan | Art   | schoß | Räume                   | m²           | Faktor   | einzel   | rund     |
|                                               |     |      |       |       |                         |              |          |          | gesamt   |
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 8 - Haus 5</b> |     |      |       |       |                         |              |          |          |          |
| 21                                            | 1   | WO   | GG    |       | Vorraum                 | 10,75        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Abstellraum             | 2,36         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Bad                     | 4,62         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | WC                      | 2,16         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Küche                   | 13,81        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Wohnzimmer              | 22,04        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Kind                    | 11,26        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Kind                    | 11,26        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Schlafzimmer            | <u>12,87</u> |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       |                         | 91,13        | 1,05     | 95,69    | 96       |
|                                               |     |      |       |       | Terrasse(Loggia)        | 4,32         | 0,20     | 0,86     | 1        |
|                                               |     |      |       |       | Terrasse(Loggia)        | 13,36        | 0,20     | 2,67     | <u>3</u> |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |          |          | 100      |
|                                               |     | Z    | außen |       | Gartenzubehörfläche     | 21,86        | 0,05     | 1,09     | 1        |
|                                               |     | Z    | GG    |       | Abteil 1                | 3,10         | 0,40     | 1,24     | <u>1</u> |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |          |          | 2        |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | <i>Loggiafläche WBF</i> | 4,87         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>96,00</b> |          |          | 102      |
|                                               |     |      |       |       |                         |              |          |          |          |
| 22                                            | 2   | WO   | EG    |       | Vorraum                 | 8,46         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Abstellraum             | 1,46         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Bad                     | 4,39         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | WC                      | 1,47         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Küche                   | 11,44        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Wohnzimmer              | 25,26        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Schlafzimmer            | <u>16,68</u> |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       |                         | 69,16        | 1,00     | 69,16    | 69       |
|                                               |     |      |       |       | Balkon(Loggia)          | 4,32         | 0,10     | 0,43     | <u>1</u> |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |          |          | 70       |
|                                               |     | Z    | GG    |       | Abteil 2                | 3,00         | 0,40     | 1,20     | <u>1</u> |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert Zubehör</i> |              |          |          | 1        |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert gesamt</i>  |              |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | <i>Loggiafläche WBF</i> | 4,32         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | <i>Wohnfläche WBF</i>   | <b>73,48</b> |          |          | 71       |
|                                               |     |      |       |       |                         |              |          |          |          |
| 23                                            | 3   | WO   | EG    |       | Vorraum                 | 8,46         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Abstellraum             | 1,46         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Bad                     | 4,62         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | WC                      | 1,47         |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Wohnküche               | 27,18        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Kind                    | 11,76        |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       | Schlafzimmer            | <u>14,35</u> |          |          |          |
|                                               |     |      |       |       |                         | 69,30        | 1,00     | 69,30    | 69       |
|                                               |     |      |       |       | Balkon(Loggia)          | 4,32         | 0,10     | 0,43     | <u>1</u> |
|                                               |     |      |       |       | <i>Nutzwert Wohnung</i> |              |          |          | 70       |

## Bewertung

| Lfd. Nr. | Einheit | Ge-<br>schloß | Räume | m²               | Faktor | Nutzwert<br>einzel | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|----------|---------|---------------|-------|------------------|--------|--------------------|------------------|--------------------|
|          |         | Z             | GG    | Abteil 3         | 3,00   | 0,40               | 1,20             | $\frac{1}{1}$      |
|          |         |               |       | Nutzwert Zubehör |        |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Nutzwert gesamt  |        |                    |                  | 71                 |
|          |         |               |       | Loggiafläche WBF | 3,52   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Wohnfläche WBF   | 72,82  |                    |                  |                    |
| 24       | 4       | WO            | DG    | Vorraum          | 8,46   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Abstellraum      | 1,46   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Bad              | 4,39   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | WC               | 1,47   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Wohnküche        | 27,19  |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Kind             | 11,76  |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Schlafzimmer     | 14,35  |                    |                  |                    |
|          |         |               |       |                  | 69,08  | 0,95               | 65,63            | 66                 |
|          |         |               |       | Balkon(Loggia)   | 4,35   | 0,10               | 0,44             | $\frac{1}{67}$     |
|          |         |               |       | Nutzwert Wohnung |        |                    |                  |                    |
|          |         | Z             | GG    | Abteil 4         | 3,00   | 0,40               | 1,20             | $\frac{1}{1}$      |
|          |         |               |       | Nutzwert Zubehör |        |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Nutzwert gesamt  |        |                    |                  | 68                 |
|          |         |               |       | Loggiafläche WBF | 3,25   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Wohnfläche WBF   | 72,33  |                    |                  |                    |
| 25       | 5       | WO            | DG    | Vorraum          | 8,46   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Abstellraum      | 1,46   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Bad              | 4,62   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | WC               | 1,47   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Wohnküche        | 27,19  |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Kind             | 11,76  |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Schlafzimmer     | 14,35  |                    |                  |                    |
|          |         |               |       |                  | 69,31  | 0,95               | 65,84            | 66                 |
|          |         |               |       | Balkon(Loggia)   | 4,35   | 0,10               | 0,44             | $\frac{1}{67}$     |
|          |         |               |       | Nutzwert Wohnung |        |                    |                  |                    |
|          |         | Z             | GG    | Abteil 5         | 3,00   | 0,40               | 1,20             | $\frac{1}{1}$      |
|          |         |               |       | Nutzwert Zubehör |        |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Nutzwert gesamt  |        |                    |                  | 68                 |
|          |         |               |       | Loggiafläche WBF | 3,25   |                    |                  |                    |
|          |         |               |       | Wohnfläche WBF   | 72,56  |                    |                  |                    |

## Bewertung

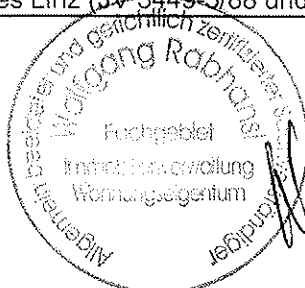
| Lfd. Einheit                                                | Nr. | lt. Plan | Art   | Ge-<br>schoß Räume                       | m²    | Faktor | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|-------------------------------------------------------------|-----|----------|-------|------------------------------------------|-------|--------|---------------------|------------------|--------------------|
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 4 - 8 KFZ Abstellflächen</b> |     |          |       |                                          |       |        |                     |                  |                    |
| 26                                                          | 1   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 1/1</i> | 10,86 | 0,25   | 2,72                | 3                | 3                  |
| 27                                                          | 2   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 1/2</i> | 11,79 | 0,25   | 2,95                | 3                | 3                  |
| 28                                                          | 3   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 1/3</i> | 10,86 | 0,25   | 2,72                | 3                | 3                  |
| 29                                                          | 4   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 1/4</i> | 10,86 | 0,25   | 2,72                | 3                | 3                  |
| 30                                                          | 5   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 1/5</i> | 10,86 | 0,25   | 2,72                | 3                | 3                  |
| 31                                                          | 6   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 2/1</i> | 10,86 | 0,25   | 2,72                | 3                | 3                  |
| 32                                                          | 7   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 2/2</i> | 10,86 | 0,25   | 2,72                | 3                | 3                  |
| 33                                                          | 8   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 2/3</i> | 10,81 | 0,25   | 2,70                | 3                | 3                  |
| 34                                                          | 9   | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 2/4</i> | 10,81 | 0,25   | 2,70                | 3                | 3                  |
| 35                                                          | 10  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 2/5</i> | 10,77 | 0,25   | 2,69                | 3                | 3                  |
| 36                                                          | 11  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 3/1</i> | 10,77 | 0,25   | 2,69                | 3                | 3                  |
| 37                                                          | 12  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 3/2</i> | 10,81 | 0,25   | 2,70                | 3                | 3                  |
| 38                                                          | 13  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 3/3</i> | 11,18 | 0,25   | 2,80                | 3                | 3                  |
| 39                                                          | 14  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 3/4</i> | 10,81 | 0,25   | 2,70                | 3                | 3                  |
| 40                                                          | 15  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 3/5</i> | 11,18 | 0,25   | 2,80                | 3                | 3                  |
| 41                                                          | 16  | A        | außen | KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 4/1</i> | 11,14 | 0,25   | 2,79                | 3                | 3                  |

## Bewertung

| Lfd. Nr.               | Einheit | Ge-<br>schloß | Räume                                          | m²    | Faktor | Nutzwert<br>einzeln | Nutzwert<br>rund | Nutzwert<br>gesamt |
|------------------------|---------|---------------|------------------------------------------------|-------|--------|---------------------|------------------|--------------------|
| 42                     | 17      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 4/2</i> | 11,18 | 0,25   | 2,80                | 3                | 3                  |
| 43                     | 18      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 4/3</i> | 11,09 | 0,25   | 2,77                | 3                | 3                  |
| 44                     | 19      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 4/4</i> | 11,18 | 0,25   | 2,80                | 3                | 3                  |
| 45                     | 20      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 4/5</i> | 11,09 | 0,25   | 2,77                | 3                | 3                  |
| 46                     | 21      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 5/1</i> | 11,04 | 0,25   | 2,76                | 3                | 3                  |
| 47                     | 22      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 5/2</i> | 11,09 | 0,25   | 2,77                | 3                | 3                  |
| 48                     | 23      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 5/3</i> | 11,32 | 0,25   | 2,83                | 3                | 3                  |
| 49                     | 24      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 5/4</i> | 11,09 | 0,25   | 2,77                | 3                | 3                  |
| 50                     | 25      | A             | außen KFZ Abstellfläche<br><i>Nutzwert 5/5</i> | 11,32 | 0,25   | 2,83                | 3                | 3                  |
| <b>Summe Nutzwerte</b> |         |               |                                                |       |        |                     |                  | <b>1.946</b>       |

| Lfd.<br>Nr.                                   | Einheit<br>lt.Plan | m <sup>2</sup><br>Wnfl. | m <sup>2</sup><br>Terrasse | m <sup>2</sup><br>Balkon | m <sup>2</sup><br>Gartenzbfl. | m <sup>2</sup><br>Abteil | m <sup>2</sup><br>KFZ | Nutzwert<br>gesamt | m <sup>2</sup><br>WBF |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Zusammenstellung</b>                       |                    |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 4 - Haus 1</b> |                    |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| 1                                             | 1                  | 82,02                   | 21,75                      |                          | 17,71                         | 2,90                     |                       | 93                 | 86,53                 |
| 2                                             | 2                  | 59,53                   |                            | 4,34                     |                               | 2,90                     |                       | 62                 | 63,87                 |
| 3                                             | 3                  | 59,46                   |                            | 4,34                     |                               | 2,89                     |                       | 61                 | 63,00                 |
| 4                                             | 4                  | 59,42                   |                            | 4,37                     |                               | 2,89                     |                       | 58                 | 60,48                 |
| 5                                             | 5                  | 59,35                   |                            | 4,37                     |                               | 2,89                     |                       | 58                 | 60,41                 |
|                                               |                    | <b>319,78</b>           | <b>21,75</b>               | <b>17,42</b>             | <b>17,71</b>                  | <b>14,47</b>             |                       | <b>332</b>         | <b>334,29</b>         |
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 5 - Haus 2</b> |                    |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| 6                                             | 1                  | 92,92                   | 18,00                      |                          | 21,32                         | 3,84                     |                       | 105                | 97,70                 |
| 7                                             | 2                  | 69,20                   |                            | 4,32                     |                               | 3,84                     |                       | 72                 | 73,52                 |
| 8                                             | 3                  | 69,10                   |                            | 4,32                     |                               | 3,81                     |                       | 72                 | 72,62                 |
| 9                                             | 4                  | 69,22                   |                            | 4,35                     |                               | 3,84                     |                       | 69                 | 72,47                 |
| 10                                            | 5                  | 68,89                   |                            | 4,35                     |                               | 3,81                     |                       | 68                 | 72,14                 |
|                                               |                    | <b>369,33</b>           | <b>18,00</b>               | <b>17,34</b>             | <b>21,32</b>                  | <b>19,14</b>             |                       | <b>386</b>         | <b>388,45</b>         |
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 6 - Haus 3</b> |                    |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| 11                                            | 1                  | 92,58                   | 18,54                      |                          | 20,75                         | 3,84                     |                       | 104                | 97,35                 |
| 12                                            | 2                  | 69,33                   |                            | 4,32                     |                               | 3,84                     |                       | 72                 | 73,65                 |
| 13                                            | 3                  | 69,05                   |                            | 4,32                     |                               | 3,81                     |                       | 72                 | 72,57                 |
| 14                                            | 4                  | 69,20                   |                            | 4,35                     |                               | 3,84                     |                       | 69                 | 72,45                 |
| 15                                            | 5                  | 69,05                   |                            | 4,35                     |                               | 3,81                     |                       | 69                 | 72,30                 |
|                                               |                    | <b>369,21</b>           | <b>18,54</b>               | <b>17,34</b>             | <b>20,75</b>                  | <b>19,14</b>             |                       | <b>386</b>         | <b>388,32</b>         |
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 7 - Haus 4</b> |                    |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| 16                                            | 1                  | 92,92                   | 18,54                      |                          | 20,75                         | 3,84                     |                       | 105                | 97,69                 |
| 17                                            | 2                  | 69,32                   |                            | 4,32                     |                               | 3,84                     |                       | 72                 | 73,64                 |
| 18                                            | 3                  | 69,08                   |                            | 4,32                     |                               | 3,81                     |                       | 72                 | 72,60                 |
| 19                                            | 4                  | 69,30                   |                            | 4,35                     |                               | 3,84                     |                       | 69                 | 72,55                 |
| 20                                            | 5                  | 68,97                   |                            | 4,35                     |                               | 3,81                     |                       | 69                 | 72,22                 |
|                                               |                    | <b>369,59</b>           | <b>18,54</b>               | <b>17,34</b>             | <b>20,75</b>                  | <b>19,14</b>             |                       | <b>387</b>         | <b>388,70</b>         |
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 8 - Haus 5</b> |                    |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| 21                                            | 1                  | 91,13                   | 17,68                      |                          | 21,86                         | 3,10                     |                       | 102                | 96,00                 |
| 22                                            | 2                  | 69,16                   |                            | 4,32                     |                               | 3,00                     |                       | 71                 | 73,48                 |
| 23                                            | 3                  | 69,30                   |                            | 4,32                     |                               | 3,00                     |                       | 71                 | 72,82                 |
| 24                                            | 4                  | 69,08                   |                            | 4,35                     |                               | 3,00                     |                       | 68                 | 72,33                 |
| 25                                            | 5                  | 69,31                   |                            | 4,35                     |                               | 3,00                     |                       | 68                 | 72,56                 |
|                                               |                    | <b>367,98</b>           | <b>17,68</b>               | <b>17,34</b>             | <b>21,86</b>                  | <b>15,10</b>             |                       | <b>380</b>         | <b>387,19</b>         |

| Lfd. Nr.                                                             | Einheit<br>It. Plan | m <sup>2</sup><br>Wnfl. | m <sup>2</sup><br>Terrasse | m <sup>2</sup><br>Balkon | m <sup>2</sup><br>Gartenzbfl. | m <sup>2</sup><br>Abteil | m <sup>2</sup><br>KFZ | Nutzwert<br>gesamt | m <sup>2</sup><br>WBF |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>4713 Gallspach, Pfarrgraben 4 - 8 KFZ Abstellflächen</b>          |                     |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| 26                                                                   | 1                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,86                 | 3                  |                       |
| 27                                                                   | 2                   |                         |                            |                          |                               |                          | 11,79                 | 3                  |                       |
| 28                                                                   | 3                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,86                 | 3                  |                       |
| 29                                                                   | 4                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,86                 | 3                  |                       |
| 30                                                                   | 5                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,86                 | 3                  |                       |
| 31                                                                   | 6                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,86                 | 3                  |                       |
| 32                                                                   | 7                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,86                 | 3                  |                       |
| 33                                                                   | 8                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,81                 | 3                  |                       |
| 34                                                                   | 9                   |                         |                            |                          |                               |                          | 10,81                 | 3                  |                       |
| 35                                                                   | 10                  |                         |                            |                          |                               |                          | 10,77                 | 3                  |                       |
| 36                                                                   | 11                  |                         |                            |                          |                               |                          | 10,77                 | 3                  |                       |
| 37                                                                   | 12                  |                         |                            |                          |                               |                          | 10,81                 | 3                  |                       |
| 38                                                                   | 13                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,18                 | 3                  |                       |
| 39                                                                   | 14                  |                         |                            |                          |                               |                          | 10,81                 | 3                  |                       |
| 40                                                                   | 15                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,18                 | 3                  |                       |
| 41                                                                   | 16                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,14                 | 3                  |                       |
| 42                                                                   | 17                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,18                 | 3                  |                       |
| 43                                                                   | 18                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,09                 | 3                  |                       |
| 44                                                                   | 19                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,18                 | 3                  |                       |
| 45                                                                   | 20                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,09                 | 3                  |                       |
| 46                                                                   | 21                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,04                 | 3                  |                       |
| 47                                                                   | 22                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,09                 | 3                  |                       |
| 48                                                                   | 23                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,32                 | 3                  |                       |
| 49                                                                   | 24                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,09                 | 3                  |                       |
| 50                                                                   | 25                  |                         |                            |                          |                               |                          | 11,32                 | 3                  |                       |
|                                                                      |                     |                         |                            |                          |                               |                          | <b>275,63</b>         | <b>75</b>          |                       |
| <b>Gesamtzusammenstellung</b>                                        |                     |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
|                                                                      | Haus 1              | 319,78                  | 21,75                      | 17,42                    | 17,71                         | 14,47                    |                       | 332                | 334,29                |
|                                                                      | Haus 2              | 369,33                  | 18,00                      | 17,34                    | 21,32                         | 19,14                    |                       | 386                | 388,45                |
|                                                                      | Haus 3              | 369,21                  | 18,54                      | 17,34                    | 20,75                         | 19,14                    |                       | 386                | 388,32                |
|                                                                      | Haus 4              | 369,59                  | 18,54                      | 17,34                    | 20,75                         | 19,14                    |                       | 387                | 388,70                |
|                                                                      | Haus 5              | 367,98                  | 17,68                      | 17,34                    | 21,86                         | 15,10                    |                       | 380                | 387,19                |
|                                                                      | KFZ                 |                         |                            |                          |                               |                          | 275,63                | 75                 |                       |
|                                                                      |                     | <b>1.795,89</b>         | <b>94,51</b>               | <b>86,78</b>             | <b>102,39</b>                 | <b>86,99</b>             | <b>275,63</b>         | <b>1.946</b>       | <b>1.886,95</b>       |
| Der allgemein gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige |                     |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| Immobilienverwaltung - Wohnungseigentum                              |                     |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |
| des Landesgerichtes Linz (JV 3449-5/88 und 547-5/97)                 |                     |                         |                            |                          |                               |                          |                       |                    |                       |



# GUTACHTEN

gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten i.S.d. § 2 Abs. 1 und 2 WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006.

Politische Gemeinde: Gallspach  
Grundbuch /Katastralgemeinde: 44005 Gallspach  
Einlagezahl: 824  
Grundstück Nr.: 216/1, 216/2, 216/3, 216/4 und 216/5  
Verkehrsfläche u. Orientierungsnummer: 4713 Gallspach, Pfarrgraben 4,5,6,7 und 8  
Gemäß § 6 Abs.1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.F der WRN 2006 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten bzw. Kraftfahrzeug-Abstellflächen auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt.

## Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 25

## Sonstige Räumlichkeiten:

- Geschäfte: keine  
- Büro(s): keine  
- Ordination(en): keine  
- Sonderflächen.: keine  
- Einzelgarage(n): keine  
- Sammelgarage mit  
Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge: keine  
- andere Räumlichkeiten: keine

## Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- nicht in Garagen befindliche  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: 25  
- Summe der Abstellplätze für Kraft-  
fahrzeuge gem. § 1 WEG 2002: 25

## Räumlichkeiten, an denen gem. § 2 Abs. 4 WEG 2002

### Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

- Hausbesorgerwohnung(en) keine

Linz, 15. Oktober 2007

Fertigung:



Bemerkt wird, daß eine Ausfertigung des Gutachtens in Entsprechung der Bestimmung des § 6 Abs. 2 WEG 2002 i.d.F. der WRN 2006 der zuständigen Baubehörde seitens des Auftraggebers übermittelt wird.

## Ergeht an:

Marktgemeindeamt Gallspach, Bauabteilung

GRUNDBUCH 44005 Gallspach  
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

EINLAGEZAHL 824

\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2007-10-10  
Letzte TZ 178/1999

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G | BA (NUTZUNG)     | FLÄCHE | GST-ADRESSE   |
|--------------|---|------------------|--------|---------------|
| 216/1        | G | GST-Fläche       | * 665  |               |
|              |   | Baufl. (Gebäude) | 185    |               |
|              |   | Baufl. (begrünt) | 480    | Pfarrgraben 4 |
| 216/2        | G | GST-Fläche       | * 759  |               |
|              |   | Baufl. (Gebäude) | 206    |               |
|              |   | Baufl. (begrünt) | 553    | Pfarrgraben 5 |
| 216/3        | G | GST-Fläche       | * 736  |               |
|              |   | Baufl. (Gebäude) | 204    |               |
|              |   | Baufl. (begrünt) | 532    | Pfarrgraben 6 |
| 216/4        | G | GST-Fläche       | * 715  |               |
|              |   | Baufl. (Gebäude) | 206    |               |
|              |   | Baufl. (begrünt) | 509    | Pfarrgraben 7 |
| 216/5        | G | GST-Fläche       | * 742  |               |
|              |   | Baufl. (Gebäude) | 207    |               |
|              |   | Baufl. (begrünt) | 535    | Pfarrgraben 8 |
| GESAMTFLÄCHE |   |                  | 3617   |               |

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 1364/1990 1708/1992 Bauplatz (auf) Gste. 216/1 216/2 216/3 216/4 216/5  
(Bescheid 1985-11-05, Zl. 610-0/1985-Kr-Do) hg. TZ 1616/1986.  
b 2901/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 36

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

ADR: Hirschg. 32, Linz 4020

a 2901/1992 Kaufvertrag 1992-07-02 Eigentumsrecht

c 2981/1995 Anschriftsänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 1586/1996 Pfandurkunde 1996-05-14

PFANDRECHT

5.934.600,--

15 % Z, 16 % VuZZ, NGS 1.780.380,-- für  
IMMO-BANK Aktiengesellschaft

b 1587/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 4

4 a 1587/1996 Schuldschein 1996-05-24

PFANDRECHT

22.486.000,--

3 % Z, 15 % VuZZ, NGS 2.248.600,-- für  
Land Oberösterreich (Wo-3022021)

5 a 1587/1996

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 28 Abs 2 O.ö. WFG 1993 für  
Land Oberösterreich

6 a 1281/1997

DIENSTBARKEIT der 30 kV-Erdkabelanlage hins Gst 216/2 216/3  
gem Pkt I - III Dienstbarkeitsvertrag 1997-02-18 für  
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 1,68 \*\*\*\*\* 2007-10-10 14:42,18447 1D \*\*\*\*\* ZEILEN: 53

Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40

Gesamtentgelt: EUR 2,08 zuzüglich 20% USt.

Marktgemeinde Gallspach  
Pol. Bezirk Grieskirchen

Gallspach, am 17. Mai 1996

Tel: 07248/62355  
Fax: 07248/62355-19  
Zl: 131-9/2368-1996

Gegenstand: Bauvorhaben: Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern im Pfarrgraben  
Grundstück Nr.: 216/1, 216/2, 216/3, 216/4 u. 216/5, KG Gallspach  
Baubewilligung

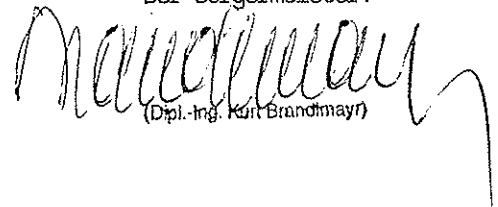
Bezug: Ihr Ansuchen vom 17. April 1996

An  
GSA - Genossenschaft für Stadterneuerung  
und Assanierung  
Hauptstraße 16 - 18  
4040 Linz

Dieser Bescheid unterliegt keinem  
die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug  
mehr.

Gallspach, am 25. Sep. 1997

Der Bürgermeister:

  
(Dipl.-Ing. Kurt Brandmayr)

## B E S C H E I D

I. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 25. April 1996 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 35 (1) der oö. BauO 1994, LGBI. 66/1994, die

### Baubewilligung

für die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern im Pfarrgraben, auf den Grundstücken Nr.: 216/1, 216/2, 216/3, 216/4 u. 216/5, EZ: 824, KG: 44005 Gallspach entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan der GWB-Gesellschaft für Wohnungsbau, 4040 Linz, vom April 1996, Zl: ohne, erteilt.

Gemäß § 35 (2) oö. BauO 1994 werden folgende

Bedingungen und Auflagen  
für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Die mit X gekennzeichneten Punkte der auf den Seiten 3, 4 u. 5 dieses Bescheides abgedruckten allgemeinen Bedingungen und Auflagen.
2. Nach Beendigung der Bauausführung haben Sie um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
3. Die Bauverhandlungsschrift ist wesentlicher Bestandteil dieses Bescheides.

## II. Entscheidung über die Einwendungen der Nachbarn

1. Folgende Einwendungen der Nachbarn werden gemäß § 37 Abs. 1 und 2 oö. BauO 1994 als unzulässig zurückgewiesen.

---

2. Folgende Einwendungen der Nachbarn werden gemäß § 37 Abs. 1 und 3 oö. BauO 1994 abgewiesen:

---

3. Hinsichtlich der folgenden Einwendungen der Nachbarn

---

werden die Streitenden (Bauwerber und Nachbarn) gemäß § 37 Abs. 4 oö. BauO 1994 auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

## III. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde einzuzahlen.

- |                                                                                                                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a) Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBl 114/1994<br>Tarifpost G/8                                              | S 2.000,--      |
| b) Kommissionsgebühren nach § 77 AVG iVm der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1983, LGBl 6/1983<br>für angefangene 4 halbe Stunden X 3 Amtsorgane | S 720,--        |
| c) Barauslagen nach § 76 AVG für Stempelgebühr                                                                                                        | S <u>780,--</u> |

Somit insgesamt

S 3.500,--

Verwaltungsabgabe von

S. 2.000,- entrichtet: 15.18.19

## Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

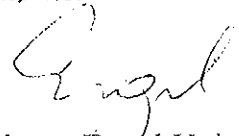
### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder nach Maßgabe der bei der Behörde zur Verfügung stehenden Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich oder sonst automationsunterstützt beim Gemeindeamt eingebracht werden kann. Die Berufung hat den bekämpften Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- zu stempeln.

#### **Beilagen:**

1 Zahlschein

Der Bürgermeister:  
in Vertretung

  
(Vizebgm. Engel Heinz)

#### **Hinweise:**

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 öö. BauO 1994).
2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 öö. BauO 1994 nicht vorliegen.
3. Der Bauherr hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen.
4. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.

#### **Dieser Bescheid ergeht weiters an:**

1. Finanzamt Grieskirchen
2. Anita Lang, Bezirksrauchfängkehrermeisterin, 4710 St. Georgen
3. GWB Gesellschaft für Wohnungsbau, 4040 Linz

#### Nachbarn:

Linimeier Ewald u. Edith, Villenstraße 3, 4713 Gallspach  
Trompeter Gerald u. Barbara, Pfarrgrabenstraße 9, 4713 Gallspach  
Röm.kath. Pfarrpfründe, Kirchengasse 6, 4713 Gallspach

### „ALLGEMEINE BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN FÜR DIE BAUBEWILLIGUNG“

- X Das Bauvorhaben ist projektsgemäß (entsprechend dem Bauplan u. Baubeschreibung) unter Berücksichtigung der bei der mündlichen Bauverhandlung im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen von einem befugten Bauführer auszuführen.

Bauprodukte müssen entweder aufgrund einer europäischen technischen Spezifikation (CE-Zeichen) oder einer österreichischen technischen Zulassung für brauchbar erklärt sein. Liegt dieser Nachweis nicht vor, ist der Baubehörde die

Brauchbarkeit des Bauproduktes durch Vorlage von Gutachten von autorisierten Prüfanstalten nachzuweisen.

- X Vor Beginn der Bauausführung ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen. Der Bauführer ist schriftlich bekanntzugeben.
- X Der Grundriß des Gebäudes ist entsprechend dem Einreichplan und den Festlegungen im Befund der Verhandlungsschrift und Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes vom Bauführer am Bauplatz einzumessen.
- X Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn der Baubewilligungsbescheid Rechtskraft erlangt hat und der Gemeinde von einem befugten Bauführer die Übernahme der Bauarbeiten bestätigt wurde. Ein allfälliger Wechsel des Bauführers ist der Baubehörde anzuzeigen.
- X Vor den Erdarbeiten, durch welche unterirdische Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
- X Das Bauwerk ist mit einem entsprechenden, den Bodenverhältnissen angepaßten Erdungssystem auszustatten.
- X Der Treppenhauuskoffer ist mindestens brandbeständig (F-90) auszuführen.
- X Die Abortabfallrohre sind über Dach zu entlüften. Innenliegende Räume wie zB Klosette und Badezimmer, sind - erforderlichenfalls durch Ventilatoren - ins Freie zu entlüften. Für eine ausreichende Frischluftzufuhr ist zu sorgen.
- X Vor Anschluß des Hauses an den öffentlichen Kanal ist bei der Gemeinde anzusuchen. Vorher dürfen keine diesbezüglichen Baumaßnahmen vorgenommen werden.
- X Bezüglich Wasseranschluß ist mindestens 6 Wochen vorher bei der Gemeinde anzusuchen.
- X Die Abwässer (Schmutzwässer, Fäkalien) sind entsprechend den wasserrechtlichen Genehmigungsvorschriften in den Ortskanal abzuleiten. Der Hauskanalanschluß ist fachgerecht durch ein hiezu befugtes Unternehmen herzustellen.
- X Die Niederschlagswässer sind in den Ortskanal einzuleiten.
- X Das Dach ist oberhalb der Zugänge und Zufahrtsbereiche mit einer Schneefangvorrichtung auszustatten.
- X Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden - sh. Einreichunterlagen
- X Wo es die Sicherheit erfordert sind standfeste Geländer anzubringen. Die Ausfachungen der Geländer im Wohnbereich dürfen Kleinkinder ein Durchkriechen

oder Überklettern nicht ermöglichen. Alle Kellerlichtschächte udgl. sind mit einem begehbaren Gitterrost unfallsicher abzudecken.

- X Vor Benützung ist bei der Baubehörde um eine Benützungsbewilligung anzusuchen.
- X Die Einreichunterlagen sind vom Bauführer unterfertigen zu lassen.
- X Hinsichtlich der Ausgestaltung und Einrichtung der geplanten Schutzräume ist mit dem Zivilschutzverband das Einvernehmen herzustellen. Bei der Kollaudierung ist eine entsprechende Stellungnahme vorzulegen. Hinsichtlich der geplanten Erdverkabelung der Hochspannungsleitung sind allfällige Vorschriften der OKA einzuhalten.
- X Bei der Kollaudierung ist ein statischer Schlußbericht vorzulegen.
- X Für die zu errichtenden Blitzschutzanlage ist der Baubehörde bei der Kollaudierung ein Abnahmebefund vorzulegen. Darüberhinaus ist von der ausführenden Firma hinsichtlich der Elektroinstallationen und deren ÖVE-gemäßen Ausführung ein Attest vorzulegen.
- X Seitens des Gaslieferunternehmens ist der Baubehörde bezüglich der einzelnen Anlagen ein Abnahmebefund zur Verfügung zu stellen.
- X Als erste Löschhilfe ist in jedem Stiegenhaus sowohl im Kellergeschoß (im Bereich des Heizraumes) als auch im Obergeschoß ein mindestens 6 kg Handfeuerlöscher geeignet für die Brandklassen A, B u. C bereitzuhalten. Diese müssen alle 2 Jahre auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft werden.
- X Der Durchmesser der Rauchfänge ist entsprechend der anzuschließenden Feuerstätte zu ermitteln. Die Putztürchen sind im Erdgeschoß und im Dachgeschoß jeweils in den WC's und im Gartengeschoß im AR einzusetzen. In Wohnräumen dürfen keine Reinigungsöffnungen vorhanden sein. Der Fußboden vor dem Putztürchen ist im Umkreis von ca. 60 cm nicht brennbar auszuführen. Die Kehrmöglichkeit ist von der Fangmündung zu geben. Hiefür ist ein unfallsicherer Dachaufstieg herzustellen. Nach Fertigstellung des Rohbaues ist der zuständige Rauchfangkehrermeister zur Rohbauabnahme zu verständigen.
- X Sollten öffentliche Straßen oder Plätze beschädigt oder verschmutzt werden, so sind diese auf Kosten der Bauwerber sofort zu sanieren bzw. zu reinigen.  
Wird Aushubmaterial auf den öffentlichen Ablagerungsplatz gebraucht, so sind S 120,--/m<sup>2</sup> Erdmaterial an Einräumungsgebühr zu bezahlen.

HINWEIS: Bei Entsorgung von Abbruchmaterialien wird auf die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Auf die Anzeigepflicht für Hauskanalanlagen, Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, Wärmepumpen, Solaranlagen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>, Parabolantennen von mehr als 90 cm Durchmesser wird verwiesen.