



planung  
bauleitung  
schätzungen  
gutachten  
nutzwertberechnungen  
energieausweis

**siegfried schneider gmbh**

---

7. März 2007 sb

NW0281.07

## **NUTZWERTBERECHNUNG**

***BERECHNUNG DER NUTZWERTE NACH DEM  
WEG 2002 IDF DER WRN 2006 - BGBL NR. 2006/124  
WEGEN BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM***

***Objekt:***

***Appartementhaus***

***Außerböden***

***6780 Bartholomäberg***

***GST-NR 1636/1 in EZ 1449***

***GB 90101 Bartholomäberg***

## **NUTZWERTBERECHNUNG**

- Objekt:** Appartementhaus  
Außerböden  
6780 Bartholomäberg
- Auftraggeber:** Ferien- u. Erholungsdorf Außerböden  
Betriebs- u. Errichtungs GmbH  
Außerböden 21  
6780 Bartholomäberg
- Zweck:** Berechnung der Nutzwerte  
nach dem WEG 2002 idF der WRN 2006 - BGBl Nr. 2006/124  
wegen Begründung von Wohnungseigentum
- Zugehörige Grundstücke:** GST-NR 1636/1 in EZ 1449  
GB 90101 Bartholomäberg
- Lage:** Im Gemeindegebiet von Bartholomäberg in der Parzelle  
"Außerböden" gelegen.
- Grundlagen:** Die Nutzwertberechnung wird auf Grund nachfolgender Unterlagen erstellt. Die Planunterlagen wurden weder bautechnisch noch rechtlich überprüft:
- Als Grundlage dienen:
- Grundbuchauszug
  - Planunterlagen vom März 2007
  - Teilungsplan des DI Stephan Lackner
  - Übersichtsplan M 1:1000
  - Lageplan M 1:200
  - Grundrisse M 1:100
  - Schnitt M 1:100
  - Ansichten M 1:100
  - Computerfiles der Planunterlagen in Form von DXF-Files - oder DWG-Files

Die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben wurde erteilt gemäß rechtskräftigem Bescheid der BH Bludenz vom 28.03.2007 unter der Zahl BHBL-II-1302-2006/0219

### ***Gliederung und Topeinteilung:***

Das Appartementhaus befindet sich auf der GST-NR 1636/1 in EZ 1449 in GB 90101 Bartholomäberg und ist über die Wegparzelle 1639/9 im Süden zu erreichen.

Im Objekt befinden sich 2 sonstige selbständige Einheiten (TOP 1 - Umkleide, TOP 2 - Lager), 19 Wohnungen (TOP 3 bis TOP 21) und 19 Abstellplätze für PKW (TOP 22 bis TOP 37 - KFZ-Unterstellplätze, TOP 38 bis TOP 40 - KFZ Abstellplätze).

Die TOP 1 bis TOP 21 werden über die Übergabestation (Nahwärme) im allgemeinen Technikraum (Erdgeschoß) beheizt.

Die Nutzung der Außenanlagen erfolgt wie im Erdgeschossplan M 1:200 eingezeichnet und wie in der Gliederung beschrieben.

### ***Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in:***

- zugeteilte Flächen:  
Dies sind Flächen, welche einem wohnungseigentumstauglichen Objekt angehören, entweder innerhalb eines Objektes, als werterhöhender Faktor (Terrassen, offene Balkone, gemäß § 8, Abs. 1) oder als Zubehör (Zubehör - Wohnungseigentum, gemäß § 2, Abs. 3).
- allgemeine Flächen:  
Dies sind Flächen, die der allgemeinen Nutzung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (gemäß § 2, Abs. 4).

### ***Erdgeschoss:***

TOP 1 mit: Umkleide, Waschen, Personal Umkleide  
TOP 2 mit: Lager

TOP 22 bis 37 mit: KFZ-Unterstellplatz, Stauraum  
TOP 38 bis 40 mit: KFZ-Abstellplatz

*allgemein sind:* Stiegenhaus, Lift, Müll, Technik, Waschen, Skiraum, Zugang, Vorplatz süd, Vorplatz nord, Gartenfläche, 6 KFZ-Abstellplätze, Elektroverteilung, WC

### ***1. Obergeschoss:***

TOP 3 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon  
TOP 4 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon  
TOP 5 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon  
TOP 6 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon  
TOP 7 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon  
TOP 8 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen  
TOP 9 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen  
TOP 10 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen  
TOP 11 mit: Garderobe, Bad/WC, Schlafen 1, Wohnen/Essen, Schlafen 2, Küche

*allgemein sind:* Stiegenhaus, Lift, Gang west, Gang ost

**2. Obergeschoss:**

TOP 12 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 13 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 14 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 15 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 16 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 17 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen
TOP 18 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen
TOP 19 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen, Küche/Essen/Wohnen
TOP 20 mit:	Garderobe, Bad/WC, Schlafen 1, Wohnen/Essen, Schlafen 2, Küche
TOP 21 mit:	Stiegenhaus

*allgemein sind:* Stiegenhaus, Lift, Gang west, Gang ost

**Dachgeschoss:**

TOP 21 mit:	Stiegenhaus, Gang, Garderobe, Stauraum 1, Kind 1, Kind 2, Eltern, Bad, Bad/WC, Kind 3, WC, Küche/Essen/Wohnen, Stauraum 2, Dachterrasse
-------------	---

*allgemein sind:* Lift, Flachdach (Extensivbegrünung-nicht nutzbar)

***In der Nutzwertberechnung können folgende Abkürzungen verwendet werden:***

EG	Erdgeschoss
1. OG	1. Obergeschoss
2. OG	2. Obergeschoss
3. OG	3. Obergeschoss
AA	KFZ-Abstellplatz
AU	KFZ-Unterstellplatz
BA	Balkon
BW	Bad/ WC
DT	Dachterrasse
DG	Dachgarten
EV	Elektroverteilung
EZ	Elternzimmer
GA	Gang
Gard	Garderobe
KI	Kinderzimmer
KÜ	Küche
KÜ/ES/WO	Küche/Essen/Wohnen
LA	Lager
PUK	Personal Umkleide
SR	Stauraum
SL	Schlafen
UK	Umkleide
WA	Waschen
WO/ES	Wohnen/Essen
ZI	Zimmer
TK	Technik
STH	Stiegenhaus
W	selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
S	selbständige sonstige Räumlichkeit gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
P	Abstellplätze für Pkw gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
allg	Allgemeine Flächen
ZS	Zuschläge
Zub	Zubehör

## ***Ermittlung der Wohnnutzflächen***

Die Ermittlung der Wohnnutzfläche erfolgt auf zwei Stellen nach dem Komma genau und wird vom Rechner automatisch auf dm<sup>2</sup> (5/4) gerundet.

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach dem WEG 2002, in der derzeit gültigen Fassung. Die ermittelten Flächen dienen daher nicht als Grundlage für das Wohnbauförderungsansuchen.

Die Flächen werden über die Rohbaumaße ermittelt; d.h. der Verputz wird in die Fläche eingerechnet.

### ***TOP 1 - Umkleide***

#### ***Erdgeschoss***

Umkleide	Fläche lt. CAD	=	<b><u>18,72 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	-----------------------------------

#### ***Zubehöreigentum zu TOP 1***

Waschen	Fläche lt. CAD	=	9,50 m <sup>2</sup>
Personal Umkleide	Fläche lt. CAD	=	<u>6,90 m<sup>2</sup></u>

<b><i>Gesamtnebenraumfläche zu TOP 1</i></b>			<b><u>16,40 m<sup>2</sup></u></b>
--	--	--	-----------------------------------

### ***TOP 2 - Lager***

#### ***Erdgeschoss***

Lager	Fläche lt. CAD	=	<b><u>51,25 m<sup>2</sup></u></b>
-------	----------------	---	-----------------------------------

### ***TOP 3 - Wohnung***

#### ***1. Obergeschoss***

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,78 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,74 m<sup>2</sup></u>

<b><i>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 3</i></b>			<b><u>36,97 m<sup>2</sup></u></b>
---	--	--	-----------------------------------

#### ***Zuschläge zu TOP 3***

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<b><u>10,47 m<sup>2</sup></u></b>
--------	----------------	---	-----------------------------------

**TOP 4 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,83 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 4** **37,19 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 4**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<b><u>10,61 m<sup>2</sup></u></b>
--------	----------------	---	-----------------------------------

**TOP 5 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,74 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 5** **37,10 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 5**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<b><u>10,61 m<sup>2</sup></u></b>
--------	----------------	---	-----------------------------------

**TOP 6 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,74 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 6** **37,10 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 6**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<b><u>10,61 m<sup>2</sup></u></b>
--------	----------------	---	-----------------------------------

**TOP 7 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,51 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 7** **36,87 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 7**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>10,47 m<sup>2</sup></u>
--------	----------------	---	----------------------------

**TOP 8 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,41 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 8** **36,77 m<sup>2</sup>**

**TOP 9 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,41 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 9** **36,77 m<sup>2</sup>**

**TOP 10 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,53 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	10,94 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,49 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 10** **36,15 m<sup>2</sup>**

**TOP 11 - Wohnung****1. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,53 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	Fläche lt. CAD	=	12,03 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	Fläche lt. CAD	=	19,29 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	Fläche lt. CAD	=	10,35 m <sup>2</sup>
Küche	Fläche lt. CAD	=	<u>5,27 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 11** **53,66 m<sup>2</sup>**

**TOP 12 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,78 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,74 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 12** **36,97 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 12**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>10,47 m<sup>2</sup></u>
--------	----------------	---	----------------------------

**TOP 13 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,83 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 13** **37,19 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 13**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>10,61 m<sup>2</sup></u>
--------	----------------	---	----------------------------

**TOP 14 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,74 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 14** **37,10 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 14**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>10,61 m<sup>2</sup></u>
--------	----------------	---	----------------------------

**TOP 15 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,74 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 15** **37,10 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 15**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>10,61 m<sup>2</sup></u>
--------	----------------	---	----------------------------

**TOP 16 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,51 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 16** **36,87 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 16**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>10,47 m<sup>2</sup></u>
--------	----------------	---	----------------------------

**TOP 17 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,41 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 17</b>			<b><u>36,77 m<sup>2</sup></u></b>

**TOP 18 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,91 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	11,26 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,41 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 18</b>			<b><u>36,77 m<sup>2</sup></u></b>

**TOP 19 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,53 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	Fläche lt. CAD	=	10,94 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>18,49 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 19</b>			<b><u>36,15 m<sup>2</sup></u></b>

**TOP 20 - Wohnung****2. Obergeschoss**

Garderobe	Fläche lt. CAD	=	3,53 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	Fläche lt. CAD	=	12,03 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	Fläche lt. CAD	=	19,29 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	Fläche lt. CAD	=	10,35 m <sup>2</sup>
Küche	Fläche lt. CAD	=	<u>5,27 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 20</b>			<b><u>53,66 m<sup>2</sup></u></b>

**TOP 21 - Wohnung****3. Obergeschoss**

Gang	Fläche lt. CAD	=	7,73 m <sup>2</sup>
Garderobe	Fläche lt. CAD	=	17,52 m <sup>2</sup>
Stauraum 1	Fläche lt. CAD	=	2,83 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	Fläche lt. CAD	=	14,57 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	Fläche lt. CAD	=	14,64 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	Fläche lt. CAD	=	17,27 m <sup>2</sup>
Badezimmer	Fläche lt. CAD	=	4,32 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	9,55 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 3	Fläche lt. CAD	=	13,03 m <sup>2</sup>
WC	Fläche lt. CAD	=	3,21 m <sup>2</sup>
Küche/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>62,51 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 21** **167,18 m<sup>2</sup>**

**Zuschläge zu TOP 21**

Dachterrasse	Fläche lt. CAD	=	<u><b>191,65 m<sup>2</sup></b></u>
--------------	----------------	---	------------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 21**

Stauraum 2	Fläche lt. CAD	=	<u><b>17,38 m<sup>2</sup></b></u>
------------	----------------	---	-----------------------------------

Stiegenhaus	Fläche lt. CAD	=	<u><b>3,72 m<sup>2</sup></b></u>
-------------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 22 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u><b>13,21 m<sup>2</sup></b></u>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 22**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<u><b>4,33 m<sup>2</sup></b></u>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 23 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u><b>13,20 m<sup>2</sup></b></u>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 23**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<u><b>4,28 m<sup>2</sup></b></u>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 24 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u><b>13,20 m<sup>2</sup></b></u>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 24**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<u><b>4,28 m<sup>2</sup></b></u>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 25 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>13,20 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 25**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>4,28 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 26 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>13,20 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 26**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>4,28 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 27 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>13,20 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 27**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>4,28 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 28 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>12,69 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 28**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>4,21 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 29 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>17,81 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 29**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>3,60 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 30 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>19,93 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 30**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>6,28 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 31 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz                      Fläche lt. CAD                      =                      12,15 m<sup>2</sup>

**Zubehöreigentum zu TOP 31**

Stauraum                                      Fläche lt. CAD                      =                      4,21 m<sup>2</sup>

**TOP 32 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz                      Fläche lt. CAD                      =                      13,20 m<sup>2</sup>

**Zubehöreigentum zu TOP 32**

Stauraum                                      Fläche lt. CAD                      =                      4,28 m<sup>2</sup>

**TOP 33 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz                      Fläche lt. CAD                      =                      13,20 m<sup>2</sup>

**Zubehöreigentum zu TOP 33**

Stauraum                                      Fläche lt. CAD                      =                      4,28 m<sup>2</sup>

**TOP 34 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz                      Fläche lt. CAD                      =                      13,20 m<sup>2</sup>

**Zubehöreigentum zu TOP 34**

Stauraum                                      Fläche lt. CAD                      =                      4,28 m<sup>2</sup>

**TOP 35 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz                      Fläche lt. CAD                      =                      13,20 m<sup>2</sup>

**Zubehöreigentum zu TOP 35**

Stauraum                                      Fläche lt. CAD                      =                      4,28 m<sup>2</sup>

**TOP 36 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz                      Fläche lt. CAD                      =                      13,20 m<sup>2</sup>

**Zubehöreigentum zu TOP 36**

Stauraum                                      Fläche lt. CAD                      =                      4,28 m<sup>2</sup>

**TOP 37 - KFZ-Unterstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>13,21 m<sup>2</sup></u></b>
---------------------	----------------	---	-----------------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 37**

Stauraum	Fläche lt. CAD	=	<b><u>4,33 m<sup>2</sup></u></b>
----------	----------------	---	----------------------------------

**TOP 38 - KFZ-Abstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Abstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>12,50 m<sup>2</sup></u></b>
------------------	----------------	---	-----------------------------------

**TOP 39 - KFZ-Abstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Abstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>12,50 m<sup>2</sup></u></b>
------------------	----------------	---	-----------------------------------

**TOP 40 - KFZ-Abstellplatz****Erdgeschoss**

KFZ-Abstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<b><u>12,50 m<sup>2</sup></u></b>
------------------	----------------	---	-----------------------------------

### **Zu- und Abschläge samt Bewertungsziffern:**

In der Nutzwertberechnung werden folgende Zu- und Abschläge angesetzt:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Bewertungsziffer</b>
<i>Umkleidefläche - TOP 1:</i> 80 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,80
<i>Nebenraumflächen - TOP 1:</i> 80 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,80
<i>Lagerfläche - TOP 2:</i> 50 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,50
<i>Wohnflächen im 1. Obergeschoss:</i> 100 % - keine Zu- oder Abschläge, da gleichwertig	1,00
<i>Wohnflächen im 2. Obergeschoss:</i> 103 % der Fläche wegen Liftzuschlag	1,03
<i>Wohnflächen im 3. Obergeschoss:</i> 106 % der Fläche wegen Liftzuschlag	1,06
<i>Balkonflächen:</i> 20 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,20
<i>Dachterrassenflächen:</i> 10 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,10
<i>Stauraumflächen - im Erd- u. Dachgeschoss:</i> 30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
<i>Kfz-Abstellplätze überdacht:</i> 30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
<i>Kfz-Abstellplätze:</i> 25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
<i>Stiegenhausflächen:</i> 50 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,50

TOP	Wohnungsbezeichnung		Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 2154-stel in %		
1	<b>S:</b>	UK	EG		18,72	0,80	14,98		15	28	56 / 2154	2,5998143
	<b>Zub:</b>	WA, PUK	EG		16,40	0,80	13,12		13			
2	<b>S:</b>	LA	EG		51,25	0,50	25,63		26	26	52 / 2154	2,4141133
3	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		36,97	1,00	36,97	37		39	78 / 2154	3,6211699
	<b>ZS:</b>	BA	1. OG		10,47	0,20	2,09	2				
	SUMME:								39			
4	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		37,19	1,00	37,19	37		39	78 / 2154	3,6211699
	<b>ZS:</b>	BA	1. OG		10,61	0,20	2,12	2				
	SUMME:								39			
5	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		37,10	1,00	37,10	37		39	78 / 2154	3,6211699
	<b>ZS:</b>	BA	1. OG		10,61	0,20	2,12	2				
	SUMME:								39			
6	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		37,10	1,00	37,10	37		39	78 / 2154	3,6211699
	<b>ZS:</b>	BA	1. OG		10,61	0,20	2,12	2				
	SUMME:								39			
7	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		36,87	1,00	36,87	37		39	78 / 2154	3,6211699
	<b>ZS:</b>	BA	1. OG		10,47	0,20	2,09	2				
	SUMME:								39			
8	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		36,77	1,00	36,77	37		37	74 / 2154	3,4354689
9	<b>W:</b>	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		36,77	1,00	36,77	37		37	74 / 2154	3,4354689

TOP		Wohnungsbezeichnung	Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 2154-stel	in %
10	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	1. OG		36,15	1,00	36,15		36		
									36	72 / 2154	3,3426184
11	W:	GARD, BW, SL 1, WO/ES, SL 2, KÜ	1. OG		53,66	1,00	53,66		54		
									54	108 / 2154	5,0139276
12	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		36,97	1,03	38,08	38			
	ZS:	BA	2. OG		10,47	0,20	2,09	2			
		SUMME:							40		
									40	80 / 2154	3,7140204
13	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		37,19	1,03	38,31	38			
	ZS:	BA	2. OG		10,61	0,20	2,12	2			
		SUMME:							40		
									40	80 / 2154	3,7140204
14	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		37,10	1,03	38,21	38			
	ZS:	BA	2. OG		10,61	0,20	2,12	2			
		SUMME:							40		
									40	80 / 2154	3,7140204
15	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		37,10	1,03	38,21	38			
	ZS:	BA	2. OG		10,61	0,20	2,12	2			
		SUMME:							40		
									40	80 / 2154	3,7140204
16	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		36,87	1,03	37,98	38			
	ZS:	BA	2. OG		10,47	0,20	2,09	2			
		SUMME:							40		
									40	80 / 2154	3,7140204
17	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		36,77	1,03	37,87	38			
									38	76 / 2154	3,5283194
18	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		36,77	1,03	37,87	38			
									38	76 / 2154	3,5283194

TOP		Wohnungsbezeichnung	Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 2154-stel	in %
19	W:	GARD, BW, SL, KÜ/ES/WO	2. OG		36,15	1,03	37,23	37			
									37	74 / 2154	3,4354689
20	W:	GARD, BW, SL 1, WO/ES, SL 2, KÜ	2. OG		53,66	1,03	55,27	55			
									55	110 / 2154	5,1067781
21	W:	GA, GARD, SR 1, KI 1, KI 2, EZ, BAD, BW, KI 3, WC, KÜ/ES/WO	3. OG		167,18	1,06	177,21	177			
	ZS:	DT	3. OG		191,65	0,10	19,17	19			
		SUMME:						196			
	Zub:	SR 2	3. OG		17,38	0,30	5,21	5			
		STH	3. OG		3,72	0,50	1,86	2			
									203	406 / 2154	18,848654
22	P:	AU	EG		13,21	0,30	3,96	4			
	Zub:	SR	EG		4,33	0,30	1,30	1			
									5	10 / 2154	0,4642526
23	P:	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4			
	Zub:	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
									5	10 / 2154	0,4642526
24	P:	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4			
	Zub:	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
									5	10 / 2154	0,4642526
25	P:	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4			
	Zub:	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
									5	10 / 2154	0,4642526
26	P:	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4			
	Zub:	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
									5	10 / 2154	0,4642526

TOP	Wohnungsbezeichnung		Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 2154-stel in %	
27	<b>P:</b>	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
28	<b>P:</b>	AU	EG		12,69	0,30	3,81	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,21	0,30	1,26	1			
29	<b>P:</b>	AU	EG		17,81	0,30	5,34	5	6	12 / 2154	0,5571031
	<b>Zub:</b>	SR	EG		3,60	0,30	1,08	1			
30	<b>P:</b>	AU	EG		19,93	0,30	5,98	6	8	16 / 2154	0,7428041
	<b>Zub:</b>	SR	EG		6,28	0,30	1,88	2			
31	<b>P:</b>	AU	EG		12,15	0,30	3,65	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,21	0,30	1,26	1			
32	<b>P:</b>	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
33	<b>P:</b>	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
34	<b>P:</b>	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
35	<b>P:</b>	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			

TOP	Wohnungsbezeichnung		Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 2154-stel in %	
36	<b>P:</b>	AU	EG		13,20	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,28	0,30	1,28	1			
37	<b>P:</b>	AU	EG		13,21	0,30	3,96	4	5	10 / 2154	0,4642526
	<b>Zub:</b>	SR	EG		4,33	0,30	1,30	1			
38	<b>P:</b>	AA	EG		12,50	0,25	3,13	3	3	6 / 2154	0,2785515
39	<b>P:</b>	AA	EG		12,50	0,25	3,13	3	3	6 / 2154	0,2785515
40	<b>P:</b>	AA	EG		12,50	0,25	3,13	3	3	6 / 2154	0,2785515
<b>Gesamtsumme</b>										2154 / 2154	100

TOP	Umkleide- u. Lagerfläche	Nebenraum fläche	Wohnnutz fläche	Balkon fläche	Dachterrassen fläche	Stiegenhaus fläche	KFZ-Unter-/ Abstellfläche	Stauraum fläche	Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile in 2154-stel	in %
1	18,72	16,40							28	56 / 2154	2,599814
2	51,25								26	52 / 2154	2,414113
3			36,97	10,47					39	78 / 2154	3,62117
4			37,19	10,61					39	78 / 2154	3,62117
5			37,10	10,61					39	78 / 2154	3,62117
6			37,10	10,61					39	78 / 2154	3,62117
7			36,87	10,47					39	78 / 2154	3,62117
8			36,77						37	74 / 2154	3,435469
9			36,77						37	74 / 2154	3,435469
10			36,15						36	72 / 2154	3,342618
11			53,66						54	108 / 2154	5,013928
12			36,97	10,47					40	80 / 2154	3,71402
13			37,19	10,61					40	80 / 2154	3,71402
14			37,10	10,61					40	80 / 2154	3,71402
15			37,10	10,61					40	80 / 2154	3,71402
16			36,87	10,47					40	80 / 2154	3,71402
17			36,77						38	76 / 2154	3,528319
18			36,77						38	76 / 2154	3,528319
19			36,15						37	74 / 2154	3,435469
20			53,66						55	110 / 2154	5,106778
21			167,18		191,65	3,72		17,38	203	406 / 2154	18,84865

TOP	Umkleide- u. Lagerfläche	Nebenraum fläche	Wohnnutz fläche	Balkon fläche	Dachterrassen fläche	Stiegenhaus fläche	KFZ-Unter-/ Abstellfläche	Stauraum fläche	Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile	
										in 2154-stel	in %
22							13,21	4,33	5	10 / 2154	0,464253
23							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
24							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
25							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
26							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
27							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
28							12,69	4,21	5	10 / 2154	0,464253
29							17,81	3,60	6	12 / 2154	0,557103
30							19,93	6,28	8	16 / 2154	0,742804
31							12,15	4,21	5	10 / 2154	0,464253
32							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
33							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
34							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
35							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
36							13,20	4,28	5	10 / 2154	0,464253
37							13,21	4,33	5	10 / 2154	0,464253
38							12,50		3	6 / 2154	0,278552
39							12,50		3	6 / 2154	0,278552
40							12,50		3	6 / 2154	0,278552
<b>SUMME</b>	69,97	16,40	864,34	105,54	191,65	3,72	258,50	87,14	<b>1077</b>	<b>2154 / 2154</b>	100

Die Erstellung der Nutzwertberechnung erfolgt außerdem unter Hinweis auf die Bestellung zum allgemein gerichtlich beideten Sachverständigen für Wohnungseigentum, 94.02 laut Schreiben vom 23.11.01 (ZL. Pers 9-Sch- 5) des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch.

Höchst, am 7. März 2007

Der gerichtlich beidete  
Bausachverständige



KANALNR. 74

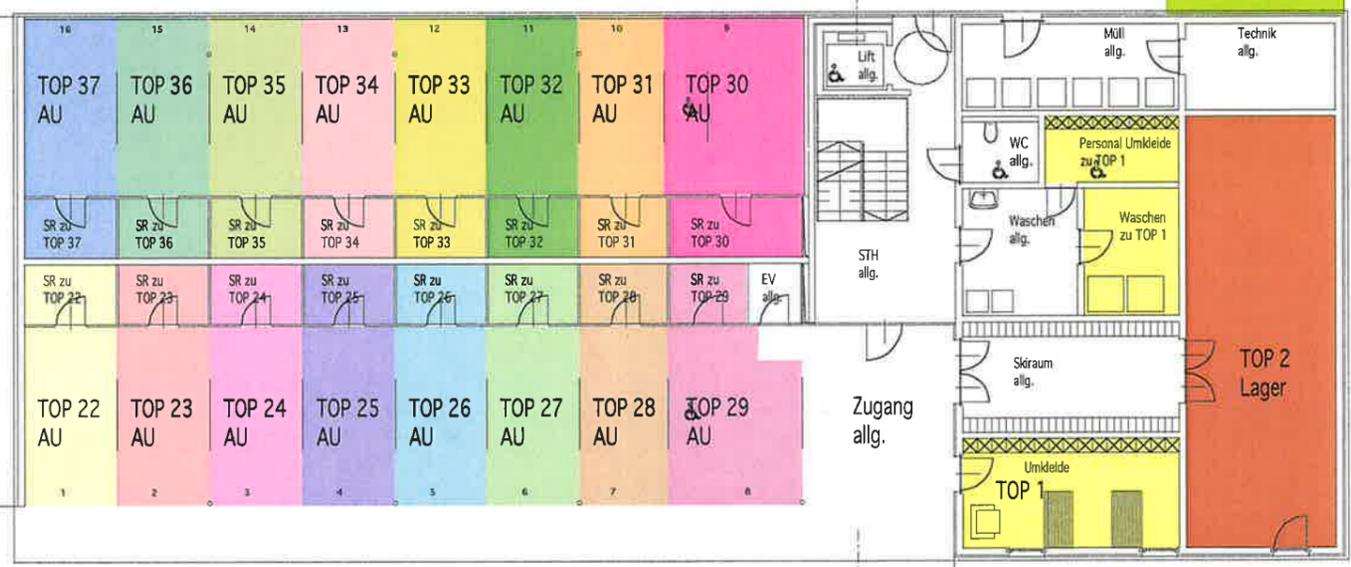
1647 / 2

1647 / 3

Vorplatz nord  
allg.

TOP 40  
AA  
TOP 39  
AA  
TOP 38  
AA

6 KFZ-Abstellplätze  
allg.



Gartenfläche  
allg.

1636 / 1

Vorplatz süd  
allg.

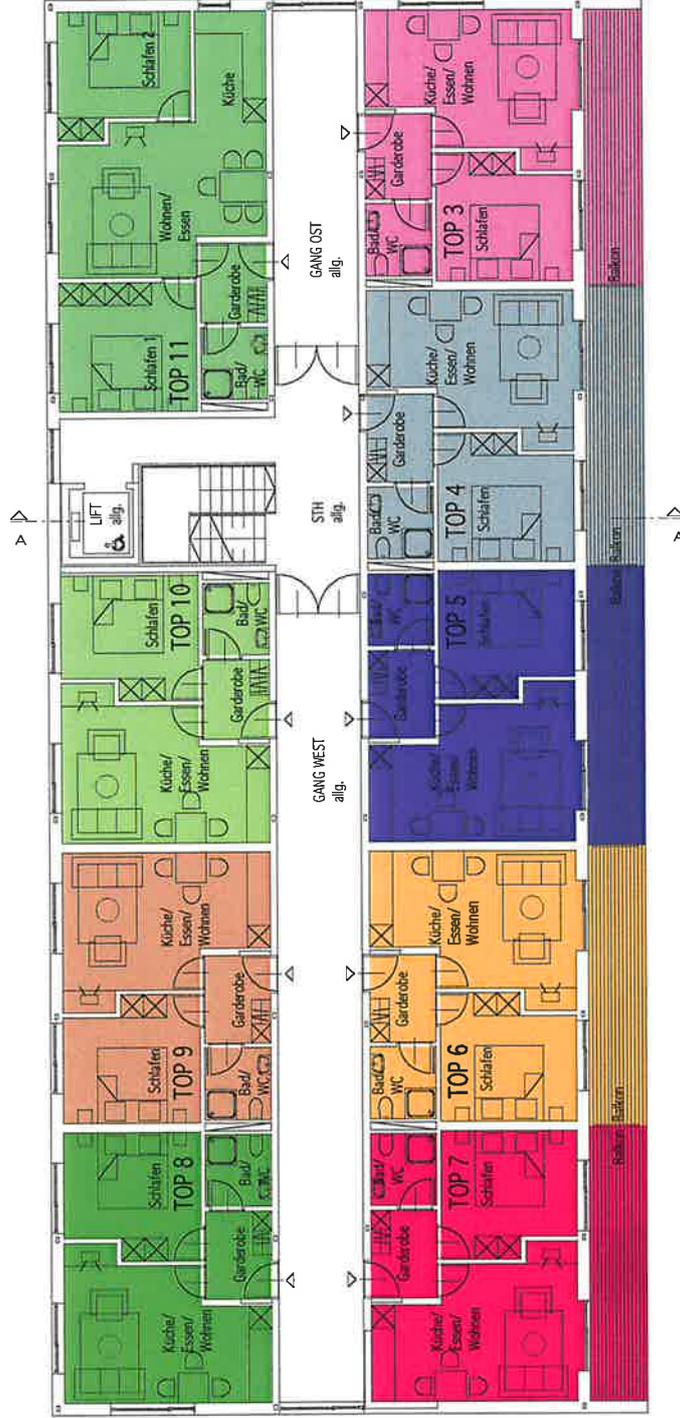
1639/9

BEZUGSPUNKT  
OK SCHACHTDECKEL  
-0,25

1636

-993

 <p><b>siegfried schneider gmbh</b> im schlatt 20, a-6973 höchst tel: 05578/75555, fax: 05578/75557 e-mail: office.schneider@aon.at planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung</p>	<p>M 1:200</p>	<p><b>ERDGESCHOSS</b></p>
--	----------------	---------------------------



**siegfried schneider gmbh**

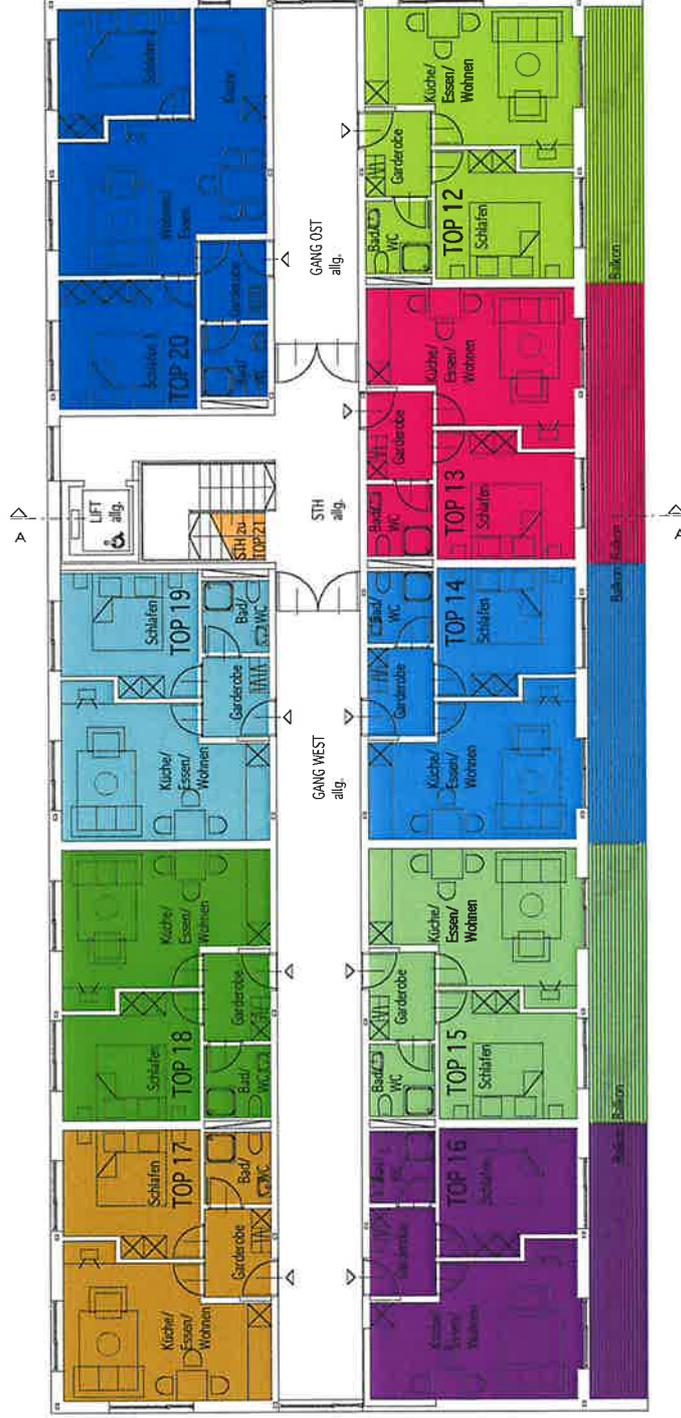
im schlatl 20, a-6973 höchst  
 tel: 0557875555, fax: 0557875557  
 e-mail: office.schneider@aon.at



planung • baubildung • schätzung • gutschichten • nutzwertberechnung

M 1:200

# 1. OBERGESCHOSS



**siegfried schneider gmbh**

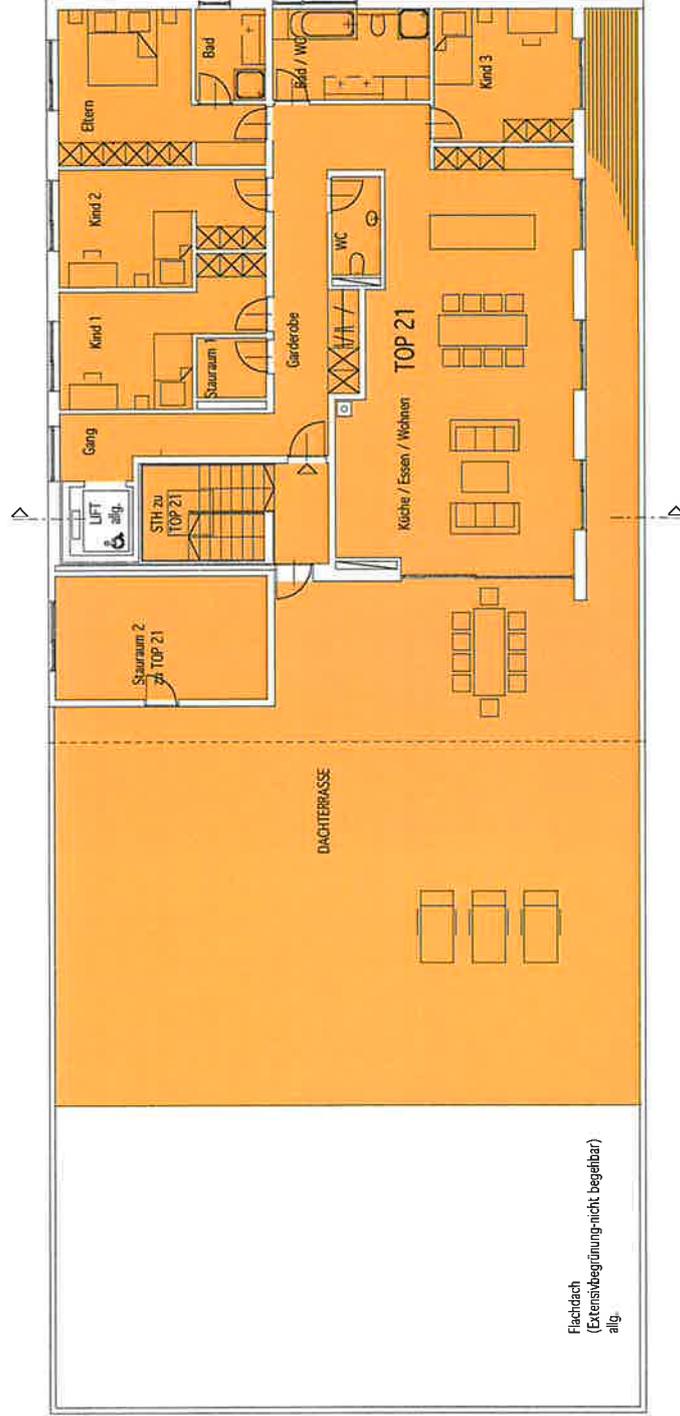
im schiattl 20, a-6873 hochstetl  
 tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
 e-mail: office.schneider@aon.at

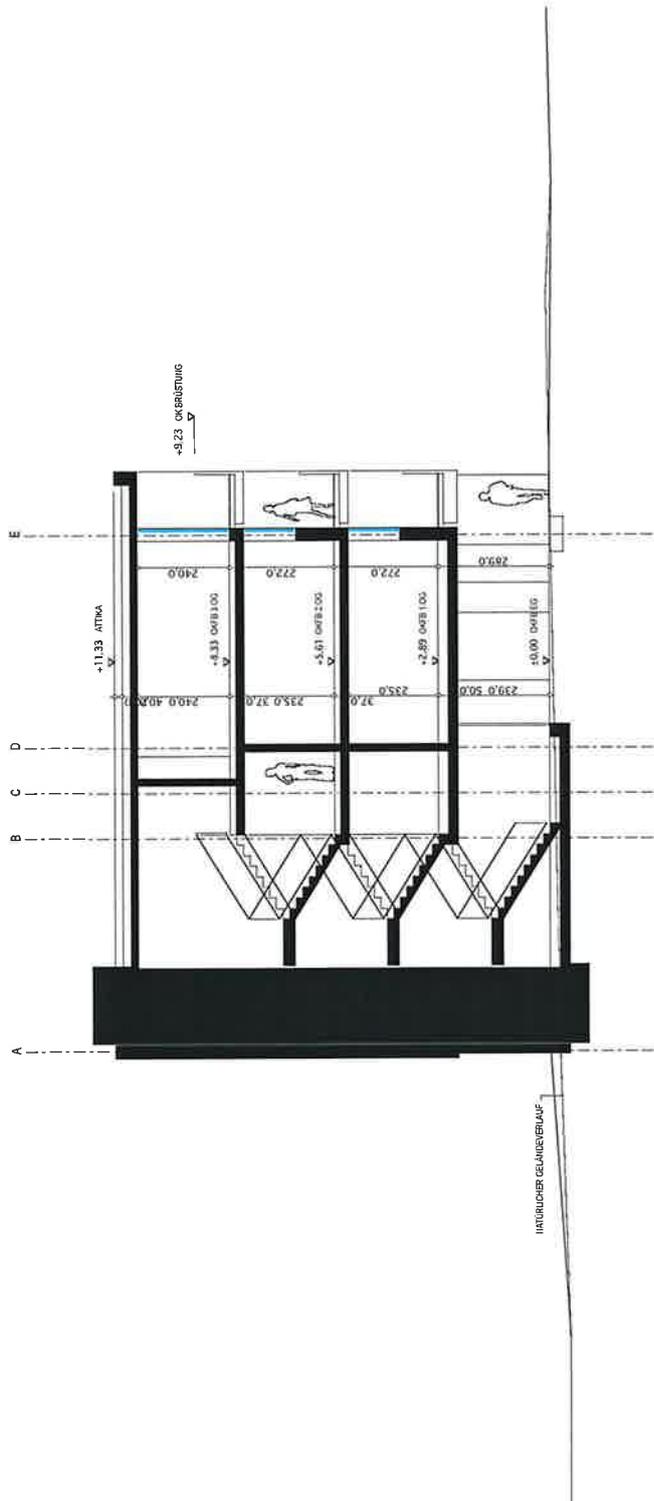


planung • baubewertung • schätzung • gedächtnis • nutzwertberechnung

M 1:200

## 2. OBERGESCHOSS





# SCHNITT

M 1:200

**siegfried schneider gmbh**  
 im schiattl 20, a-6073 höchst  
 tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
 e-mail: office.schneider@son.at

planung • bauleitung • schätzung • gebäuden • nutzwertberechnung

