

## NUTZWERTBERECHNUNG

**Objekt:** Wohn-u. Geschäftshaus  
Hauptstraße 25  
6973 Höchst

**Antragsteller:** "IMMOLEAS III" Grundverwaltungs-  
gesellschaft mbH.  
Vorarlberger Treuhand Ges.m.b.H.  
Klaudiastraße 6  
6850 Dornbirn

**Zweck:** Berechnung der Nutzwerte nach dem  
WEG 1975 mit den gültigen Verordnungen  
wegen Begründung von Wohnungseigentum

**Zugehöriges Grundstück:** GP 173/3, EZ 3627  
KG Höchst

**Lage:** Direkt an der Hauptstraße im Zentrum  
von Höchst gelegen.

### **Grundlagen:**

Die Nutzwertberechnung wird auf Grund nachfolgender Unterlagen erstellt. Die Planunterlagen wurden weder bautechnisch, noch rechtlich überprüft.

Als Grundlagen der Berechnung dienten:

- Grundbuchsauszug

Einreichpläne des geplanten Neubaues:

- Baubeschreibung

- Lagepläne M 1 : 500 und M 1 : 200

- Grundrisse aller Geschoße M 1 : 100

- Schnitte M 1 : 100

- Ansichten M 1 : 100

Die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben wurde erteilt laut Bescheid der Gemeinde Höchst, am 23 Juli 1993 unter der Zahl:  
ZL. 10 - 19/93

### Verkaufspläne M 1 : 50:

- Grundrisse der Wohnungen  
(Top 5 bis 17)

Die Flächenberechnung erfolgt nach den Maßen der Pläne M 1 : 50, die Raumaufteilung und Raumbezeichnung wird jedoch aus den Einreichplänen übernommen.

### Gliederung und Topeinteilung:

Das Wohn- u. Geschäftshaus liegt auf der GP 173/3 im Norden der Hauptstraße in Höchst und ist direkt über die Hauptstraße im Süden (GP 4595) zu erreichen.

Das Gesamtobjekt gliedert sich in einen straßenseitigen und in einen nordseitigen Bau, welche durch das zentrale Stiegenhaus verbunden sind.

Die Garten und Vorplatzflächen im Westen und Norden, die Zufahrt und die Tiefgaragenabfahrt im Osten sind allgemein nutzbar. Den Erdgeschoßwohnungen (TOP 9 und TOP 10) werden Gartenflächen zugeordnet.

Alle Tops sind über das zentrale Stiegenhaus mit den dazugehörigen Laubengängen zu erreichen. Die Geschäftstops im Erdgeschoß haben zusätzlich Eingänge an der Hauptstraße.

Die Lifttür zum Lift 1 im 1. Obergeschoß beim Flur TOP 3 (1.OG) wird geschlossen, da der Lift Top 1 zugeordnet wird. Dadurch ist der Lift 1 ausschließlich von TOP 1 zugänglich.

Der allgemeine Lift 2 im Stiegenhaus ist nur vom KG ins 2.OG allgemein nutzbar. Die Stiege vom 2.OG ins 3.OG wird ab dem 1. Tritt vom 2.OG gesehen durch eine Tür deutlich abgegrenzt und mit dem Podestbereich im 3.OG TOP 17 (Wohnung 3.OG) zugeordnet.

Alle straßenseitigen Balkone sind verglast und werden als Loggia genutzt.

Die Säulenflächen im EG und 1.OG werden nicht abgezogen, da diese Flächen in der Bewertungsziffer berücksichtigt werden.

Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in:

- zugeteilte Flächen: Flächen, welche einer Wohnungseinheit angehören, entweder innerhalb des Wohnungsverbandes oder als Zubehör;
- Gemeinschaftsflächen: Flächen, an welchen aufgrund der Lage beziehungsweise der Nutzung kein Wohnungseigentum bestehen kann;
- allgemeine Flächen: Flächen, an welchen kein Wohnungseigentum begründet wird, wohl aber begründet werden könnte;

## Gliederung Stockwerksweise:

### *Kellergeschoß und Tiefgarage:*

#### *Kellergeschoß:*

TOP 1 mit:	Flur, Archiv, Lüftung, Abstellraum, WC-Herren, WC-Damen, Liftschacht zu Lift 1, Maschinenraum (Lift 1), Tresor
TOP 5 mit:	Abstellraum
TOP 6 mit:	Abstellraum
TOP 7 mit:	Abstellraum
TOP 8 mit:	Abstellraum
TOP 13 mit:	Abstellraum

#### *Tiefgarage:*

TOP 5 mit:	KFZ- Einstellplatz
TOP 6 mit:	KFZ- Einstellplatz
TOP 7 mit:	KFZ- Einstellplatz
TOP 8 mit:	KFZ- Einstellplatz
TOP 9 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 10 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 11 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 12 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 13 mit:	KFZ- Einstellplatz
TOP 14 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 15 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 16 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum
TOP 17 mit:	KFZ- Einstellplatz, Abstellraum

**Gemeinschaftsflächen:**

Treppenhaus mit Lift 2, Luftschutzraum mit Schleuse, Trockenraum, Elektrorum, Heizung, Flur, Zufahrt zu den Einstellplätzen, Tiefgaragenauffahrt

**Erdgeschoß:**

- TOP 1 mit: Schalterraum, Nebenraum, Liftschacht (Lift 1), KFZ-Abstellflächen
- TOP 2 mit: Geschäft, Vorraum, Garderobe WC, KFZ-Abstellplatz
- TOP 3 mit: KFZ-Abstellfläche
- TOP 4 mit: KFZ-Abstellplatz 1  
KFZ-Abstellplatz 2
- TOP 9 mit: Flur, Bad/WC, Schlafzimmer, Küche, Wohnen/Essen, Wohngarten
- TOP 10 mit: Flur, WC, Bad, Küche, Wohnen/Essen, Kinder, Schlafzimmer, Wohngarten
- TOP 17 mit: KFZ-Abstellplatz

**Gemeinschaftsflächen:**

Vorplatzflächen und restliche Gartenfläche  
Zufahrt im Osten mit Tiefgaragenabfahrt,  
Treppenhaus mit Lift 2, Laubengang

**Allgemeinflächen:**

Gedeckte Passage, drei KFZ-Abstellplätze im Osten

**1.Obergeschoß:**

- TOP 1 mit: Liftschacht (Lift 1)
- TOP 3 mit: Flur, Postraum, WC-Damen, WC-Herren, Büro 1, Büro 2, Büro 3  
Büro 4, Abstellraum
- TOP 4 mit: Flur, WC (mit Waschraum), Abstellraum, Büro 1, Büro 2, Büro 3
- TOP 11 mit: Flur, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnen/Essen, Balkon
- TOP 12 mit: Flur, WC, Bad, Küche, Wohnen/Essen, Kinder, Schlafzimmer, Balkon



TOP 13 mit: Flur, Wohnen/Essen, Küche,  
Bad/WC, Schlafzimmer

Gemeinschaftsflächen:

Lift 2, Treppenhaus, Laubengang

### **2.Obergeschoß:**

TOP 5 mit: Flur, Wohnen/Essen, Küche,  
Bad/WC, Schlafzimmer, Balkon

TOP 6 mit: Flur, Wohnen/Essen/Schlafen,  
Küche, Bad/WC, Loggia

TOP 7 mit: Flur, Wohnen/Essen/Schlafen,  
Küche, Bad/WC, Loggia

TOP 8 mit: Flur, Wohnen/Essen, Küche,  
Bad/WC, Schlafzimmer, Balkon

TOP 14 mit: Flur, Bad/WC, Küche, Schlaf-  
zimmer, Wohnen/Essen, Balkon

TOP 15 mit: Flur, WC, Bad, Küche,  
Wohnen/Essen, Kinder, Schlaf-  
zimmer, Balkon

TOP 16 mit: Flur, Wohnen/Essen, Küche,  
Bad/WC, Schlafzimmer

TOP 17 mit: Treppe ins 3.OG

Gemeinschaftsflächen:

Lift 2, Treppenhaus, Laubengang

### **3.Obergeschoß:**

TOP 17 mit: Podestfläche, Flur, Vorraum,  
WC, Küche, Essen, Wohnen,  
Bad, Kind 1, Kind 2, Schla-  
fen, Terrasse 1, Terrasse 2

**Baubeschreibung in Kurzform:**

Siehe Beilageblätter der Baubeschreibung der Baueingabe!

## Abkürzungen:

In der Nutzwertberechnung können folgende Abkürzungen verwendet werden:

KG	Kellergeschoß
TG	Tiefgarage
EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß mit der jeweiligen Geschoßzahl
AAPL	KFZ- Abstellplatz, KFZ Abstellfläche
AEPL	KFZ- Einstellplatz
AR	Abstellraum
Arch	Archiv
BÜ	Büro
DU	Dusche
ES	Essen
EZ	Eltern
Gard	Garderobe
KiZi, Kind	Kinderzimmer
KÜ	Küche
LO	Loggia
LS	Liftschacht
Lue	Lüftung
Masch	Maschinenraum
NR	Nebenraum
Pod	Podest
PR	Postraum
SAR	Schalterraum
SZ	Schlafzimmer, Schlafen
TR	Tresor
TRH	Treppenhaus
Vorr	Vorraum
WF	Windfang
Wgart	Wohngarten
WZ	Wohnzimmer
ZI	Zimmer
W	selbständige Wohnung im Sinne des § 1 Abs. 1 des WEG 1975
GR	sebständiger Geschäftsraum im Sinne des § 1 Abs. 1 des WEG 1975
Zub	Zubehör im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975

## Ermittlung der Wohnnutzfläche:

Die Ermittlung der Wohnnutzfläche erfolgt auf zwei Stellen nach dem Komma genau und wird vom Taschenrechner automatisch (5/4) gerundet. Alle nicht den einzelnen Tops zugeordneten Räume sind allgemeine Räume.

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach dem WEG 1975 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 Geschäftsräume KG und EG:**KELLERGECHOSS:****Flur:**

$$\begin{array}{rcl} 1,30 * 12,66 & = & 16,46 \text{ m}^2 \\ 2,78 * 2,70 & = & \underline{7,51 \text{ m}^2} \end{array}$$

23,97 m<sup>2</sup>**Maschinenraum:**

$$\begin{array}{rcl} 2,78 * 3,10 & = & 8,62 \text{ m}^2 \\ - 1,85 * 1,55 & = & \underline{-2,87 \text{ m}^2} \end{array}$$

5,75 m<sup>2</sup>**Tresor:**

$$4,82 * 4,05 =$$

19,52 m<sup>2</sup>**Archiv:**

$$\begin{array}{rcl} 9,80 * 4,55 & = & 44,59 \text{ m}^2 \\ -0,30 * 0,30 * 3,14 / 4 & = & \underline{-,07 \text{ m}^2} \end{array}$$

44,52 m<sup>2</sup>**Lüftung:**

$$6,06 * 4,55 =$$

27,57 m<sup>2</sup>**Abstellraum:**

$$2,31 * 4,55 =$$

10,51 m<sup>2</sup>**WC-Herren:**

$$(3,10 + 1,40) * 1,60 =$$

7,20 m<sup>2</sup>**WC-Damen:**

$$\begin{array}{rcl} 2,50 * 1,85 & = & 4,63 \text{ m}^2 \\ 0,90 * 2,00 * 2 & = & \underline{3,60 \text{ m}^2} \end{array}$$

8,23 m<sup>2</sup>**Zwischensumme KG:**147,27 m<sup>2</sup>**ERDGESCHOSS:****Schalterraum:**

$$\begin{array}{rcl} 8,94 * 18,60 & = & 166,28 \text{ m}^2 \\ - 6,21 * 3,19 & = & \underline{-19,81 \text{ m}^2} \end{array}$$

146,47 m<sup>2</sup>

Liftschacht:

$$1,70 * 1,40 = 2,38 \text{ m}^2$$

Nebenraum:

$$\begin{aligned} 6,06 * 3,04 &= 18,42 \text{ m}^2 \\ - 1,85 * 1,55 &= -2,87 \text{ m}^2 \\ &= 15,55 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Zwischensumme EG: } 164,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtgeschäftsfläche zu TOP 1: } 311,67 \text{ m}^2$$

KFZ- Abstellfläche zu TOP 1:

$$\begin{aligned} 25,62 * 3,00 &= 76,86 \text{ m}^2 \\ 11,30 * 2,50 &= 28,25 \text{ m}^2 \\ &= 105,11 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

TOP 2 Geschäftsräume EG:

Geschäft:

$$6,40 * 6,00 = 38,40 \text{ m}^2$$

Vorraum:

$$\begin{aligned} (2,44+1,98)/2 * 1,80 &= 3,98 \text{ m}^2 \\ - 0,40 * 0,80 &= -0,32 \text{ m}^2 \\ &= 3,66 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Garderobe:

$$(1,95+1,40)/2 * 2,20 = 3,69 \text{ m}^2$$

WC:

$$(1,40+0,90)/2 * 1,35 = 1,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtgeschäftsfläche zu TOP 2: } 47,30 \text{ m}^2$$

KFZ- Abstellfläche zu TOP 2:

2,50 * 5,00	=	12,50 m <sup>2</sup>
		=====

TOP 3 Geschäftsräume 1.OG:

## Flur:

1,20 * 12,60	=	15,12 m <sup>2</sup>	
2,80 * 2,78	=	7,78 m <sup>2</sup>	
1,20 * 3,19	=	<u>3,83 m<sup>2</sup></u>	
			26,73 m <sup>2</sup>

## Postraum:

1,59 * 1,80	=	2,86 m <sup>2</sup>
-------------	---	---------------------

## WC-Herren:

2,05 * 1,80	=	3,69 m <sup>2</sup>
-------------	---	---------------------

## WC-Damen:

2,05 * 1,80	=	3,69 m <sup>2</sup>
-------------	---	---------------------

## Büro 1:

4,79 * 6,10	=	29,22 m <sup>2</sup>
-------------	---	----------------------

## Büro 2:

4,79 * 6,10	=	29,22 m <sup>2</sup>
-------------	---	----------------------

## Büro 3:

4,79 * 6,10	=	29,22 m <sup>2</sup>
-------------	---	----------------------

## Büro 4:

6,10 * 4,79	=	29,22 m <sup>2</sup>
-------------	---	----------------------

## Abstellraum:

1,40 * 1,19	=	<u>1,67 m<sup>2</sup></u>
-------------	---	---------------------------

Gesamtgeschäftsfläche zu TOP 3:		155,52 m <sup>2</sup>
		=====

KFZ- Abstellfläche zu TOP 3:

$$11,30 * 2,50 = 28,25 \text{ m}^2$$

=====

TOP 4 Geschäftsräume 1.OG:

## Flur:

$$1,20 * 4,79 = 5,75 \text{ m}^2$$

$$1,20 * 7,50 = 9,00 \text{ m}^2$$

14,75 m<sup>2</sup>

## Abstellraum:

$$1,80 * 2,54 = 4,57 \text{ m}^2$$

$$- 0,40 * 0,80 = -,32 \text{ m}^2$$

4,25 m<sup>2</sup>

## WC (mit Waschraum):

$$2,00 * 1,80 = 3,60 \text{ m}^2$$

## Büro 1:

$$4,79 * 4,10 = 19,64 \text{ m}^2$$

## Büro 2:

$$4,79 * 6,10 = 29,22 \text{ m}^2$$

## Büro 3:

$$4,61 * 6,10 = 28,12 \text{ m}^2$$

## Gesamtgeschäftsfläche zu TOP 4:

$$99,58 \text{ m}^2$$

=====

KFZ- Abstellplätze zu TOP 4:

## KFZ- Abstellplatz 1:

$$2,50 * 5,00 = 12,50 \text{ m}^2$$

## KFZ- Abstellplatz 2:

$$2,50 * 5,00 = 12,50 \text{ m}^2$$

## KFZ- Abstellfläche Gesamt:

$$25,00 \text{ m}^2$$

=====

TOP 5 Wohnung 2.OG:

## Flur:

$$\begin{array}{rcl}
 6,78 * 1,30 & = & 8,81 \text{ m}^2 \\
 2,85 * 0,35 & = & 1,00 \text{ m}^2 \\
 0,50 * 1,80 & = & \underline{,90 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

10,71 m<sup>2</sup>

## Schlafen:

$$\begin{array}{rcl}
 2,88 * 4,10 & = & 11,81 \text{ m}^2 \\
 0,98 * 0,50 & = & \underline{,49 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

12,30 m<sup>2</sup>

## Bad/WC:

$$2,80 * 1,80 = 5,04 \text{ m}^2$$

## Küche:

$$2,80 * 1,80 = 5,04 \text{ m}^2$$

## Wohnen/Essen:

$$3,70 * 6,00 = \underline{22,20 \text{ m}^2}$$

## Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 5:

55,29 m<sup>2</sup>  
 =====

Abstellraum zu TOP 5:

$$2,20 * 1,85 = \underline{4,07 \text{ m}^2}$$

=====

KFZ- Einstellplatz zu TOP 5:

$$\begin{array}{rcl}
 2,40 * 5,00 & = & 12,00 \text{ m}^2 \\
 - 0,15 * 0,15 * 3,14 / 2 & = & \underline{,04 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

11,96 m<sup>2</sup>  
 =====

Balkon zu TOP 5:

$$3,54 * 1,50 = 5,31 \text{ m}^2$$

=====

TOP 6 Wohnung 2.OG:

Flur:

$$\begin{array}{rcl} 1,85 * 3,14 & = & 5,81 \text{ m}^2 \\ - 0,65 * 0,10 & = & \underline{-,07 \text{ m}^2} \end{array}$$

5,74 m<sup>2</sup>

Bad/WC:

$$3,00 * 1,80 = 5,40 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,00 * 1,80 = 5,40 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen/Schlafen:

$$\begin{array}{rcl} 6,00 * 5,92 & = & 35,52 \text{ m}^2 \\ - 2,80 * 2,30 & = & \underline{-6,44 \text{ m}^2} \end{array}$$

29,08 m<sup>2</sup>

Loggia:

$$2,15 * 2,50 = \underline{5,38 \text{ m}^2}$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 6:

51,00 m<sup>2</sup>Abstellraum zu TOP 6:

$$2,20 * 1,85 = \underline{4,07 \text{ m}^2}$$

KFZ- Einstellplatz zu TOP 6:

$$2,35 * 5,00 = \underline{11,75 \text{ m}^2}$$

TOP 7 Wohnung 2.OG:

Flur:

$$\begin{array}{rcl} 1,85 * 3,14 & = & 5,81 \text{ m}^2 \\ - 0,65 * 0,10 & = & \underline{-,07 \text{ m}^2} \end{array}$$

5,74 m<sup>2</sup>



Bad/WC:

$$3,00 * 1,80 = 5,40 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,00 * 1,80 = 5,40 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen/Schlafen:

$$\begin{array}{rcl} 6,00 * 5,92 & = & 35,52 \text{ m}^2 \\ - 2,80 * 2,30 & = & \underline{-6,44 \text{ m}^2} \\ & & 29,08 \text{ m}^2 \end{array}$$

Loggia:

$$2,15 * 2,50 = \underline{5,38 \text{ m}^2}$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 7:

$$\underline{\underline{51,00 \text{ m}^2}}$$

Abstellraum zu TOP 7:

$$2,20 * 1,85 = \underline{\underline{4,07 \text{ m}^2}}$$

KFZ- Einstellplatz zu TOP 7:

$$\begin{array}{rcl} 2,40 * 5,00 & = & 12,00 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14 / 2 & = & \underline{-,04 \text{ m}^2} \\ & & \underline{\underline{11,96 \text{ m}^2}} \end{array}$$

TOP 8 Wohnung 2.OG:

Flur:

$$\begin{array}{rcl} 6,78 * 1,30 & = & 8,81 \text{ m}^2 \\ 2,85 * 0,35 & = & 1,00 \text{ m}^2 \\ 1,20 * 0,50 & = & \underline{,60 \text{ m}^2} \\ & & 10,41 \text{ m}^2 \end{array}$$

Schlafen:

$$\begin{array}{rcl} 2,88 * 4,10 & = & 11,81 \text{ m}^2 \\ 0,98 * 0,50 & = & \underline{,49 \text{ m}^2} \\ & & 12,30 \text{ m}^2 \end{array}$$

Bad/WC:

$$2,80 * 1,80 = 5,04 \text{ m}^2$$

Küche:

$$2,80 * 1,80 = 5,04 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$3,70 * 6,00 = 22,20 \text{ m}^2$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 8:

$$54,99 \text{ m}^2$$

Abstellraum zu TOP 8:

$$2,20 * 1,85 = 4,07 \text{ m}^2$$

KFZ- Einstellplatz zu TOP 8:

$$\begin{array}{rcl} 2,30 * 5,00 & = & 11,50 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14 / 2 & = & - ,04 \text{ m}^2 \\ \hline & & 11,46 \text{ m}^2 \end{array}$$

Balkon zu TOP 8:

$$3,54 * 1,50 = 5,31 \text{ m}^2$$

TOP 9 Wohnung EG:

Flur:

$$1,90 * 2,95 = 5,61 \text{ m}^2$$

Bad/WC:

$$2,30 * 1,90 = 4,37 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$3,45 * 3,90 = 13,46 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,90 * 1,80 = 7,02 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$3,65 * 6,00 = \underline{21,90 \text{ m}^2}$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 9:

$$\underline{\underline{52,36 \text{ m}^2}}$$

KFZ- Einstellplatz mit Abstellraum zu TOP 9:KFZ- Einstellplatz:

$$2,32 * 5,00 = \underline{\underline{11,60 \text{ m}^2}}$$

Abstellraum:

$$3,12 * 2,27 = \underline{\underline{7,08 \text{ m}^2}}$$

Wohngarten zu TOP 9:

$$\begin{array}{rcl} 9,61 * 4,00 & = & 38,44 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 2 & = & \underline{\underline{-,05 \text{ m}^2}} \\ & & \underline{\underline{38,39 \text{ m}^2}} \end{array}$$

TOP 10 Wohnung EG:

Flur:

$$\begin{array}{rcl} 1,70 * 3,70 & = & 6,29 \text{ m}^2 \\ 4,45 * 1,20 & = & 5,34 \text{ m}^2 \\ 1,50 * 0,15 & = & ,23 \text{ m}^2 \\ 0,95 * 0,40 & = & \underline{\underline{,38 \text{ m}^2}} \\ & & 12,24 \text{ m}^2 \end{array}$$

WC:

$$1,65 * 0,95 = 1,57 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,40 * 2,20 = 5,28 \text{ m}^2$$

## Küche:

$$\begin{array}{rcl} 1,70 * 4,75 & = & 8,08 \text{ m}^2 \\ 1,00 * 0,70 & = & \underline{,70 \text{ m}^2} \end{array}$$

8,78 m<sup>2</sup>

## Wohnen/Essen:

$$3,65 * 6,00 =$$

21,90 m<sup>2</sup>

## Kinder:

$$3,90 * 2,60 =$$

10,14 m<sup>2</sup>

## Schlafen:

$$3,45 * 3,90 =$$

13,46 m<sup>2</sup>

## Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 10:

73,37 m<sup>2</sup>KFZ- Einstellplatz mit Abstellraum zu TOP 10:KFZ- Einstellplatz:

$$\begin{array}{rcl} 2,47 * 5,00 & = & 12,35 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,80 & = & \underline{-,12 \text{ m}^2} \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14/2 & = & \underline{-,04 \text{ m}^2} \end{array}$$

12,19 m<sup>2</sup>Abstellraum:

$$3,12 * 2,27 =$$

7,08 m<sup>2</sup>Wohngarten zu TOP 10:

$$\begin{array}{rcl} 10,41 * 4,00 & = & 41,64 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 2 & = & \underline{-,05 \text{ m}^2} \end{array}$$

41,59 m<sup>2</sup>

TOP 11 Wohnung 1.OG:

Flur:

$$1,90 * 2,95 = 5,61 \text{ m}^2$$

Bad/WC:

$$2,30 * 1,90 = 4,37 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$3,45 * 3,90 = 13,46 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,90 * 1,80 = 7,02 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$3,65 * 6,00 = \underline{21,90 \text{ m}^2}$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 11:

$$\underline{\underline{52,36 \text{ m}^2}}$$

Balkon zu TOP 11:

$$4,00 * 1,80 = \underline{\underline{7,20 \text{ m}^2}}$$

Abstellraum zu TOP 11:

$$\begin{array}{rcl} 4,00 * 2,40 & = & 9,60 \text{ m}^2 \\ - 1,40 * 1,40/2 & = & \underline{-,98 \text{ m}^2} \\ & & \underline{\underline{8,62 \text{ m}^2}} \end{array}$$

KFZ- Einstellplatz zu TOP 11:

$$2,35 * 5,00 = \underline{\underline{11,75 \text{ m}^2}}$$

TOP 12 Wohnung 1.OG:

## Flur:

$$\begin{array}{rcl}
 1,70 * 3,70 & = & 6,29 \text{ m}^2 \\
 4,45 * 1,20 & = & 5,34 \text{ m}^2 \\
 1,50 * 0,15 & = & ,23 \text{ m}^2 \\
 0,95 * 0,40 & = & ,38 \text{ m}^2
 \end{array}$$

12,24 m<sup>2</sup>

## WC:

$$1,65 * 0,95 =$$

1,57 m<sup>2</sup>

## Bad:

$$2,40 * 2,20 =$$

5,28 m<sup>2</sup>

## Küche:

$$\begin{array}{rcl}
 1,70 * 4,75 & = & 8,08 \text{ m}^2 \\
 1,00 * 0,70 & = & ,70 \text{ m}^2
 \end{array}$$

8,78 m<sup>2</sup>

## Wohnen/Essen:

$$3,65 * 6,00 =$$

21,90 m<sup>2</sup>

## Kinder:

$$3,90 * 2,60 =$$

10,14 m<sup>2</sup>

## Schlafen:

$$3,45 * 3,90 =$$

13,46 m<sup>2</sup>

## Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 12:

73,37 m<sup>2</sup>  
=====Balkon zu TOP 12:

$$4,00 * 1,80 =$$

7,20 m<sup>2</sup>  
=====

KFZ- Einstellplatz mit Abstellraum zu TOP 12:

KFZ- Einstellplatz:

$$\begin{array}{rcl} 2,47 * 5,00 & = & 12,35 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,80 & = & -,12 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14 / 2 & = & -,04 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12,19 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

Abstellraum:

$$3,12 * 2,27 =$$

$$\begin{array}{r} 7,08 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

TOP 13 Wohnung 1.OG:

Flur:

$$1,74 * 3,80 =$$

$$6,61 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$3,65 * 4,64 =$$

$$16,94 \text{ m}^2$$

Küche:

$$1,80 * 2,80 =$$

$$5,04 \text{ m}^2$$

Bad/WC:

$$2,80 * 1,80 =$$

$$5,04 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$4,64 * 3,13 =$$

$$14,52 \text{ m}^2$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 13:

$$\begin{array}{r} 48,15 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

KFZ- Einstellplatz zu TOP 13:

$$\begin{array}{rcl} 2,40 * 5,00 & = & 12,00 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14 & = & -,08 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 11,92 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

Abstellraum zu TOP 13:

$$2,45 * 3,70 = 9,07 \text{ m}^2$$

=====

TOP 14 Wohnung 2.OG:

Flur:

$$1,90 * 2,95 = 5,61 \text{ m}^2$$

Bad/WC:

$$2,30 * 1,90 = 4,37 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$3,45 * 3,90 = 13,46 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,90 * 1,80 = 7,02 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$3,65 * 6,00 = 21,90 \text{ m}^2$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 14:

$$52,36 \text{ m}^2$$

=====

Balkon zu TOP 14:

$$4,00 * 1,80 = 7,20 \text{ m}^2$$

=====

KFZ- Einstellplatz mit Abstellraum zu TOP 14:KFZ- Einstellplatz:

$$\begin{aligned} 2,47 * 5,00 &= 12,35 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,80 &= -,12 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14 / 2 &= -,04 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$12,19 \text{ m}^2$$

=====



Abstellraum:

$$3,12 * 2,27 = 7,08 \text{ m}^2$$

TOP 15 Wohnung 2.OG:

Flur:

$$\begin{array}{rcl} 1,70 * 3,70 & = & 6,29 \text{ m}^2 \\ 4,45 * 1,20 & = & 5,34 \text{ m}^2 \\ 1,50 * 0,15 & = & ,23 \text{ m}^2 \\ 0,95 * 0,40 & = & ,38 \text{ m}^2 \\ & & 12,24 \text{ m}^2 \end{array}$$

WC:

$$1,65 * 0,95 = 1,57 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,40 * 2,20 = 5,28 \text{ m}^2$$

Küche:

$$\begin{array}{rcl} 1,70 * 4,75 & = & 8,08 \text{ m}^2 \\ 1,00 * 0,70 & = & ,70 \text{ m}^2 \\ & & 8,78 \text{ m}^2 \end{array}$$

Wohnen/Essen:

$$3,65 * 6,00 = 21,90 \text{ m}^2$$

Kinder:

$$3,90 * 2,60 = 10,14 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$3,45 * 3,90 = 13,46 \text{ m}^2$$

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 15:

$$73,37 \text{ m}^2$$

Balkon zu TOP 15:

$$4,00 * 1,80 = 7,20 \text{ m}^2$$

KFZ- Einstellplatz mit Abstellraum zu TOP 15:

KFZ- Einstellplatz:

$$\begin{array}{rcl} 2,47 * 5,00 & = & 12,35 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,80 & = & -,12 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14/2 & = & -,04 \text{ m}^2 \end{array}$$

12,19 m<sup>2</sup>

=====

Abstellraum:

$$3,12 * 2,27 =$$

7,08 m<sup>2</sup>

=====

TOP 16 Wohnung 2.OG:

Flur:

$$1,74 * 3,80 =$$

6,61 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen:

$$3,65 * 4,64 =$$

16,94 m<sup>2</sup>

Küche:

$$1,80 * 2,80 =$$

5,04 m<sup>2</sup>

Bad/WC:

$$2,80 * 1,80 =$$

5,04 m<sup>2</sup>

Schlafen:

$$4,64 * 3,13 =$$

14,52 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 16:

48,15 m<sup>2</sup>

=====

KFZ- Einstellplatz mit Abstellraum zu TOP 16:

KFZ- Einstellplatz:

$$\begin{array}{rcl} 2,42 * 5,00 & = & 12,10 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,80 & = & -,12 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,15 * 3,14/2 & = & -,04 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 11,94 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

Abstellraum:

$$3,12 * 2,27 =$$

$$\begin{array}{r} 7,08 \text{ m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

TOP 17 Wohnung 3.OG:

Flur:

$$\begin{array}{rcl} 2,30 * 1,50 & = & 3,45 \text{ m}^2 \\ 3,90 * 1,68 & = & 6,55 \text{ m}^2 \\ 7,18 * 1,20 & = & 8,62 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$18,62 \text{ m}^2$$

Vorraum:

$$1,10 * 1,90 =$$

$$2,09 \text{ m}^2$$

WC:

$$1,00 * 1,90 =$$

$$1,90 \text{ m}^2$$

Küche:

$$2,20 * 3,90 =$$

$$8,58 \text{ m}^2$$

Essen:

$$4,30 * 3,90 =$$

$$16,77 \text{ m}^2$$

Wohnen:

$$6,81 * 3,90 =$$

$$26,56 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$3,50 * 5,00 =$$

$$17,50 \text{ m}^2$$

Kinder 1:

$$3,70 * 2,54 =$$

$$9,40 \text{ m}^2$$

Kinder 2:

$$2,54 * 3,70 = 9,40 \text{ m}^2$$

Bad:

$$1,80 * 3,70 = 6,66 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 17: } 117,48 \text{ m}^2$$

Podestfläche zu TOP 17:

$$\begin{aligned} (1,60+3,60)/2*7,98 &= 20,75 \text{ m}^2 \\ - 4,70 * 1,10 &= -5,17 \text{ m}^2 \\ &= 15,58 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Abstellraum zu TOP 17:

$$3,12 * 2,27 = 7,08 \text{ m}^2$$

KFZ- Einstellplatz zu TOP 17:

$$\begin{aligned} 2,47 * 5,00 &= 12,35 \text{ m}^2 \\ - 0,15 * 0,80 &= -,12 \text{ m}^2 \\ - 0,15*0,15*3,14/2 &= -,04 \text{ m}^2 \\ &= 12,19 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Terrassenfläche zu TOP 17:

Terrasse 1:

$$\begin{aligned} 5,53 * 3,74 &= 20,68 \text{ m}^2 \\ 4,06 * 3,92 &= 15,92 \text{ m}^2 \\ &= 36,60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Terrasse 2:

$$10,78 * 3,34 = 36,01 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtterrassenfläche zu TOP 17: } 72,61 \text{ m}^2$$

KFZ- Abstellplatz zu TOP 17:

$$2,50 * 5,00 = 12,50 \text{ m}^2$$

## Zu und Abschläge samt Bewertungsziffern:

In der Nutzwertberechnung werden folgende Zu - und Abschläge angesetzt:

Art der Nutzung:	Bewertungsziffer
<u>Geschäftsflächen im EG und 1.OG:</u>	
10 % Zuschlag wegen höherer Nutzung	1,10
<u>Geschäftsflächen im KG:</u>	
10 % Zuschlag wegen höherer Nutzung	
40 % Abschlag wegen Kellerlage	0,70
<u>Wohnflächen im EG und 1.OG:</u>	
keine Zu - oder Abschläge, da gleichwertig	1,00
<u>Wohnflächen im 2.OG:</u>	
2 % Zuschlag wegen Lift	1,02
<u>Wohnflächen im 3.OG:</u>	
3 % Zuschlag wegen Lift	1,03
<u>Podestflächen außerhalb der Wohnungseinheit:</u>	
50 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,50
<u>Terrassenflächen (Teils überdacht) im DG:</u>	
20 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,20
<u>Abstellräume im KG und in der TG:</u>	
30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
<u>Balkonflächen im 1.OG und 2.OG:</u>	
25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
<u>Autoeinstellplätze in der TG:</u>	
25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
<u>Wohngartenflächen:</u>	
8 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,08

TOP	Wohnungsbezeichnung	Stock Werk	Lage	Tatsächliche Nutzfläche in m²	Bewert.- ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw. ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 3086 tel in %	
1	GR: Fl, Masch, TR, Arch, Lue, AR, WC-DA, WC-HE	KG		147,27	1,10	162,00	162			
	SAR, LS, NR	EG		164,40	0,70	115,08	115			
	Zub: AAPL	EG		105,11	0,10	10,51	11			
								288	576 / 3086	18,665
2	GR: GR, Vorr, Gard, WC	EG		47,30	1,10	52,03	52			
	Zub: AAPL	EG		12,50	0,10	1,25	1			
								53	106 / 3086	3,4349
3	GR: FL, PR, WC-DA, WC-HE, BÜ 1, BÜ 2, BÜ 3, BÜ 4, AR	1.OG		155,52	1,10	171,07	171			
	Zub: AAPL	EG		28,25	0,10	2,83	3			
								174	348 / 3086	11,277
4	GR: FL, AR, WC, BÜ 1, BÜ 2, BÜ 3	1.OG		99,58	1,10	109,54	110			
	Zub: AAPL 1, AAPL 2	EG		25,00	0,10	2,50	3			
								113	226 / 3086	7,3234
5	W: FL, SZ, Bad/WC, KÜ, WZ/ES	2.OG		55,29	1,02	56,40	56			
	Zub: AR	KG		4,07	0,30	1,22	1			
	Bal	2.OG		5,31	0,25	1,33	1			
	AEPL	TG		11,96	0,25	2,99	3			
								61	122 / 3086	3,9533
6	W: FL, Bad/WC, KÜ, WZ/ES/SZ, LO	2.OG		51,00	1,02	52,02	52			
	Zub: AR	KG		4,07	0,30	1,22	1			
	AEPL	TG		11,75	0,25	2,94	3			
								56	112 / 3086	3,6293
7	W: FL, Bad/WC, KÜ, WZ/ES/SZ, LO	2.OG		51,00	1,02	52,02	52			
	Zub: AR	KG		4,07	0,30	1,22	1			
	AEPL	TG		11,96	0,25	2,99	3			
								56	112 / 3086	3,6293

TOP	Wohnungsbezeichnung	Stock Werk	Lage	Tatsächliche Nutzfläche in m²	Bewert.- ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw. ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 3086 tel in %	
8	W: FL, SZ, Bad/WC, KÜ, WZ/ES	2.OG		54,99	1,02	56,09	56			
	Zub: AR	KG		4,07	0,30	1,22	1			
	Bal	2.OG		5,31	0,25	1,33	1			
	AEPL	TG		11,46	0,25	2,87	3			
								61	122 / 3086	3,9533
9	W: FL, SZ, Bad/WC, KÜ, WZ/ES	EG		52,36	1,00	52,36	52			
	Zub: AR	TG		7,08	0,30	2,12	2			
	AEPL	TG		11,60	0,25	2,90	3			
	Wgart	EG		38,39	0,08	3,07	3			
								60	120 / 3086	3,8885
10	W: FL, WC, Bad, SZ, KiZi, KÜ, WZ/ES	EG		73,37	1,00	73,37	73			
	Zub: AR	TG		7,08	0,30	2,12	2			
	AEPL	TG		12,19	0,25	3,05	3			
	Wgart	EG		41,59	0,08	3,33	3			
								81	162 / 3086	5,2495
11	W: FL, SZ, Bad/WC, KÜ, WZ/ES	1.OG		52,36	1,00	52,36	52			
	Zub: Bal	1.OG		7,20	0,25	1,80	2			
	AR	TG		8,62	0,30	2,59	3			
	AEPL	TG		11,75	0,25	2,94	3			
								60	120 / 3086	3,8885
12	W: FL, WC, Bad, SZ, KiZi, KÜ, WZ/ES	1.OG		73,37	1,00	73,37	73			
	Zub: Bal	1.OG		7,20	0,25	1,80	2			
	AR	TG		7,08	0,30	2,12	2			
	AEPL	TG		12,19	0,25	3,05	3			
								80	160 / 3086	5,1847



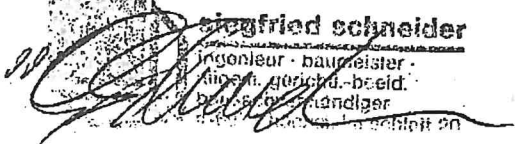


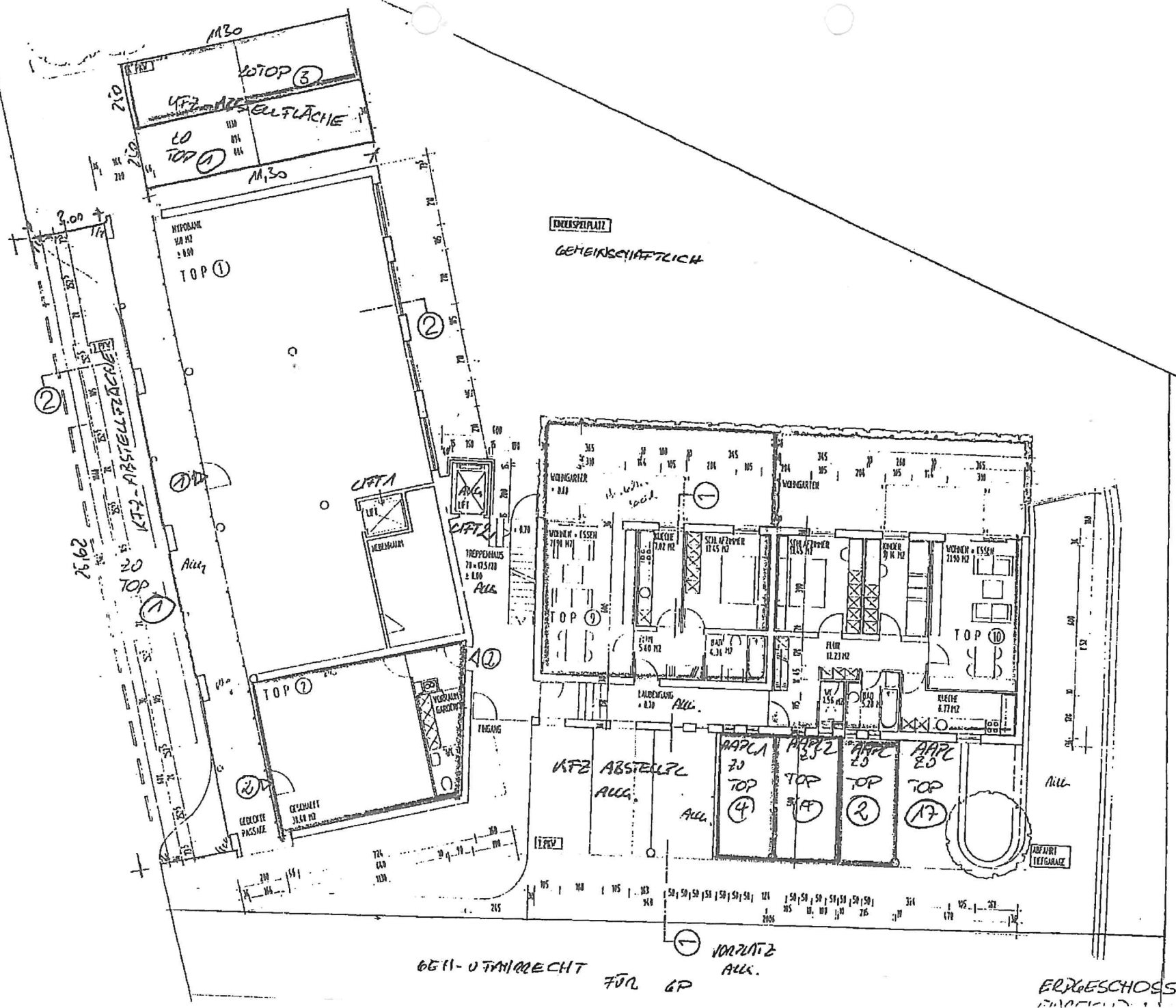
TOP Nr.	Wohnnutz fläche	Geschäfts fläche	Keller fläche	Podest fläche	KFZ- Einstell fläche	Terrassen fläche	Balkon fläche	Garten fläche	KFZ- Abstell fläche	Nutzwert pro TOP	Grundbuchsanteile in 3086 tel
1		311,67 m2							105,11 m2	288	576 / 3086
2		47,30 m2							12,50 m2	53	106 / 3086
3		155,52 m2							28,25 m2	174	348 / 3086
4		99,58 m2							25,00 m2	113	226 / 3086
5	55,29 m2		4,07 m2		11,96 m2		5,31 m2			61	122 / 3086
6	51,00 m2		4,07 m2		11,75 m2					56	112 / 3086
7	51,00 m2		4,07 m2		11,96 m2					56	112 / 3086
8	54,99 m2		4,07 m2		11,46 m2		5,31 m2			61	122 / 3086
9	52,36 m2		7,08 m2		11,60 m2			38,39 m2		60	120 / 3086
10	73,37 m2		7,08 m2		12,19 m2			41,59 m2		81	162 / 3086
11	52,36 m2		8,62 m2		11,75 m2		7,20 m2			60	120 / 3086
12	73,37 m2		7,08 m2		12,19 m2		7,20 m2			80	160 / 3086
13	48,15 m2		9,07 m2		11,92 m2					54	108 / 3086
14	52,36 m2		7,08 m2		12,19 m2		7,20 m2			60	120 / 3086
15	73,37 m2		7,08 m2		12,19 m2		7,20 m2			82	164 / 3086
16	48,15 m2		7,08 m2		11,94 m2					54	108 / 3086
17	117,48 m2		7,08 m2	15,58 m2	12,19 m2	72,61 m2			12,50 m2	150	300 / 3086
SUMME	803,25 m2	614,07 m2	83,53 m2	15,58 m2	155,29 m2	72,61 m2	39,42 m2	79,98 m2	183,36 m2	1543	3086 / 3086

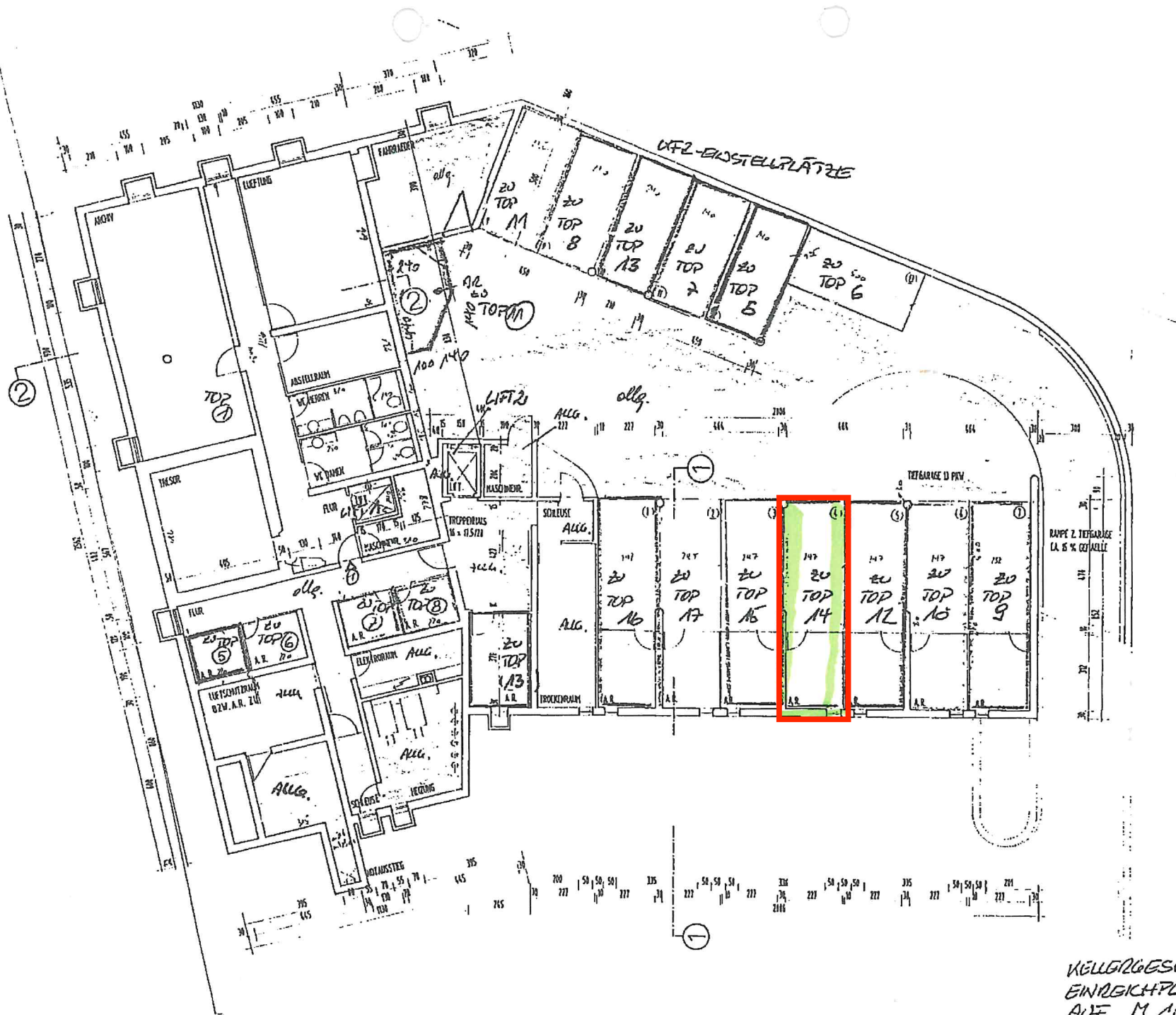
Die Erstellung der Nutzwertberechnung erfolgt unter Hinweis auf die Bestellung zum allgemein gerichtlichen Sachverständigen, Fachgruppe 94,20 laut Schreiben vom 24.10.83 der Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch.

Höchst, am 6.7.1994

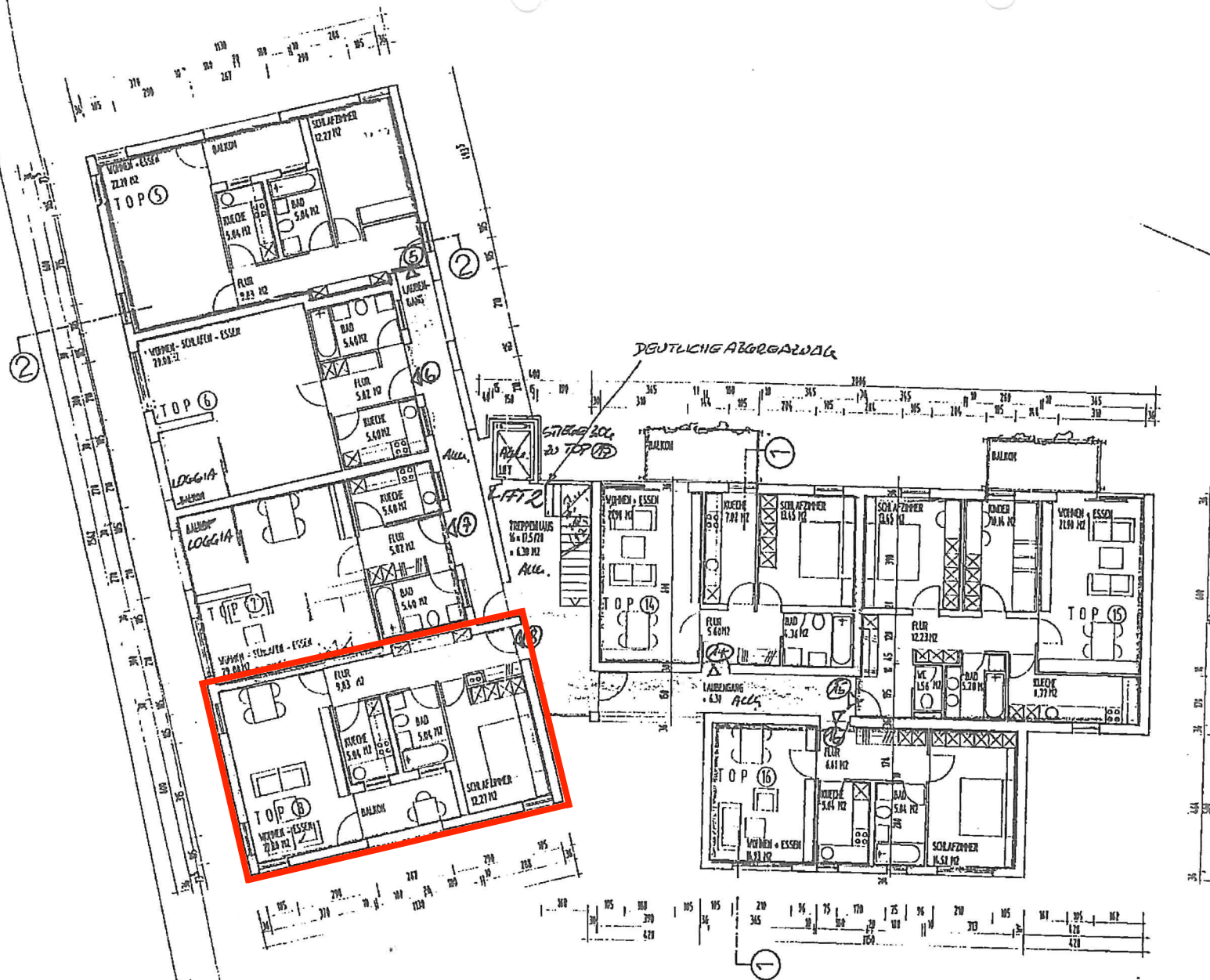
Der gerichtlich beeidete  
Bausachverständige

  
Siegfried Schneider  
Ingenieur · Baumeister ·  
öffentlich gerichtlich-  
beeideter Sachverständiger  
für Bauwesen



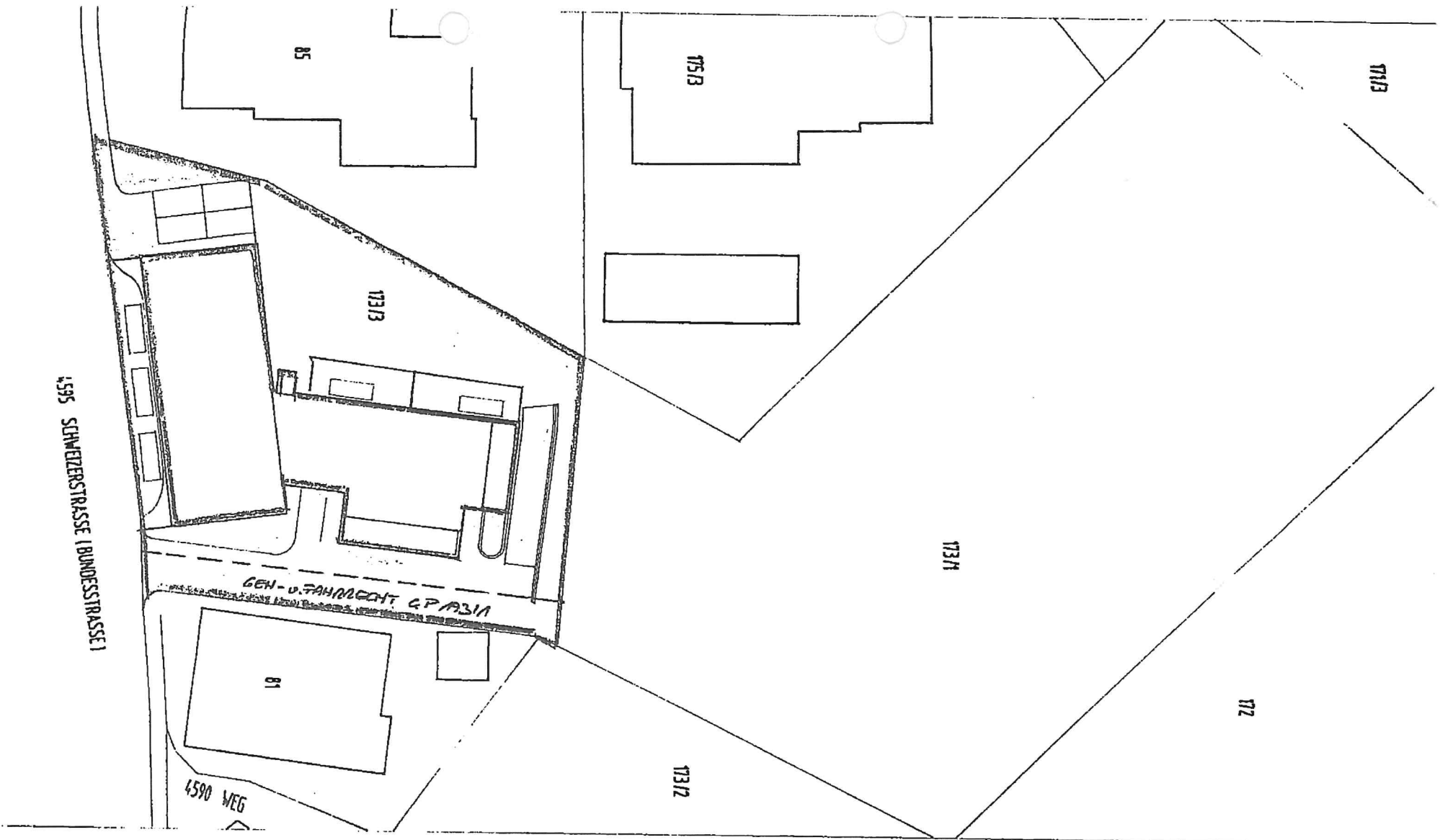


KELLERGESCHOSS  
EINGRIFFPLÄNE VERKLEINIGT  
AUF M 1:200



2. OBERGESCHOSS  
 EINREICHPLAN  
 VERKLEINERT AUF M 1:200





LAGEPLAN

M 1:500