



allgemein
beeideter und
gerichtlich
zertifizierter
Sachverständiger

bmstr. günter schneider

Datum: 12. Februar 2025
Unser Zeichen: gs/gss
Aktenzahl: **NW0119.25**

NUTZWERTBERECHNUNG

***BERECHNUNG DER NUTZWERTE NACH DEM WEG 2002
IDF DER WRN 2015 - BGBL. Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 100/2014
WEGEN BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM***

Objekt:

***zwei Mehrfamilienhäuser
Kirchgasse 10, Bergstraße 18 und 20
6850 Dornbirn***

***GST-NR .974, .975 und 7689;
EZ 1125; GB 92001 Dornbirn***

NUTZWERTBERECHNUNG

- Objekt:** zwei Mehrfamilienhäuser
Kirchgasse 10, Bergstraße 18 und 20
6850 Dornbirn
- Auftraggeber:** Eigentümergeinschaft über
Cura Immobilien
Lustenauerstraße 45
6850 Dornbirn
- Zweck:** Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile
nach dem WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung wegen
Begründung von Wohnungseigentum
- Zugehörige Grundstücke:** GST-NR .974, .975 und 7689;
EZ 1125; GB 92001 Dornbirn
- Lage:** ca. 1 km südöstlich vom Marktplatz in Dornbirn entfernt
- Grundlagen:** Die Nutzwertberechnung wird aufgrund nachfolgender Unterla-
gen erstellt.

Die Planunterlagen wurden weder bautechnisch noch rechtlich überprüft, die gefärbelten Pläne werden nur zur Berechnung der Nutzfläche erstellt, eine andere Verwendung ist nicht gestattet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird im Befund explizit darauf hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine dies-bezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfälligen Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

- Als Grundlage dienen:
- Grundbuchauszug
 - Bewilligte Baueingabepläne des geplanten Objektes vom 19.12.2015
 - Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG (veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs)
 - Empfehlungen aus dem Buch "Nutzfläche im Wohnrecht" - Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen
 - Computerfiles der Planunterlagen in Form von DXF-Files - oder DWG-Files

Im Planexport der Nutzwertberechnung liegen die Pläne bei, wie folgt:

- Übersichtsplan M 1:1000
- Grundrisse M 1:200

Die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben wurde erteilt gemäß rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Dornbirn vom 13.06.2006 unter der Zahl 220-B/2005/444/0.

Gliederung und Topeinteilung:

Die zwei Mehrfamilienhäuser befindet sich auf der GST-NR .974, .975 und 7689; in EZ 1125; GB 92001 Dornbirn und sind über die Kirchgasse im Nordwesten bzw. über die Bergstraße im Nordosten zu erreichen.

Auf gegenständlicher Liegenschaft wurden 2 oberirdische Baukörper (Haus 1 und Haus 2) errichtet, diese sind im Kellergeschoss durch eine Tiefgarage miteinander verbunden.

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 100/2014 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

- 15 Wohnung(en) (Haus 1 - W1 bis W8; Haus 2 - W9 bis W15)
- 0 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
- 19 Abstellplatz (Abstellplätze) für KFZ, davon:
 - 15 für mehrspurige KFZ als eigene Tops (TOP TG1 bis TG15)
 - 4 allgemein genutzte KFZ-Einstellplätze (mehrspurige KFZ)

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über die Eingangsflächen im Nordosten, direkt von der Bergstraße, die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Kirchgasse. Von der Tiefgarage führt ein allgemeines Stiegenhaus ins Erdgeschoss, weiters führt jeweils ein allgemeines Stiegenhaus im Haus 1 vom EG bis ins 2.OG bzw. im Haus 2 von EG bis ins DG. Die Galeriefächen im Dachgeschoss TOP W7 und W8 im Haus 1 sind über topinterne Stiegen zu erreichen.

Im Kellergeschoss befinden sich 15 selbständige sonstige Einheiten zum Einstellen von KFZ, im Erdgeschoss sind die Kellerabteile im Zubehör Eigentum zu den Wohnungen untergebracht.

Sämtliche beheizten Einheiten werden von der zentralen Heizungsanlage vom allgemeinen Technik- bzw. Heizraum im Kellergeschoss aus 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).

Kellergeschoss:

TOP TP1 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP2 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP3 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP4 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP5 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP6 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP7 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP8 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP9 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP10 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP11 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP12 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP13 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP14 mit:	KFZ Einstellplatz
TOP TP15 mit:	KFZ Einstellplatz

allgemein sind: Einfahrt, Geh- und Fahrbereich Tiefgarage, 4 KFZ Einstellplätze, Technik, Heizraum, Müllraum, Stiegenhaus

Erdgeschoss:***Haus 1:***

TOP W1 mit:	Vorraum, Schlafen, Bad/WC, Wohnen/Kochen
TOP W2 mit:	Vorraum, Bad/WC, Wohnen/Kochen
TOP W3 mit:	Vorraum, Schlafen, Bad/WC, Wohnen/Kochen

allgemein sind: Stiegenhaus

Haus 2:

TOP W1 mit:	Keller
TOP W2 mit:	Keller
TOP W3 mit:	Keller
TOP W4 mit:	Keller
TOP W5 mit:	Keller
TOP W6 mit:	Keller
TOP W7 mit:	Keller

TOP W8 mit:	Keller
TOP W9 mit:	Vorraum, Arbeitszimmer, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Küche, Wohnen, Terrasse, Keller
TOP W10 mit:	Keller
TOP W11 mit:	Keller
TOP W12 mit:	Keller
TOP W13 mit:	Keller
TOP W14 mit:	Keller
TOP W15 mit:	Keller
<i>allgemein sind:</i>	Stiegenhaus

Außenanlagen:

<i>allgemein sind:</i>	Eingang Haus 1, Eingang Haus 2, Gartenfläche
------------------------	--

1. Obergeschoss:**Haus 1:**

TOP W4 mit:	Vorraum, Schlafen, Bad/WC, Wohnen/Kochen
TOP W5 mit:	Vorraum, Bad/WC, Wohnen/Kochen
TOP W6 mit:	Vorraum, Schlafen, Bad/WC, Wohnen/Kochen
<i>allgemein sind:</i>	Stiegenhaus

Haus 2:

TOP W10 mit:	Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
TOP W11 mit:	Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
<i>allgemein sind:</i>	Stiegenhaus

2. Obergeschoss:**Haus 1:**

TOP W7 mit:	Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Schlafen, Kochen, Wohnen, Loggia
TOP W8 mit:	Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Schlafen, Kochen, Wohnen, Loggia
<i>allgemein sind:</i>	Stiegenhaus

Haus 2:

TOP W12 mit:	Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
TOP W13 mit:	Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
<i>allgemein sind:</i>	Stiegenhaus

Dachgeschoss:**Haus 1:**

TOP W7 mit:	Galerie
TOP W8 mit:	Galerie

Haus 2:

TOP W14 mit:	Vorraum, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
TOP W15 mit:	Vorraum, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
<i>allgemein sind:</i>	Stiegenhaus

Dachraumgeschoss:**Haus 2:**

<i>allgemein sind:</i>	nicht ausgebauter und nicht begehbarer Dachraum
------------------------	---

In der Nutzwertberechnung können folgende Abkürzungen verwendet werden:

Die Bezeichnung der jeweiligen Nutzflächen erfolgt gemäss den Bezeichnungen in den Eingabe-/ Polierplänen, bzw. wurde der tatsächlichen Nutzung angepasst.

KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
AE	KFZ-Einstellplatz
AR	Abstellraum
BW	Bad/WC
BH	Behandlung
KE	Keller
GL	Galerie
KO	Kochen
KÜ	Küche
LO	Loggia
SL	Schlafen
TE	Terrasse
Vorr	Vorraum
WK	Wohnen/Kochen
WO	Wohnen
ZI	Zimmer
HR	Heizraum
STH	Stiegenhaus
WAKÜ	Waschküche
W	selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
S	selbständige sonstige Räumlichkeit gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
P	Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
allg	Allgemeine Flächen
ZS	Zuschläge
Zub	Zubehör
H1	Haus 1
H2	Haus 2

Ermittlung der Wohnnutzflächen

Die Ermittlung der Wohnnutzfläche erfolgt auf zwei Stellen nach dem Komma genau und wird vom Rechner automatisch auf dm² (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 der CAD-Files der Polier-/oder Eingabepläne ermittelt; d.h. der Verputz wird in die Fläche eingerechnet.

TOP Haus 1

TOP W1 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1 Erdgeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,54 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	11,67 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	6,39 m ²
Wohnen/Kochen	Fläche lt. Plan	=	<u>25,93 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W1			<u>48,53 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W1 Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	----------------------------------

TOP W2 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1 Erdgeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	3,24 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,76 m ²
Wohnen/Kochen	Fläche lt. Plan	=	<u>32,72 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W2			<u>41,72 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W2 Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	----------------------------------

TOP W3 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1 Erdgeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,54 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	11,83 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	6,39 m ²
Wohnen/Kochen	Fläche lt. Plan	=	<u>25,93 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W3			<u>48,69 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W3 Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	---------------------------

TOP W4 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1 1. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,54 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	11,67 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	6,39 m ²
Wohnen/Kochen	Fläche lt. Plan	=	<u>25,93 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W4			<u>48,53 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W4 Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	---------------------------

TOP W5 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1 1. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	3,24 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,76 m ²
Wohnen/Kochen	Fläche lt. Plan	=	<u>32,72 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W5			<u>41,72 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W5
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	---------------------------

TOP W6 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1
1. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,54 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	11,83 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	6,39 m ²
Wohnen/Kochen	Fläche lt. Plan	=	<u>25,93 m²</u>

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W6 **48,69 m²**

Zuschläge zu TOP W6
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	---------------------------

TOP W7 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1
2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	5,78 m ²
Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	1,88 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,93 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	16,76 m ²
Kochen	Fläche lt. Plan	=	8,30 m ²
Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>26,37 m²</u>

Zwischensumme Wohnfläche im 2.OG **65,02 m²**

Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>4,54 m²</u>
--------	-----------------	---	---------------------------

Dachgeschoss

Galerie	Fläche lt. Plan		<u>18,94 m²</u>
---------	-----------------	--	----------------------------

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W7 **88,50 m²**

Zubehöreigentum zu TOP W7
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. NW Brandl	=	<u>2,36 m²</u>
--------	----------------------	---	----------------------------------

TOP W8 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 1
2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	5,78 m ²
Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	1,88 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,93 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	16,92 m ²
Kochen	Fläche lt. Plan	=	8,30 m ²
Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>26,37 m²</u>
		=	
Zwischensumme Wohnfläche im 2.OG		=	<u>65,18 m²</u>
Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>4,57 m²</u>

Dachgeschoss

Galerie	Fläche lt. Plan	=	<u>18,94 m²</u>
	Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W8		<u>88,69 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W8
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	----------------------------------

TOP Haus 2**TOP W9 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2 Erdgeschoss**

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	3,21 m ²
Arbeitszimmer, Arbeiten	Fläche lt. Plan	=	7,15 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	13,34 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,19 m ²
Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	3,85 m ²
Küche	Fläche lt. Plan	=	9,29 m ²
Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>20,18 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W9			<u>62,21 m²</u>

Zuschläge zu TOP W9 Erdgeschoss

Terrasse	Fläche lt. Plan	=	<u>13,89 m²</u>
----------	-----------------	---	-----------------------------------

Zubehöreigentum zu TOP W9 Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	----------------------------------

TOP W10 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2 1. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,57 m ²
Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	1,79 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,57 m ²
Küche	Fläche lt. Plan	=	6,59 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	13,34 m ²
Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>23,59 m²</u>
Zwischensumme Wohnfläche im 1.OG			<u>55,45 m²</u>
Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>5,85 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W10			<u>61,30 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W10
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,10 m²</u>
--------	-----------------	---	----------------------------------

TOP W11 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2
1. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,57 m ²
Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	1,79 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,57 m ²
Küche	Fläche lt. Plan	=	6,59 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	13,34 m ²
Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>23,59 m²</u>
Zwischensumme Wohnfläche im 1.OG			<u>55,45 m²</u>
Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>5,97 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W11			<u>61,42 m²</u>

Zubehöreigentum zu TOP W11
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	----------------------------------

TOP W12 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2
2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,57 m ²
Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	1,79 m ²
Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,57 m ²
Küche	Fläche lt. Plan	=	6,59 m ²
Schlafen	Fläche lt. Plan	=	13,34 m ²
Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>23,59 m²</u>
Zwischensumme Wohnfläche im 2.OG			<u>55,45 m²</u>
Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>5,85 m²</u>
Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W12			<u>61,30 m²</u>

Zubehöreeigentum zu TOP W12
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

TOP W13 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2
2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,57 m²
---------	-----------------	---	---------

Abstellraum	Fläche lt. Plan	=	1,79 m²
-------------	-----------------	---	---------

Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	5,57 m²
--------	-----------------	---	---------

Küche	Fläche lt. Plan	=	6,59 m²
-------	-----------------	---	---------

Schlafen	Fläche lt. Plan	=	13,34 m²
----------	-----------------	---	----------

Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>23,59 m²</u>
--------	-----------------	---	------------------------

Zwischensumme Wohnfläche im 2.OG			<u>55,45 m²</u>
---	--	--	------------------------

Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>5,97 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W13			<u>61,42 m²</u>
--	--	--	------------------------

Zubehöreeigentum zu TOP W13
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

TOP W14 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2
Dachgeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	6,34 m²
---------	-----------------	---	---------

Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	9,43 m²
--------	-----------------	---	---------

Küche	Fläche lt. Plan	=	7,07 m²
-------	-----------------	---	---------

Schlafen	Fläche lt. Plan	=	12,90 m²
----------	-----------------	---	----------

Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>17,68 m²</u>
--------	-----------------	---	------------------------

Zwischensumme Wohnfläche im DG			<u>53,42 m²</u>
---------------------------------------	--	--	------------------------

Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>6,03 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W14			<u>59,45 m²</u>
--	--	--	------------------------

Zubehöreigentum zu TOP W14
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

TOP W15 - selbständige Wohnung gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 - Haus 2
Dachgeschoss

Vorraum	Fläche lt. Plan	=	4,03 m²
---------	-----------------	---	---------

Bad/WC	Fläche lt. Plan	=	9,43 m²
--------	-----------------	---	---------

Küche	Fläche lt. Plan	=	7,07 m²
-------	-----------------	---	---------

Schlafen	Fläche lt. Plan	=	12,90 m²
----------	-----------------	---	----------

Wohnen	Fläche lt. Plan	=	<u>17,66 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------

Zwischensumme Wohnfläche im DG			<u>51,09 m²</u>
---------------------------------------	--	--	------------------------

Loggia	Fläche lt. Plan	=	<u>5,89 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP W15			<u>56,98 m²</u>
--	--	--	------------------------

Zubehöreigentum zu TOP W15
Erdgeschoss

Keller	Fläche lt. Plan	=	<u>2,36 m²</u>
--------	-----------------	---	-----------------------

**TOP TP1 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>13,06 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP2 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>13,02 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP3 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>13,18 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP4 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,00 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP5 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,82 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP6 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>14,64 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP7 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,49 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP8 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,47 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP9 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,47 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP10 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,49 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP11 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>13,25 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP12 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,82 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP13 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,25 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP14 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,90 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

**TOP TP15 - Abstellplätze für KFZ gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
Kellergeschoss**

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. Plan	=	<u>12,90 m²</u>
-------------------	-----------------	---	-----------------

Zu- und Abschläge zur Nutzwertberechnung:

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wird mit Berücksichtigung auf die Lage und Art bzw. Beschaffenheit für eine im Erdgeschoss liegende Wohnung mit Gang/Vorraum/Garderobe, Zimmer/Kochgelegenheit, Bad/WC angesetzt - Vergleichswohnung.

Die weiteren Nutzwerte werden anhand der Lage und Zweckbestimmung und im Verhältnis zum Regelnutzwert der Vergleichswohnung mit folgenden Zu- und Abschlägen angesetzt:

Art der Nutzung	Nutzwert pro m ²
<i>Wohnflächen im EG und 1. OG Haus 1 und Haus 2 und 2. OG Haus 2:</i>	
100 % keine Zu- oder Abschläge, da gleichwertig - Vergleichswohnung	1,00
<i>Wohnflächen 2. OG - Haus 1:</i>	
95 % 5 % Abschlag wegen leichten Dachschrägen	0,95
<i>Wohnfläche Dachgeschoss - Haus 1:</i>	
85 % 15 % Abschlag wegen starken Dachschrägen	0,85
<i>Wohnfläche Dachgeschoss - Haus 2:</i>	
93 % 7 % Abschlag wegen leichten Dachschrägen	0,93
<i>Loggia:</i>	
25 % 75 % Abschlag wegen geringerer Nutzung + untergeordneter Bedeutung	0,25
<i>Terrassenflächen:</i>	
20 % 80 % Abschlag wegen geringerer Nutzung + untergeordneter Bedeutung	0,20
<i>Kellerräume:</i>	
30 % 70 % Abschlag wegen geringerer Nutzung + untergeordneter Bedeutung	0,30
<i>Kfz-Einstellplätze:</i>	
40 % 60 % Abschlag wegen geringerer Nutzung + untergeordneter Bedeutung	0,40

TOP	Wohnungsbezeichnung		Stock- werk	Lage	Tatsächl. Nutz- fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 1844-stel in %	
W1	W:	VORR, SL, BW, WK	EG	H1	48,53	1,00	48,530	49			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									50	100 / 1844	5,4229935
W2	W:	VORR, BW, WK	EG	H1	41,72	1,00	41,720	42			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									43	86 / 1844	4,6637744
W3	W:	VORR, SL, BW, WK	EG	H1	48,69	1,00	48,690	49			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									50	100 / 1844	5,4229935
W4	W:	VORR, SL, BW, WK	OG 1	H1	48,53	1,00	48,530	49			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									50	100 / 1844	5,4229935
W5	W:	VORR, BW, WK	OG 1	H1	41,72	1,00	41,720	42			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									43	86 / 1844	4,6637744
W6	W:	VORR, SL, BW, WK	OG 1	H1	48,69	1,00	48,690	49			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									50	100 / 1844	5,4229935
W7	W:	VORR, AR, BW, SL, KO, WO	OG 2	H1	65,02	0,95	61,769				
		LO	OG 2		4,54	0,25	1,135				
		GL	DG		18,94	0,85	16,099				
							79,003	79			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									80	160 / 1844	8,6767896

TOP		Wohnungsbezeichnung	Stock- werk	Lage	Tatsächl. Nutz- fläche in m²	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 1844-stel in %	
W8	W:	VORR, AR, BW, SL, KO, WO	OG 2	H1	65,18	0,95	61,921				
		LO	OG 2		4,57	0,25	1,143				
		GL	DG		18,94	0,85	16,099				
							79,163	79			
	Zub:	KE	EG	H2	2,36	0,30		1			
									80	160 / 1844	8,6767896
W9	W:	VORR, AZ, SL, BW, AR, KÜ, WO	EG	H2	62,21	1,00	62,210	62			
	ZS:	TE	EG		13,89	0,20		3			
		SUMME:						65			
	Zub:	KE	EG		2,36	0,30		1			
									66	132 / 1844	7,1583514
W10	W:	VORR, AR, BW, KÜ, SL, WO	OG 1	H2	55,45	1,00	55,450				
		LO	OG 1		5,85	0,25	1,463				
							56,913	57			
	Zub:	KE	EG		2,10	0,30		1			
									58	116 / 1844	6,2906725
W11	W:	VORR, AR, BW, KÜ, SL, WO	OG 1	H2	55,45	1,00	55,450				
		LO	OG 1		5,97	0,25	1,493				
							56,943	57			
	Zub:	KE	EG		2,36	0,30		1			
									58	116 / 1844	6,2906725
W12	W:	VORR, AR, BW, KÜ, SL, WO	OG 2	H2	55,45	1,00	55,450				
		LO	OG 2		5,85	0,25	1,463				
							56,913	57			
	Zub:	KE	EG		2,36	0,30		1			
									58	116 / 1844	6,2906725

TOP	Wohnungsbezeichnung		Stock- werk	Lage	Tatsächl. Nutz- fläche in m²	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchanteile in 1844-stel in %	
W13	W:	VORR, AR, BW, KÜ, SL, WO	OG 2	H2	55,45	1,00	55,450				
		LO	OG 2		5,97	0,25	1,493				
							56,943	57			
	Zub:	KE	EG		2,36	0,30		1		58	116 / 1844 6,2906725
W14	W:	VORR, BW, KÜ, SL, WO	DG	H2	53,42	0,93	49,681				
		LO	DG		6,03	0,25	1,508				
							51,189	51			
	Zub:	KE	EG		2,36	0,30		1		52	104 / 1844 5,6399132
W15	W:	VORR, BW, KÜ, SL, WO	DG	H2	51,09	0,93	47,514				
		LO	DG		5,89	0,25	1,473				
							48,987	49			
	Zub:	KE	EG		2,36	0,30		1		50	100 / 1844 5,4229935
TP1	P:	AE	KG		13,06	0,40	5,224	5			
									5	10 / 1844 0,5422993	
TP2	P:	AE	KG		13,02	0,40	5,208	5			
									5	10 / 1844 0,5422993	
TP3	P:	AE	KG		13,18	0,40	5,272	5			
									5	10 / 1844 0,5422993	

ZUSAMMENSTELLUNG:**BAUVORHABEN:** *Kirchgasse 10, Bergstraße
18 und 20 / 6850 Dornbirn*

NW0119.25

Seite 24

TOP	Wohnnutz- fläche	Galerie- fläche	Loggia Terrassen	Keller- flächen			Kfz-Abstell-/ -einstellfläche		Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile in 1844-stel	in %
W1	48,53 m ²			2,36 m ²					50	100 / 1844	5,422993
W2	41,72 m ²			2,36 m ²					43	86 / 1844	4,663774
W3	48,69 m ²			2,36 m ²					50	100 / 1844	5,422993
W4	48,53 m ²			2,36 m ²					50	100 / 1844	5,422993
W5	41,72 m ²			2,36 m ²					43	86 / 1844	4,663774
W6	48,69 m ²			2,36 m ²					50	100 / 1844	5,422993
W7	65,02 m ²	18,94 m ²	4,54 m ²	2,36 m ²					80	160 / 1844	8,67679
W8	65,18 m ²	18,94 m ²	4,57 m ²	2,36 m ²					80	160 / 1844	8,67679
W9	62,21 m ²		13,89 m ²	2,36 m ²					66	132 / 1844	7,158351
W10	55,45 m ²		5,85 m ²	2,10 m ²					58	116 / 1844	6,290672
W11	55,45 m ²		5,97 m ²	2,36 m ²					58	116 / 1844	6,290672
W12	55,45 m ²		5,85 m ²	2,36 m ²					58	116 / 1844	6,290672
W13	55,45 m ²		5,97 m ²	2,36 m ²					58	116 / 1844	6,290672
W14	53,42 m ²		6,03 m ²	2,36 m ²					52	104 / 1844	5,639913
W15	51,09 m ²		5,89 m ²	2,36 m ²					50	100 / 1844	5,422993
TP1							13,06 m ²		5	10 / 1844	0,542299
TP2							13,02 m ²		5	10 / 1844	0,542299
TP3							13,18 m ²		5	10 / 1844	0,542299
TP4							12,00 m ²		5	10 / 1844	0,542299
TP5							12,82 m ²		5	10 / 1844	0,542299
TP6							14,64 m ²		6	12 / 1844	0,650759

ZUSAMMENSTELLUNG:**BAUVORHABEN:** Kirchgasse 10, Bergstraße
18 und 20 / 6850 Dornbirn

NW0119.25

Seite 25

TOP	Wohnnutz- fläche	Galerie- fläche	Loggia Terrassen	Keller- flächen			Kfz-Abstell-/ -einstellfläche		Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile	
										in 1844-stel	in %
TP7							12,49 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP8							12,47 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP9							12,47 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP10							12,49 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP11							13,25 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP12							12,82 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP13							12,25 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP14							12,90 m²		5	10 / 1844	0,542299
TP15							12,90 m²		5	10 / 1844	0,542299
SUMME	796,60 m²	37,88 m²	58,56 m²	35,14 m²			192,76 m²		922	1844 / 1844	100

Die Erstellung dieser Nutzwertberechnung erfolgt unter Hinweis auf die Bestellung zum allgemein gerichtlichen Sachverständigen für Hochbau, Fachgruppe 72,01, laut Schreiben vom 23. November 2001 der Präsidentin des Landesgerichtes Feldkirch.

Höchst, am 12. Februar 2025

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



**allgemein
beeideter und
gerichtlich
zertifizierter
Sachverständiger**

bmstr. günter schneider

Datum: 12. Februar 2025
Unser Zeichen: gs/gss
Aktenzahl: **P6NW0119.25**

Objekt: zwei Mehrfamilienhäuser
Kirchgasse 10, Bergstraße 18 und 20
6850 Dornbirn

Grundstück: GST-NR .974, .975 und 7689;
EZ 1125; GB 92001 Dornbirn

B E S T Ä T I G U N G

Als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Hochbau (Fachgruppe 72,01) bestätige ich nach dem WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) – BGBL. Nr. 70/2002 idF BGBL. I Nr. 100/2014, gemäß der Nutzwertberechnung NW0119.25 den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte iSd§2 Abs.2 WEG:

- a) 15 Wohnung(en) (Haus 1 - W1 bis W8; Haus 2 - W9 bis W15)
- b) 0 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
- c) 19 Abstellplatz (Abstellplätze) für KFZ, davon:
 - 15 für mehrspurige KFZ als eigene Tops (TOP TG1 bis TG15)
 - 4 allgemein genutzte KFZ-Abstellplätze (mehrspurige KFZ)

Allgemeine Räume (Flächen, die der allgemeinen Nutzung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen) sind nach Stockwerk gegliedert:

Kellergeschoss:

allgemein sind: Einfahrt, Geh- und Fahrbereich Tiefgarage, 4 KFZ Einstellplätze, Technik, Heizraum, Müllraum, Stiegenhaus

Erdgeschoss:

Haus 1 und 2:

allgemein sind: Stiegenhaus

Außenanlagen:

allgemein sind: Eingang Haus 1, Eingang Haus 2, Gartenfläche

1. Obergeschoss:

Haus 1 und 2:

allgemein sind: Stiegenhaus

2. Obergeschoss:

Haus 1 und 2:

allgemein sind: Stiegenhaus

Dachgeschoss:

allgemein sind: Stiegenhaus

Dachraumgeschoss:

Haus 2:

allgemein sind: nicht ausgebauter und nicht begehbarer Dachraum

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 20015) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 100/2014 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe folgende KFZ-Ab-/Einstellmöglichkeiten:

19 KFZ-Einstellplätze; insgesamt 19 Abstellmöglichkeiten für KFZ.

Die Erstellung dieser Bestätigung erfolgt unter Hinweis auf die Bestellung zum allgemein gerichtlichen Sachverständigen für Hochbau, Fachgruppe 72,01, laut Schreiben vom 23. November 2001 der Präsidentin des Landesgerichtes Feldkirch.

Höchst, am 12. Februar 2025

*Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige*



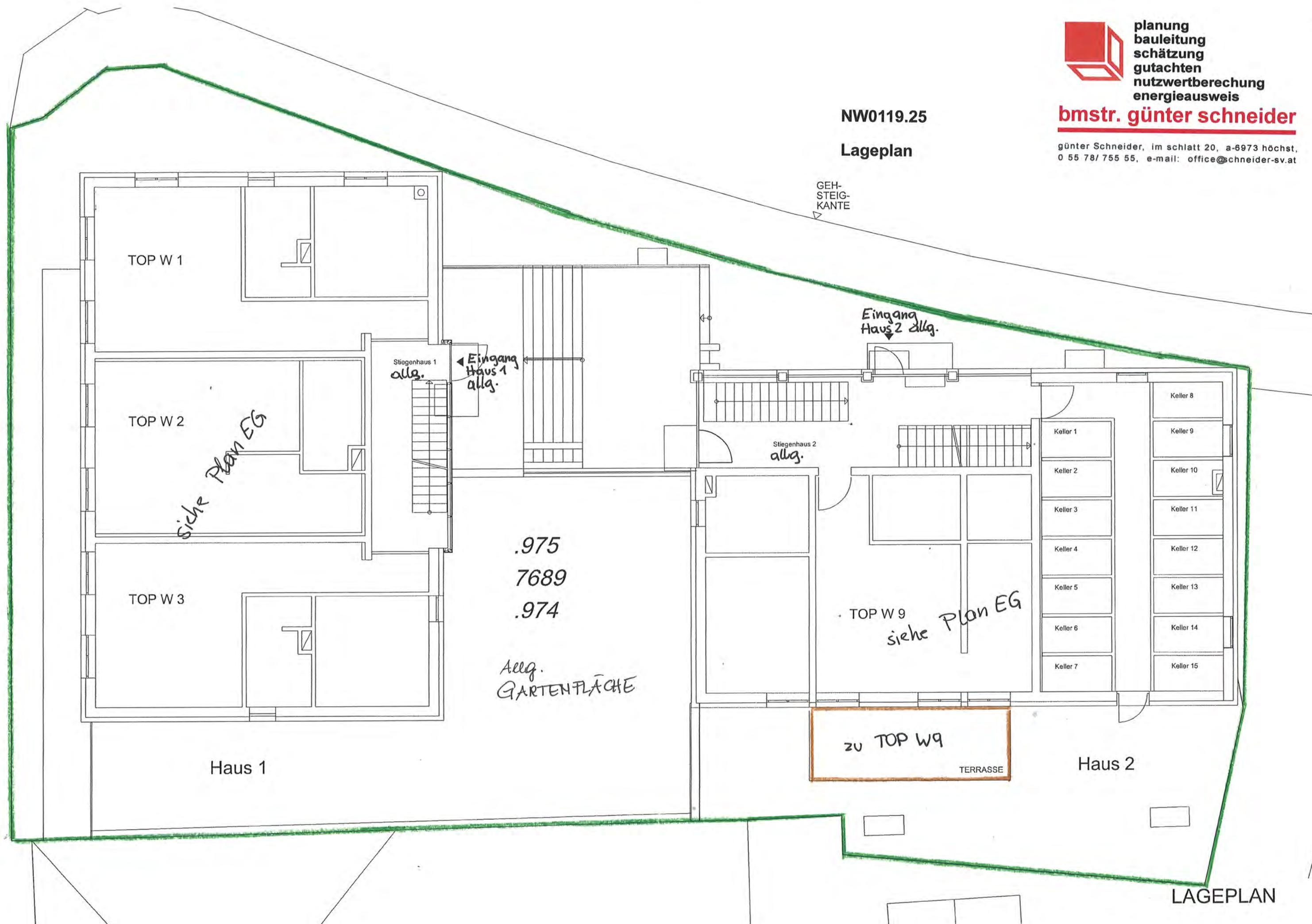
planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

bmstr. günter schneider

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at

NW0119.25

Lageplan



LAGEPLAN



NW0119.25

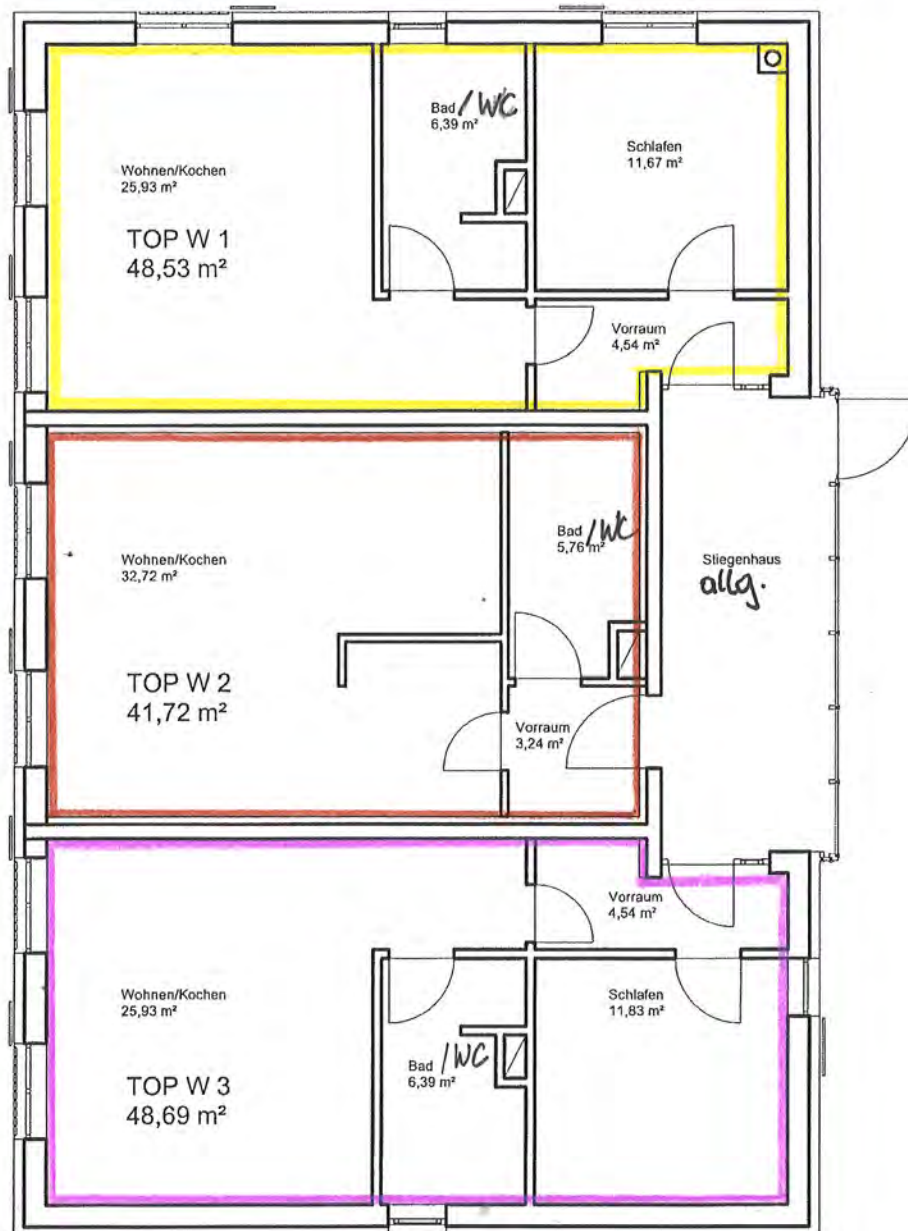
1:100 KG



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

bmstr. günter schneider

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

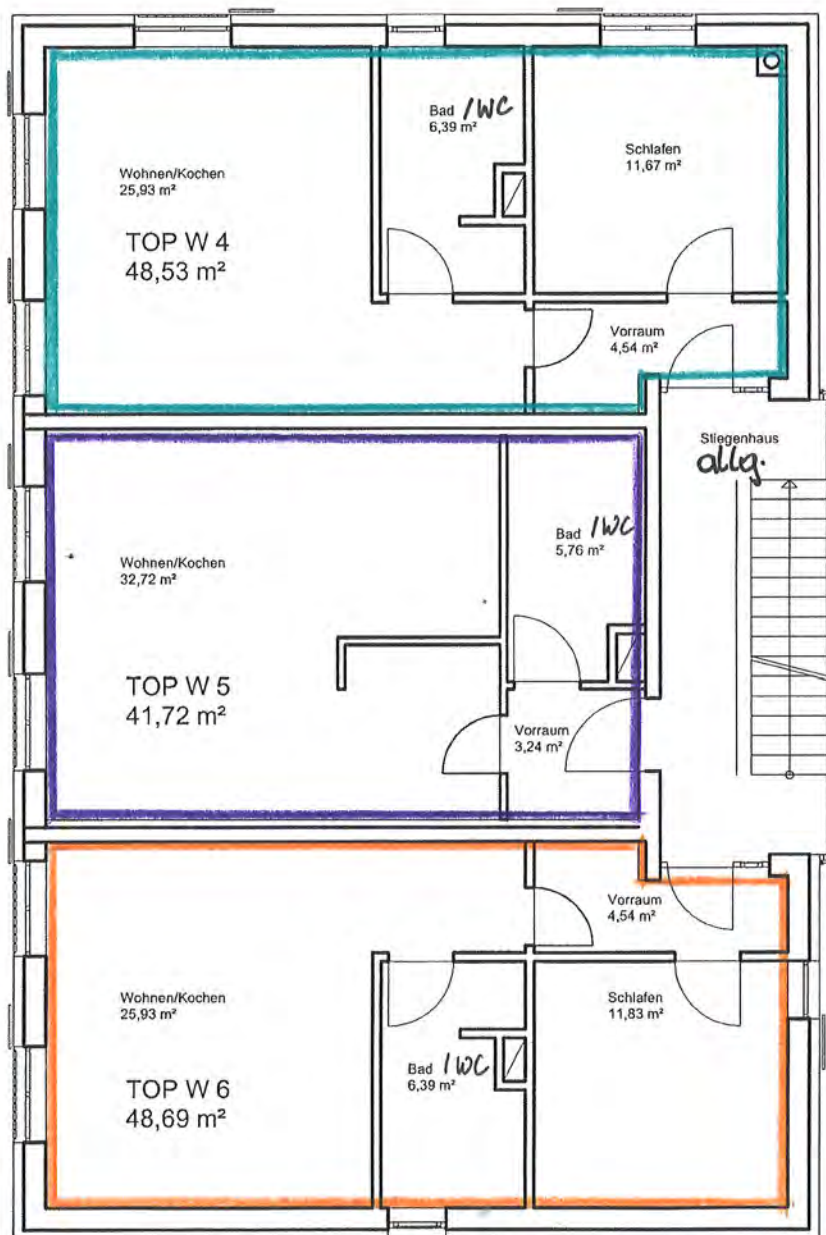
bmstr. günter schneider

NW0119.25

1:100

EG - Haus 1

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

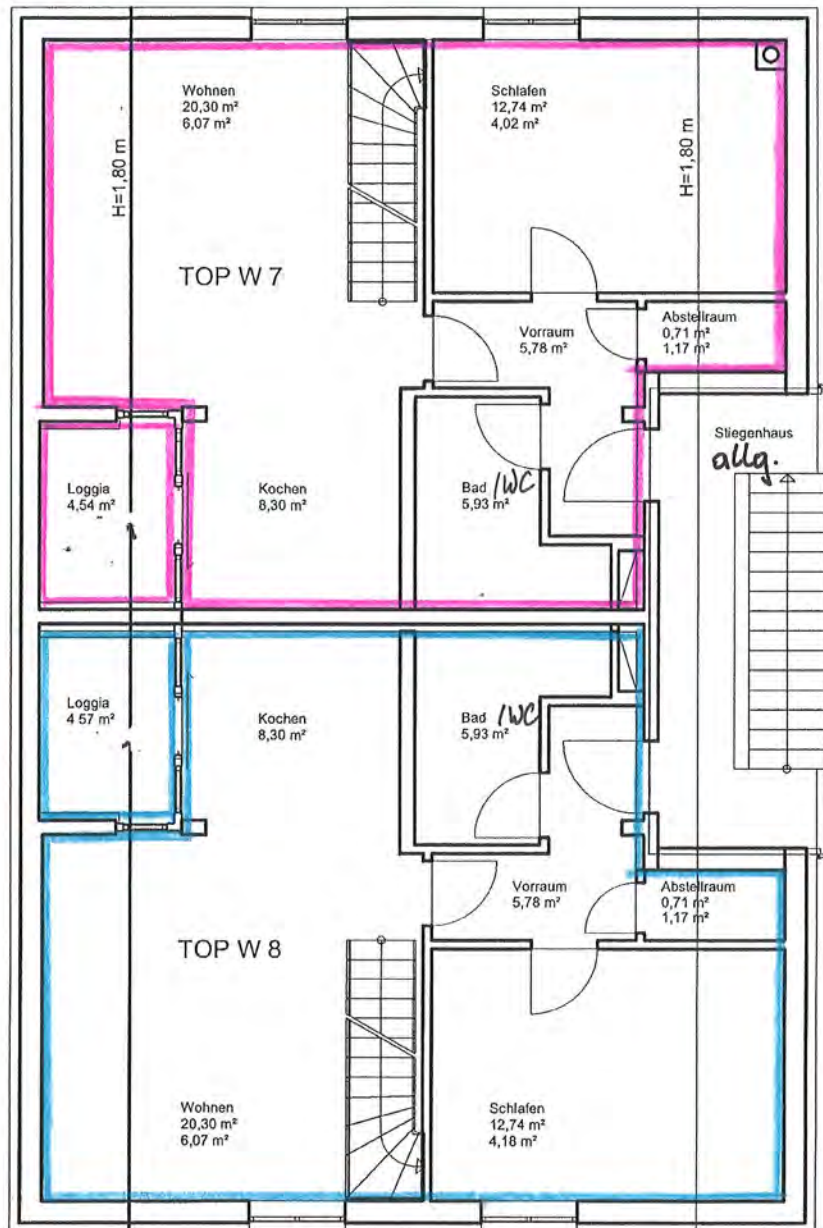
bmstr. günter schneider

NW0119.25

1:100

1.OG - Haus 1

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

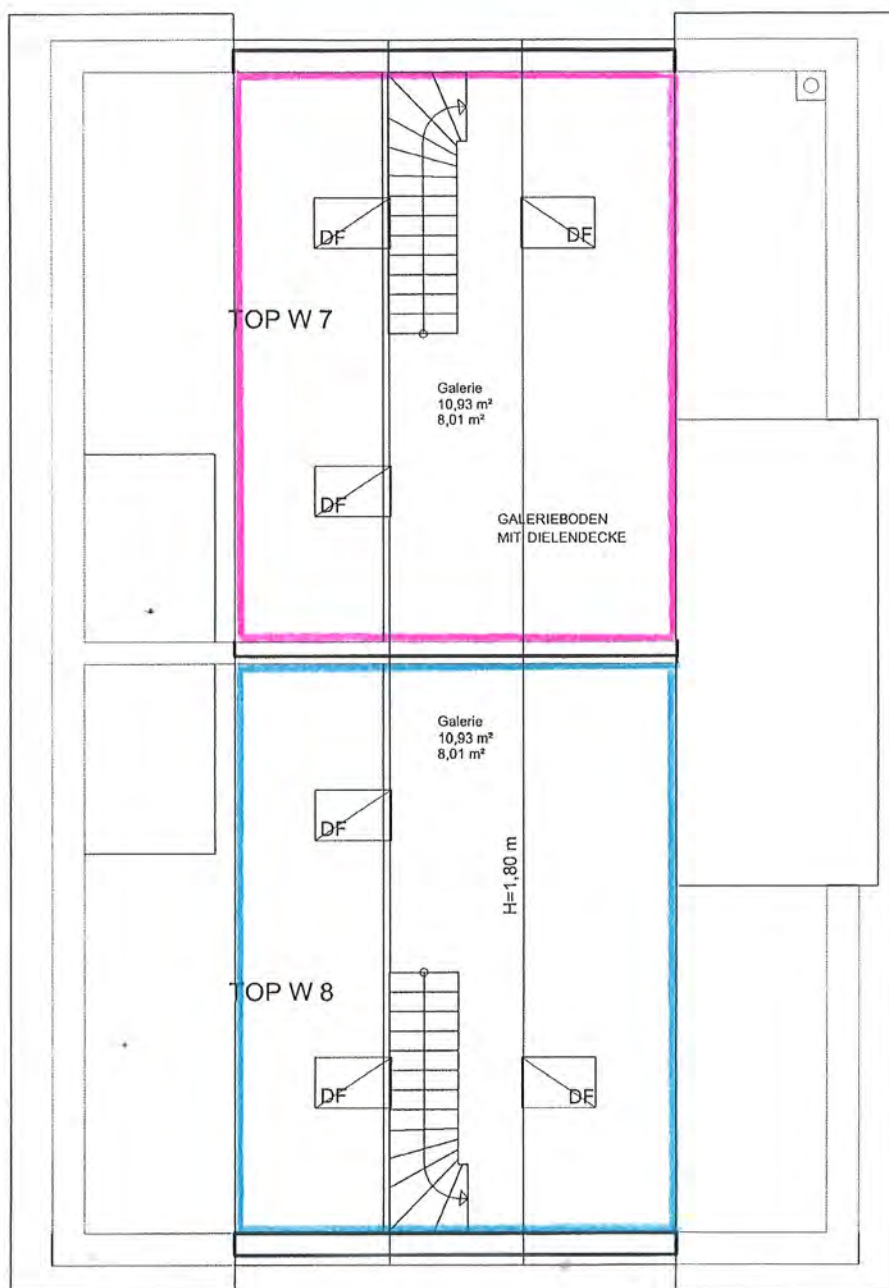
NW0119.25

bmstr. günter schneider

1:100

2.OG - Haus 1

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



NW0119.25

1:100

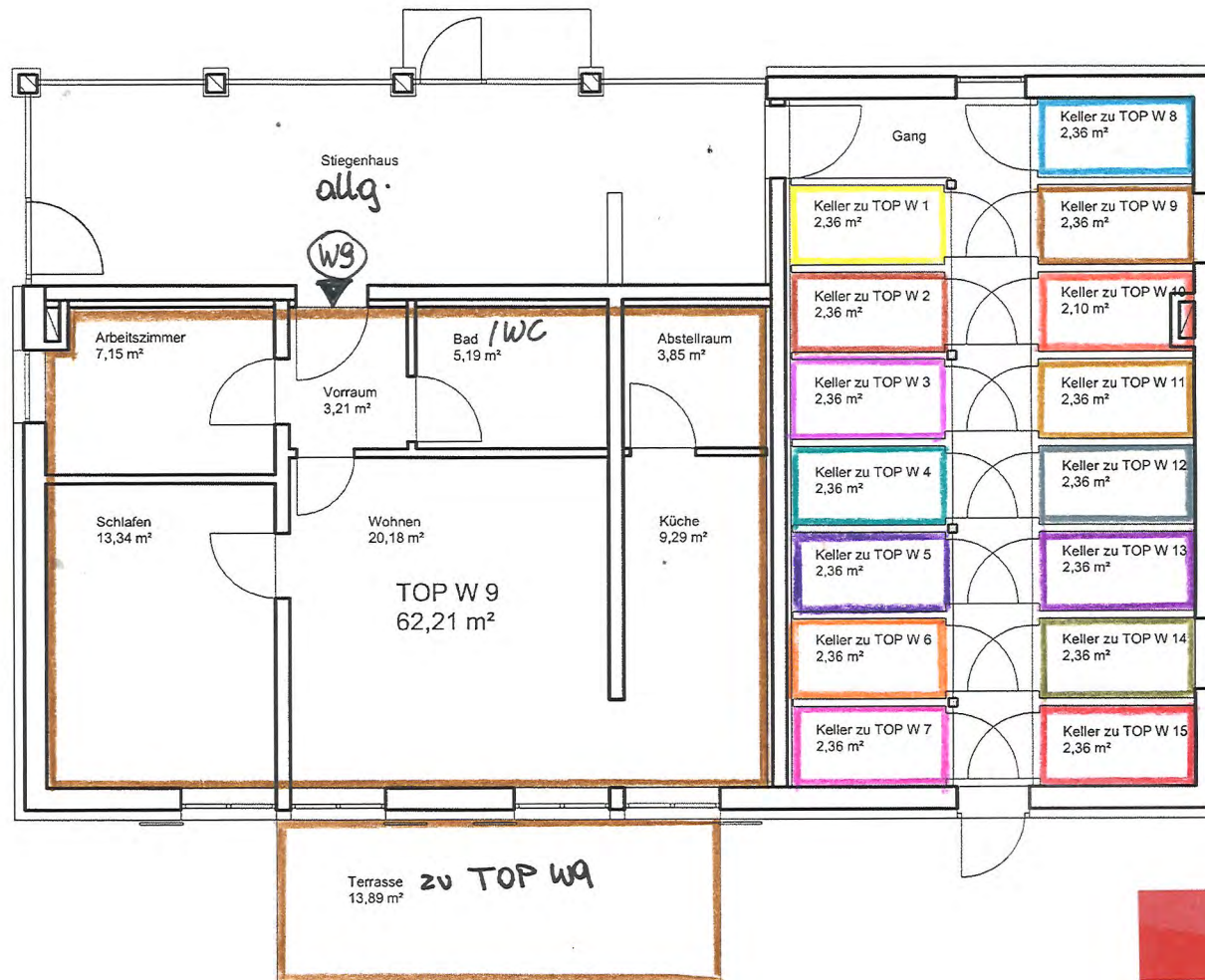
DG - Haus 1



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

bmstr. günter schneider

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

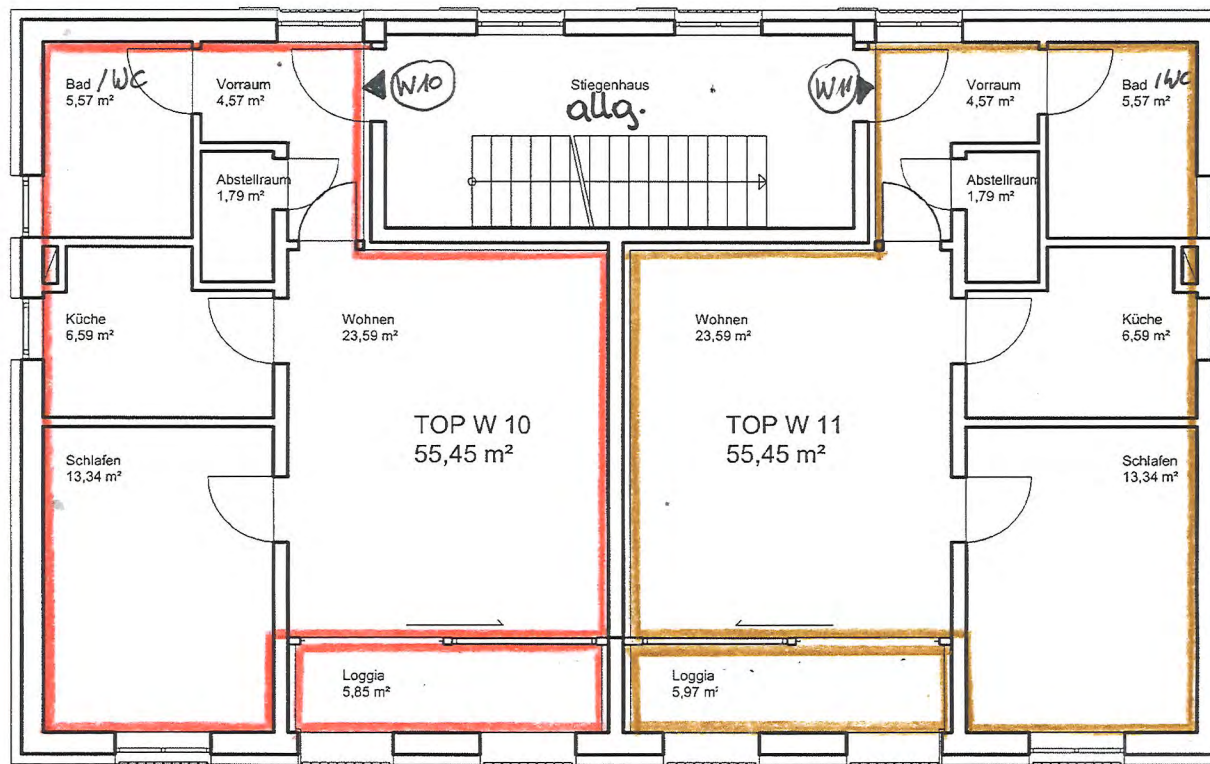
bmstr. günter schneider

NW0119.25

1:100

EG - Haus 2

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



NW0119.25

1:100

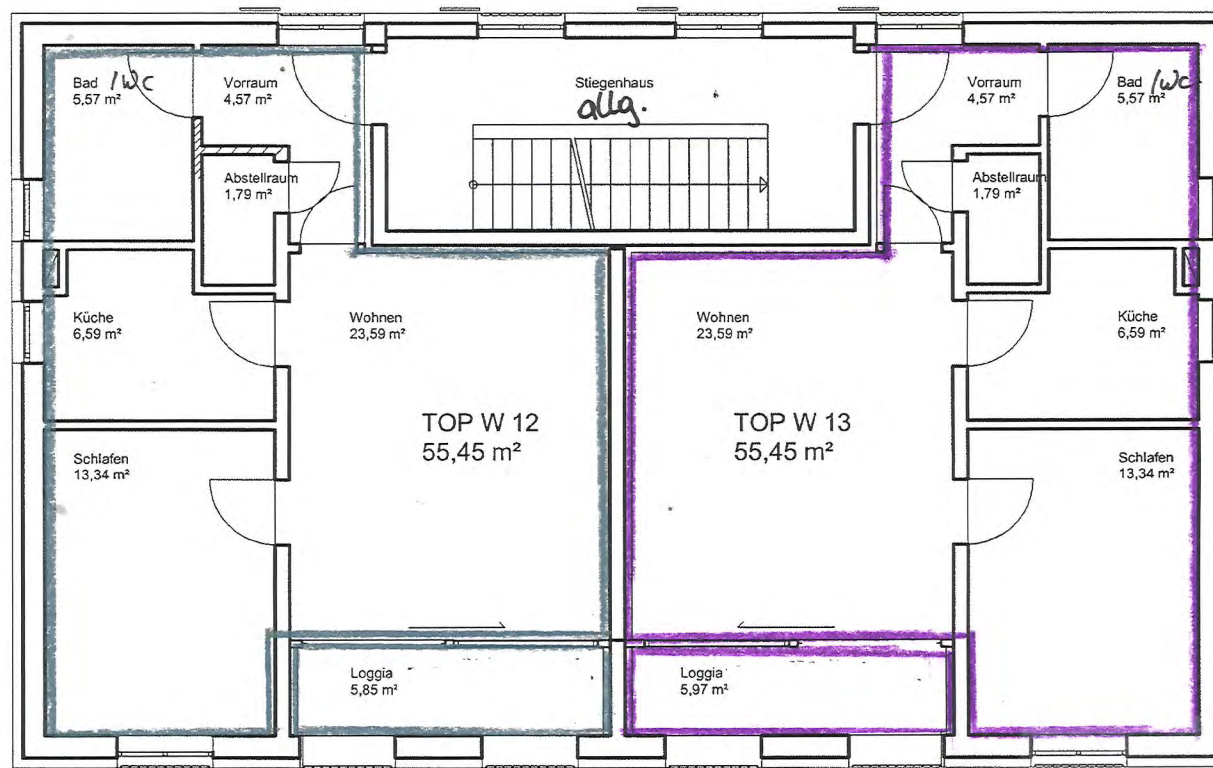
1.OG - Haus 2



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

bmstr. günter schneider

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



NW0119.25

1:100

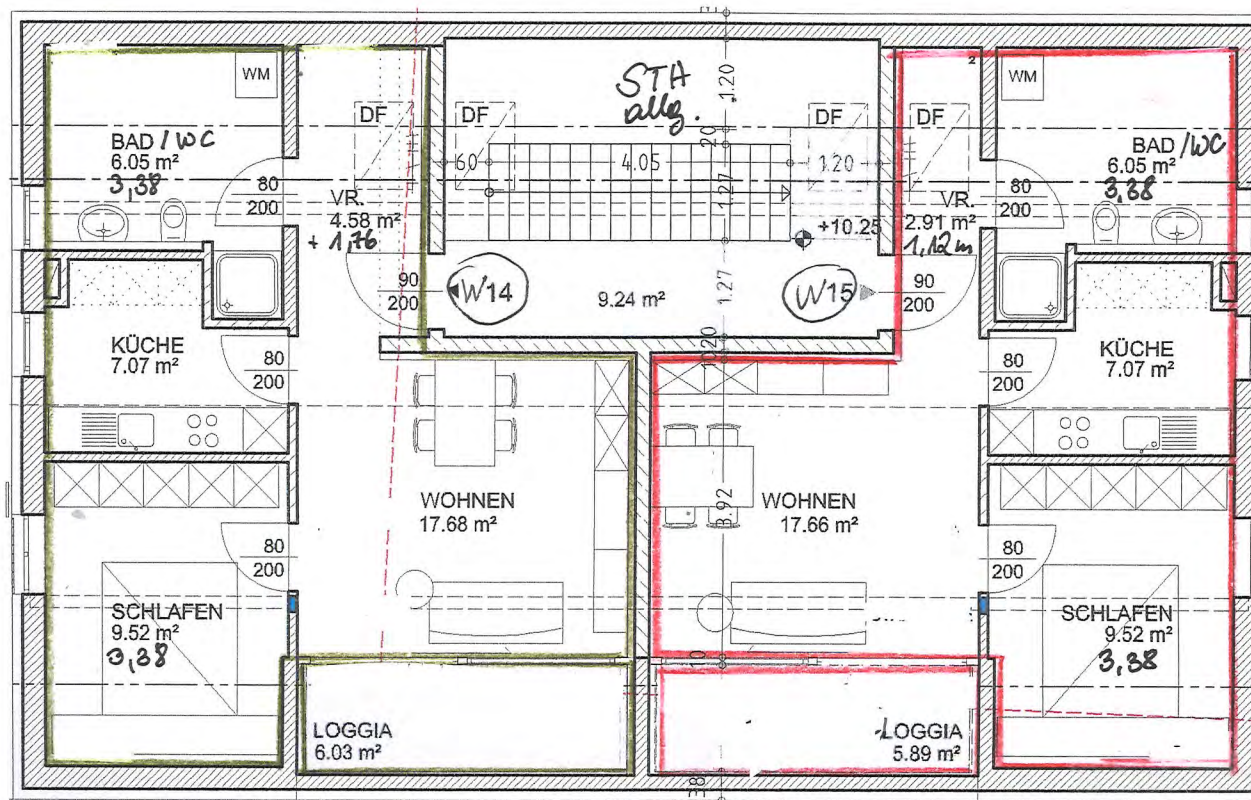
2.OG - Haus 2



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

bmstr. günter schneider

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at



planung
bauleitung
schätzung
gutachten
nutzwertberechnung
energieausweis

bmstr. günter schneider

NW0119.25

1:100

DG - Haus 2

günter Schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst,
0 55 78/ 755 55, e-mail: office@schneider-sv.at