



# Parifizierungsgutachten

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



auf der Liegenschaft

Geschäftszahl: 2022-020  
EZ: 913  
Grundbuch: St. Gallenkirch 90107  
Bezirksgericht: Bludenz  
GST-NR: .1145, .1271 und 2027  
GST-Adresse: in 6791 St. Gallenkirch, Montafonerstrasse 10

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. I Nr. 25/2009.

Bludenz, am 28.09.2022

Büro: 6700 Bludenz, Pulverturmstr. 1, Mobiltel.: +43 (0)664 919 22 33, Tel.: +43 (0)5552/32 412  
E-Mail: [technik@bitschnau-plan-bau.at](mailto:technik@bitschnau-plan-bau.at), Homepage: [www.bitschnau-plan-bau.at](http://www.bitschnau-plan-bau.at)  
FN 309016k, LG Feldkirch, ATU 64116637





Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Name	Adresse
Hotel VALLÜLA GmbH	6791 St. Gallenkirch, Montafonerstr. 258

### Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 913, Grundbuch St. Gallenkirch 90107, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung.

### Bewertungsstichtag

28.09.2022

### Ausfertigungsdatum

28.09.2022

### Behördliche Genehmigungen

Grundlage bildet die Parifizierung vom 6.8.2008, sowie Bestandsaufnahmen

### Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 913 Grundbuch St. Gallenkirch 90107
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs



## Befund

### Grundbuchsstand EZ 913 Grundbuch St. Gallenkirch 90107

Liegenschaftsadresse: Montafonerstrasse 10, 6791 St. Gallenkirch  
Grundbuch: St. Gallenkirch 90107  
Einlagezahl: 913  
Grundstücksnummer: .1145, .1271 und 2027  
Bezirksgericht: Bludenz

### Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 913 Grundbuch St. Gallenkirch 90107 mit Grundstücken Nr. .1145, .1271 und 2027 befindet sich in Montafonerstrasse 10, 6791 St. Gallenkirch.

### Liegenschaftseigentümer

Grundbuchauszug A- und B-Blatt



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90107 St. Gallenkirch  
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 913

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 907/2018

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1145		Bauf.(10)	255	Montafonerstrasse 10
.1271		Gärten(10)	35	
2027		GST-Fläche	982	
		Bauf.(10)	37	
		Gärten(10)	945	
GESAMTFLÄCHE			1272	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 1 a Stand 1941 Miteigentumsrecht zu 1/29-Anteil an EZ 747 für Gst .1145
- 2 a 1324/2007 Anmeldungsbogen GZ A 910/2006, Plan LVA vom 2006-09-29, GZ 3222-04, GZ P 674/2006  
Änderungen lt Beschluss

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

2 ANTEIL: 1/2

Beatrice Amann

GEB: 1975-10-31 ADR: Flanufweg 4, Tschagguns 6774

a 504/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-11 Eigentumsrecht

c 731/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d gelöscht

3 ANTEIL: 1/2

Beatrice Amann

GEB: 1975-10-31 ADR: Flanufweg 4, Tschagguns 6774

c 731/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 55/2009 Kaufvertrag 2008-12-02 Eigentumsrecht

e gelöscht

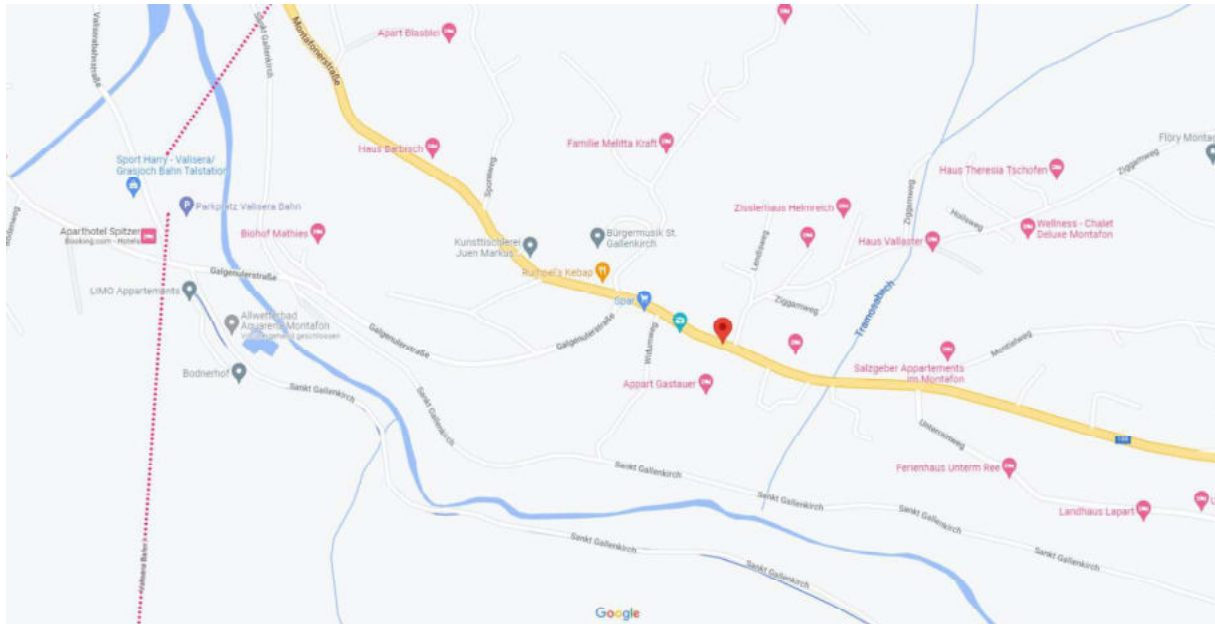
Grundbuch

28.09.2022 08:30:10



## Beschreibung der Zufahrt und der Lage

## Standortanalyse



**Lage:**

- Das bewertete Grundstück liegt im Gebiet der Gemeinde St. Gallenkirch in der **Montafonerstrasse**. Auf Grund der Grundstücksgröße, verkehrsmäßiger Erschließung, Widmung und Lage im Ort ist die Immobilie für Wohnzwecke (private Nutzung bzw. Vermietung) nutzbar.
- Wohnlage: gute Wohnlage in Bezug auf Lage im Ort und Besonnung
- Umgebung des Baugrundes: überwiegend Wohn- und touristische (gewerbliche) Nutzung
- Anschlüsse: Kanal: Gemeinde St. Gallenkirch  
Wasser: Gemeinde St. Gallenkirch  
Strom: Vorarlberger Energienetze
- Grundstücksform: siehe Planunterlagen
- Boden- und Untergrundverhältnisse: tragfähiger Baugrund
- Umweltbelastungen: keine überdurchschnittlichen Umweltbelastungen

Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Luftbild Lage und Erschließung



### Erschließung:

- **Straße:**  
Das Grundstück ist über die **Montafonerstrasse** hin erschlossen.  
Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A14 ist ca. 18 km entfernt und ist **uneingeschränkt** mit Schwerfahrzeugen (40 Tonnen, 4,0 m Höhe) erreichbar.
- **Schiene:**  
Zum nächstgelegenen Bahnhof für Personenzüge sind es ca. 9 km (Bahnhof Schruns).  
Dieser ist zu Fuß und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 min erreichbar. Der nächstgelegene Güterbahnhof ist der Güterbahnhof Bludenz in ca. 22 km Entfernung.
- **Flugplatz:**  
Die nächsten Flugplätze bzw. Flughäfen sind je nach Flugzeugart und Größe wie folgt entfernt:  

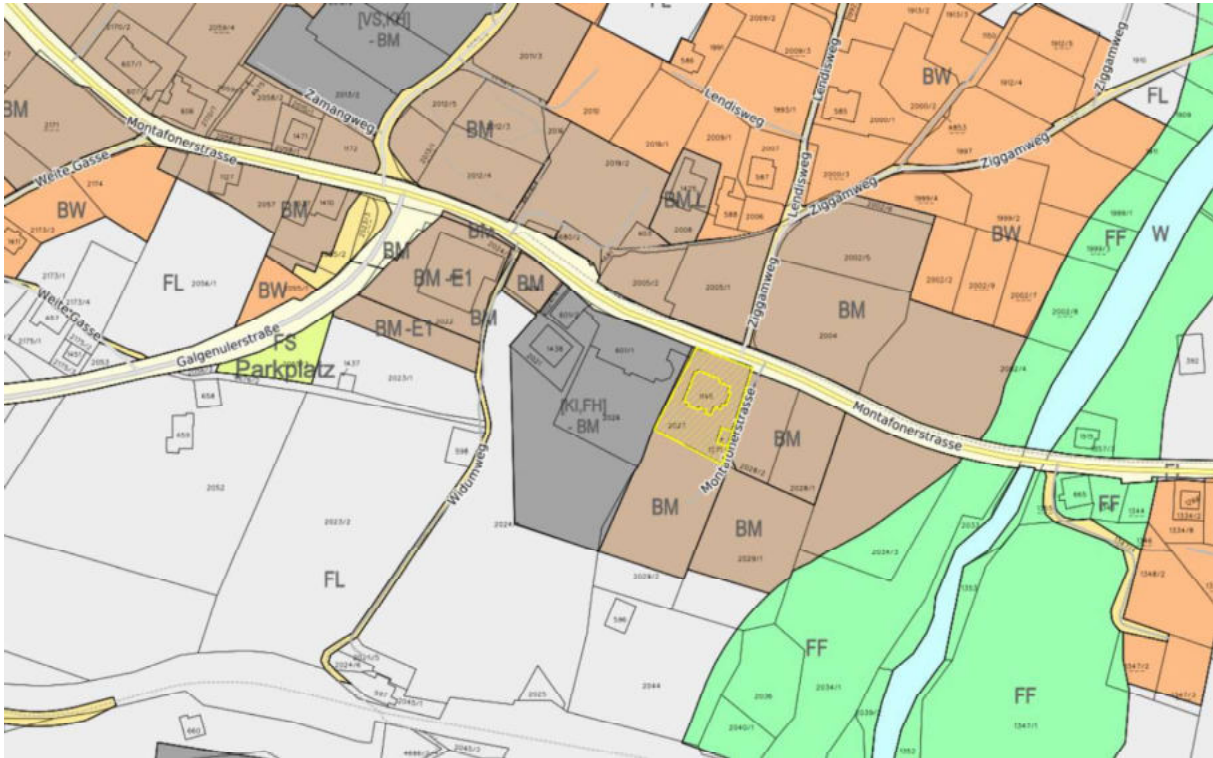
Hubschrauber:	Landeplatz Schenk Air, Schruns	Entfernung ca.	8 km
	Wucher Helicopter GmbH, Ludesch	Entfernung ca.	30 km
Flugplatz Kleinflugzeuge:	Flugplatz Hohenems,	Entfernung ca.	60 km
Flugplatz International:	Flughafen Altenrhein,	Entfernung ca.	80 km
	Flughafen Friedrichshafen,	Entfernung ca.	110 km
	Flughafen Innsbruck,	Entfernung ca.	150 km
	Flughafen Zürich,	Entfernung ca.	175 km
	Flughafen München,	Entfernung ca.	290 km



Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan

Flächenwidmungsplan Baufläche - Mischgebiet



- Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne

Gefahrenzonenplan Lawine - keine Gefahr





Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### Gefahrenzonenplan Hochwasser/Wildbach - mittlere Gefährdung und Wildbäche laut WLV



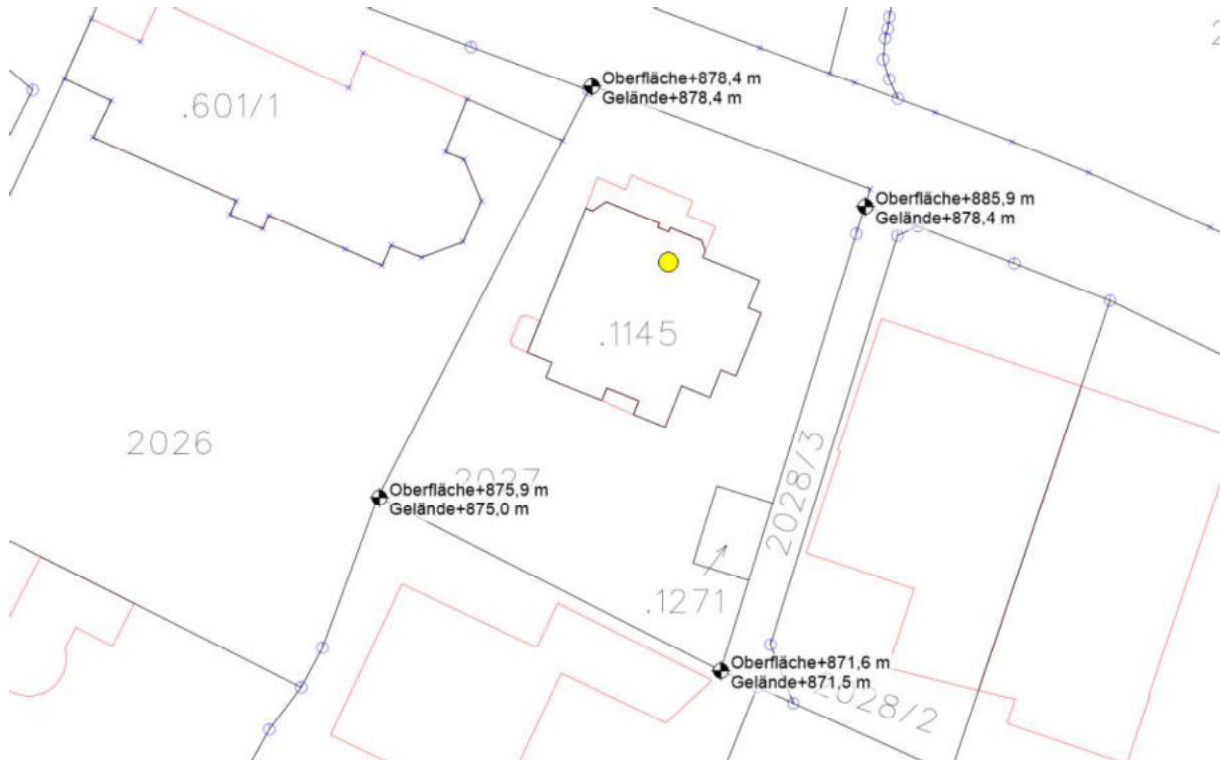
### Gefahrenzonenplan Erosion/Steinschlag - keine Gefahr





Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Vermessung und Höhenlage



## Luftbild Lage und Nachbarschaft







## Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

### B A U B E S C H R E I B U N G

Wohn- Geschäftshaus Düngler,  
St. Gallenkirch

1. Ausmaß des Baugrundstückes: 1.269 m<sup>2</sup>
2. Ausmaß der bebauten Fläche: ca. 272 m<sup>2</sup>
3. Ausmaß des umbauten Raumes: ca. 2.729 m<sup>3</sup>
4. Erschließungen:
  - 4.1 Verbindung zu öffentlichen Verkehrsflächen: Grundstück grenzt direkt an die Montafonerstraße GP. 4684
  - 4.2 Wasserversorgung: Anschluß an das Ortswassernetz
  - 4.3 Abwasserbeseitigung: über eine Dreikammerkläranlage mit 13.64 m<sup>3</sup> Nutzinhalt in eine Sickergrube
  - 4.4 Abfallbeseitigung: Müllabfuhr der Gemeinde St. Gallenkirch
  - 4.5 Stromversorgung: Anschluß an das Stromnetz der VIW
5. Baugrund: geneigt, trocken
  - 5.1 Beschaffenh. des Baugrundes:
  - 5.2 Art der Gründung: Flachgründung
6. Art der Ausführung aller wesentlichen Bauteile:
  - 6.1 Fundamente: Plattenfundament
  - 6.2 Wände: UG: Betonsteinmauerwerk bzw. Stahlbetonmassivwände  
EG. und OG: Tonziegelmauerwerk
  - 6.3 Dachkonstruktionen: Pfettendachstuhl
  - 6.4 Decken: Stahlbetonmassivdecken
  - 6.5 Stiegen: Stahlbetonmassivstiegen
  - 6.6 Dacheindeckung: lt. Angabe der Raumplanungsstelle
7. Isolierung:
  - 7.1 Feuchtigkeitsisolierung: Fugenbänder, Betonzusätze
  - 7.2 Schall- u. Wärmedämmung: Vollwärmeschutzfassade mit 8 cm Dämmmaterial
8. Fenster, Türen und Sonnenschutz



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

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 22 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**7 Wohnungen**  
**3 sonstige selbständige Räumlichkeiten**  
**12 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

## **Allgemeinflächen**

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

Kellergeschoss:	Zugang, Müll, Flur, Skikeller, Wasch- und Trockenraum, Gang
Erdgeschoss:	Zugang, Windfang
Keller- bis Dachgeschoss:	Stiegenhaus
Außenanlage:	Zugang, Zufahrt

## **Nutzflächenermittlung**

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

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.



## Gutachten

### Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum. Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

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

Der Regelnutzwert von 1,00 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im **Obergeschoss** befindliche Wohnung **Top 6** - im Plan **rot** - angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

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



## Nutzflächenaufstellung

### Wohn- und Geschäftshaus Montafonerstrasse 10 - St. Gallenkirch

#### Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Windfang	KG	2,30	
WC	KG	1,20	
Kochen	KG	5,34	
Wohnen / Essen / Schlafen	KG	24,73	
Bad	KG	4,50	38,07
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 4	KG	2,20	
Garten	Außen	360,73	362,93

**Nutzfläche: 38,07 m<sup>2</sup>**

#### Top 2 - Geschäft

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Geschäft	EG	53,23	
Vorraum	EG	2,59	
WC	EG	2,60	
Abstellraum	EG	3,69	
Podest	KG	0,81	
Lager	KG	17,94	80,86

**Nutzfläche: 80,86 m<sup>2</sup>**

#### Top 3 - Geschäft

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Geschäft	EG	40,50	
Lager	EG	7,80	
WC	EG	2,70	51,00
<b>Zubehör</b>			
Büro	KG	6,00	
Keller	KG	6,00	12,00

**Nutzfläche: 51,00 m<sup>2</sup>**





Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 4 - Lokal

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
Lokal	EG	64,82	
Küche	EG	21,28	
Gang	KG	2,45	
WC	KG	1,68	
Dusche	KG	2,96	
Lager 1	KG	18,42	
Lager 2	KG	40,43	152,04
<b>Zubehör</b>			
Gastgarten	Außen	166,37	166,37
<b>Nutzfläche: 152,04 m²</b>			

## Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG	8,68	
Schlafen 1	OG	16,01	
Bad	OG	4,24	
Kochen	OG	4,44	
Schlafen 2	OG	15,34	
Wohnen / Essen	OG	15,77	
WC	OG	1,92	66,40
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 3	KG	2,20	2,20
<b>Nutzfläche: 66,40 m²</b>			

## Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG	9,52	
Schlafen 1	OG	12,38	
Kochen	OG	7,25	
Wohnen / Essen	OG	22,68	
Schlafen 2	OG	8,26	
Bad	OG	4,24	
WC	OG	1,97	66,30
<b>Zuschläge</b>			
Veranda	OG	2,70	2,70
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 2	KG	2,04	2,04
<b>Nutzfläche: 66,30 m²</b>			



Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG	7,96	
WC	OG	1,87	
Bad	OG	4,24	
Wohnen / Essen	OG	22,68	
Schlafen 2	OG	8,26	
Schlafen 1	OG	13,95	
Kochen	OG	6,88	
Abstellraum	OG	1,02	66,86
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 1	KG	2,20	2,20
<b>Nutzfläche: 66,86 m²</b>			

## Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
Vorraum	DG	4,84	
Schlafen	DG	15,93	
Bad	DG	2,92	
Kochen	DG	3,74	
Wohnen / Essen	DG	29,79	
WC	DG	1,92	59,14
<b>Zuschläge</b>			
Veranda	DG	2,70	2,70
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 7	KG	1,54	1,54
<b>Nutzfläche: 59,14 m²</b>			

## Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
<b>Räume</b>			
Vorraum	DG	8,99	
Bad	DG	2,94	
Schlafen	DG	16,81	
Wohnen / Essen	DG	29,79	
Kochen	DG	4,99	
WC	DG	1,78	65,30
<b>Zuschläge</b>			
Veranda	DG	2,88	2,88
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 6	KG	1,54	1,54
<b>Nutzfläche: 65,30 m²</b>			





Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	DG	5,67	
WC	DG	1,79	
Kochen	DG	4,99	
Wohnen / Essen	DG	29,79	
Schlafen	DG	16,15	
Bad	DG	2,92	61,31
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 5	KG	1,54	1,54
<b>Nutzfläche: 61,31 m<sup>2</sup></b>			

## Top G1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Stellplatz in Garage</b>	KG	12,50	12,50
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 8	KG	1,54	1,54
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>			

## Abstellplätze für KFZ - Art: Stellplatz im Freien

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Top P 1	Außen	12,50	12,50
Top P 2	Außen	12,50	12,50
Top P 3	Außen	12,50	12,50
Top P 4	Außen	12,50	12,50
Top P 5	Außen	12,50	12,50
Top P 6	Außen	12,50	12,50
Top P 7	Außen	12,50	12,50
Top P 8	Außen	12,50	12,50
Top P 9	Außen	12,50	12,50
Top P 10	Außen	12,50	12,50
Top P 11	Außen	12,50	12,50
<b>Nutzfläche: 137,50 m<sup>2</sup></b>			



## Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>

### Wohn- und Geschäftshaus Montafonerstrasse 10 - St. Gallenkirch

#### Top 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert KG: 1,000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup>: 1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Windfang	KG		1,000
WC	KG		1,000
Kochen	KG		1,000
Wohnen / Essen / Schlafen	KG		1,000
Bad	KG		1,000
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 4	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300
Garten	Außen	0,03 je m <sup>2</sup>	0,030

#### Beschreibung

Top 1 (im Plan **beige**): 1-Zimmerwohnung im Kellergeschoss mit Kellerabteil und Garten

#### Top 2 - Geschäft

Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert KG: 1,000  
Nutzwert pro m<sup>2</sup>: 1,000  
Regelnutzwert EG: 1,200  
Nutzwert pro m<sup>2</sup>: 1,200

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Geschäft	EG		1,200
Vorraum	EG		1,200
WC	EG	0,80 je m <sup>2</sup>	0,800
Abstellraum	EG	0,80 je m <sup>2</sup>	0,800
Podest	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Lager	KG	0,45 je m <sup>2</sup>	0,450

#### Beschreibung

Top 2 (im Plan **blau**): Geschäft im Erdgeschoss mit Lagerfläche im Kellergeschoss



### Top 3 - Geschäft

Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

**Regelnutzwert EG:** 1,200  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,200

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Geschäft	EG		1,200
Lager	EG	0,80 je m <sup>2</sup>	0,800
WC	EG	0,80 je m <sup>2</sup>	0,800
<b>Zubehör</b>			
Büro	KG	1,00 je m <sup>2</sup>	1,000
Keller	KG	0,45 je m <sup>2</sup>	0,450

#### Beschreibung

Top 3 (im Plan pink): Geschäft im Erdgeschoss mit Keller und Büro

### Top 4 - Lokal

Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

**Regelnutzwert KG:** 1,000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,000  
**Regelnutzwert EG:** 1,200  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>:** 1,200

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Lokal	EG		1,200
Küche	EG		1,200
Gang	KG		1,000
WC	KG		1,000
Dusche	KG		1,000
Lager 1	KG	0,45 je m <sup>2</sup>	0,450
Lager 2	KG	0,45 je m <sup>2</sup>	0,450
<b>Zubehör</b>			
Gastgarten	Außen	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

#### Beschreibung

Top 4 (im Plan orange): Lokal im Erdgeschoss mit Lager und Sanitäranlagen im Kellergeschoss und Gastgarten





Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 5

Art: Wohnung

**Regelnutzwert OG:** 1,000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG		1,000
Schlafen 1	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Kochen	OG		1,000
Schlafen 2	OG		1,000
Wohnen / Essen	OG		1,000
WC	OG		1,000
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 3	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

**Top 5 (im Plan grün): 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss mit Kellerabteil**

## Top 6

Art: Wohnung

**Regelnutzwert OG:** 1,000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG		1,000
Schlafen 1	OG		1,000
Kochen	OG		1,000
Wohnen / Essen	OG		1,000
Schlafen 2	OG		1,000
Bad	OG		1,000
WC	OG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Veranda	OG		1,000
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 2	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

**Top 6 (Regelwohnung - im Plan rot): 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss mit Veranda und Kellerabteil**



Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 7

Art: Wohnung

**Regelnutzwert OG:** 1,000  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG		1,000
WC	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Wohnen / Essen	OG		1,000
Schlafen 2	OG		1,000
Schlafen 1	OG		1,000
Kochen	OG		1,000
Abstellraum	OG		1,000
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 1	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

**Top 7 (im Plan dunkelblau):** 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss mit Kellerabteil

## Top 8

Art: Wohnung

**Regelnutzwert DG:** 1,000  
Stockwerkabschlag -2,50%  
**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** 0,975

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	DG		0,975
Schlafen	DG		0,975
Bad	DG		0,975
Kochen	DG		0,975
Wohnen / Essen	DG		0,975
WC	DG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Veranda	DG		0,975
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 7	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

**Top 8 (im Plan braun):** 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Veranda und Kellerabteil



## Top 9

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert DG:</b>		<b>1,000</b>
Stockwerkabschlag	-2,50%	
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>		<b>0,975</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	DG		0,975
Bad	DG		0,975
Schlafen	DG		0,975
Wohnen / Essen	DG		0,975
Kochen	DG		0,975
WC	DG		0,975
<b>Zuschläge</b>			
Veranda	DG		0,975
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 6	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

**Top 9 (im Plan violett): 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Veranda und Kellerabteil**

## Top 10

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert DG:</b>		<b>1,000</b>
Stockwerkabschlag	-2,50%	
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>		<b>0,975</b>

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	DG		0,975
WC	DG		0,975
Kochen	DG		0,975
Wohnen / Essen	DG		0,975
Schlafen	DG		0,975
Bad	DG		0,975
<b>Zubehör</b>			
Kellerabteil 5	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

**Top 10 (im Plan gelb): 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Kellerabteil**



## Top G1

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert KG: 0,500  
Nutzwert pro m<sup>2</sup>: 0,500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Stellplatz in Garage	KG		0,500
Zubehör			
Kellerabteil 8	KG	0,30 je m <sup>2</sup>	0,300

### Beschreibung

Top G1 (im Plan **dunkelrot**): Garagenstellplatz mit Kellerabteil

## Abstellplätze für KFZ - Stellplatz im Freien

Art: Stellplatz im Freien

Regelnutzwert Außen: 0,200  
Nutzwert pro m<sup>2</sup>: 0,200

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
Top P 1	Außen		0,200
Top P 2	Außen		0,200
Top P 3	Außen		0,200
Top P 4	Außen		0,200
Top P 5	Außen		0,200
Top P 6	Außen		0,200
Top P 7	Außen		0,200
Top P 8	Außen		0,200
Top P 9	Außen		0,200
Top P 10	Außen		0,200
Top P 11	Außen		0,200

### Beschreibung

Top P1 (im Plan **türkis**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P2 (im Plan **rosa**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P3 (im Plan **lila**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P4 (im Plan **hellgrün**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P5 (im Plan **koralle**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P6 (im Plan **hellgrau**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P7 (im Plan **hellorange**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P8 (im Plan **dunkelgrün**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P9 (im Plan **dunkelbraun**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P10 (im Plan **dunkelgrau**): PKW Abstellplatz im Freien

Top P11 (im Plan **hellblau**): PKW Abstellplatz im Freien



## Nutzwertberechnung

### Wohn- und Geschäftshaus Montafonerstrasse 10 - St. Gallenkirch

#### Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Windfang	KG	2,30	1,000	2,300	
WC	KG	1,20	1,000	1,200	
Kochen	KG	5,34	1,000	5,340	
Wohnen / Essen / Schlafen	KG	24,73	1,000	24,730	
Bad	KG	4,50	1,000	4,500	<b>38</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 4	KG	2,20	0,300	0,660	<b>1</b>
Garten	Außen	360,73	0,030	10,821	<b>11</b>

Mindestanteil: 50 von 786 (100 von 1.572)

#### Top 2 - Geschäft

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Geschäft	EG	53,23	1,200	63,876	
Vorraum	EG	2,59	1,200	3,108	
WC	EG	2,60	0,800	2,080	
Abstellraum	EG	3,69	0,800	2,952	
Podest	KG	0,81	0,200	0,162	
Lager	KG	17,94	0,450	8,073	<b>80</b>

Mindestanteil: 80 von 786 (160 von 1.572)

#### Top 3 - Geschäft

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Geschäft	EG	40,50	1,200	48,600	
Lager	EG	7,80	0,800	6,240	
WC	EG	2,70	0,800	2,160	<b>57</b>
<b>Zubehör</b>					
Büro	KG	6,00	1,000	6,000	<b>6</b>
Keller	KG	6,00	0,450	2,700	<b>3</b>

Mindestanteil: 66 von 786 (132 von 1.572)



Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 4 - Lokal

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Lokal	EG	64,82	1,200	77,784	
Küche	EG	21,28	1,200	25,536	
Gang	KG	2,45	1,000	2,450	
WC	KG	1,68	1,000	1,680	
Dusche	KG	2,96	1,000	2,960	
Lager 1	KG	18,42	0,450	8,289	
Lager 2	KG	40,43	0,450	18,194	137
<b>Zubehör</b>					
Gastgarten	Außen	166,37	0,100	16,637	17

**Mindestanteil: 154 von 786 (308 von 1.572)**

## Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	OG	8,68	1,000	8,680	
Schlafen 1	OG	16,01	1,000	16,010	
Bad	OG	4,24	1,000	4,240	
Kochen	OG	4,44	1,000	4,440	
Schlafen 2	OG	15,34	1,000	15,340	
Wohnen / Essen	OG	15,77	1,000	15,770	
WC	OG	1,92	1,000	1,920	66
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 3	KG	2,20	0,300	0,660	1

**Mindestanteil: 67 von 786 (134 von 1.572)**

## Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	OG	9,52	1,000	9,520	
Schlafen 1	OG	12,38	1,000	12,380	
Kochen	OG	7,25	1,000	7,250	
Wohnen / Essen	OG	22,68	1,000	22,680	
Schlafen 2	OG	8,26	1,000	8,260	
Bad	OG	4,24	1,000	4,240	
WC	OG	1,97	1,000	1,970	66
<b>Zuschläge</b>					
Veranda	OG	2,70	1,000	2,700	3
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 2	KG	2,04	0,300	0,612	1

**Mindestanteil: 70 von 786 (140 von 1.572)**





## Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	OG	7,96	1,000	7,960	
WC	OG	1,87	1,000	1,870	
Bad	OG	4,24	1,000	4,240	
Wohnen / Essen	OG	22,68	1,000	22,680	
Schlafen 2	OG	8,26	1,000	8,260	
Schlafen 1	OG	13,95	1,000	13,950	
Kochen	OG	6,88	1,000	6,880	
Abstellraum	OG	1,02	1,000	1,020	67
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 1	KG	2,20	0,300	0,660	1

**Mindestanteil: 68 von 786 (136 von 1.572)**

## Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	DG	4,84	0,975	4,719	
Schlafen	DG	15,93	0,975	15,532	
Bad	DG	2,92	0,975	2,847	
Kochen	DG	3,74	0,975	3,647	
Wohnen / Essen	DG	29,79	0,975	29,045	
WC	DG	1,92	0,975	1,872	58
<b>Zuschläge</b>					
Veranda	DG	2,70	0,975	2,632	3
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 7	KG	1,54	0,300	0,462	1

**Mindestanteil: 62 von 786 (124 von 1.572)**

## Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	DG	8,99	0,975	8,765	
Bad	DG	2,94	0,975	2,867	
Schlafen	DG	16,81	0,975	16,390	
Wohnen / Essen	DG	29,79	0,975	29,045	
Kochen	DG	4,99	0,975	4,865	
WC	DG	1,78	0,975	1,736	64
<b>Zuschläge</b>					
Veranda	DG	2,88	0,975	2,808	3
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 6	KG	1,54	0,300	0,462	1

**Mindestanteil: 68 von 786 (136 von 1.572)**



Baumeister Dipl.-HTL-Ing., Ing. Hannes Bitschnau - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	DG	5,67	0,975	5,528	
WC	DG	1,79	0,975	1,745	
Kochen	DG	4,99	0,975	4,865	
Wohnen / Essen	DG	29,79	0,975	29,045	
Schlafen	DG	16,15	0,975	15,746	
Bad	DG	2,92	0,975	2,847	<b>60</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 5	KG	1,54	0,300	0,462	<b>1</b>

**Mindestanteil: 61 von 786 (122 von 1.572)**

## Top G1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
<b>Stellplatz in Garage</b>	KG	12,50	0,500	6,250	<b>6</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil 8	KG	1,54	0,300	0,462	<b>1</b>

**Mindestanteil: 7 von 786 (14 von 1.572)**

## Abstellplätze für KFZ - Art: Stellplatz im Freien

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Top P 1	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 2	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 3	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 4	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 5	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 6	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 7	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 8	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 9	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 10	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>
Top P 11	Außen	12,50	0,200	2,500	<b>3</b>



## Zusammenfassung

### Wohn- und Geschäftshaus Montafonerstrasse 10 - St. Gallenkirch

Bezeichnung	Art	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Wohnung	38,07	50/786	100/1572	6,361
Top 2	Geschäft	80,86	80/786	160/1572	10,178
Top 3	Geschäft	51,00	66/786	132/1572	8,397
Top 4	Lokal	152,04	154/786	308/1572	19,592
Top 5	Wohnung	66,40	67/786	134/1572	8,524
Top 6	Wohnung	66,30	70/786	140/1572	8,906
Top 7	Wohnung	66,86	68/786	136/1572	8,651
Top 8	Wohnung	59,14	62/786	124/1572	7,888
Top 9	Wohnung	65,30	68/786	136/1572	8,651
Top 10	Wohnung	61,31	61/786	122/1572	7,761
Top G1	Stellplatz in Garage	12,50	7/786	14/1572	0,891
Top P1	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P2	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P3	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P4	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P5	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P6	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P7	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P8	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P9	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P10	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
Top P11	Stellplatz im Freien	12,50	3/786	6/1572	0,382
<b>Gesamtsumme</b>		<b>857,28</b>	<b>786/786</b>	<b>1572/1572</b>	<b>100</b>







Bludenz, 28.09.2022

## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bezirksgericht: Bludenz  
Grundbuch: St. Gallenkirch 90107  
Einlagezahl: 913  
Grundstück Nr.: .1145, .1271 und 2027

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 7

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 3

Kategorie	Anzahl
Geschäft	2
Lokal	1

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 in der derzeit gültigen Fassung befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

- Gesamtanzahl Abstellplätze KFZ: 12

Kategorie	Anzahl
Stellplatz im Freien	11
Stellplatz in Garage	1

insgesamt: **22 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:  
Grundlage bildet die Parifizierung vom 6.8.2008, sowie Bestandsaufnahmen

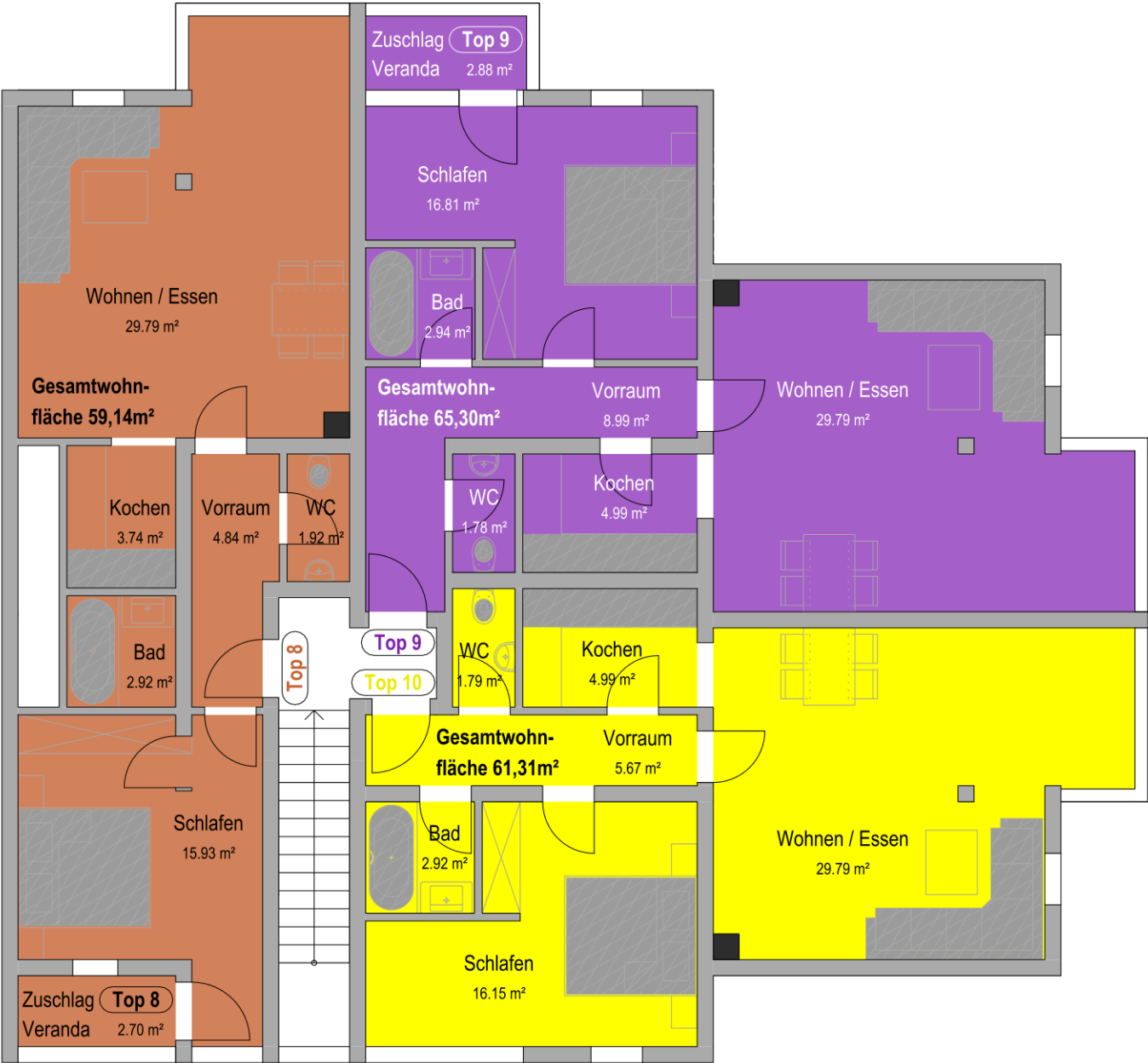


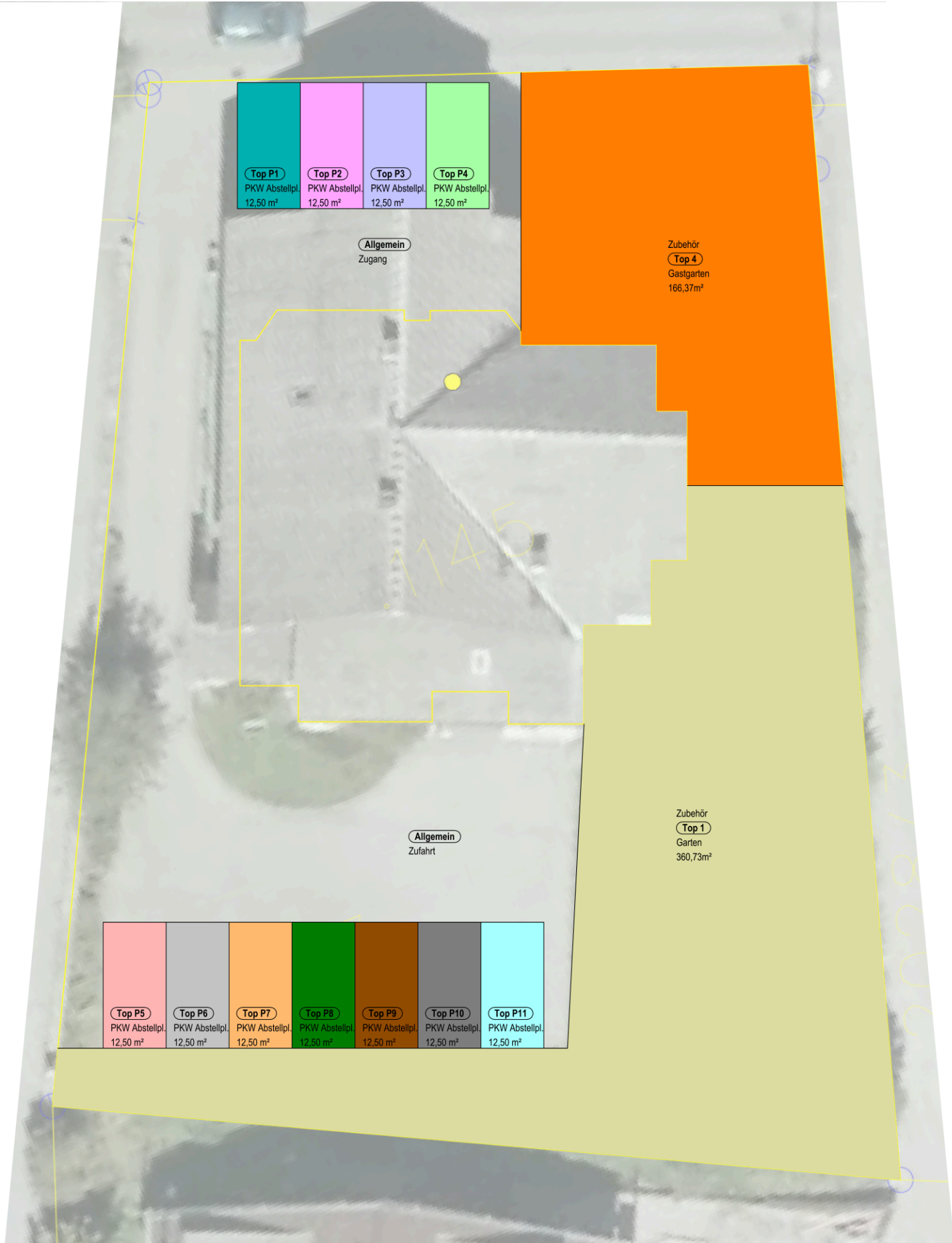














Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.