

planung  
bauleitung  
schätzungen  
gutachten  
nutzwertberechnungen

-2654/07

**siegfried schneider gmbh**

---

7. Dezember 2006

sb.

NW1399.06

## **NUTZWERTBERECHNUNG**

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

**Objekt:**

**Wohnanlage**

**Rankweilerstraße**

**6822 Satteins**

**GST-NR 3097 in EZ 1995**

**GB 92120 Satteins**

## NUTZWERTBERECHNUNG

- Objekt:** Wohnanlage  
Rankweilerstraße  
6822 Satteins
- Auftraggeber:** Furtenbach Wohnungen Treuhandgesellschaft mbH  
Marktplatz 11  
6800 Feldkirch
- Zweck:** Berechnung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 idF der  
WRN 2006 - BGBl Nr. 2006/124 wegen Begründung von  
Wohnungseigentum
- Zugehörige Grundstücke:** GST-NR 3097 in EZ 1995  
GB 92120 Satteins
- Lage:** Direkt an der Rankweilerstraße in Satteins gelegen.
- Grundlagen:** Die Nutzwertberechnung wird auf Grund nachfolgender Unterla-  
gen erstellt. Die Planunterlagen wurden weder bautechnisch  
noch rechtlich überprüft:
- Als Grundlage dienen:
- Grundbuchauszug
  - Planunterlagen vom November 2006
  - Baubeschreibung
  - Übersichtsplan M 1:1000
  - Lageplan M 1:200
  - Grundrisse M 1:50
  - Schnitt M 1:50
  - Computerfiles der Planunterlagen in Form von DXF-Files -  
oder DWG-Files

Die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben wurde erteilt gemäß rechtskräftigem Bescheid  
des Bürgermeisters der Gemeinde Satteins vom 09.05.2004 unter der Zahl 131-9-2/05

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

Die Wohnanlage befindet sich auf der GST-NR 3097 in EZ 1995 in GB 92120 Satteins und ist über die Rankweilerstraße im Nordosten zu erreichen.

Die Wohnanlage wird gegliedert in:

Haus 1 im Südwesten mit:	8 Wohnungen (TOP 1 bis TOP 8)
Haus 2 im Nordosten mit:	2 Wohnungen (TOP 9 u. TOP 10) und 9 KFZ-Unterstellplätze (TOP 11 bis TOP 19)

Im Südosten von Haus 2 befindet sich TOP 20 (Abstellplatz für PKW).

Alle Wohnungen werden über die Zentralheizung im allgemeinen Heizraum (Kellergeschoss - Haus 1) beheizt.

Die Nutzung der Außenanlagen erfolgt wie im Lageplan 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:***

Haus 1:

TOP 1 mit:	Keller
TOP 2 mit:	Keller
TOP 3 mit:	Keller
TOP 4 mit:	Keller
TOP 5 mit:	Keller
TOP 6 mit:	Keller
TOP 7 mit:	Keller
TOP 8 mit:	Keller

*allgemein sind:* Stiegenhaus, Lift, Pellets, Heizung, Gang, Waschküche, Hausmeister

### ***Erdgeschoss:***

Haus 1:

TOP 1 mit:	Diele, Bad/WC, Essen/Kochen, Zimmer 1, Wohnen, Zimmer 2, Terrasse
------------	--

TOP 2 mit: Diele, Bad/WC, Essen/Kochen, Wohnen, Zimmer, Terrasse

TOP 3 mit: Diele, Gang, Bad, WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Essen/Kochen, Wohnen, Terrasse

**Haus 2:**

TOP 10 mit: Keller  
 TOP 11 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 12 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 13 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 14 mit: KFZ-Unterstellplatz, Abstellraum  
 TOP 15 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 16 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 17 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 18 mit: KFZ-Unterstellplatz  
 TOP 19 mit: KFZ-Unterstellplatz

*allgemein sind:* Stiegenhaus 1, Lift, Stiegenhaus 2, Fahrradraum

**Außenanlagen:**

**Haus 1:**

TOP 1 mit: Gartenfläche  
 TOP 2 mit: Gartenfläche  
 TOP 3 mit: Gartenfläche

**Haus 2:**

TOP 20 mit: KFZ-Abstellplatz

*allgemein sind:* 7 KFZ-Abstellplätze, Vorplatz/Zufahrt 1, Vorplatz/Zufahrt 2, Müll, Gartenfläche, Kinderspielplatz

**Obergeschoss:**

**Haus 1:**

TOP 4 mit: Diele, Bad/WC, Essen/Kochen, Zimmer 1, Wohnen, Zimmer 2, Balkon

TOP 5 mit: Diele, Bad/WC, Essen/Kochen, Wohnen, Zimmer, Balkon

TOP 6 mit: Diele, Gang, Bad, WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Essen/Kochen, Wohnen, Balkon

**Haus 2:**

TOP 9 mit: Diele, Bad/WC, Zimmer, Wohnen/Essen/Kochen, Balkon

TOP 10 mit: Diele, Bad/WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Wohnen/Essen/Kochen, Balkon

*allgemein sind:* Stiegenhaus 1, Lift, Stiegenhaus 2

***Dachgeschoss:***

Haus 1:

TOP 7 mit: Diele, Bad/WC, Zimmer 1, Wohnen, Zimmer 2, Abstellraum,  
Essen/Kochen, Balkon

TOP 8 mit: Diele, Gang, Bad, WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Wohnen, Essen/Kochen, Balkon

*allgemein sind:* Stiegenhaus 1, Lift

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

H1	Haus 1
H2	Haus 2
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
AA	KFZ-Abstellplatz
AU	KFZ-Unterstellplatz
AR	Abstellraum
AT	Atelier
BA	Balkon
BW	Bad/ WC
DI	Diele
ES/KO	Essen/Kochen
GA	Gang
GF	Gartenfläche
KE	Keller
KO	Kochen
TE	Terrasse
WZ	Wohnzimmer, Wohnen
WZ/ES/KO	Wohnen/Essen/Kochen
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 Pkw gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002
allg	Allgemeine Flächen
ZS	Zuschläge
Zub	Zubehör

## **Ermittlung der Wohnnutzflächen**

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

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

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

### **TOP 1 - Wohnung - Haus 1**

#### **Erdgeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	4,65 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	5,33 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	16,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	12,40 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	17,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	<u>13,74 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 1** **70,30 m<sup>2</sup>**

#### **Zuschläge zu TOP 1**

Terrasse	Fläche lt. CAD	=	<u><b>25,35 m<sup>2</sup></b></u>
----------	----------------	---	-----------------------------------

#### **Zubehöreigentum zu TOP 1**

##### **Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u><b>5,59 m<sup>2</sup></b></u>
--------	----------------	--	----------------------------------

##### **Erdgeschoss**

Gartenfläche	Fläche lt. CAD		<u><b>85,26 m<sup>2</sup></b></u>
--------------	----------------	--	-----------------------------------

### **TOP 2 - Wohnung - Haus 1**

#### **Erdgeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	4,65 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	5,33 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	10,20 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	18,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	Fläche lt. CAD	=	<u>13,58 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 2** **52,08 m<sup>2</sup>**

#### **Zuschläge zu TOP 2**

Terrasse	Fläche lt. CAD	=	<u><b>18,98 m<sup>2</sup></b></u>
----------	----------------	---	-----------------------------------

#### **Zubehöreigentum zu TOP 2**

##### **Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u><b>5,59 m<sup>2</sup></b></u>
--------	----------------	--	----------------------------------

##### **Erdgeschoss**

Gartenfläche	Fläche lt. CAD		<u><b>63,43 m<sup>2</sup></b></u>
--------------	----------------	--	-----------------------------------

**TOP 3 - Wohnung - Haus 1****Erdgeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	6,30 m2
Gang	Fläche lt. CAD	=	4,38 m2
Badezimmer	Fläche lt. CAD	=	6,98 m2
WC	Fläche lt. CAD	=	1,41 m2
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	14,29 m2
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	11,50 m2
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	21,47 m2
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>23,10 m2</u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 3** **89,43 m2**

**Zuschläge zu TOP 3**

Terrasse	Fläche lt. CAD	=	<u><b>19,05 m2</b></u>
----------	----------------	---	------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 3****Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u><b>5,59 m2</b></u>
--------	----------------	--	-----------------------

**Erdgeschoss**

Gartenfläche	Fläche lt. CAD		<u><b>220,48 m2</b></u>
--------------	----------------	--	-------------------------

**TOP 4 - Wohnung - Haus 1****Obergeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	5,24 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	5,33 m2
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	16,01 m2
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	12,40 m2
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	17,43 m2
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	<u>13,75 m2</u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 4** **70,16 m2**

**Zuschläge zu TOP 4**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u><b>25,35 m2</b></u>
--------	----------------	---	------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 4****Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u><b>5,55 m2</b></u>
--------	----------------	--	-----------------------

**TOP 5 - Wohnung - Haus 1****Obergeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	4,65 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	5,33 m2
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	10,20 m2
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	18,32 m2
Zimmer	Fläche lt. CAD	=	<u>13,58 m2</u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 5** **52,08 m2**

**Zuschläge zu TOP 5**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>18,98 m2</u>
--------	----------------	---	-----------------

**Zubehöreigentum zu TOP 5****Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u>5,56 m2</u>
--------	----------------	--	----------------

**TOP 6 - Wohnung - Haus 1****Obergeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	6,38 m2
Gang	Fläche lt. CAD	=	4,39 m2
Badezimmer	Fläche lt. CAD	=	6,98 m2
WC	Fläche lt. CAD	=	1,41 m2
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	14,29 m2
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	11,50 m2
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	21,45 m2
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	<u>23,68 m2</u>

<b>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 6</b>			<u><b>90,08 m2</b></u>
--------------------------------------	--	--	------------------------

**Zuschläge zu TOP 6**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>19,05 m2</u>
--------	----------------	---	-----------------

**Zubehöreigentum zu TOP 6****Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u>5,60 m2</u>
--------	----------------	--	----------------

**TOP 7 - Wohnung - Haus 1****Dachgeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	5,37 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	8,62 m2
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	14,36 m2
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	22,13 m2
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	14,31 m2
Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	2,39 m2
Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	<u>19,15 m2</u>

<b>Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 7</b>			<u><b>86,33 m2</b></u>
--------------------------------------	--	--	------------------------

**Zuschläge zu TOP 7**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u>46,44 m2</u>
--------	----------------	---	-----------------

**Zubehöreigentum zu TOP 7****Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u>5,60 m2</u>
--------	----------------	--	----------------

**TOP 8 - Wohnung - Haus 1****Dachgeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	6,50 m2
Gang	Fläche lt. CAD	=	4,36 m2
Badezimmer	Fläche lt. CAD	=	7,25 m2
WC	Fläche lt. CAD	=	1,41 m2
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	13,95 m2
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	11,20 m2
Kochen	Fläche lt. CAD	=	10,00 m2
Wohnzimmer, Wohnen	Fläche lt. CAD	=	24,31 m2
Atelier	Fläche lt. CAD	=	<u>28,23 m2</u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 8** **107,21 m2**

**Zuschläge zu TOP 8**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u><b>39,80 m2</b></u>
--------	----------------	---	------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 8****Kellergeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD		<u><b>5,60 m2</b></u>
--------	----------------	--	-----------------------

**TOP 9 - Wohnung - Haus 2****Obergeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	1,87 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	4,46 m2
Zimmer	Fläche lt. CAD	=	13,26 m2
Wohnen/Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	<u>26,67 m2</u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 9** **46,26 m2**

**Zuschläge zu TOP 9**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u><b>36,22 m2</b></u>
--------	----------------	---	------------------------

**TOP 10 - Wohnung - Haus 2****Obergeschoss**

Diele	Fläche lt. CAD	=	1,87 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	4,46 m2
Zimmer 1	Fläche lt. CAD	=	9,99 m2
Zimmer 2	Fläche lt. CAD	=	13,16 m2
Wohnen/Essen/Kochen	Fläche lt. CAD	=	<u>33,59 m2</u>

**Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 10** **63,07 m2**

**Zuschläge zu TOP 10**

Balkon	Fläche lt. CAD	=	<u><b>36,22 m2</b></u>
--------	----------------	---	------------------------

**Zubehöreigentum zu TOP 10****Erdgeschoss**

Keller	Fläche lt. CAD	=	<u><b>6,97 m2</b></u>
--------	----------------	---	-----------------------

**TOP 11 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>13,22 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 12 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>13,31 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 13 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>14,28 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 14 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>13,68 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**Zubehöreigentum zu TOP 14**

Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	<u>5,00 m2</u>
-------------	----------------	---	----------------

**TOP 15 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>18,53 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 16 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>18,33 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 17 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>18,33 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 18 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>18,52 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 19 - KFZ-Unterstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Unterstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>18,85 m2</u>
---------------------	----------------	---	-----------------

**TOP 20 - KFZ-Abstellplatz - Haus 2****Erdgeschoss**

KFZ-Abstellplatz	Fläche lt. CAD	=	<u>12,50 m2</u>
------------------	----------------	---	-----------------

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

In der Nutzwertberechnung werden folgende Zu- und Abschläge angesetzt:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Bewertungsziffer</b>
<i>Wohnflächen:</i>	
100 % - keine Zu- oder Abschläge, da gleichwertig	1,00
<i>Wohnflächen im OG - Haus 1:</i>	
103 % der Fläche wegen Liftzuschlag	1,03
<i>Wohnfläche im DG - Haus 1:</i>	
106 % der Fläche wegen Liftzuschlag	1,06
<i>Balkonflächen</i>	
25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
<i>Terrassenflächen:</i>	
20 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,20
<i>Kellerräume:</i>	
30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
<i>Kfz-Abstellplätze überdacht:</i>	
30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
<i>Kfz-Abstellplätze:</i>	
25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
<i>Gartenflächen:</i>	
3 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,03
<i>Abstellraumflächen:</i>	
25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25

**Rankweilerstraße / 6822 Satteins**

TOP	Wohnungsbezeichnung	Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchantelle in 1788-stel	in %
1	W: DI, BW, ES/KO, ZI 1, WZ, ZI 2	EG	H1	70,30	1,00	70,30	70			
	ZS: TE	EG	H1	25,35	0,20	5,07	5			
								75		
	SUMME:							2		
	Zub: KE	KG	H1	5,59	0,30	1,68		3		
2	W: DI, BW, ES/KO, WZ, ZI	EG	H1	52,08	1,00	52,08	52			
	ZS: TE	EG	H1	18,98	0,20	3,80	4			
								56		
	SUMME:							2		
	Zub: KE	KG	H1	5,59	0,30	1,68		2		
3	W: DI, GA, BAD, WC, ZI 1, ZI 2, ES/KO, WZ	EG	H1	89,43	1,00	89,43	89			
	ZS: TE	EG	H1	19,05	0,20	3,81	4			
								93		
	SUMME:							2		
	Zub: KE	KG	H1	5,59	0,30	1,68		7		
4	W: DI, BW, ES/KO, ZI 1, WZ, ZI 2	OG	H1	70,16	1,03	72,26	72			
	ZS: BA	OG	H1	25,35	0,25	6,34	6			
								78		
	SUMME:							2		
	Zub: KE	KG	H1	5,55	0,30	1,66				
5	W: DI, BW, ES/KO, WZ, ZI	OG	H1	52,08	1,03	53,64	54			
	ZS: BA	OG	H1	18,98	0,25	4,75	5			
								59		
	SUMME:							2		
	Zub: KE	KG	H1	5,56	0,30	1,67				

**BAUVORHABEN:**

**BEWERTUNG:** nach dem WEG. BGBl. Nr. 2006/124

BEWERTUNG: nach dem WEG. BGBl. Nr. 2000/12												
TOP	Wohnungsbezeichnung			Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchantelle in 1788-stel	in %
6	W:	DI, GA, BAD, WC, ZI 1, ZI 2, ES/KO, WZ	OG	H1	90,08	1,03		92,78	93			
	ZS:	BA	OG	H1	19,05	0,25		4,76	5			
		SUMME:								98		
	Zub:	KE	KG	H1	5,60	0,30		1,68		2	100	200 / 1788 11,185682
7	W:	DI, BW, ZI 1, WZ, ZI 2, AR, ES/KO	DG	H1	86,33	1,06		91,51	92			
	ZS:	BA	DG	H1	46,44	0,25		11,61	12			
		SUMME:								104		
	Zub:	KE	KG	H1	5,60	0,30		1,68		2	106	212 / 1788 11,856823
8	W:	DI, GA, BAD, WC, ZI 1, ZI 2, KO, WZ, AT	DG	H1	107,21	1,06		113,64	114			
	ZS:	BA	DG	H1	39,80	0,25		9,95	10			
		SUMME:								124		
	Zub:	KE	KG	H1	5,60	0,30		1,68		2	126	252 / 1788 14,09396
9	W:	DI, BW, ZI, WZ/ES/KO	OG	H2	46,26	1,00		46,26	46			
	ZS:	BA	OG	H2	36,22	0,25		9,06	9			
		SUMME:								55		
	Zub:	KE									55	110 / 1788 6,1521253
10	W:	DI, BW, ZI 1, ZI 2, WZ/ES/KO	OG	H2	63,07	1,00		63,07	63			
	ZS:	BA	OG	H2	36,22	0,25		9,06	9			
		SUMME:								72		
	Zub:	KE	EG	H2	6,97	0,30		2,09		2	74	148 / 1788 8,2774049
11	P:	AU	EG	H2	13,22	0,30		3,97		4		
											4	8 / 1788 0,4474273
12	P:	AU	EG	H2	13,31	0,30		3,99		4		
											4	8 / 1788 0,4474273

BG 921 TZ 2654/2007

**BEWERTUNG:** nach dem WEG. BGBL Nr. 2006/124

**BAUVORHABEN:**

**Rankweilerstraße / 6822 Satteins**

Seite 15

TOP	Wohnungsbezeichnung		Stockwerk	Lage	Tatsächl. Nutzfläche in m2	Bewert.-ziffer	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzw.ges. pro TOP	Grundbuchantelle	
										in 1788-stel	in %
13	P:	AU	EG	H2	14,28	0,30	4,28	4	4	8 / 1788	0,4474273
14	P:	AU	EG	H2	13,68	0,30	4,10	4			
	Zub:	AR	EG		5,00	0,25	1,25	1	5	10 / 1788	0,5592841
15	P:	AU	EG	H2	18,53	0,30	5,56	6	6	12 / 1788	0,6711409
16	P:	AU	EG	H2	18,33	0,30	5,50	6	6	12 / 1788	0,6711409
17	P:	AU	EG	H2	18,33	0,30	5,50	6	6	12 / 1788	0,6711409
18	P:	AU	EG	H2	18,52	0,30	5,56	6	6	12 / 1788	0,6711409
19	P:	AU	EG	H2	18,85	0,30	5,66	6	6	12 / 1788	0,6711409
20	P:	AA	EG	H2	12,50	0,25	3,13	3	3	6 / 1788	0,3355705
<b>Gesamtsumme</b>										1788 / 1788	100

BG 921 TZ 2654/2007

**BAUVORHABEN:**

**Rankweilerstraße / 6822 Satteins**

**ZUSAMMENSTELLUNG:**

TOP	Wohnnutz fläche	Balkone/ Terrassen	Keller fläche	Gartenfläche	Kfz-Abstell- -Unterstellfläche	Abstellraum fläche	Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile in 1788-stel		In %
1	70,30 m2	25,35 m2	5,59 m2	85,26 m2			80	160 / 1788		8,948546
2	52,08 m2	18,98 m2	5,59 m2	63,43 m2			60	120 / 1788		6,711409
3	89,43 m2	19,05 m2	5,59 m2	220,48 m2			102	204 / 1788		11,4094
4	70,16 m2	25,35 m2	5,55 m2				80	160 / 1788		8,948546
5	52,08 m2	18,98 m2	5,56 m2				61	122 / 1788		6,823266
6	90,08 m2	19,05 m2	5,60 m2				100	200 / 1788		11,18568
7	86,33 m2	46,44 m2	5,60 m2				106	212 / 1788		11,85682
8	107,21 m2	39,80 m2	5,60 m2				126	252 / 1788		14,09396
9	46,26 m2	36,22 m2					55	110 / 1788		6,152125
10	63,07 m2	36,22 m2	6,97 m2				74	148 / 1788		8,277405
11					13,22 m2		4	8 / 1788		0,447427
12					13,31 m2		4	8 / 1788		0,447427
13					14,28 m2		4	8 / 1788		0,447427
14					13,68 m2	5,00 m2	5	10 / 1788		0,559284
15					18,53 m2		6	12 / 1788		0,671141
16					18,33 m2		6	12 / 1788		0,671141
17					18,33 m2		6	12 / 1788		0,671141
18					18,52 m2		6	12 / 1788		0,671141
19					18,85 m2		6	12 / 1788		0,671141
20					12,50 m2		3	6 / 1788		0,33557
<b>SUMME</b>	<b>727,00 m2</b>	<b>285,44 m2</b>	<b>51,65 m2</b>	<b>369,17 m2</b>	<b>159,55 m2</b>	<b>5,00 m2</b>	<b>894</b>	<b>1788 / 1788</b>		<b>100</b>

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

Höchst, am 7. Dezember 2006

Der gerichtlich beidete  
Bausachverständige

Gerichtlicher Sachverständiger  
Höchst



EINLAGEZAHL 1995

GRUNDBUCH 92120 Satteins  
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2006-11-14

Letzte TZ 6186/2006

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3097	G Baufl. (begrünt)	1926	Rankweilerstraße 59

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

5 a 5030/2005 Tauschvertrag 2005-06-06 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
3076/3 aus EZ 1875, Einbeziehung in Gst 3097

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

2 ANTEIL: 1/1

Furtenbach Wohnungen Treuhandgesellschaft mbH (FN 72846 b)  
ADR: Marktplatz 11, Feldkirch 6800

d 5030/2005 IM RANG 3486/2005 Kaufvertrag und Urkunde 2005-04-28  
Eigentumsrecht

e gelöscht

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

1 a 5030/2005

DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrweges u der unterirdischen  
Verlegung von Leitungen auf Gst 3097 im Sinne u Umfange Pkt  
v. Kauf- u Dienstbarkeitsvertrag 2005-04-28 für Gst 3095 in  
EZ 2239

2 b 4525/2006 IM RANG 5032/2005 Pfandurkunde 2005-04-08  
Höchstbetrag EUR 480.000,--  
PFANDRECHT

für Bank Austria Creditanstalt AG

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

\*\*\*\*\* 2006-11-14 08:12,18449 1I \*\*\*\*\* ZEILEN: 29



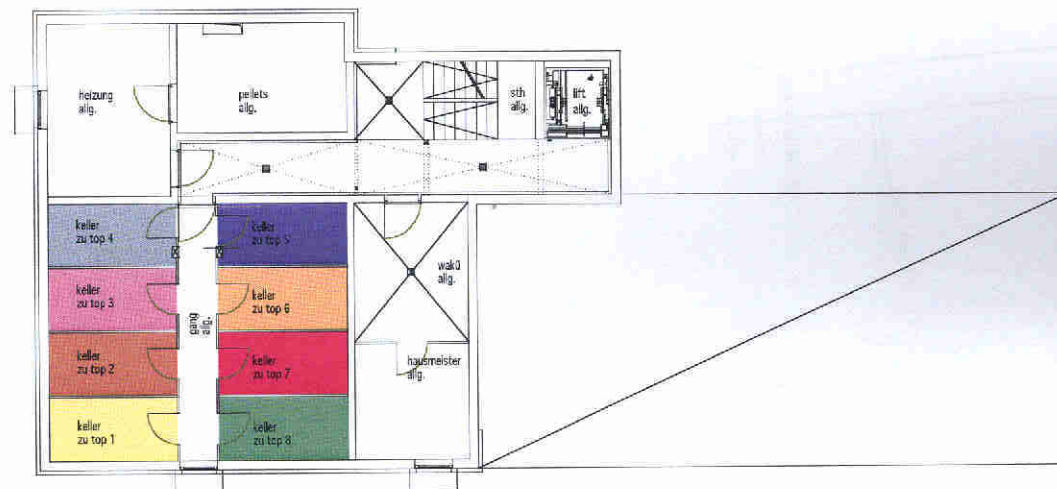
**siegfried schneider gmbh**

im schlatt 20, a-6973 höchst  
tel: 05578/75555, fax: 05578/755557  
e-mail: office.schneider@aon.at

M 1:1000

**ÜBERSICHTSPLAN**

planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung



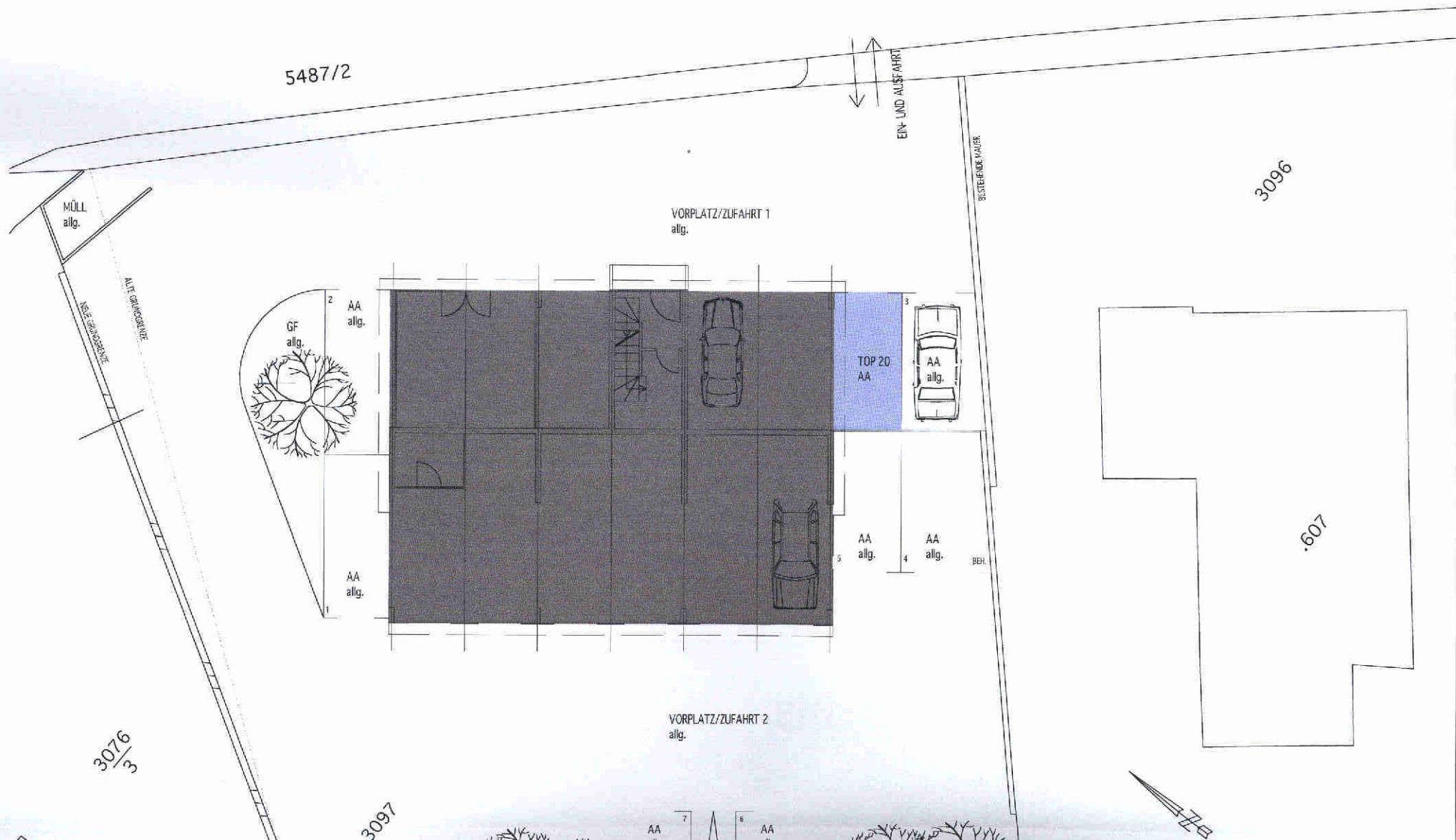
**siegfried schneider gmbh**

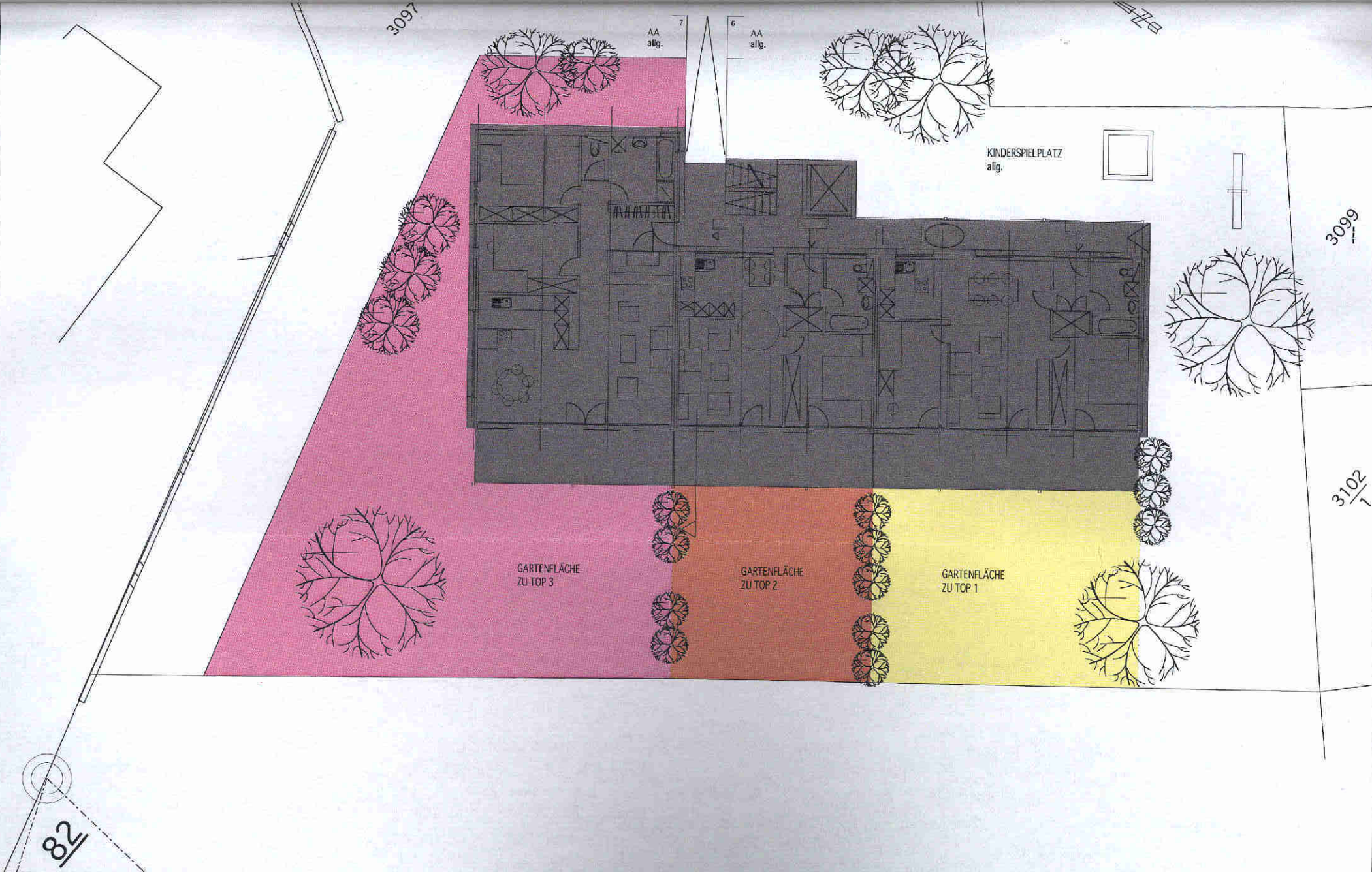
im schiatt 20, a-6973 höchst  
tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
e-mail: office.schneider@aon.at

planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung

M 1:200

**KELLERGECHOSS**





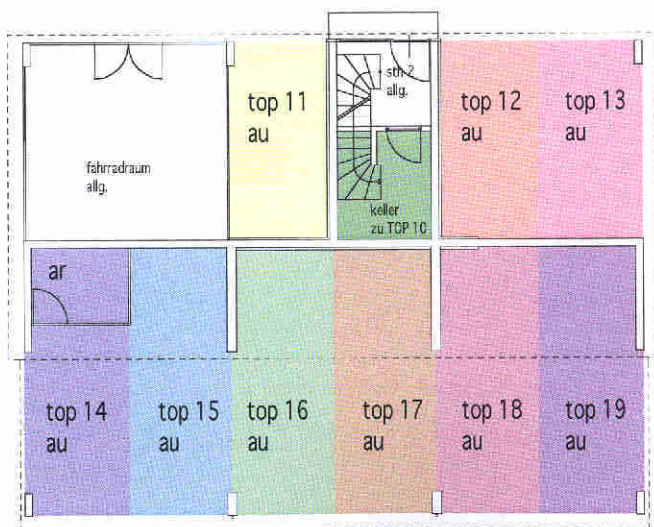
**siegfried schneider gmbh**

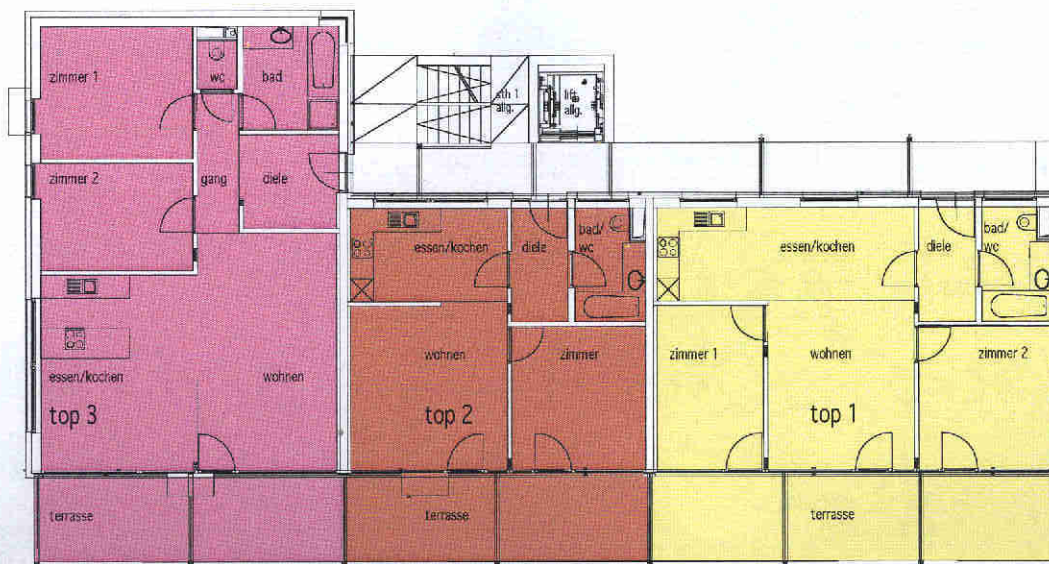
im schlatt 20, a-6973 höchst  
tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
e-mail: office.schneider@aon.at

planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung

M 1:200

**LAGEPLAN**





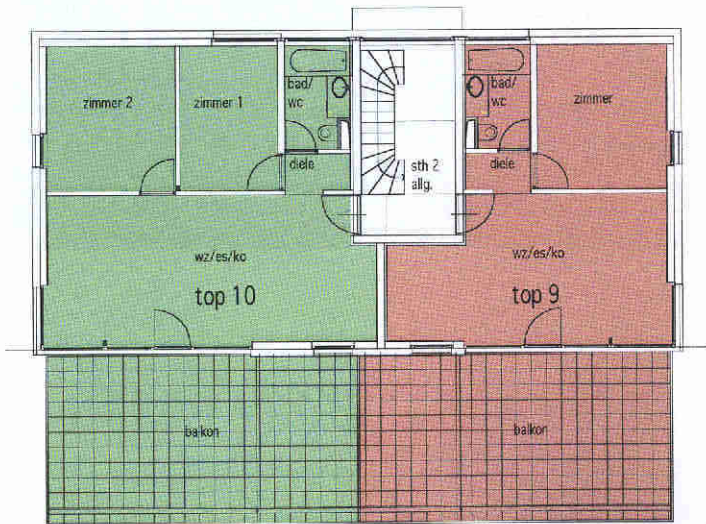
**siegfried schneider gmbh**

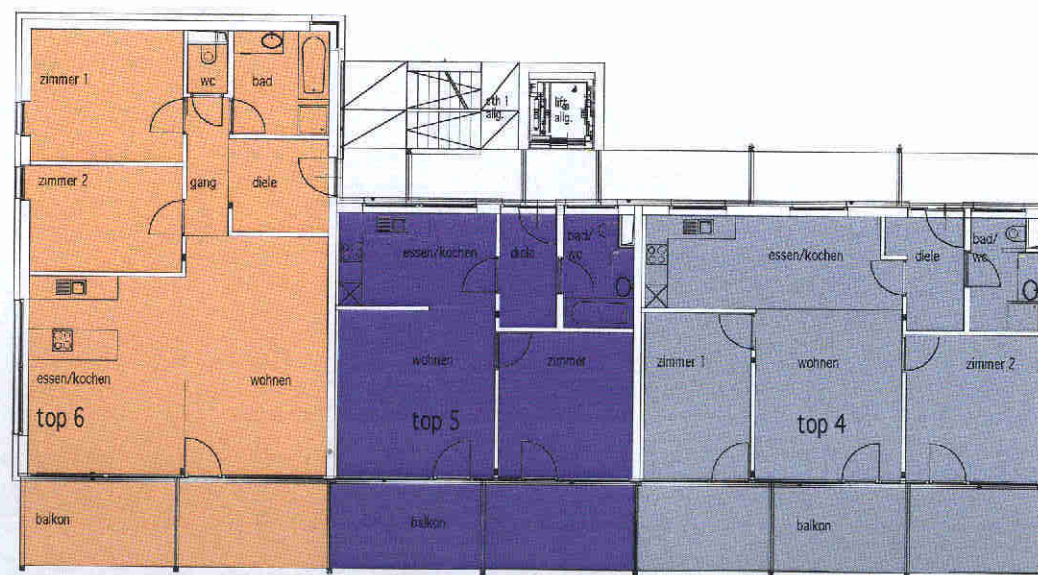
im schlatt 20, a-6973 höchst  
tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
e-mail: office.schneider@aon.at

planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung

M 1:200

**ERDGESCHOSS**





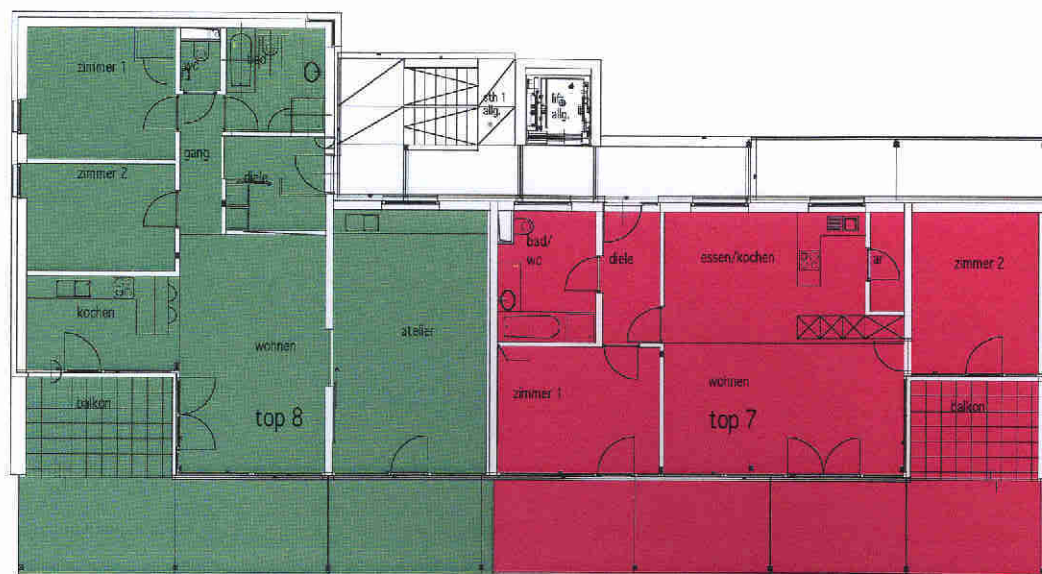
**siegfried schneider gmbh**

im schiatt 20, a-6973 höchst  
tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
e-mail: office.schneider@aon.at

planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung

M 1:200

**OBERGESCHOSS**



**siegfried schneider gmbh**

im schlatt 20, a-6973 höchst  
tel: 05578/75555, fax: 05578/75557  
e-mail: office.schneider@aon.at

planung • bauleitung • schätzung • gutachten • nutzwertberechnung

M 1:200

**DACHGESCHOSS**