

ING. MICHAEL BRANDL

gerichtl. beeid. Sachverständiger
Ortsschätzer

6971 Hard, Fellentorweg 9
Telefon 05574/78388

GUTACHTEN ZUR NEUFESTSETZUNG DER NUTZWERTE

im Sinne des WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum
betreffend die

Liegenschaft:

EZ 2300

Grundbuch 91110 Hard

Bezirksgericht Bregenz

Gstnr. 2058/4

in 6971 Hard

Quellenstrasse 18

Hard, 01.12.2003

PA. : 140903

I. Auftraggeber für dieses Gutachten:

Dieses Gutachten wurde von Herrn Gebhard Fetz,
Quellenstrasse 18, Hard am 15.11.2003 mündlich in
Auftrag gegeben.

II. Stichtag des Gutachtens:

Dieses Gutachten wird mit Stichtag 01.12.2003 erstellt.

III. Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung:

Als Grundlage für diese Nutzwertfestsetzung gelten
nachstehende Unterlagen, die Planunterlagen wurden
weder bautechnisch noch rechtlich überprüft:

- a) die vorliegenden Einreichpläne der Linea
Architektur AG, Rosenbühler 529, FL-9492
Eschen
- b) die vom Unterfertigten nach den tatsächlichen
Gegebenheiten erstellten Bestandspläne;
- c) die von der Marktgemeinde Hard mit Datum
05.02.1992, Zl. 153/9-6/92 erteilte Baubewilligung
- d) eine Kopie des Mappenblattes M = 1:1000
- e) die zivilrechtliche Widmung der Räume durch den
Auftraggeber
- f) ein Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis der
Katastralgemeinde Hard vom 22.10.2003
- g) die beiliegende Nutzflächenberechnung

IV. Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft in Einlagezahl 2300 der
Katastralgemeinde 91110 Hard bestehend aus dem
Grundstück Nr. 2058/4 steht lt. Auszug aus dem
Grundstücksverzeichnis vom 22.10.2003 im Eigentum
von

Fetz Gebhard

geb.: 1953-06-01, Quellenstrasse 18, Hard
zu 335/988 Anteilen

Fetz Gebhard

geb.: 1953-06-01, Quellenstrasse 18, Hard
zu 140/988 Anteilen

Fetz – Kleinszig Brigitte

geb.: 1958-02-13, Quellenstrasse 18, Hard
zu 140/988 Anteilen

Fetz Gebhard

geb.: 1953-06-01, Quellenstrasse 18, Hard
zu 153/988 Anteilen

Fetz Gebhard

geb.: 1953-06-01, Quellenstrasse 18, Hard
zu 59/988 Anteilen

Fetz Gebhard

geb.: 1953-06-01, Quellenstrasse 18, Hard
zu 161/988 Anteilen

V. Beschreibung:

Infolge geänderter Bauausführung gegenüber den der Baubewilligung zugrunde gelegten Einreichpläne und neuer Zuteilung verschiedener Liegenschaftsanteile wurde die Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich.

VI. Gliederung und Topeinteilung:

Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in:

- zugeteilte Flächen; Flächen, welche einem eigenem TOP angehören, entweder innerhalb eines Wohnungsverbandes (selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit bzw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) oder als Zubehör;
- gemeinsam genutzte Flächen, Flächen an denen aufgrund der Lage bzw. der gemeinsamen Nutzung Wohnungseigentum nicht bestehen kann.

a) zugeteilte Flächen:

GR 1 Bäckerei im EG:

bestehend aus:

Geschäft, Fertiglager Backstube, Erweiterung, Dusche, Lager, Lager, Gang, WC, Büro;

Zubehör: Lüftungsraum;

W 2 5-Zimmerwohnung EG, OG u. DG:

bestehend aus:

EG: Stiegenhaus

OG: Stiegenhaus, Vorraum, DU/WC, Kinderzimmer,
Wohnen, Kochen, Eltern, Bad, DG: Galerie, Kind 2,
Arbeiten, WC/DU, Terrasse DG;

Zubehör: Gartenraum, Terrasse EG, Freifläche;

W 3 4-Zimmerwohnung OG:

bestehend aus:

Gang, Tochter, Sohn, Eltern, Wohnen, Küche, Bad,
Terrasse;

W 4 1-Zimmerwohnung OG:

bestehend aus:

Vorraum, Kochen/Essen/Wohnen, DU/WC, Podest,
Terrasse;

W 5 3-Zimmerwohnung DG:

bestehend aus:

Vorplatz, Wohnen/Kochen, Kind, Bad/Dusche, Schlafen,
WC, Terrasse süd, Terrasse nord,

GA 6 Garage mit Vorplatz

bestehend aus:

Garage, Freifläche

GA 7 Garage

GA 8 Garage

P 9 Parkplatz

P 10 Parkplatz

P 11 Parkplatz

P 12 Parkplatz

P 13 Parkplatz

P 14 Parkplatz

P 15 Parkplatz

P 16 Parkplatz

b) gemeinsam genutzte Flächen:

Räume, an denen wegen der gemeinsamen Nutzung Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

KG: Gang, Heizung/Tankraum; EG: Windfang, Gang;

OG: Stiegenhaus; DG: Gang;

Weiters dienen alle nicht zugeordneten Freiflächen, Zugänge und Zufahrten sowie Gänge, Podeste und Stiegenhäuser der allgemeinen Nutzung.

VII. Grundsätze:

Nutzflächen sind aus den vorliegenden Bauplänen bzw. nach Naturmaßen ermittelt.

Flächen von Zubehöerteilen (z. B. Kellerabteile) sind gesondert ausgewiesen und bei der Bewertung berücksichtigt.

VIII. Allgemeine Hinweise:

Zur Ermittlung des Nutzwertes sind für die einzelnen Einheiten die Nutzwertpunkte auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet. Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgt

auf zwei Stellen nach dem Komma genau und wird vom Rechner automatisch auf dm^2 (5/4) gerundet.

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach dem WEG 2002, die Flächen werden über die Rohbaumaße ermittelt, d.h. der Verputz wird in die Fläche nicht eingerechnet. Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2% bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3% bei der Nutzfläche des einzelnen WE-Objektes.

IX. Faktoren für die Nutzwertberechnung:

Zur Ermittlung der Nutzwerte wurden für die verschiedenen Nutzflächen nachstehende Auf- oder Abwertungen der Berechnung zugrunde gelegt, Angaben gründen auf Empfehlungen des HV d.a.g.b.SV („der Sachverständige“ 1/2003):

Wohnnutzflächen	100 % als Basis
Betriebsflächen	20 % Zuschlag
Nebenräume	20 % Abschlag
Terrassen	90 % Abschlag
Zwischenpodest	70 % Abschlag
Garage	40 % Abschlag
Parkplatz	90 % Abschlag
Gartenfläche	93 % Abschlag

X. Abkürzungen:

Im Gutachten zur Nutzwertfestsetzung können folgende Abkürzungen verwendet werden:

KG, UG	Kellergeschoß
EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß
DG	Dachgeschoß

AR, Astr.	Abstellraum
DU	Dusche
EZ	Elternschlafzimmer
KiZi	Kinderzimmer
KÜ	Küche
SZ	Schlafzimmer
Vorr.	Vorraum
WZ	Wohnzimmer

W	selbständige Wohnung
GR	selbständiger Geschäftsraum
KR	selbständiger Kellerraum
GA	selbständige Garage
P	selbständiger Parkplatz
TP	selbständiger Tiefgaragenplatz
CP	selbständiger Abstellplatz in Carport

<u>X.</u>	<u>Zusammenstellung:</u>	
	GR 1	Bäckerei EG 305 / 970
	W 2	5-Zimmerwohnung EG, OG u. DG 307 / 970
	W 3	4-Zimmerwohnung OG 130 / 970
	W 4	1-Zimmerwohnung OG 44 / 970
	W 5	3-Zimmerwohnung DG 137 / 970
	GA 6	Garage mit Vorplatz EG 17 / 970
	GA 7	Garage EG 10 / 970
	GA 8	Garage EG 12 / 970
	P 9	Parkplatz 1 / 970
	P 10	Parkplatz 1 / 970
	P 11	Parkplatz 1 / 970
	P 12	Parkplatz 1 / 970
	P 13	Parkplatz 1 / 970
	P 14	Parkplatz 1 / 970
	P 15	Parkplatz 1 / 970
	P 16	Parkplatz <u>1 / 970</u>
	<u>Zusammen</u>	<u>970 / 970</u>

Die Richtigkeit dieser Nutzwertfestsetzung wird von mir unter Hinweis auf die beim Landesgericht Feldkirch am 19.08.1997 erfolgte Eintragung in die Sachverständigenliste für die Gruppe 94.20, Wohnungseigentum, bestätigt.

Hard, den 01.12.2003

Der gerichtlich beeidete
Sachverständige:

XI. Nutzwertberechnung:

Fortlfd. Nummer	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	genau	Nutzwert gerundet	gesamt
GR 1	EG	Geschäft	56,31				
		Fertiglager	21,81				
		Backstube	79,45				
		Erweiterung	39,64				
		Dusche	1,12				
		Lager	5,68				
		Lager	18,91				
		Gang	8,64				
		WC	5,19				
		Büro	8,05				
		Nutzfläche	244,80	1,2	293,76	294	
		Zubehör:					
		Lüftungsraum	13,67	0,80	10,93	11	305
W 2	EG	Stiegenhaus	20,14				
		OG	10,13				
	DG	Vorraum	2,79				
		DU/ WC	3,08				
		Kinderzimmer	14,82				
		Wohnen	82,00				
		Kochen	13,77				
		Eltern	21,38				
		Bad	31,22				
		Galerie	31,11				
		Kind 2	18,67				
		Arbeiten	8,76				
		WC/ DU	4,77				
		Nutzfläche	262,65	1	262,65		
		Terrasse DG	87,44	0,10	8,74		
					271,39	271	
		Zubehör:					
		Gartenraum	13,30	0,80	10,64	11	
		Terrasse EG	14,78	0,10	1,48	1	
		Freifläche	341,16	0,07	23,88	24	307
W 3	OG	Gang	18,79				
		Tochter	13,71				
		Sohn	20,48				
		Eltern	18,63				
		Wohnen	24,00				
		Küche	20,96				
		Bad	8,79				

[illegible]

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL

Ger. beeid. Sachverständiger
für Bauwesen, Ortsschätzer

	GR 1 Bäckerei	W 2 5-Zimmer- wohnung	W 3 4-Zimmer- wohnung	W 4 1-Zimmer- wohnung
	EG	EG, OG u. DG	OG	OG
Betriebsfläche	244,80 m ²			
Wohnnutzfläche		262,65 m ²	125,34 m ²	40,20 m ²
Nebenraum	13,67 m ²	13,30 m ²		
Terrasse		102,23 m ²	41,65 m ²	8,26 m ²
Zwischenpodest				9,15 m ²
Garage				
Parkplatz				
Freifläche		341,16 m ²		
NUTZWERT	305	307	130	44
NUTZWERTANTEILE	305 / 970	307 / 970	130 / 970	44 / 970
PROZENTANTEIL	31,44	31,65	13,40	4,54

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL

Ger. beeid. Sachverständiger
für Bauwesen, Ortsschätzer

	W 5 3-Zimmer- wohnung	GA 6 Garage mit Vorplatz	GA 7 Garage	GA 8 Garage
	DG	EG	EG	EG
Betriebsfläche				
Wohnnutzfläche	134,29 m ²			
Nebenraum				
Terrasse	28,29 m ²			
Zwischenpodest				
Garage		25,08 m ²	16,58 m ²	19,17 m ²
Parkplatz				
Freifläche		22,94 m ²		
NUTZWERT	137	17	10	12
NUTZWERTANTEILE	137 / 970	17 / 970	10 / 970	12 / 970
PROZENTANTEIL	14,12	1,75	1,03	1,24

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL

Ger. beeid. Sachverständiger
für Bauwesen, Ortsschätzer

	P 9 Parkplatz	P 10 Parkplatz	P 11 Parkplatz	P 12 Parkplatz
	EG	EG	EG	EG
Betriebsfläche				
Wohnnutzfläche				
Nebenraum				
Terrasse				
Zwischenpodest				
Garage				
Freifläche				
Parkplatz	12,45 m ²	12,45 m ²	12,45 m ²	12,45 m ²
NUTZWERT	1	1	1	1
NUTZWERTANTEILE	1 / 970	1 / 970	1 / 970	1 / 970
PROZENTANTEIL	0,10	0,10	0,10	0,10

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL

Ger. beeid. Sachverständiger
für Bauwesen, Ortsschätzer

	P 13 Parkplatz	P 14 Parkplatz	P 15 Parkplatz	P 16 Parkplatz
	EG	EG	EG	EG
Betriebsfläche				
Wohnnutzfläche				
Nebenraum				
Terrasse				
Zwischenpodest				
Garage				
Freifläche				
Parkplatz	12,45 m ²	12,45 m ²	12,45 m ²	12,45 m ²
NUTZWERT	1	1	1	1
NUTZWERTANTEILE	1 / 970	1 / 970	1 / 970	1 / 970
PROZENTANTEIL	0,10	0,10	0,10	0,10

Nutzflächenberechnung

GR 1 Bäckerei EG

a) Betriebsfläche

Geschäft

3,91	1,53	1	5,97	
3,36	0,25	1	0,84	
3,91	2,78	1	10,86	
5,94	6,51	1	38,64	56,31 m ²

Fertiglager

3,24	6,73	1		21,81 m ²
------	------	---	--	----------------------

Backstube

5,13	6,73	1	34,52	
0,55	3,28	1	1,80	
3,34	1,38	1	4,61	
5,32	7,24	1	38,52	79,45 m ²

Erweiterung

3,82	1,97	1	7,53	
3,70	8,68	1	32,12	39,64 m ²

Dusche

0,52	0,31	1	0,16	
0,73	0,27	1	0,20	
0,95	0,80	1	0,76	1,12 m ²

Lager

0,99	1,22	1	1,21	
1,97	2,27	1	4,47	5,68 m ²

Lager

3,45	5,48	1		18,91 m ²
------	------	---	--	----------------------

Gang

3,54	1,59	1	5,63	
1,80	1,68	1	3,02	8,64 m ²

WC

2,21	1,77	1	3,90	
1,15	1,12	1	1,29	5,19 m ²

Büro	3,26	2,47	1	8,05 m ²
Bäckereinutzfläche				244,80 m²
b) Lüftungsraum	4,51	3,03	1	13,67 m²

W 2 5-Zimmerwohnung EG, OG u. DG

a) Wohnnutzfläche

EG:

Stiegenhaus

5,30 3,80 1 20,14 m²

OG:

Stiegenhaus

1,50 1,10 1 1,65
3,91 2,17 1 8,48 10,13 m²

Vorraum

1,72 1,62 1 2,79 m²

DU/WC

1,90 1,62 1 3,08 m²

Kinderzimmer

3,80 3,90 1 14,82 m²

Wohnen

0,11 2,10 1 0,23
9,48 5,82 1 55,17
9,85 2,70 1 26,60 82,00 m²

Kochen

4,05 3,40 1 13,77 m²

Elten

3,63 5,70 1 20,69
1,17 1,17 0,50 2 0,68 21,38 m²

Bad

5,60 5,70 1 31,92
-1,18 1,18 0,50 2 -0,70 31,22 m²

DG:

Galerie

5,67	1,85	1	10,49	
5,12	0,37	1	1,89	
4,32	0,18	1	0,78	
3,24	1,20	1	3,89	
6,54	2,15	1	14,06	31,11 m ²

Kind 2

2,09	1,38	1	2,88	
2,84	5,56	1	15,79	18,67 m ²

Arbeiten

2,57	3,41	1		8,76 m ²
------	------	---	--	---------------------

WC/DU

1,40	3,41	1		4,77 m ²
------	------	---	--	---------------------

Summe Wohnnutzfläche W 2

262,65 m²

b) Terrasse

Terrasse EG

4,05	3,65	1		14,78 m²
------	------	---	--	----------------------------

Terrasse DG

7,57	5,00	1	37,85	
3,73	7,54	1	28,12	
11,30	1,90	1	21,47	87,44 m²

c) Gartenraum

3,80	3,50	1		13,30 m²
------	------	---	--	----------------------------

d) Freifläche

7,76	0,76	0,50	2	2,95	
4,79	4,33		1	20,74	
2,97	30,18	0,50	2	44,82	
1,50	6,95		1	10,43	
3,29	11,45		1	37,67	
4,79	3,65		1	17,48	
18,44	5,30		1	97,73	
25,34	3,18		1	80,58	
25,34	2,27	0,50	2	28,76	341,16 m²

W 3 4-Zimmerwohnung OG

a) Wohnnutzfläche

Gang

2,76	3,75	1	10,33	
0,14	1,10	1	0,15	
0,14	1,10	1	0,15	
2,20	2,37	1	5,21	
1,24	2,37	1	2,94	18,79 m ²

Tochter

3,56	3,85	1		13,71 m ²
------	------	---	--	----------------------

Sohn

4,10	5,00	1		20,48 m ²
------	------	---	--	----------------------

Eltern

4,09	4,56	1		18,63 m ²
------	------	---	--	----------------------

Wohnen

4,78	5,02	1		24,00 m ²
------	------	---	--	----------------------

Küche

4,18	5,02	1		20,96 m ²
------	------	---	--	----------------------

Bad

2,50	3,75	1	9,38	
-1,31	0,45	1	-0,59	8,79 m ²

Summe Wohnnutzfläche W 3

125,34 m²

b) Terrasse

1,85	8,45	1	15,63	
4,24	3,17	1	13,42	
9,33	1,35	1	12,59	41,65 m²

W 4 1-Zimmerwohnung OG

a) Wohnnutzfläche

Vorraum

2,35	2,95	1		6,93 m ²
------	------	---	--	---------------------

Kochen/Essen/Wohnen

4,50	2,15	1	9,68	
6,35	2,95	1	18,73	
3,25	0,45	1	1,46	29,87 m ²

DU/WC				
	1,70	2,00	1	3,40 m ²
Summe Wohnnutzfläche W 4				40,20 m²
b) Zwischenpodest				
	3,10	2,95	1	9,15 m²
c) Terrasse				
	3,44	2,40	1	8,26 m²

W 5 3-Zimmerwohnung DG

a) Wohnnutzfläche

Vorplatz				
	1,70	3,30	1	5,61
	3,57	1,85	1	6,60
	2,38	1,15	1	2,73
				14,95 m ²
Wohnen/Kochen				
	8,36	4,30	1	35,95
	7,64	2,55	1	19,48
	5,59	4,47	1	24,96
				80,39 m ²
Kind				
	1,05	0,55	1	0,57
	3,10	4,32	1	13,39
				13,97 m ²
Bad/DU				
	2,38	3,62	1	8,60 m ²
Schlafen				
	4,29	3,31	1	14,20 m ²
WC				
	1,90	1,15	1	2,19 m ²
Summe Wohnnutzfläche W 5				134,29 m²

b) Terrasse

Terrasse süd				
	5,78	2,84	1	16,42
	1,76	2,17	1	3,82
Terrasse nord				
	4,24	1,90	1	8,06
				28,29 m²

GA 6 Garage mit Vorplatz

Garage

3,80	6,60	1		25,08 m²
------	------	---	--	----------------------------

Vorplatz

4,32	0,42	0,5	2	0,91	
4,32	5,10		1	22,03	22,94 m²

GA 7 Garage

Garage

6,50	2,55	1		16,58 m²
------	------	---	--	----------------------------

GA 8 Garage

Garage

6,50	2,55	1	16,58	
3,25	0,80	1	2,60	19,17 m²

P 9 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1		12,45 m²
------	------	---	--	----------------------------

P 10 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1		12,45 m²
------	------	---	--	----------------------------

P 11 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1		12,45 m²
------	------	---	--	----------------------------

P 12 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1		12,45 m²
------	------	---	--	----------------------------

P 13 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1	12,45 m²
------	------	---	----------------------------

P 14 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1	12,45 m²
------	------	---	----------------------------

P 15 Parkplatz

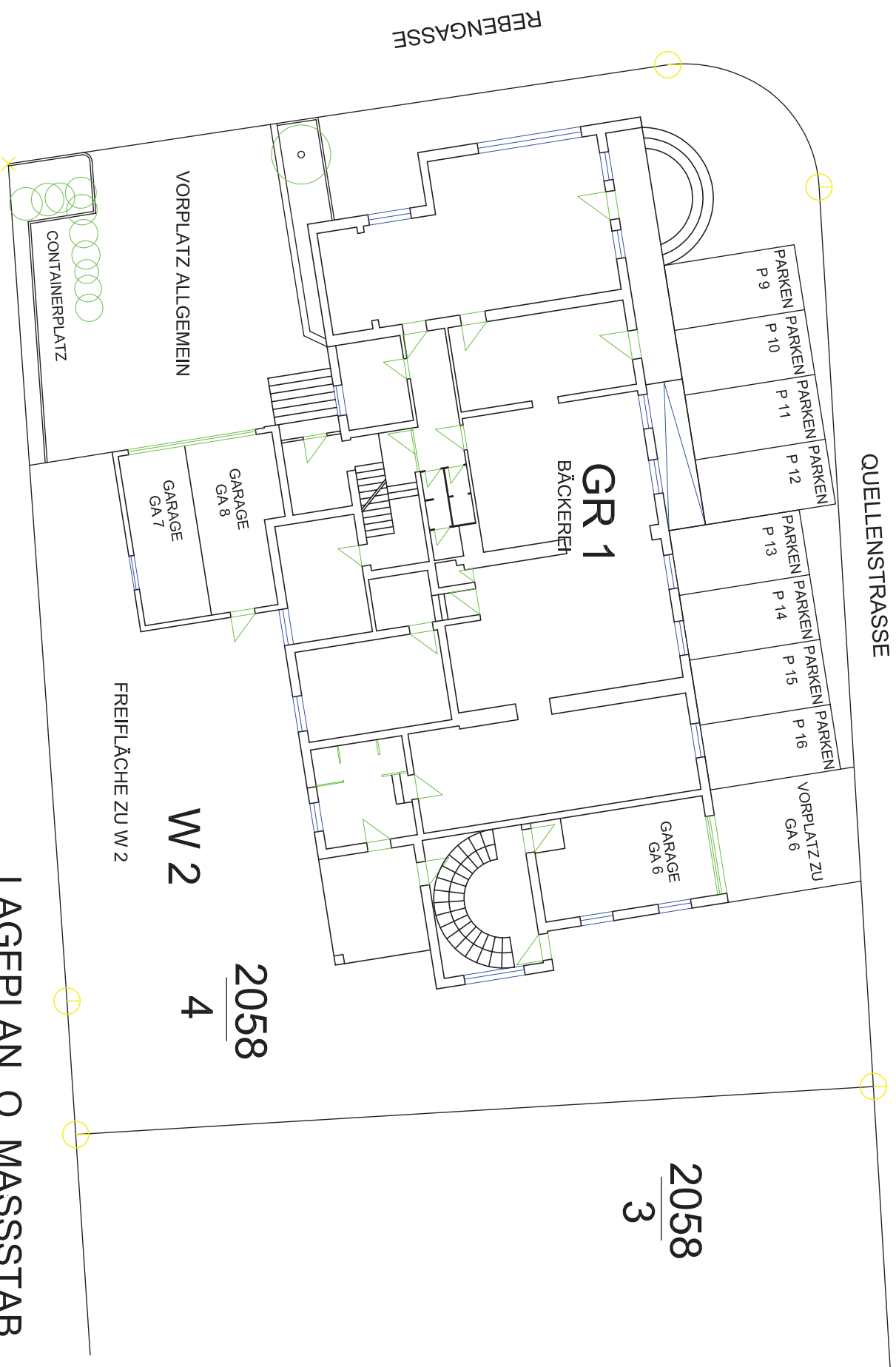
Parkplatz

2,49	5,00	1	12,45 m²
------	------	---	----------------------------

P 16 Parkplatz

Parkplatz

2,49	5,00	1	12,45 m²
------	------	---	----------------------------



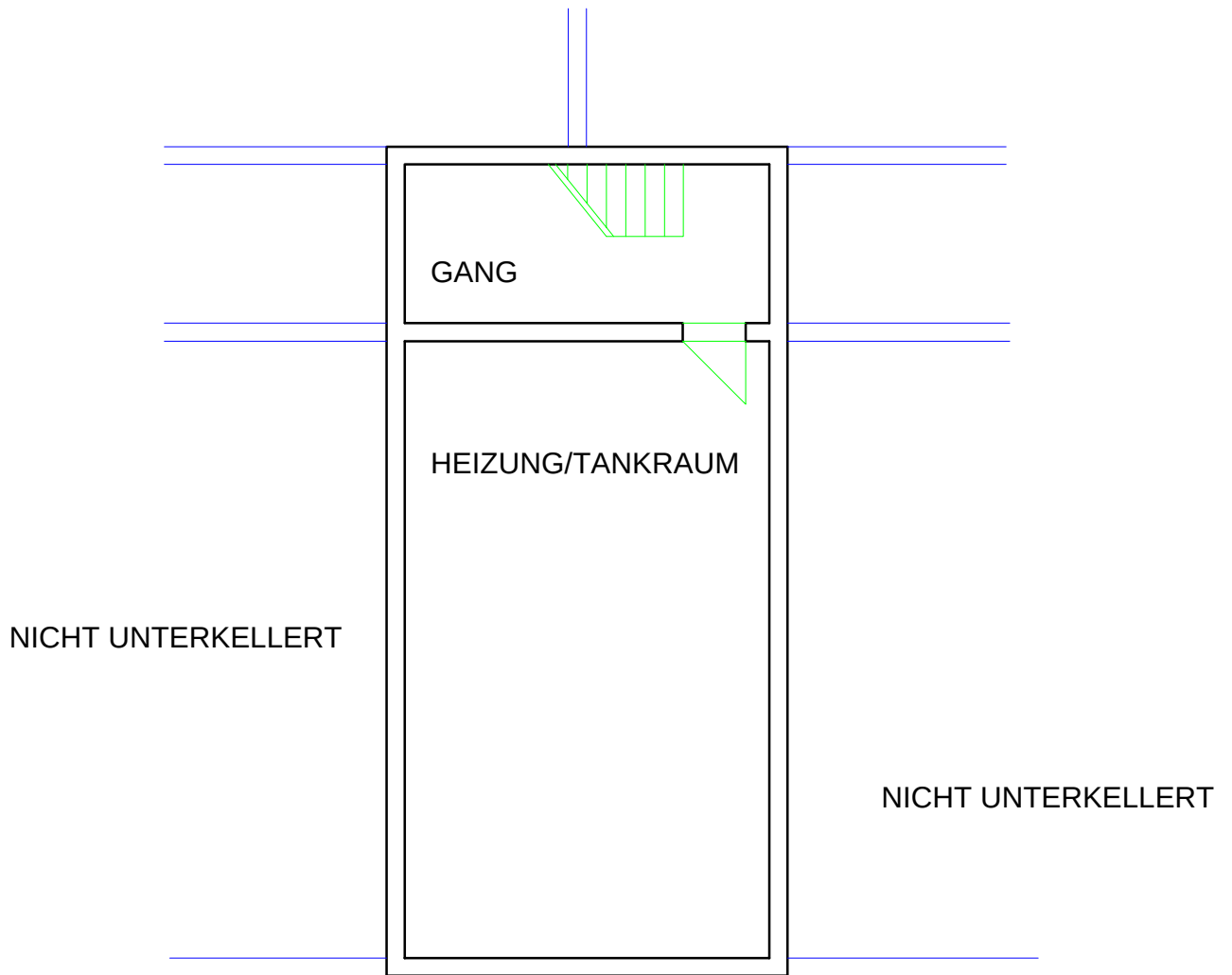
2058
3

2058

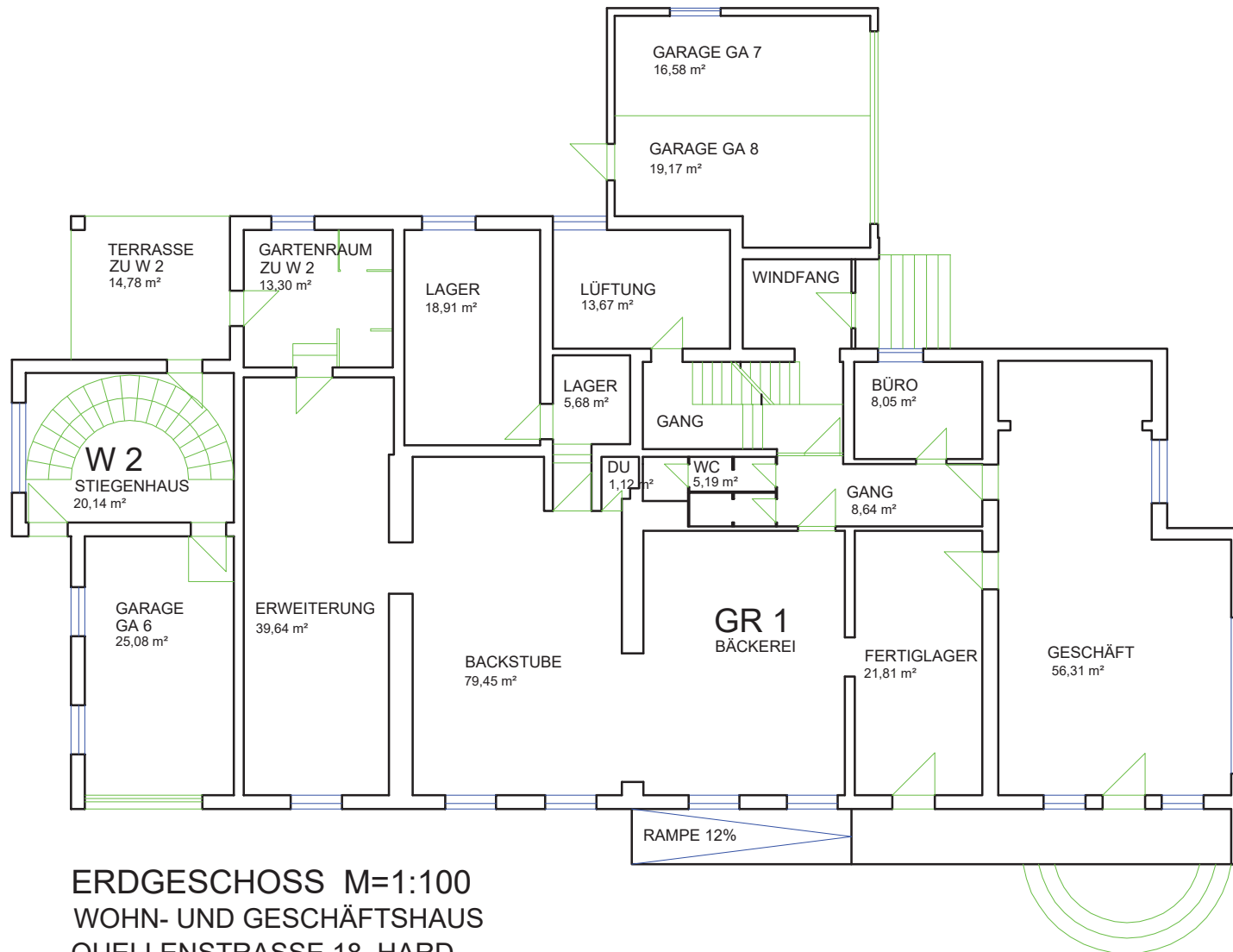
W 2
4

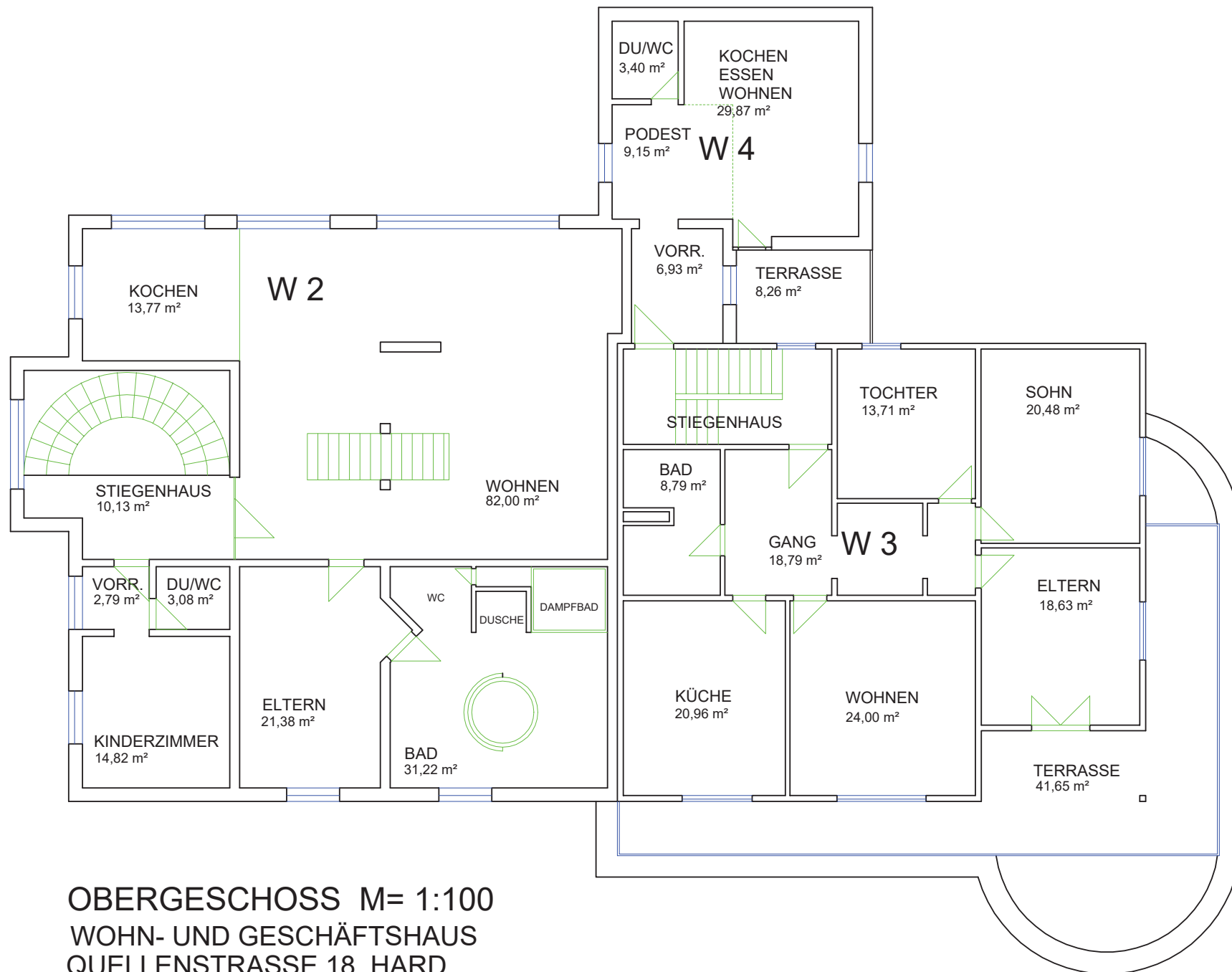
FREIFLÄCHE ZU W 2

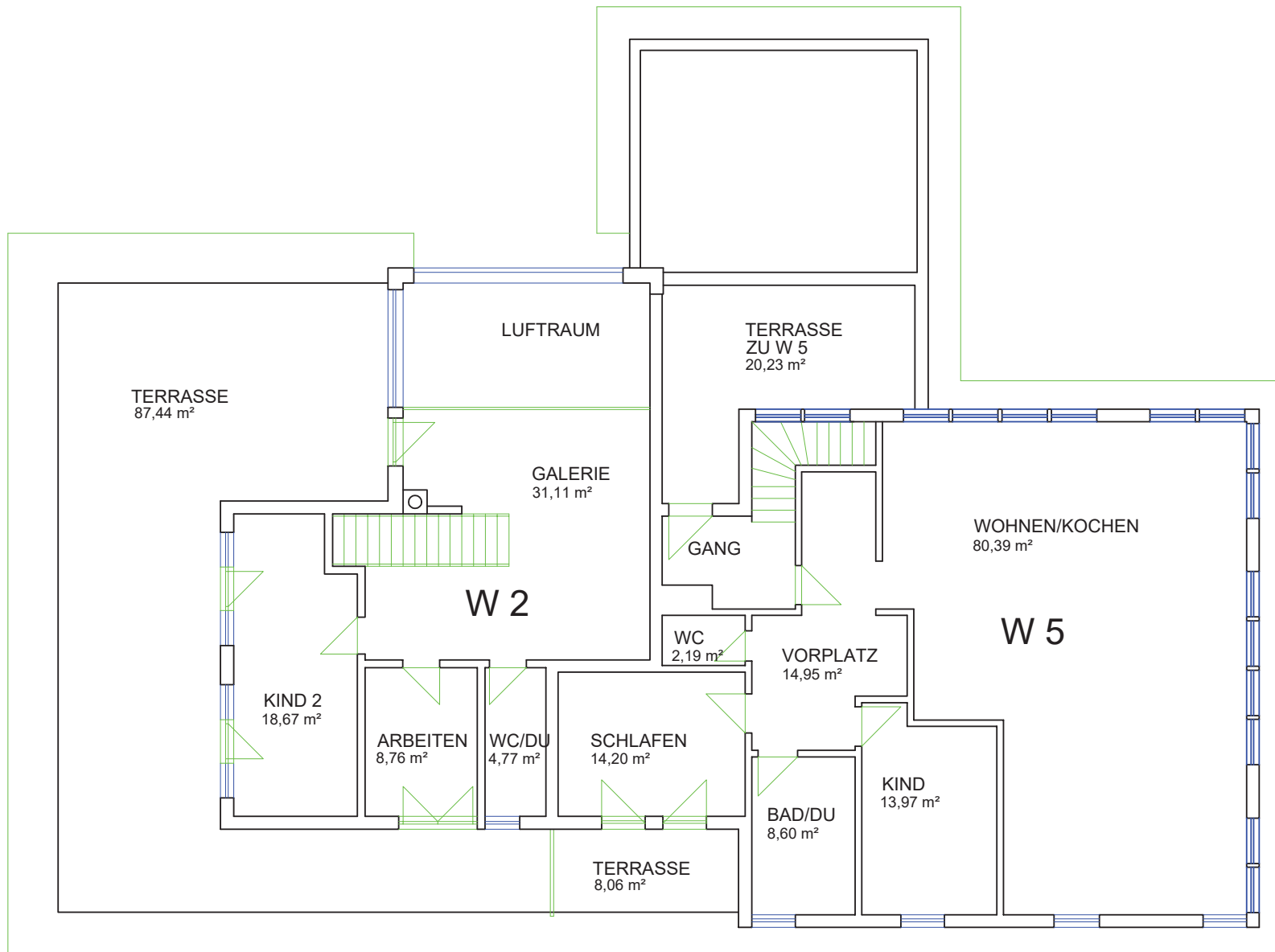
LAGEPLAN O. MASSSTAB
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
QUELLENSTRASSE 18, HARD



KELLERGECHOSS M=1:100
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
QUELLENSTRASSE 18, HARD







DACHGESCHOSS M= 1:100
 WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
 QUELLENSTRASSE 18, HARD