

Gutachten Verkehrswert

Objekt: A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20

Liegenschaft

KG 49112 Mitterndorf, EZ 371

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems

im Ausmaß von insgesamt 1.247 m²

Geschäftszahl

1 E 1800/24z

Datum

13.05.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems

Mag. Andreas Waldl, Richter

Bambergstraße 46

4560 Kirchdorf/Krems

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

Neustraße 5

4522 Sierning

Firmenbuchnummer 123110w

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank

Europaplatz 1a

4020 Linz

Oberösterreich Aktiengesellschaft

(Zeichen: LimbergerRobertRBSierning)

Verpflichtete Partei

Robert Limberger

Brunnenweg 23

4643 Pettenbach

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter

Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer /

Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt

A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22

A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10

Tel.: +43-664-3026083

E-Mail: office@klemens-weiss.at



Gutachten

I. Der Auftrag

Das Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems, A-4560 Kirchdorf/Krems, Bambergstraße 46, vertreten durch Richter Mag. Andreas Waldl, beauftragt den Gefertigten mit Beschluss vom 17.02.2025 (GZ: 1 E 1800/24z - 5), zugegangen mit 17.02.2025 mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems im Ausmaß von insgesamt 1.247 m².

Als Bewertungsstichtag gilt der 18.03.2025 (Tag des Lokalausweises) als vereinbart.

II. Der Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems im Ausmaß von insgesamt 1.247 m² für eine Zwangsversteigerung.

III. Die Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaften erfolgt vor Ort am 18.03.2025 durch den Gefertigten im Beisein der Verpflichteten Partei Robert Limbacher. Die Ladungen ergingen durch das Bezirksgericht an alle Parteien.

Zur Befundaufnahme steht dem Gefertigten der digitale Gerichtsakt GZ: 1 E 1800/24z zur Verfügung. Darüber hinaus werden zur Befundaufnahme angeforderte Unterlagen, die die Parteien zur Verfügung stellen, herangezogen. Die Befundaufnahme erfolgt ergänzend durch eigene Erhebungen und Recherchen (Grundbuch-Auszüge, Vergleichspreiserhebungen, DORIS¹-Kartendrucke, u.a.).

Die Liegenschaft EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf steht im Eigentum von Robert Limberger und hat ein Ausmaß von insgesamt 1.247 m² (Beil./1-2).

Die Gesamtfläche von 1.247 m² verteilt sich gemäß Grundbuch auf

- 888 m² Gärten und
- 359 m² Baufläche / Gebäude.

Die Liegenschaft ist aus dem Orthofoto und Google-Street-View ersichtlich (Beil./3-4).

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf liegt in der Marktgemeinde Pettenbach im Ortsteil Steinfeld auf einer Seehöhe von circa 500 m. Das Objekt ist rund 5 km südwestlich des Ortskernes von Pettenbach (Luftlinie) gelegen.

Gebäude und Baulichkeiten

Auf der Liegenschaft befinden sich zwei Gebäude.

❖ Wohngebäude

Das Wohngebäude ist ein zweistöckiges Mehrparteienhaus mit Keller (Massivbau), welches bereits in der Urmappe aus dem Jahr 1780 erwähnt ist. Das Hauptgebäude besteht aus einem

¹ Digitales geografisches Informationssystem, Land Oberösterreich

Altbauteil mit Errichtung vor dem Jahr 1945 und einem Neubauteil mit Errichtung ab dem Jahr 1963. Das Gebäude ist in seiner Grundsubstanz gut erhalten und wird abschnittsweise laufend instandgehalten. Die bauliche Ausfertigung des Mehrparteienhauses ist solide. Der Altbau besteht aus einem massiven Steinmauerwerk, der Neubau aus Hohlziegel. Im gesamten Gebäude sind zweifach verglaste Kunststofffenster eingesetzt. Die Türen sind furnierte Spanplattentüren, die Böden Laminatböden, die zum Teil auf alten Vollholz-Schiffböden verlegt sind. Der konstruktive Dachstuhl (Satteldach) ist nicht ausgebaut. Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zudem sind Einzelöfen oder Tischherde in allen Wohneinheiten vorhanden. Es besteht ein privater Stromanschluss an das Wasserkraftwerk von K. & F. Drack (Almau), Satelliten-TV, Breitband-Internet, sowie ein Ortswasser- und ein Ortskanalanschluss. Es ist kein Festnetz vorhanden. Die Ausstattung der Wohnungen ist zweckmäßig und gebrauchsfähig.

Das Gebäude war bis zum Kaufzeitpunkt im Jahr 2019 vermietet. Die Mietverträge des Vorbesitzers liegen dem Gefertigten vor. Das Gebäude ist derzeit bestandsfrei, wird jedoch an Arbeitnehmer (für kurzzeitige Arbeiterunterkünfte) und an Feriengäste tage- oder wochenweise vermietet. Aktuell sind dem Gefertigten keine aufrechten Mietverträge bekannt.

❖ Nebengebäude

Im Jahr 1988 wird neben dem Hauptgebäude ein Nebengebäude als Gerätehütte bzw. Brennholzlager errichtet.

Eine Skizze für den Altbau des Hauptgebäudes A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20, undatiert, findet sich in Beil./5-6. Ein Lage- und Einreichplan für das Nebengebäude vom 06.05.1988 ist aus Beil.7-12 ersichtlich.

Flächenwidmungsplan, Wildbach- und Lawinenverbauung, Biotop

Die gegenständliche Liegenschaft ist gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland (Wohngebiet) gewidmet (Beil./13).

Gemäß der Wildbach- und Lawinenverbauung liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner gelben oder roten Gefahrenzone, auch in keiner violetten Hinweis- oder blauen Vorbehaltszone. Die EZ 371 befindet sich in keinem Hochwassergebiet (HQ 100, u.a) oder Hochwassereinzugsgebiet (Beil./14-15).

IV. Die Bewertung

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und gemäß ÖNORM B 1802 mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (Bauland), des Ertragswertverfahrens (Gebäudewert), sowie anhand fachkundiger, gutachterlicher Einschätzung.

Gebäude und Baulichkeiten

Die Bewertung des Bestandsobjektes mit acht vermietbaren Wohneinheiten erfolgt mit Hilfe des Ertragswertverfahrens, anhand von Orthofotos, vorhandener Pläne, sowie auf Basis teilweiser Vermessungen vor Ort. Maßgeblich zur Bewertung sind Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt, (Wohn-)Nutzfläche sowie die Flächen der einzelnen konstruktiven Einheiten. Die Bewertung des Gebäudes erfolgt nach Ertragswerten auf Basis nachhaltiger Marktmieten unter Einbeziehung der Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarf.

Bauland

Die Bewertung des Baulandes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise aus regional und zeitlich in Zusammenhang stehende Grundstückstransaktionen herangezogen und gutachterlich gewichtet. Sogenannte

„Ausreißerpreise“ (abweichend sehr hohe oder sehr niedrige Preise) bleiben in der Kaufpreissammlung unberücksichtigt, ebenso wie Verkäufe aus Konkurs oder Ausgleich, Verwandtschaftskäufe u.a. Die erhobenen Werte werden auf den Bewertungsstichtag valorisiert.

V. Gutachten

Die einzelnen Bewertungspositionen der Liegenschaft EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf sind nachfolgend angeführt.

1. Bauland

Bauland ist nach Auskunft des Bauamtsleiters der Gemeinde Pettenbach² kaum verfügbar. Es gelangt so gut wie kein Bauland auf den freien Markt. Die Preise haben in den letzten Jahren stark angezogen und liegen im Ortsbereich bei € 220,00/m² bis € 240,00/m² (max. € 250,00/m²). Im peripheren Bereich, wie gegenständlich am Gassenbauerweg, liegen die Preise für Wohnbauland bei ca. 50 % bis 60 % der Marktpreise (ca. € 120,00/m² bis € 140,00/m²). In unmittelbarer Nähe des Gassenbauerweges wurden drei Baugründe ergänzend in einer Bauzeile gewidmet, wobei die Gemeinde entgegen der Aufsicht des Landes Oberösterreich, gerne die gesamte, mehrere Hektar große Fläche gewidmet hätte. Ein Grund für die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnbauland in der Gemeinde Pettenbach ist die restriktive Haltung des Landes Oberösterreich als Aufsichtsbehörde in Widmungsfragen.

Der Gefertigte ermittelt aus der Kaufpreissammlung einen valorisierten, mittleren Wert von € 128,00/m² für Wohnbauland (Beil./16).

2. Gebäude und Baulichkeiten

Beim Lokalausganschein am 18.03.2025 konnten nicht alle Wohnungen betreten werden, da der Großteil der Wohnungen von Gästen belegt ist. Der Gefertigte ermittelt aus vorhandenen Planunterlagen und eigenen Messungen (freie Wohnung, Keller, Dachboden u.a.) eine Wohnnutzfläche für acht Wohneinheiten im Ausmaß von insgesamt ca. 492 m² (491,81 m²), Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Flur, Eingangsbereich) inbegriffen.

Als Nutzfläche steht zudem ein Heizkeller im Neubauteil im Ausmaß von ca. 33 m² (32,70 m²) und ein Altbaukeller mit Rundgewölbe im Ausmaß von ca. 12 m² (12,16 m²) zur Verfügung.

Das nördlich zum Hauptgebäude gelegene Nebengebäude für Geräte und Brennstoffe hat eine Nutzfläche von ca. 57 m² (57,37 m²) und dient Lagerzwecken.

Im Außenbereich bestehen acht asphaltierte Stellplätze vor den beiden Eingangsbereichen des Mehrparteienhauses.

Die Raumhöhen im Alt- und Neubaubereich entsprechen mit 2,10 m bis 2,40 m nicht mehr der zeitgemäßen Vorgabe, die bei mindestens 2,50 m Raumhöhe liegen (Beil./17).

Der Gefertigte ermittelt die Gebäudewerte anhand nachhaltiger Marktmieten. Aus den vorhandenen Mietverträgen der Jahre 2016 bis 2018 ergibt sich ein durchschnittlicher Mietwert von € 7,52/m², valorisiert € 8,48/m². Die Valorisierung für die Jahre 2016 bis 2025 folgt den durchschnittlichen Werten des Immobilienpreisspiegel für Mieten in der „Wohnlage gut“, für welche die Mietzinsobergrenzen gemäß § 16 Abs 2 MRG nicht gelten.

Die Mietwerte von € 7,52/m², valorisiert € 8,48/m² sind den Mietverträgen entnommen, wobei die Mietwerte auch einen befestigten Stellplatz und die Mitbenutzung des Nebengebäudes und

² Telefonat mit Harald Luckerbauer vom 13.05.2025, Bauamtsleiter Gemeinde Pettenbach

der beiden Keller zu Lagerzwecken beinhaltet. Der Gefertigte setzt gutachterlich den ortsüblichen, nachhaltigen Mietzins zum Bewertungsstichtag mit € 7,40/m² fest.

Der Gefertigte ermittelt zum Abgleich des Mietwertes von € 7,40/m² einen Vergleichswert aus dem Immobilienpreisspiegels des Jahres 2025. Demnach beträgt der Mietwert für Wohnungen in guter Wohnlage im Bezirk Kirchdorf an der Krems gemittelt € 6,16/m². Der Wert ist geringer, als der vom Gefertigten gutachterlich festgesetzte Mietwert von € 7,40/m², da sich der Wert des Immobilienpreisspiegels ausschließlich auf Wohnnutzflächen ohne Nebenflächen bezieht (Beil./18).

Der Gefertigte ermittelt für 1.247 m² Wohnbauand, für das gegenständliche Objekt mit 594,04 m² (Wohn-)Nutzfläche, bei € 7,40/m² Miete, 26,15 % Bewirtschaftungskosten, 4,5 % Kapitalisierungszinssatz, unter Einbeziehung von € 50.000,00 rückgestautem Reparaturbedarf einen Ertragswert der Liegenschaft von € 547.375,43, gerundet € 547.000,00 (Beil./19).

3. Rechte und Lasten

Im Rechteblatt (A2-Blatt) des Grundbuch-Auszugs der EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf finden sich nachstehende Dienstbarkeiten:

```
***** A2 *****
1 a 670/1899 1240/1982 1058/1984 Grunddienstbarkeit des
    Wasserleitungsrechtes an Gst 1655 in EZ 114, 1643/1 1643/2 in EZ 113,
    1642/1 1642/2 in EZ 112, sowie an EZ 385 405
b 2265/2005 GSt 1643/4 ist Gutsbestand der EZ 513
c 3489/2021 GSt 1643/4 ist nunmehr Gutsbestand der EZ 260
d 14/2023 GSt 1642/4 weiters dienend
e 1560/2024 GSt 1642/5 1642/6 weiters dienend
```

Das unter TZ 1a 670/1899 u.a. eingetragene Recht der Grunddienstbarkeit der Wasserleitung an benachbarten Grundstücken ist zwischenzeitig durch den Anschluß der Liegenschaft an die öffentliche Wasserschiene obsolet.

Im Lastenblatt (C-Blatt) des Grundbuch-Auszugs der der EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf finden sich nachstehende Dienstbarkeiten:

```
***** C *****
1 a 1483/1953
    DIENSTBARKEIT der Wasserleitung über GSt 1456/2 für EZ 234
b 1305/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 111
12 a 54/2020 Pfandurkunde 2019-06-25
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 185.000,--
    für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
c 1479/2024 Hypothekarklage (LG Steyr, 9 Cg 70/24z)
d 2464/2024 IM RANG 54/2020 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
    276.644,18 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-18
    (1 E 1800/24z-2) für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns
    eGen, 1 E 1800/24z
13 a 197/2020 Pfandurkunde 2019-10-14
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
c 197/2020 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 371 KG 49112 Mitterndorf C-LNR 13
    EZ 899 KG 49124 Unterinzersdorf C-LNR 3
d 1479/2024 Hypothekarklage (LG Steyr, 9 Cg 70/24z)
e 2464/2024 IM RANG 197/2020 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
    276.644,18 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-18
    (1 E 1800/24z-2) für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns
    eGen, 1 E 1800/24z
15 gelöscht
```

Die unter TZ 1a 1483/1953 eingetragene Dienstbarkeit der Wasserleitung zugunsten einer benachbarten Liegenschaft (EZ 234) tangiert die gegenständliche Liegenschaft nur peripher (Erdleitung).

Die Eintragung von zwei Pfandrechten im Grundbuch zugunsten der Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen ist nicht bewertungsrelevant. Die Pfandrechte werden im Verkaufsfall/Versteigerungsfall gelöscht und verbleiben nicht auf der Liegenschaft.

Der Gefertigte sieht in den vorhandenen grundbücherlichen Rechten und Lasten (Wasserleitung, Pfandrechte) keine bewertungsrelevante Einschränkung für die Nutzung der Liegenschaft und setzt für Rechte und Lasten keine Zu- und Abschläge.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem Gefertigten nicht bekannt.

4. Marktanpassung

Aus der Kaufpreissammlung sind die aus den einzelnen Transaktionen ausgewiesenen offiziellen Kaufpreise ersichtlich. Dem Gefertigten ist bekannt, dass nicht alle Kaufpreise der Kaufpreissammlung der Höhe nach den tatsächlich bezahlten Kaufpreisen entsprechen. Die Differenz zwischen dem im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis und dem tatsächlich bezahlten Kaufpreis ist eine gutachterlich schwer fassbare Größe im sogenannten „Graubereich“, außerhalb des redlichen Geschäftsverkehrs. Der „Graubereich“ bildet keinen Gegenstand der Marktanpassung.

Weiters ist der Wert der besonderen Vorliebe (Arrondierungsmöglichkeit, potenziell höherwertiges Interesse an einer transferierten Fläche, Zusammenführung von Teilanteilen auf einen Vollanteil u.a.) kein Gegenstand der vorliegenden Bewertung.

Der Gefertigte erachtet aufgrund der geringen Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren und verstärkter Nachfrage nach gebrauchten Objekten, die als Mietwohnung geeignet sind, einen Zuschlag von 5 % des Liegenschaftswertes zur Marktanpassung an den Verkehrswert als zutreffend.

VI. Zusammenfassung:

Verkehrswert / GZ: 1 E 1800/24z KG 49112 Mitterndorf, EZ 371				
		Fläche	Einzelwerte	Summe
1.	Ertragswert Gebäude			€ 547 375
	<i>inkl. Bodenwert</i>	1 247 m ²	€ 547 375	
2.	Rechte und Lasten			€ -
	<i>Wasserleitungsrecht (Rechte)</i>		€ -	
	<i>Wasserleitungsrecht, Pfandrechte (Lasten)</i>		€ -	
	Zwischensumme			€ 547 375
10.	Marktanpassung	5%		€ 27 369
Verkehrswert Gesamtliegenschaft				€ 574 744
gerundet				€ 575 000
		1 247 m ²		460,90 €/m ²

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft EZ 371 in der KG 49112 Mitterndorf, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems im Ausmaß von 1.247 m² errechnet sich zum Bewertungsstichtag 18.03.2025 mit Rechten und Lasten mit rund € 575.000,-

(Euro fünfhundert fünfundsiebzigtausend). Der Wert der bebauten Liegenschaft entspricht € 460,90/m².

Details zu einzelnen, bewertungsrelevanten Positionen finden sich in den Beilagen und in der Fotodokumentation.



Kleinreifling, am 13.05.2025

Klemens Weiß

VII Abschließendes

Die im Grundbuch ausgewiesenen und von den Grundstücken untrennbar verbundenen Lasten (Grunddienstbarkeiten) sind mit den jeweiligen Grundwerten als abgegolten zu betrachten. Sonstige werterhöhende Rechte bzw. wertmindernde Lasten wurden den Sachverständigen nicht bekannt gegeben und sind in der Bewertung nicht berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Altlasten und dergleichen wurden nicht verlangt und wurden nicht vorgenommen (Bodenanalysen).

Dem Gutachten liegen die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Personen zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstattung relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Nachtragsbewertung mit Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor. Allfällige kleine mathematische Unebenheiten in den Berechnungen sind auf Rundungsdifferenzen des Computers zurückzuführen.

VIII Literaturverzeichnis

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftsbewertung, Kranewitter Heimo, 7. Auflage, Wien 2017
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 1992
- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ross – Brachmann – Holzner, 28. Auflage, Hannover 1997
- Fachzeitschrift „Sachverständige“, Heft 3/2023, 47. Jahrgang, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Kataster- und GIS Kartenwerke, 2025
- Einreichpläne diverser Gebäude
- Immonet – Vergleichsdaten, valorisiert
- ImmoMarktanalyse, 2025
- Baupreisindex Hochbau, Statistik Austria
- Schätzungen und Erhebungen des Gefertigten

Beilagen

Objekt: A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20

Liegenschaft

KG 49112 Mitterndorf, EZ 371

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems

im Ausmaß von insgesamt 1.247 m²

Geschäftszahl

1 E 1800/24z

Datum

13.05.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems

Mag. Andreas Waldl, Richter

Bambergstraße 46

4560 Kirchdorf/Krems

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

Neustraße 5

4522 Sierning

Firmenbuchnummer 123110w

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank

Europaplatz 1a

4020 Linz

Oberösterreich Aktiengesellschaft

(Zeichen: LimbergerRobertRBSierning)

Verpflichtete Partei

Robert Limberger

Brunnenweg 23

4643 Pettenbach

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter

Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer /

Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt

A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22

A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10

Tel.: +43-664-3026083

E-Mail: office@klemens-weiss.at





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49112 Mitterndorf
BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krems

EINLAGEZAHL 371

Letzte TZ 2464/2024

Plombe 497/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.166	Bauf.(10)	*	277 Gassenbauerweg 20
1456/2	GST-Fläche	*	970
	Bauf.(10)		82
	Gärten(10)		888

GESAMTFLÄCHE 1247

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 670/1899 1240/1982 1058/1984 Grunddienstbarkeit des
Wasserleitungsrechtes an Gst 1655 in EZ 114, 1643/1 1643/2 in EZ 113,
1642/1 1642/2 in EZ 112, sowie an EZ 385 405
- b 2265/2005 Gst 1643/4 ist Gutsbestand der EZ 513
- c 3489/2021 Gst 1643/4 ist nunmehr Gutsbestand der EZ 260
- d 14/2023 Gst 1642/4 weiters dienend
- e 1560/2024 Gst 1642/5 1642/6 weiters dienend

***** B *****

11 ANTEIL: 1/1

Robert Limberger

GEB: 1980-12-31 ADR: Brunnenweg 23, Pettenbach 4643

a 54/2020 IM RANG 1447/2019 Kaufvertrag 2019-05-10 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1483/1953
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung über Gst 1456/2 für EZ 234
- b 1305/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 111
- 12 a 54/2020 Pfandurkunde 2019-06-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
- c 1479/2024 Hypothekarklage (LG Steyr, 9 Cg 70/24z)
- d 2464/2024 IM RANG 54/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
276.644,18 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-18
(1 E 1800/24z-2) für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns
eGen, 1 E 1800/24z
- 13 a 197/2020 Pfandurkunde 2019-10-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
- c 197/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 371 KG 49112 Mitterndorf C-LNR 13

Beil. 12

EZ 899 KG 49124 Unterinzersdorf C-LNR 3
d 1479/2024 Hypothekarklage (LG Steyr, 9 Cg 70/24z)
e 2464/2024 IM RANG 197/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
276.644,18 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-18
(1 E 1800/24z-2) für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns
eGen, 1 E 1800/24z

15 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2025 09:58:09

KG 49112 Mitterndorf, EZ 371



Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 49152 308992
rechts oben: 49243 309117
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
DI Mag. Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 18.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





Johann Pappe

Stenfelden 14

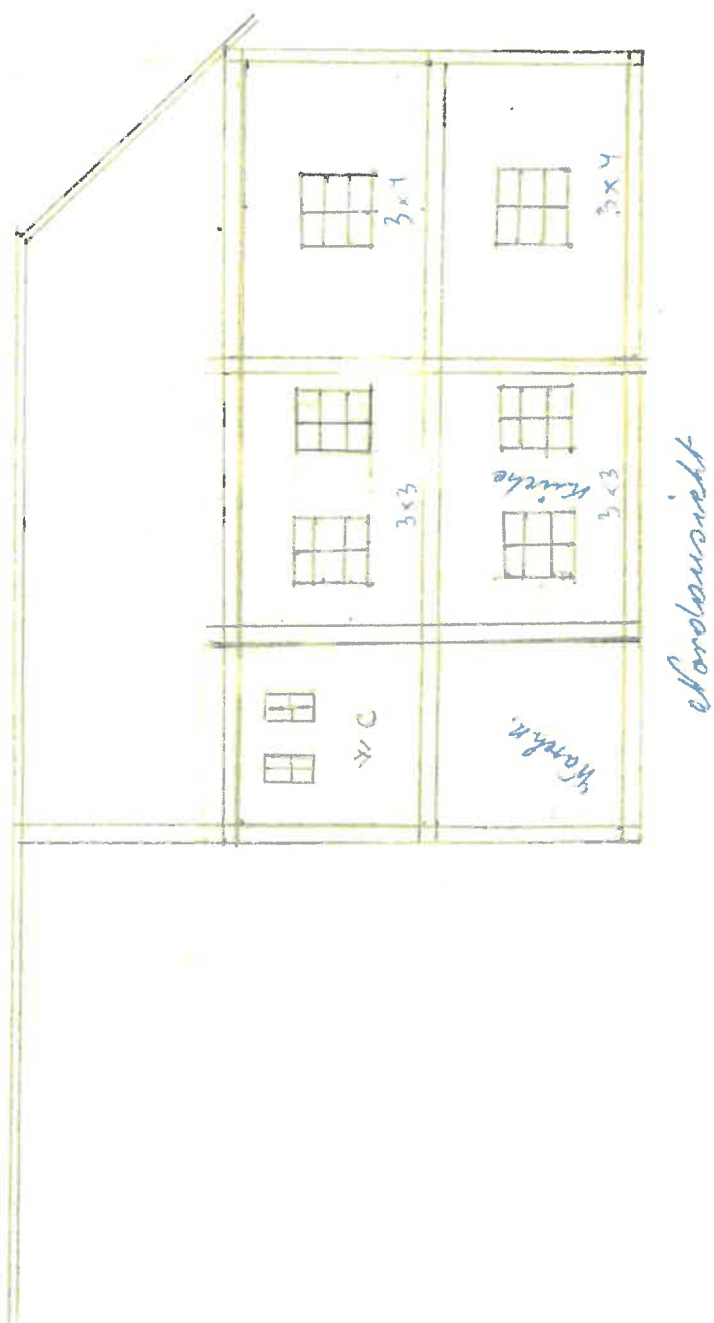
Klinge f. Altbau
des Hauses Klingf. 14



Neubau

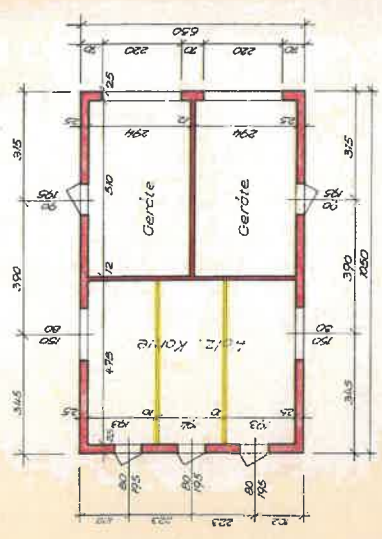
Südostansicht Maßstab: 1:200

Westansicht

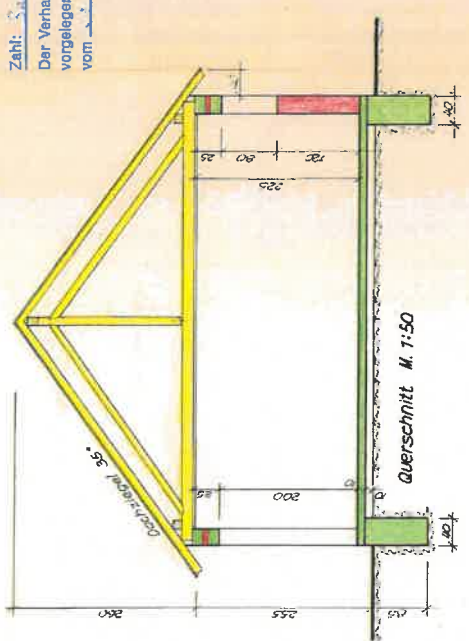


Plan für den Abtrag und die Wiederrichtung eines Nebengebäudes für Herrn
 Hans Kewra, Parz. 1856/2, KG. Mitterndorf, Gema. Pottenbach, Wainhart in Linz.
 MADERSPERGERSTR. 17
 Hamodorsgr. 6-A-4020 Linz.
 Plan im M. 1:100 u. 1:50.

Gemeindeamt Pettauca
 Zahl: 344-27/54
 Der Verhandlung vom 27. 2. 1988
 vorgelegt und im Sinne des Bescheides
 vom 27. 2. 1988 genehmigt.
 Der Bürgermeister
 J. H. H. H. H.



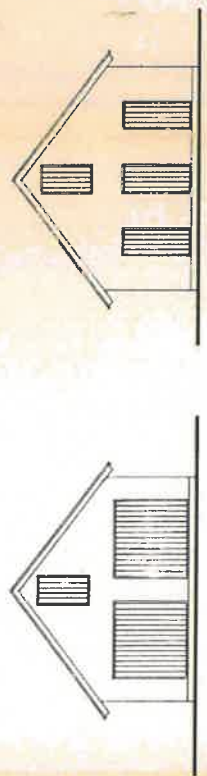
Grundriss



Querschnitt M. 1:50



Südansicht, Nordansicht (Spiegelverkehrt)



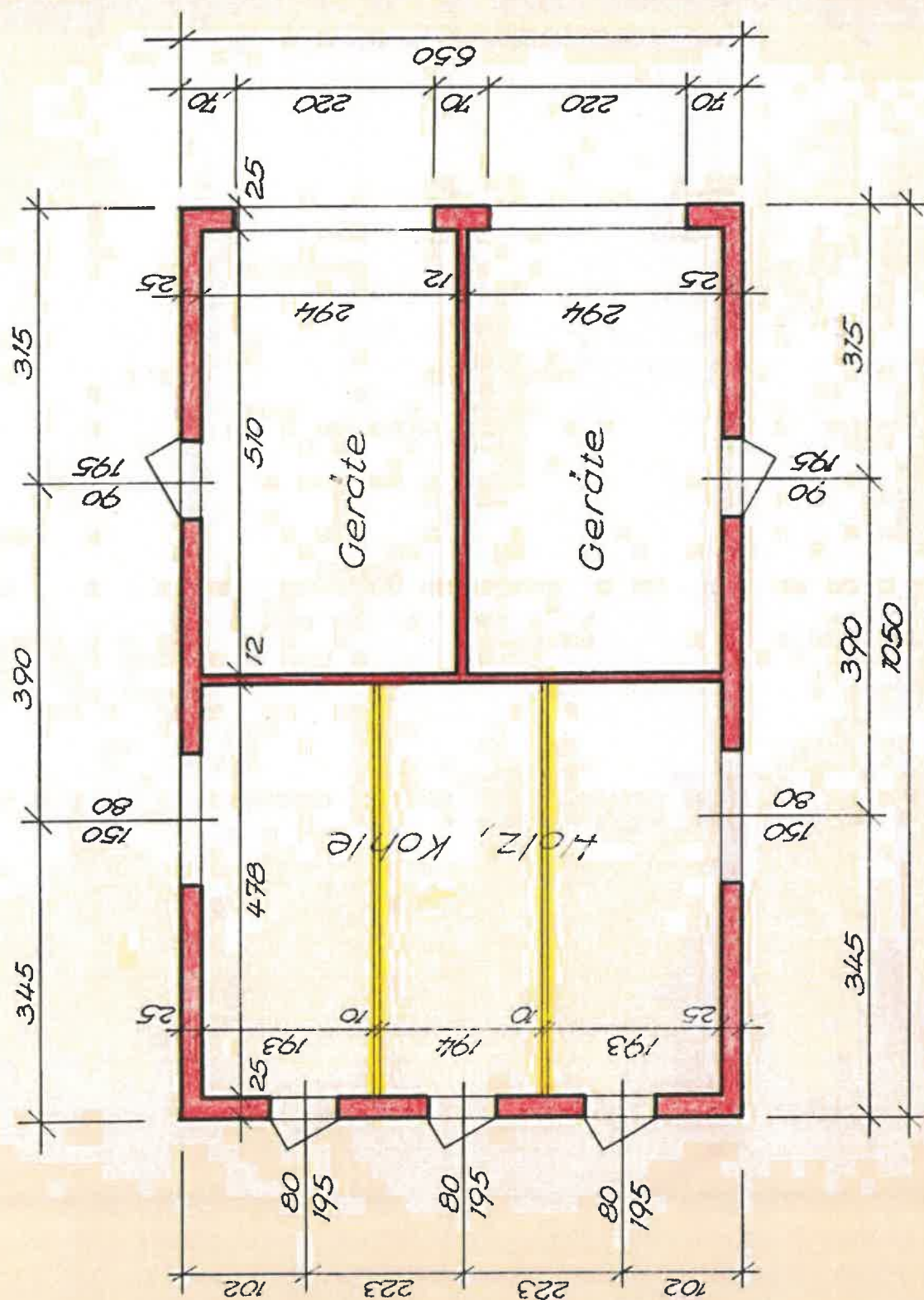
Westansicht

Ostansicht



Lageplan M. 1:500
 KG. Mitterndorf
 Gmd. Pottenbach
 Parz. 1856/2

Österreichischer
 Eigenheimbau- u. Siedlering
 Landesgruppe Österreich
 4020 Linz, Hamodorsgr. 6



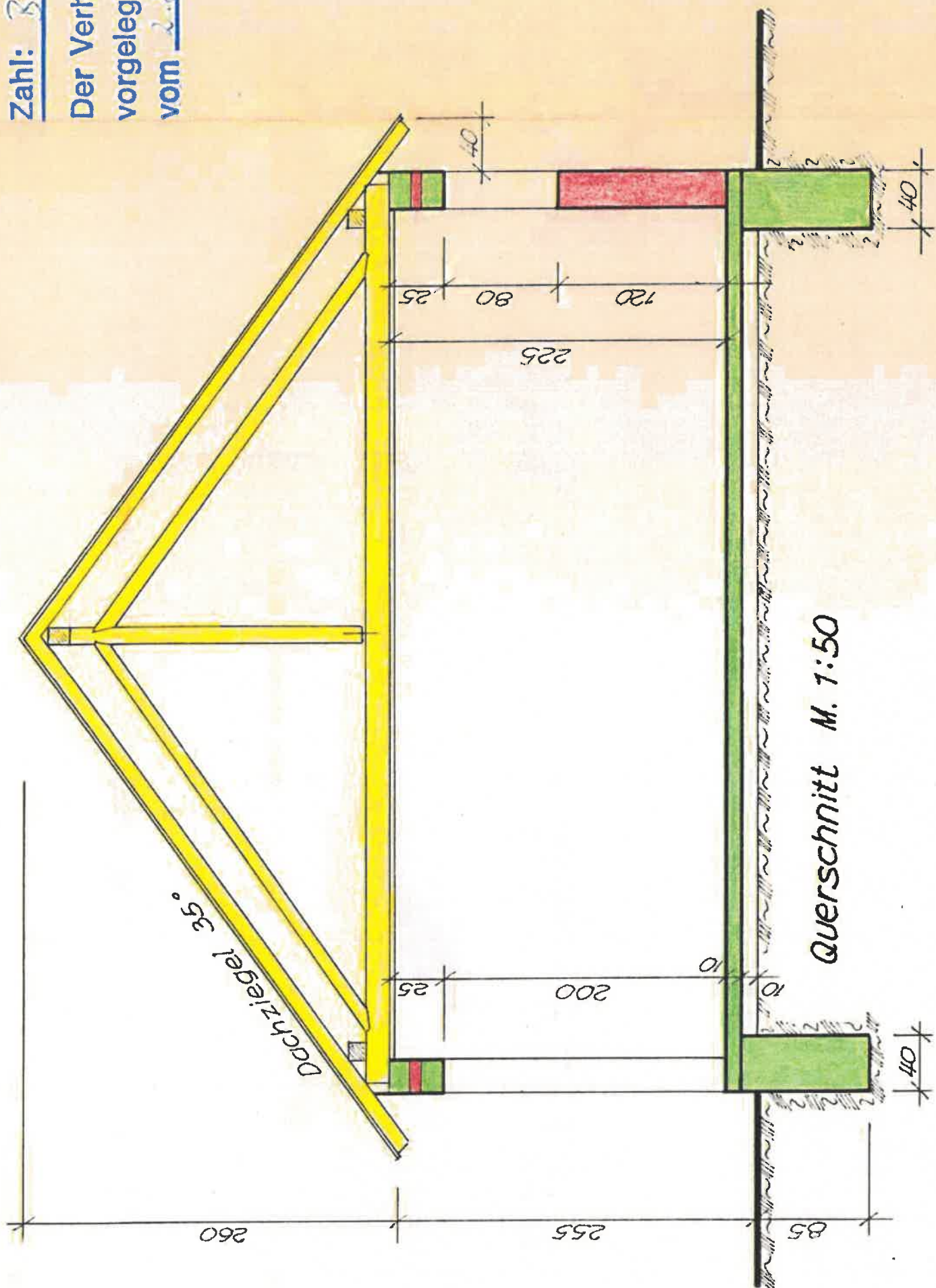
Grundriß

Zahl: 3200

Der Verhanc

vorgelegen i

vom 2.8.



Plan für den Abtrag und die Wiedererrichtung eines Nebengebäudes für Herrn
Hans Wawra, Parz. 1456/2, KG. Mitterndorf, Gemd. Pettenbach, wohnhaft in Linz,
~~Hamoderstr. 6, A-4020 Linz.~~
Plan im M. 1:100 u. 1:50.

Gemeindeamt Pettenbach

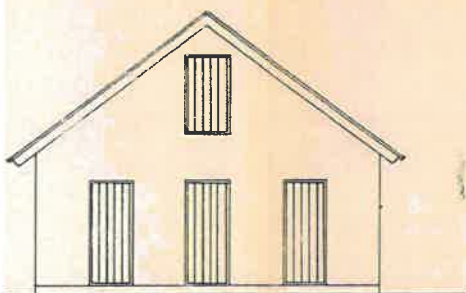
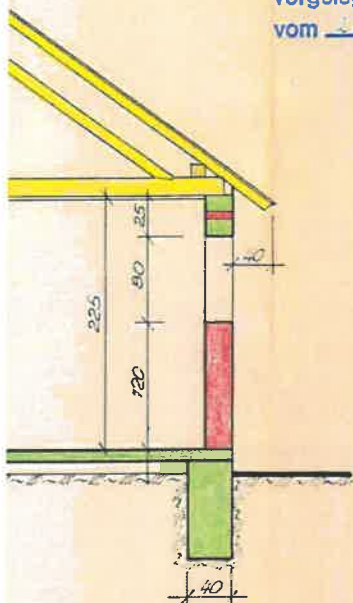
Zahl: Bau-43/1988

Der Verhandlung vom 28.7.1988
vorgelegen und im Sinne des Bescheides
vom 2.8.1988 genehmigt.

Der Bürgermeister:

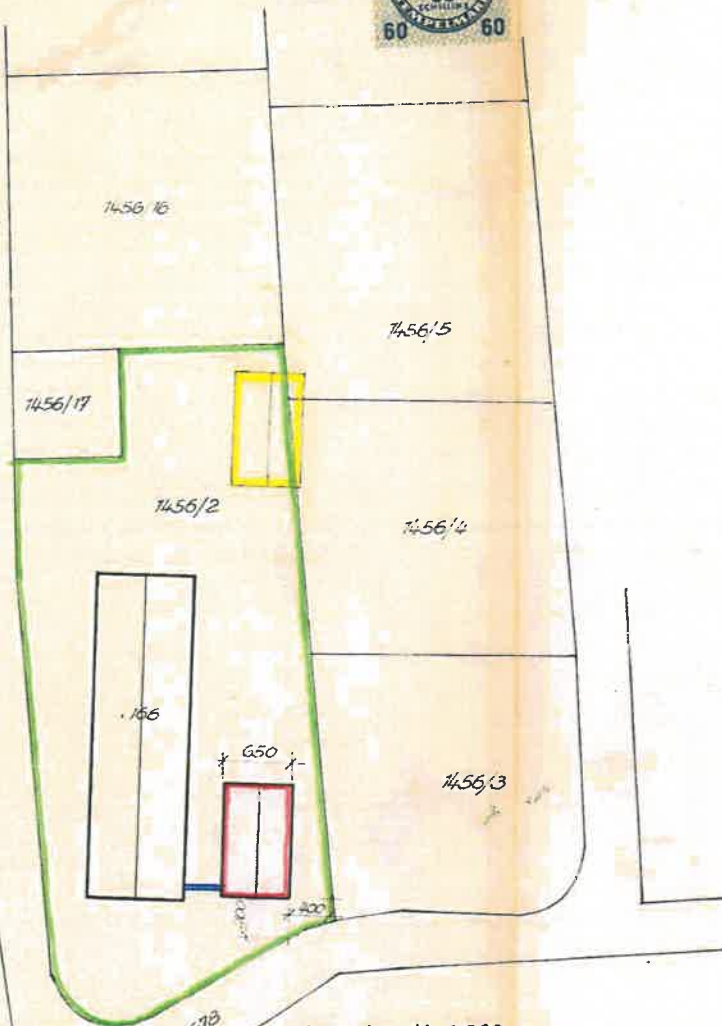


H. Wawra



Westansicht

16-2.1

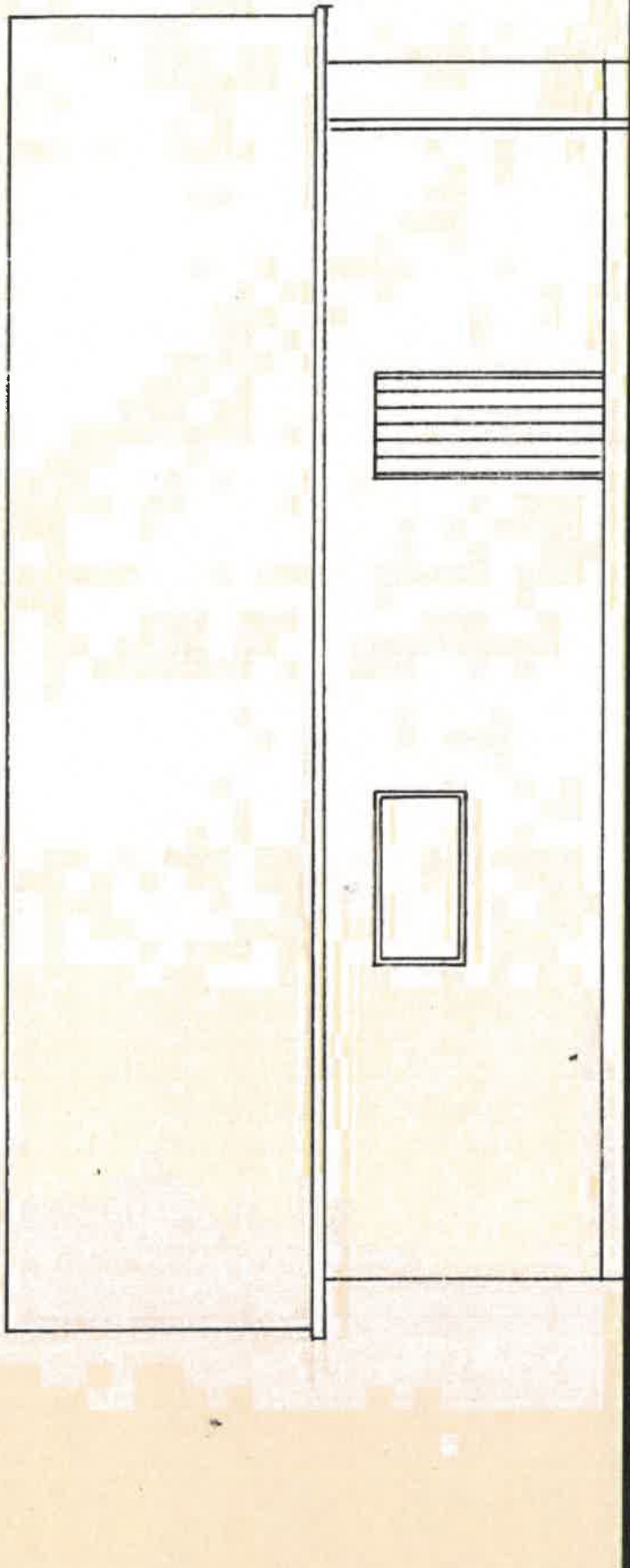


Lageplan M. 1:500
KG. Mitterndorf
Gemd. Pettenbach
Parz. 1456/2

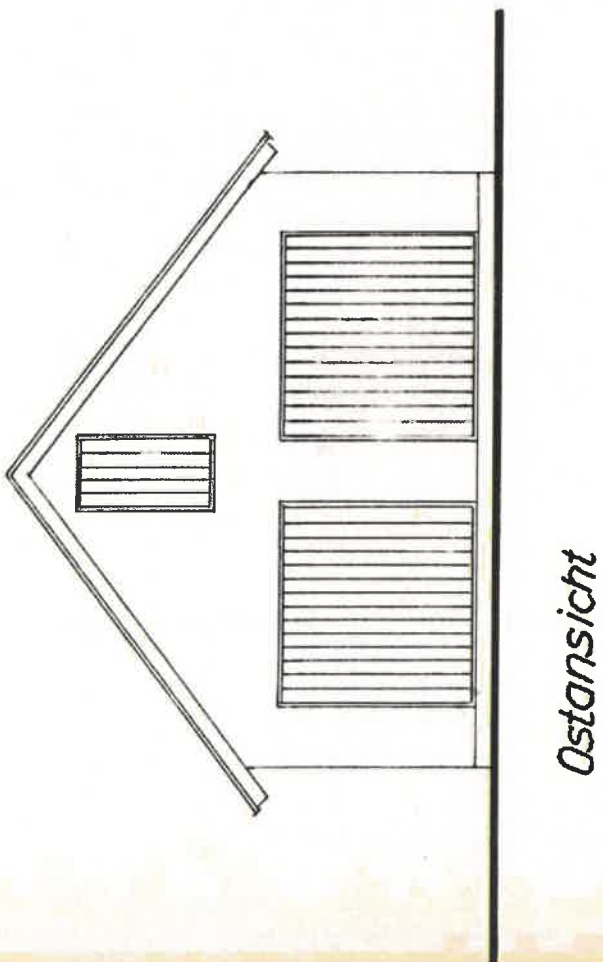
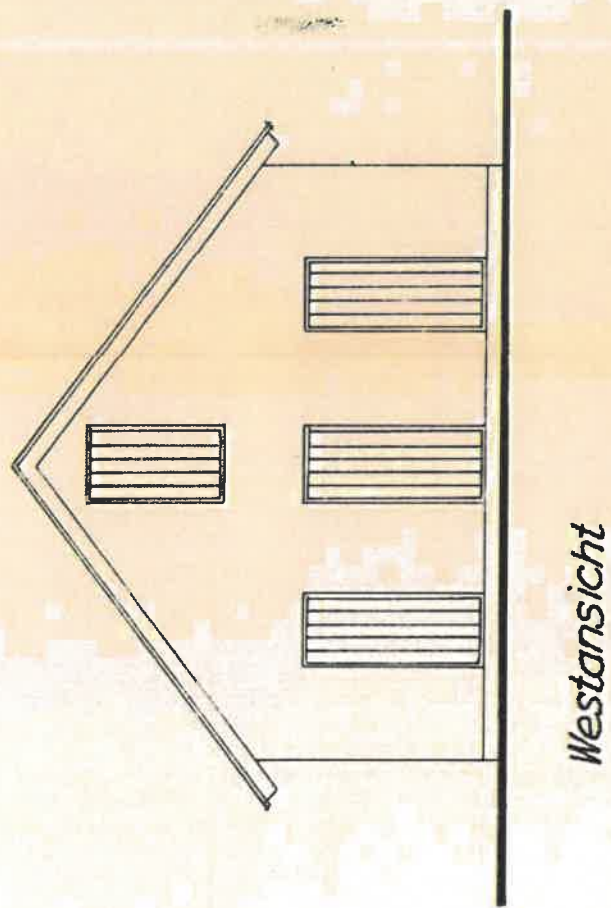
Österreichischer
Eigenheimbau- u. Siedlerring
Landesgruppe Oberösterreich
4020 Linz, Hamoderstraße 6



6.5.1988



Südansicht, Nordansicht (spiegelverkehrt)



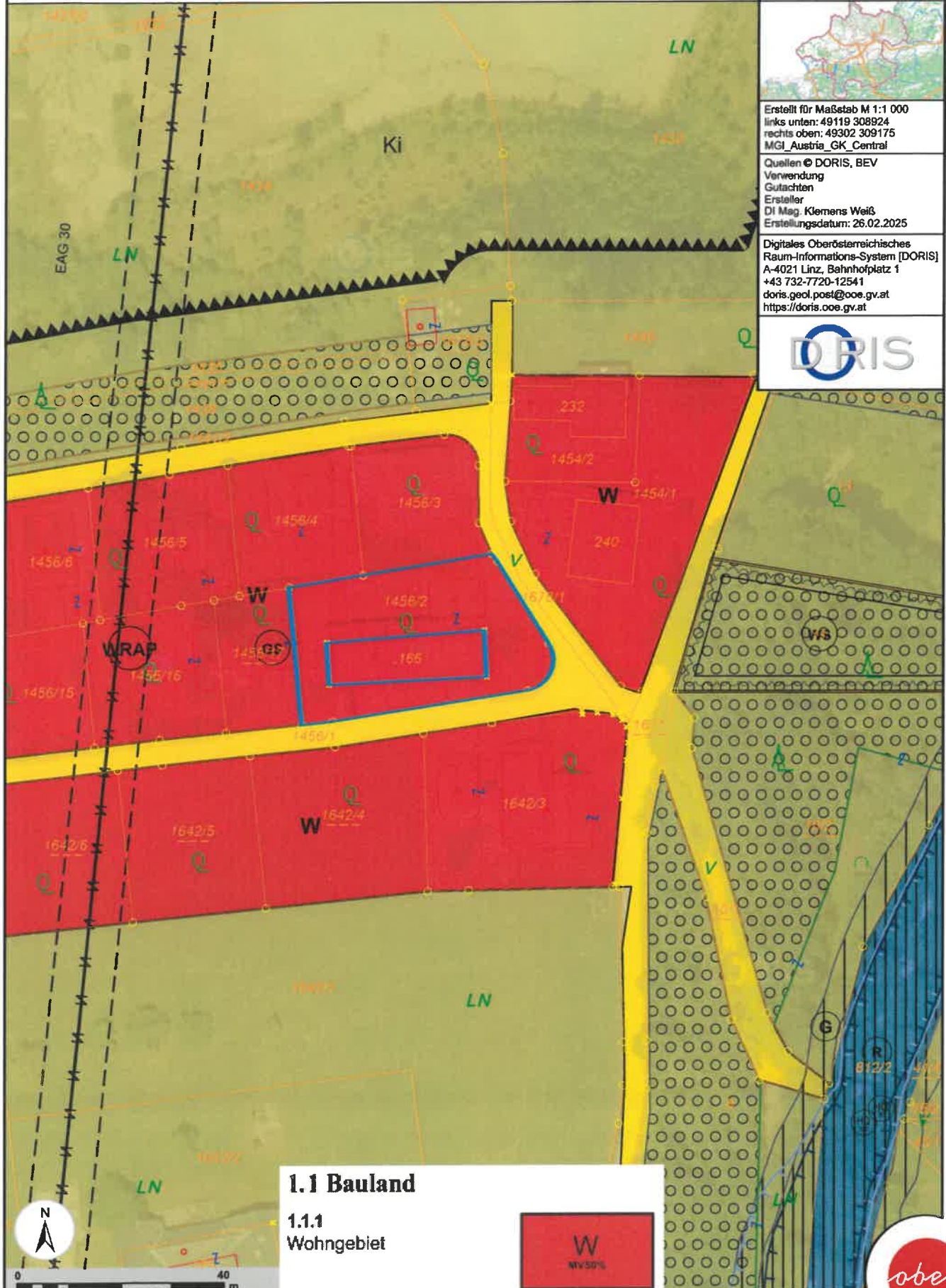
KG 49112 Mitterndorf, EZ 371 Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 49119 308924
rechts oben: 49302 309175
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
DI Mag. Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 26.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



1.1 Bauland

1.1.1 Wohngebiet



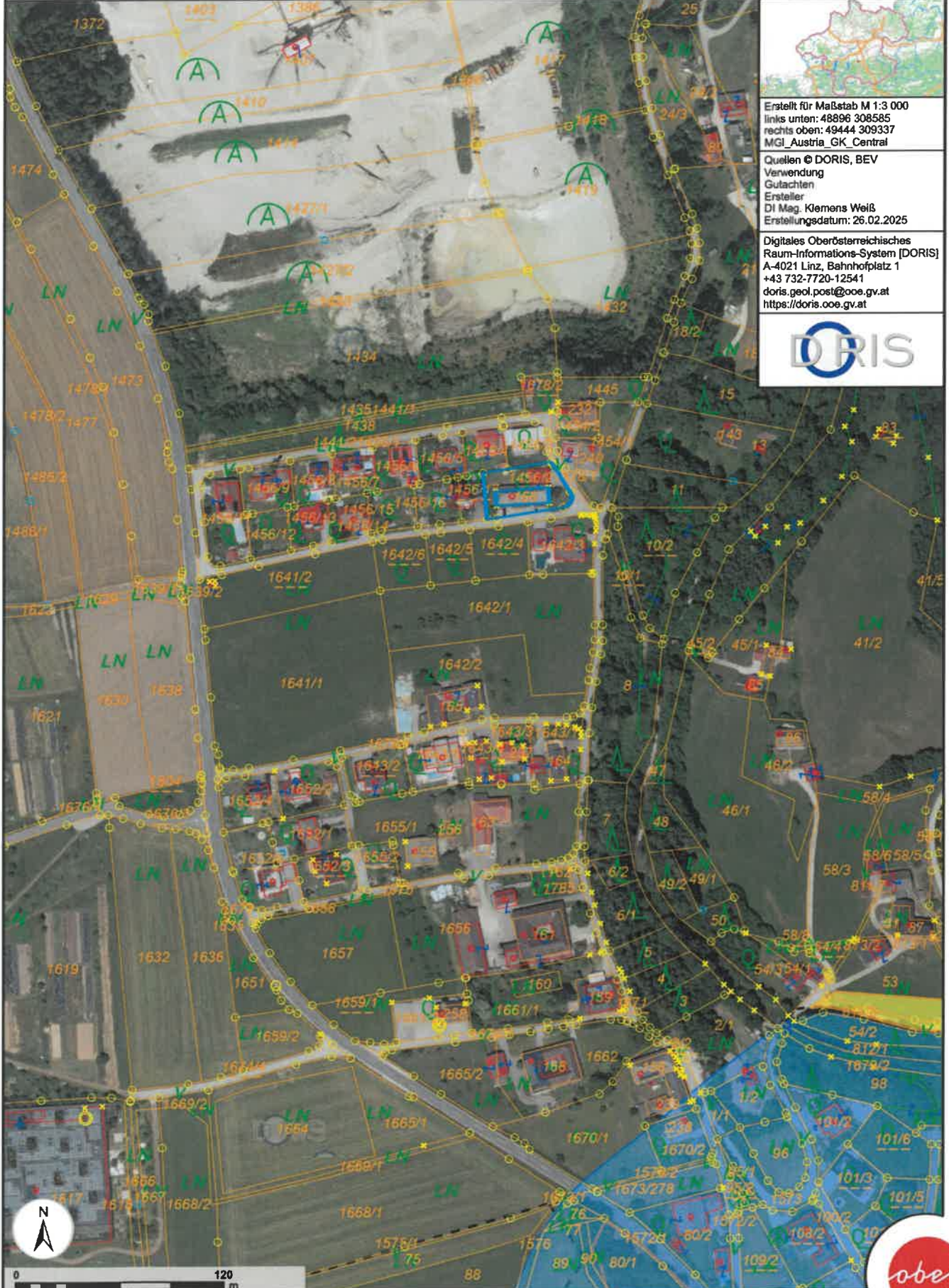
KG 49112 Mitterndorf, EZ 371 **Wildbach- und Lawinenverbauung**



Erstellt für Maßstab M 1:3 000
 links unten: 48896 308585
 rechts oben: 49444 309337
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 Gutachten
 Ersteller
 DI Mag. Klemens Weiß
 Erstellungsdatum: 26.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Kataster in Farbe

Typ

-  Einschaltpunkt
-  Höhenpunkt

Typ

-  GP gekennzeichnet
-  GP gekennzeichnet keine Punktnummer
-  GP nicht gekennzeichnet

Symbol

-  S-Klammer
-  Z-Klammer
-  Gebäude
-  Gebäudenebenfläche
-  Garten
-  landwirtschaftlich genutzt - Acker, Wiese oder Weide
-  verbuschte Fläche
-  Wald
-  fließendes Gewässer (Wasserlauf)
-  Straßenverkehrsanlage
-  Betriebsfläche
-  Abbaufäche, Halde oder Deponie

 Nutzung sonstige Linien

 Grundstücke

 Gebäude

Nutzungsart

-  Abbaufäche, Halde oder Deponie
-  Acker, Wiese oder Weidefläche

-  Betriebsfläche
-  Garten
-  Gebäude
-  Gebäudenebenfläche
-  Straßenverkehrsanlage
-  Wald
-  fließendes Gewässer
-  verbuschte Fläche

Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)

 Wildbacheinzugsgebiete

 Gebietsbauleitung

 WG - Wildbach gelbe Zone

 RU - Rutschung

 Raumrelevanter Bereich

Orthofotos

 Sicherung

RGB

-  Red: Band_1
-  Green: Band_2
-  Blue: Band_3

Orthofotos

RGB

-  Red: Band_1
-  Green: Band_2
-  Blue: Band_3

Preise Scharnstein u.U / Bauland unbebaut / 2020-2024

Bewertungssichttag:			18.03.2025	3,50 % Valorisierung/Jahr									
Nr.	KG-Nr.	KG-Name	Jahr	Datum	EZ	Gst-Nr.	Verkäufer	Käufer	Fläche m²	Kaufpreis €	€/m²	€/m² valorisiert	Beschreibung
1/A	49112	Mitterndorf	2024	20.12.2023	112	49112 - 1642/5	Pointl	WOLF Systembau Gesellschaft mbH	773,00	85030,00	110,00	114,79	Widmung: Bauland; DB Wasserleitung, GST neu gebildet aus GST 1642/1 EZ 112, wird EZ 112 abgeschrieben EZ neu folgt; reines BL
2/A	49112	Mitterndorf	2024	20.12.2023	112	49112 - 1642/6	Pointl	Pranzl	890,00	97900,00	110,00	114,79	Widmung: Bauland; GST neu gebildet aus GST 1642/1 EZ 112, wird EZ 112 abgeschrieben EZ neu folgt; reines BL
3/	49114	Oberdümdorf	2020	21.09.2020	63	49114 - 111/6 49114 - 111/7	Herzog Herzog	Mühlbachler Hubner	1011,00	60665,00	60,00	69,44	auf GST 111/6 zu 632 m2 entfallen € 75/m2; reines BL
4/	49114	Oberdümdorf	2020	10.01.2020	63	49114 - 112/5	Herzog Herzog	Grünauer	790,00	59250,00	75,00	88,62	Widmung: Bauland; EZ neu; reines BL
5/	49114	Oberdümdorf	2020	17.07.2020	444	49114 - 1099/2 49114 - 1104/4	Hauser	Stuntner Rathberger	947,00	64300,00	67,90	79,00	reines BL
6/	42163	Viechtwang	2023	15.07.2022	315	42163 - 564/1 42163 - 559/4	Stadler	Gürtenhofer Edlmayr	733,00	73300,00	100,00	109,37	Widmung: Bauland-Wohngebiet; Tst 5 aus Gst 564/1, Vereinigung mit Gst 559/4
7/	42163	Viechtwang	2023	10.01.2023	1199	42163 - 378/22	Hüthmayr	bauwerk Bammer GmbH	939,00	240000,00	255,59	275,15	Widmung: Bauland-Wohngebiet: Grundstück ist aufgeschlossen;; Preis Inkl. Aufschließungs-kosten ; inkl. € 14.563,- anteiliger Infrastrukturkosten- beitrag, € 6.045,- Mindestanschluss- gebühren für Kanal und Wasserleitung, Bauzwang, zzgl. Aufschließungsgebühren bzw Anschlussgebühren für Strom etc.
8/	42163	Viechtwang	2020	05.06.2020	162	42163 - 470/13 42163 - 470/12	Danninger	Barisic	945,00	94500,00	100,00	116,75	Widmung: Bauland, Grünland; Auslandstransaktion; davon 728m2 Bauland; GL entspricht in der Natur Garten
9/	42163	Viechtwang	2021	04.06.2020	798	42163 - 447/11	Hochbichler	Klaushofer	376,00	70000,00	186,17	217,38	Grundstück ist aufgeschlossen;; Teilstück 2 aus GST 447/15, Zuschreibung zu GST 447/11 EZ 799, Teilungsplan beiliegend, DB Geh und Fahrtrecht; Zuschreibung zu gewerblich genutzter Fläche
10/	49123	Unterdümdorf	2021	23.04.2021	48	49123 - 267/4	Pühringer	Tiefenthaler	1213,00	97685,06	80,53	91,54	EZ neu; reines BL
arithmetisches Mittel											114,52	127,68	
valorisiertes arithmetisches Mittel, gerundet												128,00	

ausgeschlossen:

Anmerkung:

Der Gefertigte ermittelt den Verkehrswert aus einer Mehrzahl von Verkaufsfallen in Scharnstein und Umgebung (bis ca. 3km Entfernung zum Kernort). Lagebedingt nicht vergleichbare Werte und Extremwerte werden ausgeschlossen (oberpreisig, unterpreisig, Verwandtschaftskäufe, Konkurs, u.a.). Aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2020 bis 2024 errechnet sich für Bauland unbebaut ein mittlerer, valorisierter Preis von gerundet € 128,00/m².

Objekt: A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20
Wohnnutzfläche WNF / Nutzfläche NF

Hauptgebäude

	Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Stockwerke	WNF
	Altbauteil (vor 1945)	9,65 m	10,60 m	102,29 m ²	0,71	2	144,98 m ²
	Neubauteil (ab 1963)	20,45 m	10,60 m	216,77 m ²	0,80	2	346,83 m ²
Keller	Heizkeller (ab 1963, Höhe 2,21 m)	7,50 m	4,36 m	32,70 m ²	1,00		
	Altbaukeller mit Rundgewölbe (vor 1945, Höhe 2,15 m)	3,80 m	3,20 m	12,16 m ²	1,00		44,86 m ²
	Gebäude gesamt	30,10 m	10,60 m	319,06 m ²			536,67 m ²

	Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Raumhöhe	Kubatur	Summe W8
Wohnung W5	Vorraum (für 2 Wohneinheiten)	3,83 m	2,85 m	5,46 m ²	2,40 m	13,10 m ³	
	Gang	3,58 m	1,15 m	4,12 m ²	2,40 m	9,88 m ³	
	WC	1,13 m	0,80 m	0,90 m ²	2,13 m	1,93 m ³	
	Küche	3,63 m	4,23 m	15,35 m ²	2,30 m	35,32 m ³	
	Bad	2,98 m	0,88 m	2,62 m ²	2,27 m	5,95 m ³	
	Wohnzimmer	4,09 m	3,64 m	14,89 m ²	2,27 m	33,79 m ³	
	Zimmer 1	3,24 m	3,79 m	12,28 m ²	2,27 m	27,87 m ³	
	Zimmer 2 inkl. Kellerabgang	4,45 m	3,79 m	16,87 m ²	2,25 m	37,95 m ³	72,49 m ²
	Wohnung W5 außen	9,65 m	10,60 m	102,29 m ²			102,29 m ²
	Faktor Altbau						0,71

Gesamt WNF (8 Wohneinheiten inkl. Allgemeinflächen und Keller)

536,67 m²

Gesamt WNF (8 Wohneinheiten inkl. Allgemeinflächen)

491,81 m²

Raumhöhe < 2,50m

Nebengebäude / Gerätehütte

	Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Raumhöhe	Kubatur	NF
	Geräte I	2,94 m	5,10 m	14,99 m ²	2,25 m	33,74 m ³	
	Geräte II	2,94 m	5,10 m	14,99 m ²	2,25 m	33,74 m ³	
	Holz-Kohle-Lager I	1,93 m	4,73 m	9,13 m ²	2,25 m	20,54 m ³	
	Holz-Kohle-Lager II	1,93 m	4,73 m	9,13 m ²	2,25 m	20,54 m ³	
	Holz-Kohle-Lager III	1,93 m	4,73 m	9,13 m ²	2,25 m	20,54 m ³	
	Gebäude gesamt						57,37 m ²
	Nebengebäude außen	10,50 m	6,50 m	68,25 m ²			68,25 m ²
	Faktor Nebengebäude						0,84

Gesamt NF (Nebengebäude)

57,37 m²

Raumhöhe < 2,50m

DI Mag. Klemens Weiß
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
 Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt
 A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
 Tel.: +43-7357-20732, Mobil: +43-664-302 60 83, E-Mail: office@klemens-weiss.at
 UID Nr.: ATU 66310324

Objekt: A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20

Mietzinse

Hauptgebäude

Wohneinheit	Datum Mietvertrag	WNF	Miete p.M. netto	€/m²	€/m² valorisiert
W6 - EG	27.09.2016	55 m²	€ 250,00	€ 4,55	5,18
W8 - OG	01.09.2016	30 m²	€ 300,00	€ 10,00	11,22
W7 - OG	27.09.2016	77 m²	€ 550,00	€ 7,14	8,14
W3 - OG	01.03.2017	42 m²	€ 350,00	€ 8,33	9,29
W5 - EG	31.10.2018	73 m²	€ 400,00	€ 5,48	6,05
W2 & W4 - EG	27.09.2016	83 m²	€ 800,00	€ 9,64	10,98
Mietwert gemittelt / valorisiert lt. Mietverträgen				€ 7,52	€ 8,48
Mietwert abzüglich 10 % Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Flur, Eingangsbereich)					€ 7,63
Vergleichswert lt. Immobilienpreisspiegel 2025					€ 6,16
Mietwert €/m² gutachterlich (nachhaltige Miete)					€ 7,40

Bewertungsstichtag:	18.03.2025	bis 50 m²	1,43%	Valorisierung/Jahr
		ab 50 m²	1,64%	Valorisierung/Jahr

Wohnlage gut	Valorisierung bis 50 m²	Valorisierung ab 50 m²
2025	-0,52%	0,89%
2024	5,11%	5,63%
2023	7,58%	8,73%
2022	4,41%	4,39%
2021	4,51%	3,30%
2020	-0,74%	0,80%
2019	-6,85%	-10,71%
2018	2,30%	1,70%
2017	-3,00%	0,00%
2016	1,50%	1,70%
Mittelwert	1,43%	1,64%

DI Mag. Klemens Weiß

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
Tel.: +43-7357-20732, Mobil: +43-664-302 60 83, E-Mail: office@klemens-weiss.at
UID Nr.: ATU 66310324

Ermittlung des Verkehrswerts - Ertragswertverfahren

Objekt: A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20

Bewertungsparameter

Liegenschaft:	KG 49112 Mitterndorf, EZ 371, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
Objekt:	A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20
Auftraggeber:	Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems, Rat Mag. Andreas Waldl
Bewertungsstichtag:	18.03.2025

Bodenwert

	Größe (m²)	Wert (€ / m²)	Bodenwert
Gst. Nr. 166 - Baufläche	277,00 m²	€ 128,00	€ 35 456,00
Gst. Nr. 1456/2 - Baufläche	82,00 m²	€ 128,00	€ 10 496,00
Gst. Nr. 1456/2 - Garten	888,00 m²	€ 128,00	€ 113 664,00
Summe Bodenwert			€ 159 616,00

Rohertrag

Benutzertyp	Nettoraumfläche	nachhaltige Miete	Nettomietzins pro Monat	Nettomietzins pro Jahr
Altbau (vor 1945) - WNF	144,98 m²	€ 7,40	€ 1 072,85	€ 12 874,22
Neubau (ab 1963) - WNF	346,83 m²	€ 7,40	€ 2 566,54	€ 30 798,50
Heizkeller / Lager - NF (inkludiert)	32,70 m²	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rundgewölbekeller - NF (inkludiert)	12,16 m²	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nebengebäude - NF (inkludiert)	57,37 m²	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8 Freiparker (inkludiert)	120,00 m²	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Summe Rohertrag	594,04 m²		€ 3 639,39	€ 43 672,73

Jahresrohertrag**€ 43 672,73****Bewirtschaftungsaufwand**

	%	Bezugsgröße	€ / m² & Jahr	Deductions p.a.
Verwaltungskosten	2,50%	€ 43 672,73		-€ 1 091,82
Mietausfallswagnis	5,00%	€ 43 672,73		-€ 2 183,64
Instandhaltungskosten WNF		491,81 m²	€ 15,00	-€ 7 377,15
Instandhaltungskosten NF		102,23 m²	€ 7,50	-€ 766,73
Σ Bewirtschaftungsaufwand	26,15%			-€ 11 419,33

Jahresreinertrag**€ 32 253,40**

	Bodenwert	Kapitalisierungs- zinssatz (%)	Bodenwertverzinsung
Bodenwertverzinsung	€ 159 616,00	4,50%	-€ 7 182,72
Gebäudereinertrag			€ 25 070,68

	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer	Vervielfältiger
Ermittlung Vervielfältiger	80,00	45,00	35,00	17,46
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 437 759,43

Einmalige Ein- /Ausgaben

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarf	-€ 50 000,00
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (Rechte, Lasten, ...)	€ 0,00
Bodenwert	€ 159 616,00

Ertragswert der Liegenschaft	€ 547 375,43
-------------------------------------	---------------------

Ertragswert der Liegenschaft gerundet	€ 547 000,00
--	---------------------

Bruttoanfangsrendite	7,98%
-----------------------------	--------------

Fotodokumentation

Objekt: A-4643 Steinfeld, Gassenbauerweg 20

Liegenschaft

KG 49112 Mitterndorf, EZ 371

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems

im Ausmaß von insgesamt 1.247 m²

Geschäftszahl

1 E 1800/24z

LOKO

18.03.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems

Mag. Andreas Waldl, Richter

Bambergstraße 46

4560 Kirchdorf/Krems

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

Neustraße 5

4522 Sierning

Firmenbuchnummer 123110w

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank

Europaplatz 1a

4020 Linz

Oberösterreich Aktiengesellschaft

(Zeichen: LimbergerRobertRBSierning)

Verpflichtete Partei

Robert Limberger

Brunnenweg 23

4643 Pettenbach

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer /
Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt

A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22

A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10

Tel.: +43-664-3026083

E-Mail: office@klemens-weiss.at



Foto 1



Hauptgebäude mit Stellplätzen

Foto 2



Hauptgebäude mit Stellplätzen

Foto 3



Zufahrt

Foto 4



Wendeplatz

Foto 5



Hauptgebäude / Nebengebäude

Foto 6



Hauptgebäude / Nebengebäude / Durchgang

Foto 7



Hauptgebäude / Nebengebäude

Foto 8



Garten

Foto 9



Hauptgebäude

Foto 10



Hauptgebäude

Foto 11



Hauptgebäude / Garten

Foto 12



Garten

Foto 13



Zählerkasten

Foto 14



Wohnung W5 / Küche

Foto 15



Wohnung W5 / Wohnzimmer

Foto 16



Wohnung W5 / Wohnzimmer

Foto 17



Wohnung W5 / Zimmer 1

Foto 18



Wohnung W5 / Zimmer 1

Foto 19



Wohnung W5 / Zimmer 2 mit Kellerabgang

Foto 20



Wohnung W5 / Zimmer 2 mit Kellerabgang

Foto 21



Wohnung W5 / Gewölbekeller

Foto 22



Wohnung W5 / Gewölbekeller

Foto 23



Wohnung W5 / Zimmer 2 mit Kellerabgang

Foto 24



Wohnung W5 / WC

Foto 25



Wohnung W5 / Gang

Foto 26



Wohnung W5 / Heizregister

Foto 27



Wohnung W5 / Küche

Foto 28



Wohnung W5 / Bad

Foto 29



Wohnung W5 / Bad

Foto 30



Wohnung W5 / Fußboden

Foto 31



Kellerabgang Heizkeller / Neubau

Foto 32



Kellerabgang Heizkeller / Neubau

Foto 33



Heizkeller / Neubau

Foto 34



Heizkeller / Neubau / Öl-Zentralheizung

Foto 35



Heizkeller / Neubau / Wasserregister / Wärmehzähler

Foto 36



Heizkeller / Neubau / Lager

Foto 37



Heizkeller / Neubau / Öl-Tank

Foto 38



Kellerabgang Heizkeller / Neubau

Foto 39



Stiegenaufgang OG

Foto 40



Flur EG

Foto 41



Flur OG

Foto 42



Stiegenaufgang Dachgeschoß

Foto 43



Konstruktive Dachstuhl

Foto 44



Konstruktive Dachstuhl

Foto 45



Konstruktive Dachstuhl

Foto 46



Konstruktive Dachstuhl

Foto 47



Konstruktive Dachstuhl