

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeidigter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
Immobilien

Beim LG Steyr eingetragen in der Fachgruppe 94, Immobilien für die Fachgebiete 94, 94.15,
94.17, 94.65, 94,70

A-4400 Steyr, Kammermayrstraße 17
TEL: +43(0)664 824 35 11
Email: office@sv-dutzler.at

SV 10/2023
BG Steyr 11 E 2098/19t

Bewertungsgutachten Bewertung von Wohnungseigentum zur Verkehrswertermittlung

| |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wohnungseigentum an einer Wohnung mit 62/539 Anteilen</p> |
|-------------------------------------------------------------------------|

Auftraggeber: Bezirksgericht Steyr
Zwangsversteigerung: Maria Da Pena Levy-Nascimento
**Adresse: 4523 Neuzeug (Gemeinde Sierning),
Wagnerstraße 24, Top 6**

| | |
|------------------------|----------------------------|
| EZ: | 741 |
| GStNr.: | 57/4 |
| Grundbuch: | 49231 Sierninghofen |
| BLNr: | 9 |
| Anteile: | 62 von 539 |
| Bezirksgericht: | Steyr |

Verkehrswert € 99.000,--
(in Worten: neunundneunzigtausend)

07.12.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 1.1 | Auftraggeber | 3 |
| 1.2 | Zweck des Gutachtens | 3 |
| 1.3 | Bewertungsgegenstand | 3 |
| 1.4 | Stichtag der Bewertung | 3 |
| 1.5 | Dauer der Besichtigung | 3 |
| 1.6 | Grundlagen der Bewertung | 3 |
| 2 | Befund | 4 |
| 2.1 | Gutbestand | 4 |
| 2.2 | Eigentümer | 4 |
| 2.3 | Dingliche Lasten | 4 |
| 2.4 | Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 2.4.1 | Grundstücke | 6 |
| 2.4.2 | Flächenwidmung | 6 |
| 2.4.3 | Lage und Verkehrsverhältnisse | 6 |
| 2.4.4 | Maße, Ausformung und Topographie | 6 |
| 2.4.5 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 2.4.6 | Kontaminierung, Altlasten- und Verdachtsflächenkataster ... | 7 |
| 2.4.7 | Baubeschreibung sowie Bau- und Erhaltungszustand | 7 |
| 2.4.8 | Bestandsverhältnisse | 9 |
| 2.4.9 | Außenanlagen | 9 |
| 2.4.10 | Energieausweis - Energiekennzahl | 9 |
| 2.4.11 | Verwaltung der Liegenschaft | 10 |
| 3 | Bewertung | 12 |
| 3.1 | Bewertung von Fahrnissen | 12 |
| 3.2 | Bewertung der Liegenschaft | 12 |
| 3.3 | Lastenfreiheit der Liegenschaft | 12 |
| 3.4 | Alterswertminderung – Abschreibung | 12 |
| 3.5 | Vergleichswertverfahren | 12 |
| 3.6 | Sachwertverfahren | 15 |
| 3.7 | Verkehrswert und Verkehrswertanpassung | 17 |
| 4 | Beilagen | 18 |
| 4.1 | Grundbuchauszug (Beilage 1) | 18 |
| 4.2 | Auszug aus der Katastermappe (Beilage 2) | 18 |
| 4.3 | Protokoll Eigentümerversammlung (Beilage 3) | 18 |
| 4.4 | Fotomappe (Beilage 4) | 18 |
| 4.5 | Planunterlagen (Beilage 5) | 18 |

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Dieses Bewertungsgutachten wurde im Auftrag des Bezirksgerichtes Steyr erstellt; **Aktenzahl 11E 2098/19 t – Zwangsversteigerung:** Maria da Pena Levy-Nascimento.

1.2 Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsanteile an der Top 6, in einfacher Ausfertigung, nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, der Liegenschaft in 4523 Neuzeug (Gemeinde Sierning), Wagnerstraße 24, EZ 741, KG 49231 Sierninghofen, BLNr. 9, Bezirksgericht Steyr.

1.3 Bewertungsgegenstand

Der Gegenstand der Bewertung sind die Wohnungseigentumsanteile 62/539 an der Top 6 von Frau Maria da Pena Levy-Nascimento – Wohnungseigentum an der Liegenschaft in 4523 Neuzeug (Gemeinde Sierning) Wagnerstraße 24, EZ 741, KG 49231 Sierninghofen, Bezirksgericht Steyr.

1.4 Stichtag der Bewertung

Bewertungsstichtag ist der 24.10.2023 (Tag der Besichtigung).

1.5 Dauer der Besichtigung

Die Besichtigung fand am 24.10.2023 um 9.00 Uhr statt. Die Besichtigung dauerte ca. 1 Stunde. Anwesend waren der ausführende Sachverständige und eine Nachbarin (Fr. Maria Mayr).

1.6 Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung der Liegenschaft am 24.10.2023
- Grundbuchauszug vom 25.09.2023
- Katasterauszug vom 25.09.2023
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, Manz Verlag Wien, 2. erweiterte Auflage, 2005
- Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017
- Immobilien Preisspiegel WKO 2023, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Informationen der Immobiliendatenbank www.immonetZT.at
- Informationen der Hausverwaltung, Ansprechpartner RA Mag. Klaus Rinner von der ANWALTGMBH Rinner Teuchtmann Linz – Rechtsanwälte (Vorschreibung, Jahresabrechnung, Rücklagenstand, Protokoll)

- Nutzwertgutachten vom 11.05.2009, SV Dr. Thomas Brückner, Haratzmüllerstraße 5, 4400 Steyr
- Kaufvertrag vom 15.05.2008, Wohnungseigentumsstatut vom 27.05.2008, RA Mag. Klaus Rinner, LL.M., Freistädter Straße 3, 4040 Linz
- Energieausweis vom 08.11.2012, Neubaubüro Planung & Bauleitung GmbH, Wilfingstraße 5, 4643 Pettenbach
- Informationen der Gemeinde Sierning (Bauabteilung) hinsichtlich Aufschließung (Wasser, Kanal, Strom)

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass weder eine Bodenprobe noch eine Trinkwasseruntersuchung verlangt wurden bzw. diese Bestandteile dieser Verkehrswertschätzung sind.

2 Befund

2.1 Gutbestand

Die Liegenschaft in der EZ 741 KG 49231 Sierninghofen, Bezirksgericht Steyr besteht aus dem GStNr. 57/4.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  57/4   G GST-Fläche          (*  1174) Änderung in Vorbereitung
         Bauf.(10)             280
         Gärten(10)            894 Wagnerstraße 24
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.2 Eigentümer

Laut Grundbuchauszug ist im B-Blatt der EZ 741 unter der BLNr. 9 das Eigentumsrecht einverleibt für:

```
***** B *****
9 ANTEIL: 62/539
  Maria da Pena Levy-Nascimento
  GEB: 1965-10-25 ADR: Robinienweg 5, CH-4153 Reinach
  b 2321/2008 2435/2008 2795/2023 Wohnungseigentum an Top 6
  c 2438/2008 Kaufvertrag 2008-05-15 Eigentumsrecht
```

2.3 Dingliche Lasten

Im C-Blatt des Grundbuches der EZ 741 befindet sich unter der BLNr. 9 folgende Eintragung:

***** C *****

3 a 846/1969 4800/1996
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1969-02-28 hins Gst 57/4 für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 4800/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42

4 a 527/1988 4800/1996
DIENSTBARKEIT der Duldung des 10 (30) kV-Erdkabels gem Pkt
1. u. 2. Dienstbarkeitsvertrag 1987-08-26 hins Gst 57/4 für

Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 4800/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42

6 a 4063/2003
DIENSTBARKEIT des Fahrens
gemäß Artikel III. Vereinbarung 2003-09-04
über Gst 57/4 für Gst 57/3

11 auf Anteil B-LNR 9
a 2438/2008 Pfandurkunde 2008-05-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 111.600,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
b 2980/2011 Klage (33 C 863/11a, BG Linz)
c 3816/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens s. CLNR 19

20 auf Anteil B-LNR 9
a 4935/2019 IM RANG 2438/2008 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr. EUR 111.600,--
Kosten EUR 560,--, Antragskosten EUR 540,--
für RAIFFEISENLANDESBANK OÖ AG (FN 247579m)
(11 E 2098/19t)

***** HINWEIS *****

Die im C Blatt eingetragenen Dienstbarkeiten haben auf den Verkehrswert der gegenständlichen Eigentumswohnung keinen relevanten Einfluss.

Im A2 Blatt des Grundbuches der EZ 741 befindet sich folgende Eintragungen:

***** A2 *****

1 a 4800/1996 Eröffnung der Einlage für Gst 57/4 aus EZ 42

2 a 4800/1996 Bauplatz (auf) Gst 57/4 (Bescheid MGA Sierning 1996-04-18,
Zl-Baupl-39/1996/He)

3 a 4800/1996 526/2001 3971/2003 4062/2003 3837/2005 Grunddienstbarkeit -
Geh- und Fahrtrecht wider Gst 57/1 (EZ 42, 753), und Gst 57/5 (EZ
856)

4 a 4800/1996 526/2001 1515/2001 4062/2003 Grunddienstbarkeit -
Wasserleitungsrecht und Abwasserleitungsrecht wider Gst 57/1 der
EZ753 und 57/5 (EZ 856)

5 a 4725/2003 ABG 2003-10-22 Zuschreibung Teilfl 14 des Gst 57/5 aus EZ 856
bei Einbeziehung in Gst 57/4 gem. § 13 LTG

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

2.4 Grundstücksbeschreibung

2.4.1 Grundstücke

Das gegenständliche Grundstück hat laut Grundbuchauszug eine Gesamtgröße von ca. 1.174 m². Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

2.4.2 Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan, liegt das Grundstück mit den GStNr. 57/4 im „Bauland / W – Wohngebiet“.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



2.4.3 Lage und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich im „Ortsteil“ Neuzeug, das zum Gemeindegebiet Sierning gehört. In unmittelbarer Nähe zur bewertungsrelevanten Immobilie, befinden sich auch mehrere gewerblich genutzte Liegenschaften; es ist mit Immissionen (Lärm, Schmutz, Verkehr usw.) zu rechnen. Die Lage kann als „mittel“ bezeichnet werden. Die Entfernung zum Zentrum Neuzeug beträgt ca. 1 km; die Entfernung zum Zentrum der Marktgemeinde Sierning beträgt ca. 2,5 km. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung können ebenfalls als „mittel“ bezeichnet werden.

2.4.4 Maße, Ausformung und Topographie

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche; die Formation entspricht annähernd einem Vieleck.

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

2.4.5 Ver- und Entsorgung

Die gegenständliche Liegenschaft ist an das örtliche Kanal-, Wasser-, und Stromnetz angeschlossen.

2.4.6 Kontaminierung, Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft kontaminierungsfrei ist. Das Grundstück mit der GStNr. 57/4 scheint nicht im Altlastenatlas bzw. Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes auf. Nachfolgend die gegenständliche Abfrage vom 25.09.2023:

Ergebnis für:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bundesland | Oberösterreich |
| Bezirk | Steyr-Land |
| Gemeinde | Sierning |
| Katastralgemeinde | Sierninghofen (49231) |
| Grundstück | 57/4 |

Information:

Das Grundstück 57/4 in Sierninghofen (49231) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.4.7 Baubeschreibung sowie Bau- und Erhaltungszustand

Baubeschreibung

Laut Einreichplanung bzw. Energieausweis wurde die Liegenschaft im Jahr 1996 errichtet. Die Immobilie verfügt über vier Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die bewertungsrelevante Wohnung Top 6, befindet sich im Dachgeschoss der Liegenschaft. Es gibt einen „Spitzdachboden“. Es ist keine Liftanlage vorhanden. Das Gebäude wurde in „Massivbauweise“ ausgeführt. Die Dacheindeckung ist aus Ziegel. Es gibt ein „Kaltdach“. Der Innenausbau in der Wohnung wurde teilweise in „Trockenbau“ ausgeführt. Insgesamt befinden sich folgende Wohnungseigentumseinheiten auf der Liegenschaft: 8 Wohnungen und 12 KFZ Abstellplätze im Freien. Im Kellergeschoss befinden sich Wasch- bzw. Trockenraum, Fahrradraum und einen Schutzraum. Es gibt zusätzlich eine Außenstiege über die der Keller erreichbar ist. Die vorhandenen Gartenflächen werden allgemein genutzt.

Die Liegenschaft verfügt über eine Ölzentralheizung (Heizöl extra leicht). Der Öltank wurde im Garten „vergraben“. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Boiler. In der bewertungsrelevanten Wohnung Top 6 gibt es bei den Räumlichkeiten auch Dachschrägen - Kniestock ca. 165 cm. Die generellen Raumhöhen betragen ca. 255 cm. Die Fenster bzw. Balkontüre sind aus Kunststoff. Die Türen sind in Holzoptik ausgeführt. Die Bodenbeläge sind aus Fliesen bzw. Laminat (Eichenoptik). Das Bad verfügt über eine Badewanne. Es gibt einen Balkon (Holzkonstruktion).

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Immobilie und der Wohnung kann als „mittel“ bezeichnet werden.

Es ist ein Instandhaltungsrückstand zu erkennen; Mängel bzw. Schäden an folgenden Gewerken sind augenscheinlich festzustellen; es handelt sich um keine taxative Aufzählung (siehe auch Fotodokumentation Beilage 4):

- Außenfassade
- Hausumrandung
- Malerei im Stiegenhaus
- Feuchtestellen im Stiegenhaus
- Waschküche
- Bodenbeläge in der Wohnung
- Dachflächenfenster in der Wohnung
- Balkon – Holzkonstruktion
- usw.

Achtung

Der ausführende Sachverständige weist darauf hin, dass die angeführten Mängel „augenscheinlich“ bei den Besichtigungen festgestellt wurden. Bei diesem Gutachten, handelt es sich um eine Verkehrswertermittlung. Sollten nähere Informationen zur Bausubstanz benötigt werden, müsste ein Bausubstanzgutachten in Auftrag gegeben werden.

Flächenspiegel

Laut Nutzwertgutachten weist die gegenständliche Wohnung Top 6 eine Wohnnutzfläche von **ca. 62,53 m²** auf; der Balkon hat eine Fläche von ca. 4,00 m²; das dazugehörige Kellerabteil 6 (Zubehör) hat eine Fläche von ca. 4,00 m². Nachfolgende Aufstellung aus dem Nutzwertgutachten zeigt die vorhandenen Räumlichkeiten bzw. den konkreten Flächenspiegel:

TOP 6 - (DG links)

| <u>Räume</u> | <u>Nutzfläche</u> | <u>Faktor</u> | <u>Nutzwert</u> | <u>Nutzwert gerundet</u> |
|--------------------------------------------------|----------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|
| Diele | 7,26 m ² | | | |
| Abstellraum | 1,26 m ² | | | |
| WC | 1,48 m ² | | | |
| Bad | 5,49 m ² | | | |
| Koch/Ess/Wohnzimmer | 25,08 m ² | | | |
| Kinderzimmer | 9,04 m ² | | | |
| Schlafzimmer | 12,92 m ² | | | |
| | 62,53 m² | 0,95 | 59,40 | 59 |
| werterhöhende Umstände (keine Nutzfläche) | | | | |
| Balkon Top 6 | 4,00 m ² | 0,25 | 1,00 | 1 |
| Zubehör (keine Nutzfläche): | | | | |
| Kellerabt Top 6 | 4,00 m ² | 0,45 | 1,80 | 2 |
| | | | | |
| NUTZWERT TOP 6 | | | | 62 |

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

2.4.8 Bestandsverhältnisse

Zum Bewertungszeitpunkt sind dem aufführenden Sachverständigen keine Bestandsverhältnisse bekannt.

Achtung

Ein eventuelles, aufrechtes Mietverhältnis ist beim Kauf der Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen. Da es auch mündliche Bestandsverhältnisse gibt, übernimmt der ausführende Sachverständige diesbezüglich keine Haftung.

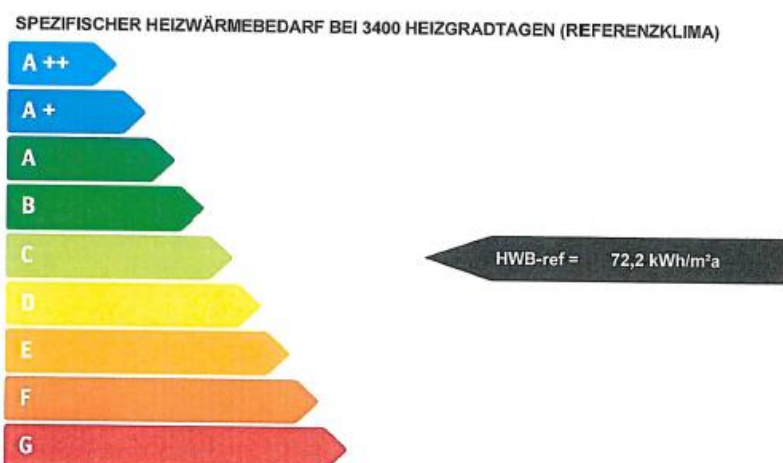
2.4.9 Außenanlagen

Die Liegenschaft verfügt über Außenanlagen, die für eine kleinere Wohnhausanlage typisch sind: Wiese, Sträucher, Bäume usw.

2.4.10 Energieausweis - Energiekennzahl

Dem ausführenden Sachverständigen wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis übermittelt; dieser ist jedoch am 07.11.2022 abgelaufen. Der HWB-ref wird mit 72,2 kWh/m²a ausgewiesen. Nachfolgend die Darstellung aus dem Energieausweis Seite 2:

| | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| Gebäude | Bestandsenergieausweis Wagnerstraße 24 | | |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus | Erbaut im Jahr | 1996 |
| Gebäudezone | | Katastralgemeinde | Sierninghofen |
| Straße | Wagnerstraße 24 | KG - Nummer | 49231 |
| PLZ/Ort | 4523 Neuzeug | Einlagezahl | 741 |
| | | Grundstücksnr. | 57/4 |
| EigentümerIn | Wohnungsgemeinschaft Wagnerstraße 24 Wagnerstraße 24 4523 Neuzeug | | |



ERSTELLT

| | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| ErstellerIn | Organisation | Neubaubüro Planung & Bauleitung GmbH |
| ErstellerIn-Nr. | Ausstellungsdatum | 08.11.2012 |
| GWR-Zahl | Gültigkeitsdatum | 07.11.2022 |

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

2.4.11 Verwaltung der Liegenschaft

Verwaltung

Die Liegenschaft wird zum Bewertungszeitpunkt von der RA Mag. Klaus Rinner von der ANWALTGMBH Rinner Teuchtmann Linz verwaltet. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.09.2023 soll ab 01.01.2024 ein neuer Verwalter bestellt werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zum Bewertungszeitpunkt nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Rücklage

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt zum Bewertungszeitpunkt über keine finanziellen Mittel in der Rücklage. Ab 01.01.2024 soll eine Rücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnrechtsnovelle 2022 in Höhe von € 0,90 pro m² und Monat eingehoben werden.

Dieser gesetzlich vorgeschriebene Betrag wurde valorisiert und beträgt ab 01.01.2024 € 1,06 pro m² und Monat.

Achtung

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.09.2023 wird unter Punkt 2 „Parkplatzsituation“ angeführt, dass einer der Wohnungseigentümer „Parkplätze“ käuflich erwerben möchte. Diese sollen dann an die Eigentümergeinschaft um € 2.400,-- inkl. USt. vermietet werden. Sollte der Kauf zustande kommen, beschließt die Eigentümergeinschaft diesen „Mietvertrag“ abzuschließen.

Das gegenständliche Protokoll zur Eigentümerversammlung ist in der Beilage 3 zu diesem Gutachten.

Achtung

Anmietung Parkplätze

Laut Auskunft der Hausverwaltung werden bereits jetzt 12 Parkplätze von der Wohnungseigentümergeinschaft angemietet; diese Mietkosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet.

Vorschreibungen und Betriebskostenabrechnung

Die aktuelle Betriebskostenvorschreibung für die gegenständliche Wohnung beträgt laut Auskunft der Hausverwaltung € 200,-- p.m.

Die aliquoten Betriebskosten im Jahr 2022 betragen € 204,68 p.m.; bei einer Nutzfläche von 62,53 m² ergibt das ca. € 3,27 pro m² p.m.; in diesem Betriebskostenanteil ist auch ein aliquoter Mietanteil für die Parkplätze beinhaltet. Nachfolgend finden Sie einen Auszug aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 für Top 6:

Kostenpositionen:

| | | |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Gemeinde Kanal, Wasser, Müll, Grundsteuer | € | 6.152,98 |
| Müllentsorgung sonstige | € | 202,64 |
| Reinigung | € | 1.073,28 |
| Schneeräumung | € | 1.338,74 |
| Rauchfangkehrerkosten | € | 387,60 |
| Gartenpflege | € | 0,00 |
| Energie | € | 503,80 |
| Versicherung | € | 1.779,16 |
| Parkplatzkosten | € | 2.880,00 |
| Wartung | € | 400,71 |
| Verwaltung | € | 2.051,34 |
| Sonstiges, Spesen, Zinsen | € | 69,23 |
| Instandhaltungen | € | 499,68 |
| Summe | € | 17.339,16 |
| Anteil Wohnung | 14,1653263258048% | € 2.456,15 |
| abzüglich Vorschreibungen | | € -2.400,00 |
| Restschuld | € | 56,15 |

Achtung**Betriebskostenrückstand**

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht für die Wohnung Top 6 zum 31.12.2023 ein Rückstand in Höhe von ca. € 2.400,--.

Heizkostenrückstand

Die Heizkosten werden von der Firma Techem abgerechnet. Laut Auskunft der Firma Techem besteht für die Wohnung Top 6 zum 31.12.2023 ein Rückstand in Höhe von ca. € 1.030,--.

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen stichprobenartig geprüft, haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Sollten sich für die Gutachtenserstellung wichtige Umstände, als unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor.

3 Bewertung

3.1 Bewertung von Fahrnissen

Die Wohnung ist am Bewertungsstichtag teilmöbliert (Küche). Die vorhandenen Fahrnisse sind nicht Gegenstand der Liegenschaftsbewertung.

3.2 Bewertung der Liegenschaft

Die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes, wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen durchgeführt, wobei auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt besonders Bedacht genommen wird.

Die Bewertung für dieses Wohnungseigentumsobjekt erfolgt nach dem Sachwertverfahren (§ 6 LBG). Weiters wird das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) angewendet.

Schließlich wird vom Sachverständigen der Verkehrswert (§ 2 LBG) ermittelt, wobei der Verkehrswert einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die den Preis beeinflussen, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

3.3 Lastenfreiheit der Liegenschaft

Achtung

Die Bewertung erfolgt unter Annahme gänzlicher Geldlastenfreiheit für die Wohnungseigentumseinheit.

Sollte es „außerbücherliche“ Darlehen geben, wird diesbezüglich keinerlei Haftung seitens des ausführenden Sachverständigen übernommen.

3.4 Alterswertminderung – Abschreibung

Laut Einreichplanung bzw. Energieausweis wurde die Liegenschaft im Jahr 1996 errichtet. Bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 70 Jahren, errechnet sich – auf den Bewertungsstichtag bezogen – eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren. Die Abschreibungsquote beträgt demnach 38,57 %.

3.5 Vergleichswertverfahren

ANTEILIGER BODENWERT- GRUNDKOSTENANTEIL

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen aus den Immobilienpreisdatenbanken „ImmonetZT“, den Angaben im Immobilienpreisspiegel 2023 der WKO und den Erfahrungen des ausführenden Sachverständigen, ergibt sich für das gegenständliche,

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

unbebaute und aufgeschlossene Grundstück ein Baulandpreis gerundet, in Höhe von € 169,-- pro m² zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages.

Ableitung Bodenwert

Der Immobilienpreisspiegel 2023 der WKO zeigt für Steyr Land folgende durchschnittliche Baulandpreise:

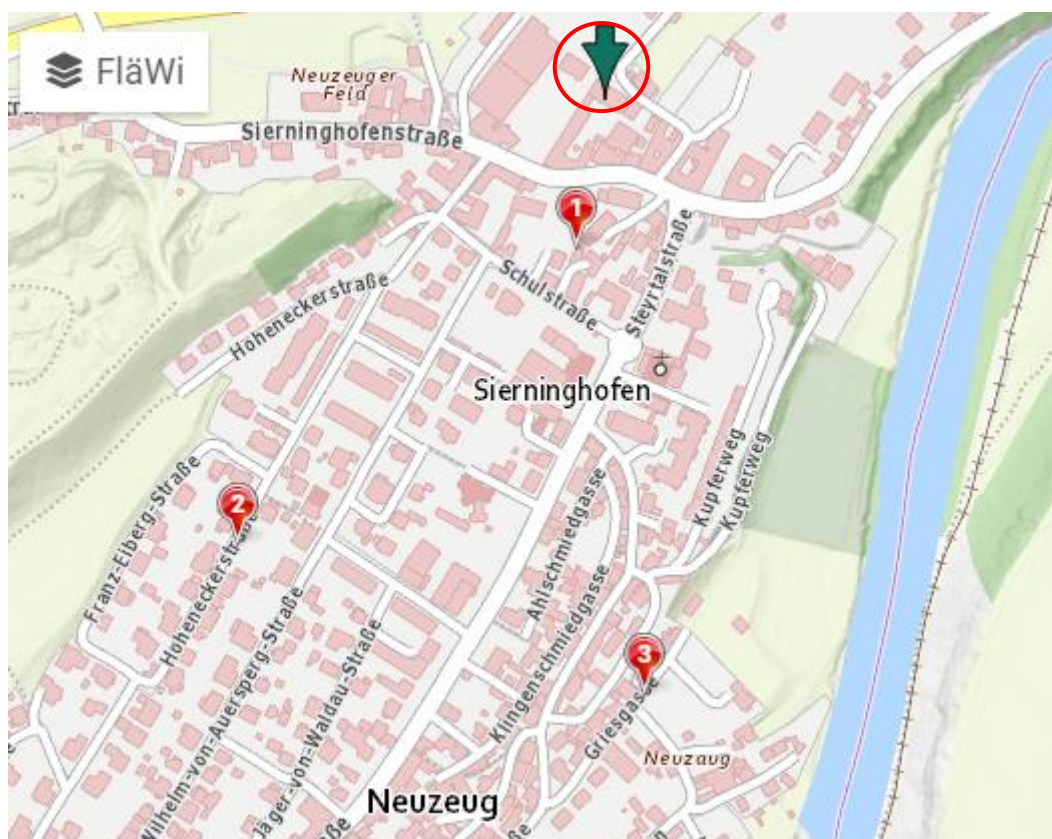
| Wohnlage | €/m ² | | | | | | | | |
|----------|------------------|--------|-------|---------------|--------|------|-----------------|--------|-------|
| | Steyr (Land) | | | Steyr (Stadt) | | | Urfahr-Umgebung | | |
| | PS 22 | PS 23 | +/-% | PS 22 | PS 23 | +/-% | PS 22 | PS 23 | +/-% |
| mäßig | 53,32 | 60,08 | 12,68 | 86,50 | 93,83 | 8,48 | 58,16 | 62,72 | 7,84 |
| normal | 94,00 | 97,72 | 3,95 | 119,81 | 122,45 | 2,21 | 96,95 | 104,26 | 7,55 |
| gut | 127,50 | 133,13 | 4,41 | 160,59 | 172,02 | 7,12 | 165,38 | 183,82 | 11,15 |
| sehr gut | 166,83 | 172,16 | 3,20 | 205,92 | 223,64 | 8,61 | 277,72 | 291,93 | 5,12 |

Die Preise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen sind von € 166,83 auf € 172,16 gestiegen. **Es handelt sich um Durchschnittspreise. Es ist generell ein positiver Preistrend festzustellen.**

Der durchschnittliche Gemeindevwert für Wohnbauland der Gemeinde Sierning zum 30.06.2023 liegt bei € 91,99 pro m². Der maximale Wert beträgt bis zu € 258,74 pro m²; siehe dazu nachfolgende Auswertung „immonetZT“



Es wurden drei konkrete Vergleichspreise aus der Immobiliendatenbank www.immonetzt.at ermittelt:



| Marker | Beschreibung | TZ | Vertragsdatum | Grundstücksfl. | Preis / m ² |
|--------|------------------------------------------|-----------|---------------|----------------------|------------------------|
| 1 | Bauland Sierninghofen 122m entfernt | 5537/2021 | 27.07.2021 | 1.114 m ² | 218,13 € |
| 2 | Bauland Sierninghofen 461m entfernt | 4442/2020 | 31.07.2020 | 853 m ² | 140,68 € |
| 3 | Bauland Neuzeug 476m entfernt | 5961/2020 | 02.10.2020 | 2.671 m ² | 140,00 € |

Die Vergleichspreise zeigen nach Valorisierung (VPI 2015) auf den Bewertungszeitpunkt folgende Entwicklung:

| Verbraucherpreisindex 2015 | | | | | | | | | | | | | Jahres- durch- schnitt |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|
| 2015 = 100 | | | | | | | | | | | | | |
| Jahr | Jan | Feb | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez | |
| 2023 | 126,7 | 127,9 | 128,5 | 129,4 | 129,6 | 130,3 | 130,4 | 130,8 | 131,4 | | | | |
| 2022 | 113,9 | 115,3 | 117,7 | 118,0 | 119,0 | 120,6 | 121,8 | 121,8 | 123,9 | 125,1 | 125,4 | 125,6 | 120,7 |
| 2021 | 108,5 | 109,1 | 110,3 | 110,1 | 110,5 | 111,0 | 111,3 | 111,4 | 112,0 | 112,6 | 113,4 | 114,0 | 111,2 |
| 2020 | 107,6 | 107,8 | 108,1 | 108,1 | 107,4 | 108,0 | 108,2 | 108,0 | 108,5 | 108,6 | 108,8 | 109,4 | 108,2 |
| 2019 | 105,5 | 105,5 | 106,4 | 106,5 | 106,7 | 106,8 | 106,4 | 106,5 | 107,0 | 107,2 | 107,4 | 108,1 | 106,7 |
| 2018 | 103,6 | 103,9 | 104,5 | 104,7 | 104,9 | 105,1 | 104,9 | 104,9 | 105,7 | 106,0 | 106,2 | 106,3 | 105,1 |
| 2017 | 101,8 | 102,1 | 102,6 | 102,8 | 102,9 | 103,0 | 102,7 | 102,6 | 103,6 | 103,7 | 103,9 | 104,3 | 103,0 |
| 2016 | 99,8 | 99,9 | 100,7 | 100,7 | 101,0 | 101,1 | 100,7 | 100,5 | 101,2 | 101,5 | 101,6 | 102,1 | 100,9 |

Quelle: STATISTIK AUSTRIA

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

Berechnung

| Nr | Kategorie | Datum KV | Preis/m ² | | VPI 2015 zu KV Datum | VPI 2015 Sep.23 | Preis/m ² inkl. VPI |
|------------------------------|-----------|------------|----------------------|--|-------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | | | KV | | | | |
| 1 | Bauland | 27.07.2021 | 218,13 | | 111,30 | 131,40 | 257,52 |
| 2 | Bauland | 31.07.2020 | 140,68 | | 108,20 | 131,40 | 170,84 |
| 3 | Bauland | 02.10.2020 | 140,00 | | 108,60 | 131,40 | 169,39 |
| Mittelwert | | | | | | | 199,25 |
| gerundeter Mittelwert | | | | | | | 199,-- |

Abschlag wegen Grundstückslage

Der gerundete Mittelwert der Vergleichspreise beträgt € 199,-- pro m². Aufgrund der Grundstückslage, inmitten eines „Gewerbegebietes“ (Immissionen,) wird ein **Abschlag in Höhe von 15 %** auf den Mittelwert vorgenommen. Der angesetzte Baulandpreis beträgt demnach gerundet **€ 169,-- pro m²**. Die Aufteilung des Grundstückspreises erfolgt über die im Grundbuch ausgewiesenen Nutzwertanteile.

Berechnung**Bodenwert (Grundanteil)****Berechnung nach Anteilen laut Grundbuchstand**

$$1.174 \text{ m}^2 \times \text{€ } 169,-- \times 62/539 = \text{€ } 22.822,21$$

=====

3.6 Sachwertverfahren**BAUWERT**

Zur Ermittlung des Neubauwertes je Geschoss werden die Baukosten je m² Nutzfläche in Relation zu den Gesamtbaukosten bzw. zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht. Die zur Ermittlung des Neubauwertes notwendigen Baukosten pro m² Nutzfläche inkl. Umsatzsteuer, wurden aus den „Empfehlungen für Herstellungskosten“ aus der Zeitschrift „Der Sachverständige“ Heft 3/2022, Seite 138 abgeleitet. Der Basisrichtpreis für die Neuerstellungskosten inkl. Umsatzsteuer wird mit € 2.500,-- pro m² Nutzfläche festgesetzt.

Die Kosten für das dazugehörige Kellerabteil bzw. für den angebauten Balkon und der vorhandenen Außenanlagen sind im Basisrichtpreis pro m² Nutzfläche enthalten. Der ermittelte Basispreis wird auf den Bewertungsstrichtag valorisiert. Der abgeleitete, valorisierte und gerundete Basisrichtpreis beträgt **€ 2.660,00 pro m²** Nutzfläche. Die augenscheinlichen Mängel bzw. Schäden werden „pauschal“ mit einer Wertminderung in Höhe von **€ 15.000,--** berücksichtigt.

Berechnung

| Ableitung Basisrichtpreis | Preis / m ² |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Basispreis pro m ² für "normal, solide " Ausstattung" "Der Sachverständige" Heft 3/2022, Seite 138 | |
| Basispreis vor Valorisierung | 2.500,00 € |
| Valorisierung 116,10 (I. Qu2022) auf 123,6 (II. Qu2023) | |
| Quelle Statistik Austria BPI für Wohnhaus und Siedlungsbau, Basis 2020 | 2.661,50 € |
| Basisrichtpreis gerundet | 2.660,00 € |

Indizes für Valorisierung – Baupreis- und Baukostenindex (Wohnhaus und Siedlungsbau):

Baupreis- und Baukostenindex ¹

| | Baupreisindex | | | | Baukostenindex | | | | | |
|-------|-------------------|------------------------------|---------|------------|------------------------------|------------|------------------------------|------|--|--|
| | Hoch- und Tiefbau | | Hochbau | Tiefbau | Wohnhaus- und Siedlungsbau | | | | | |
| | 2020 = 100 | Veränderung zum Vorjahr in % | | | Baumeisterarbeiten | | Gesamtbaukosten | | | |
| | | | | 2020 = 100 | Veränderung zum Vorjahr in % | 2020 = 100 | Veränderung zum Vorjahr in % | | | |
| 2020 | 100,0 | 2,6 | 3,1 | 1,8 | 100,0 | 1,1 | 100,0 | 0,9 | | |
| 2021 | 105,3 | 5,3 | 8,2 | 1,3 | 109,4 | 9,4 | 110,4 | 10,4 | | |
| 2022 | 115,6 | 9,8 | 15,6 | 1,1 | 121,4 | 11,0 | 121,6 | 10,1 | | |
| Q1 22 | 110,8 | 8,7 | 14,1 | 1,0 | 116,1 | 11,7 | 117,3 | 12,9 | | |
| Q2 22 | 115,1 | 9,9 | 15,9 | 1,0 | 125,1 | 15,2 | 124,8 | 13,5 | | |
| Q3 22 | 117,6 | 10,3 | 16,4 | 1,1 | 123,4 | 9,2 | 123,0 | 7,8 | | |
| Q4 22 | 118,8 | 10,0 | 15,6 | 1,3 | 121,1 | 7,9 | 121,2 | 6,6 | | |
| Q1 23 | 120,7 | 8,9 | 13,9 | 1,2 | 120,7 | 3,9 | 121,7 | 3,8 | | |
| Q2 23 | 121,9 | 5,9 | 8,8 | 1,2 | 123,6 | -1,1 | 123,6 | -0,9 | | |
| Q3 23 | 121,6 | 3,4 | 4,8 | 1,0 | x | 0,4 | x | 0,2 | | |

Berechnung Bauwert

| Bezeichnung | Fläche / m ² | Ergebnis in € |
|----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Wohnung Top 6 - Nutzfläche | 62,53 | 166.329,80 € |
| Herstellungskosten HK | | 166.329,80 € |
| abzüglich | | |
| Abschreibungsquote 38,57 % von HK | | 64.153,40 € |
| Zwischensumme | | 102.176,40 € |
| Wertminderung wegen Mängel bzw. Schäden (pauschal) | | 15.000,00 € |
| Bauwert der Wohnung (Zeitwert) | | 87.176,40 € |

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

SACHWERT

Die Summe aus anteiligem Bodenwert (Grundanteil) und Bauwert (Zeitwert) des Gebäudes ergibt den Sachwert:

Berechnung

Sachwert der Liegenschaft

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Bodenwert (Grundanteil) | 22.822,21 € |
| Bauwert der Wohnung (Zeitwert) | 87.176,40 € |
| Sachwert der Liegenschaft | <u>109.998,61 €</u> |

3.7 Verkehrswert und Verkehrswertanpassung

Verkehrswertanpassung

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage (hohe Zinsen, hohe Inflation, KIM Verordnung bei Kreditvergabe) ist am Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen zum Bewertungszeitpunkt eine geringe Nachfrage festzustellen. Aus diesem Grund wird auf den Sachwert ein **Abschlag in Höhe von 10 %** vorgenommen:

Verkehrswertanpassung

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Sachwert der Liegenschaft | 109.998,61 € |
| 10 % Abschlag wegen Verkehrswertanpassung | 10.999,86 € |
| Verkehrswert der Liegenschaft | <u>98.998,75 €</u> |

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile der BLNr 9 mit 62/539 der Liegenschaft 4523 Neuzeug (Gemeinde Sierning), Wagnerstraße 24, Top 6 in der EZ 741, KG 49231 Sierninghofen, Bezirksgericht Steyr, wurde gerundet und beträgt zum Bewertungsstichtag:

€ 99.000,--

(in Worten: neunundneunzigtausend)



Steyr, am 07.12.2023

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

4 Beilagen

- 4.1 Grundbuchauszug (Beilage 1)
- 4.2 Auszug aus der Katastermappe (Beilage 2)
- 4.3 Protokoll Eigentümerversammlung (Beilage 3)
- 4.4 Fotomappe (Beilage 4)
- 4.5 Planunterlagen (Beilage 5)

Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49231 Sierninghofen EINLAGEZAHL 741
BEZIRKSGERICHT Steyr

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4391/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4737/2023

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
57/4 G GST-Fläche (* 1174) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 280
Gärten(10) 894 Wagnerstraße 24

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 4800/1996 Eröffnung der Einlage für Gst 57/4 aus EZ 42
2 a 4800/1996 Bauplatz (auf) Gst 57/4 (Bescheid MGA Sierning 1996-04-18,
Zl-Baupl-39/1996/He)
3 a 4800/1996 526/2001 3971/2003 4062/2003 3837/2005 Grunddienstbarkeit -
Geh- und Fahrtrecht wider Gst 57/1 (EZ 42, 753), und Gst 57/5 (EZ
856)
4 a 4800/1996 526/2001 1515/2001 4062/2003 Grunddienstbarkeit -
Wasserleitungsrecht und Abwasserleitungsrecht wider Gst 57/1 der
EZ753 und 57/5 (EZ 856)
5 a 4725/2003 ABG 2003-10-22 Zuschreibung Teilfl 14 des Gst 57/5 aus EZ 856
bei Einbeziehung in Gst 57/4 gem. § 13 LTG

***** B *****

9 ANTEIL: 62/539

Maria da Pena Levy-Nascimento

GEB: 1965-10-25 ADR: Robinienweg 5, CH-4153 Reinach

b 2321/2008 2435/2008 2795/2023 Wohnungseigentum an Top 6

c 2438/2008 Kaufvertrag 2008-05-15 Eigentumsrecht

***** C *****

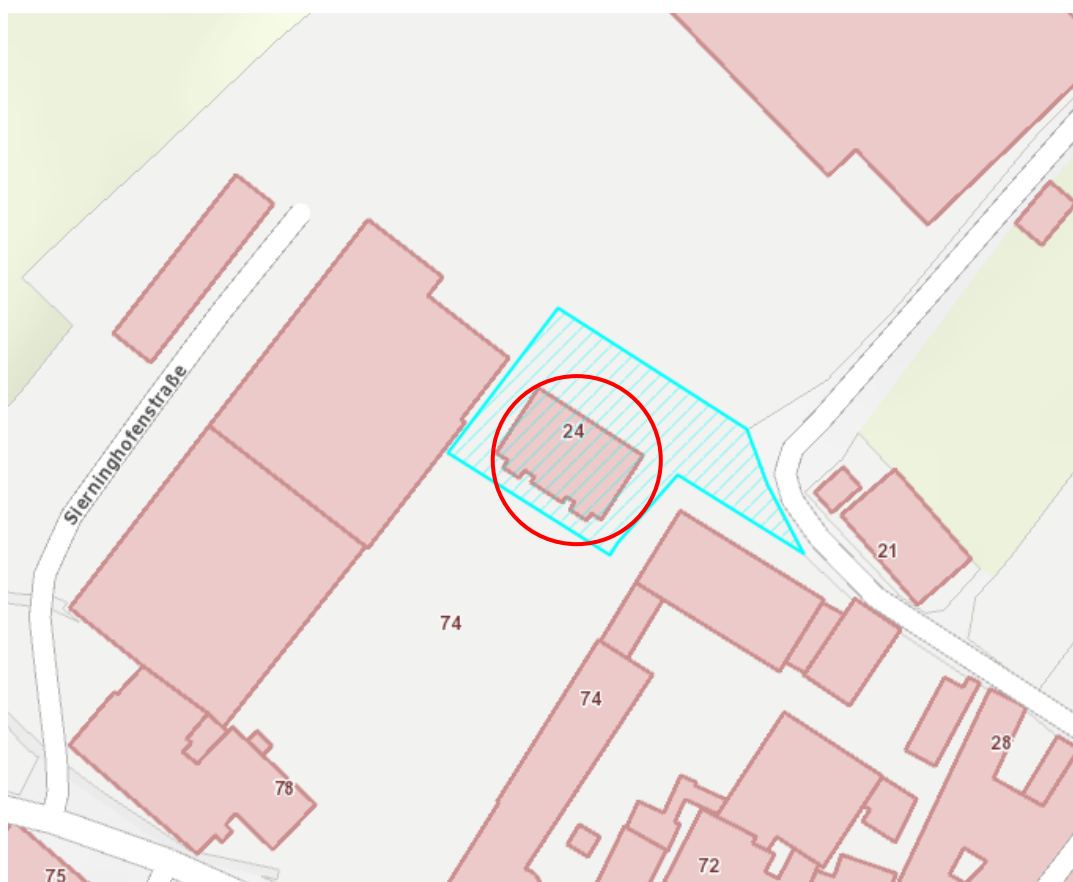
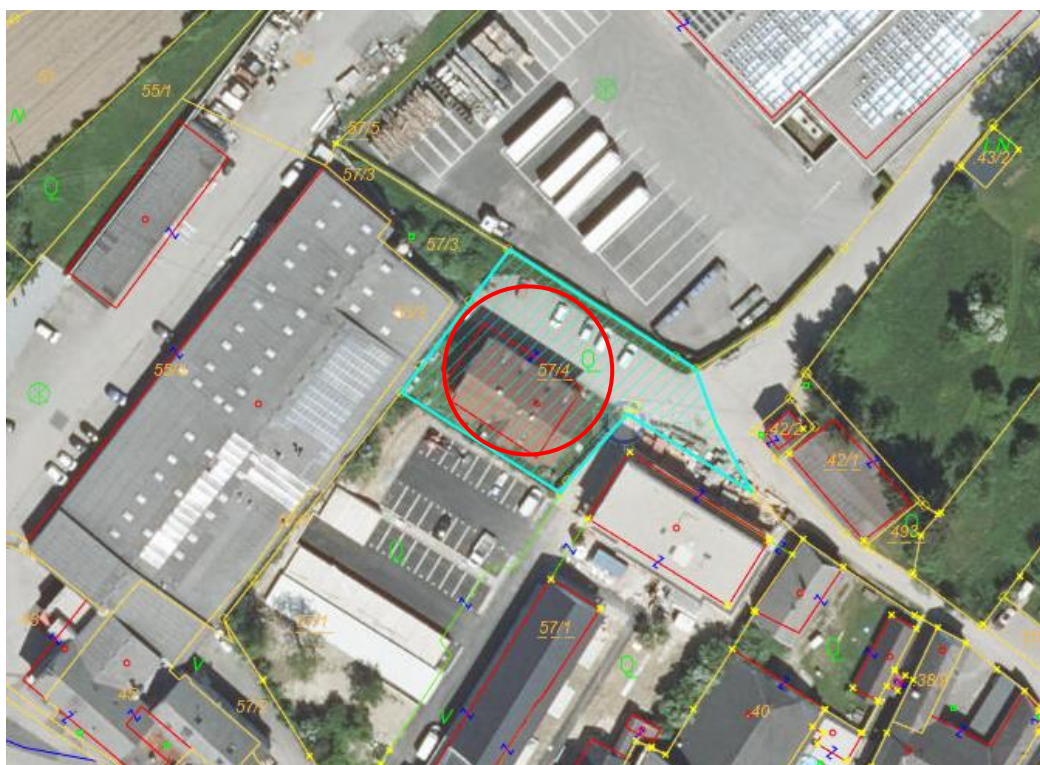
- 3 a 846/1969 4800/1996
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1969-02-28 hins Gst 57/4 für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 4800/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
4 a 527/1988 4800/1996
DIENSTBARKEIT der Duldung des 10 (30) kV-Erdkabels gem Pkt
1. u. 2. Dienstbarkeitsvertrag 1987-08-26 hins Gst 57/4 für

Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 4800/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
6 a 4063/2003
DIENSTBARKEIT des Fahrens
gemäß Artikel III. Vereinbarung 2003-09-04
Über Gst 57/4 für Gst 57/3
11 auf Anteil B-LNR 9
a 2438/2008 Pfandurkunde 2008-05-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 111.600,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
b 2980/2011 Klage (33 C 863/11a, BG Linz)
c 3816/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens s. CLNR 19
20 auf Anteil B-LNR 9
a 4935/2019 IM RANG 2438/2008 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr. EUR 111.600,--
Kosten EUR 560,--, Antragskosten EUR 540,--
für RAIFFEISENLANDESBANK OÖ AG (FN 247579m)
(11 E 2098/19t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

25.09.2023 12:00:25

Katastrerauszug

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.09.2023

Protokoll über die Eigentümerversammlung Wagnerstraße 24, 4523 Neuzeug 12.09.2023 um 18:00 Uhr

Anwesende:

- Jörger Pierer, Top 1
- RA Johannes Mayrhofer, als Vertreter von Jörg Pierer
- Schmid, Top 7
- Haus und Hof Gierlinger GmbH, vertreten durch Christian Gierlinger, Top 4
- Hamberger Bauprojektmanagement GmbH, vertreten durch Klaus Rinner, Top KFZ-Stellplätze
- Klaus Rinner, als Hausverwalter

Ort:

- Online via ZOOM

1. Bestellung einer neuen Hausverwaltung ab 01.01.2024

Die anwesenden Eigentümer sind sich grundsätzlich einig, dass ab 01.01.2024 ein neuer Hausverwalter bestellt werden soll. Es wird vereinbart, dass Herr Pierer ein Angebot verbindlich von P17 einholt. Die Verwaltungskosten sollen dem MRG-Satz entsprechen.

2. Parkplatzsituation

Herr Gierlinger ist bereit, um EUR 25.000,00 zu erwerben. Vermietung um EUR 2.400,00 inkl USt wertgesichert zur Vermietung an Hauseigentümergeinschaft, als Bedingung. Die Anmietung von Herrn Gierlinger werden hiermit beschlossen, für den Fall dass der Ankauf durch Herrn Gierlinger zustande kommt.

3. Einfriedung des Grundstückes

Die Zaunproblematik soll für Herrn Pierer gelöst werden. Herr Gierlinger wird sich die Sache morgen vor Ort ansehen und Lichtbilder anfertigen. Klaus Rinner wird sich die Sache zur Lösung der Kostentragung im Zusammenhang mit der nicht abgesprochenen Beauftragung der Zaunerneuerung ansehen, um sich allenfalls für eine Auflösung dieser Problematik zu verwenden.

4. Stiegenhaussituation

Das Stiegenhaus ist sinnvoll auszumalen. Die anwesenden Eigentümer sind dafür einen neuen Anstrich zu beauftragen und Aufträge einzuholen, was hiermit beschlossen wird.

5. Rücklage ab 01.01.2024

Rücklage soll ab 01.01.2024 eingehoben werden. Vereinbart werden die EUR 0,90 laut WEG pro m2 und Monat. Alle anwesenden Eigentümer sind dafür, es wird dies somit beschlossen.

Ende 19:05 Uhr

Fotomappe

Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70



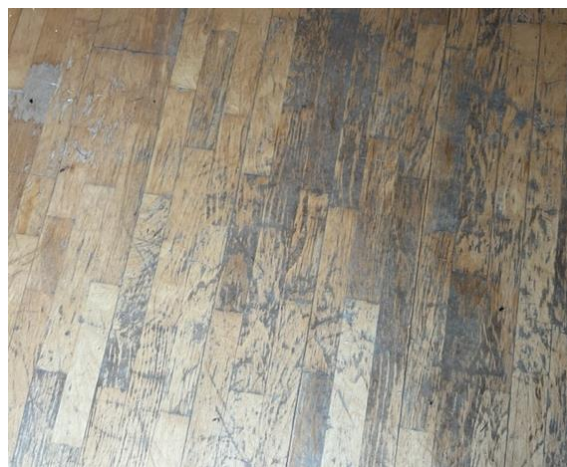
Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70



Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70



Mag. Karl-Heinz Dutzler

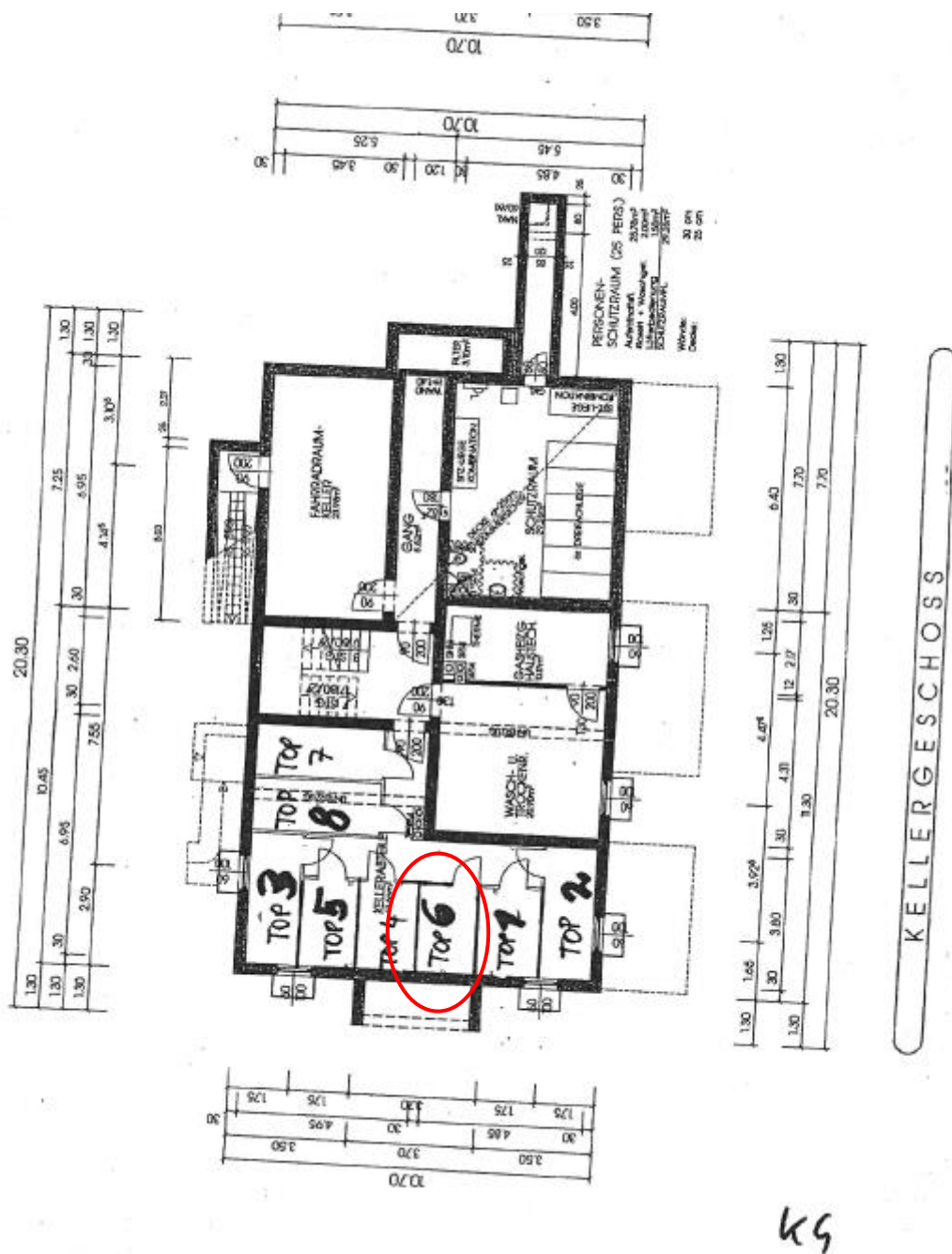
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70



Mag. Karl-Heinz Dutzler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfestsetzung, LG Steyr - Fachgebiete: 94, 94.15, 94.17, 94.65, 94.70

Planunterlagen (Kellergeschoss, Kellerabteil))



Planunterlagen (Dachgeschoss, Top 6)

