

SV 3881/23_L

8 E 2757/23_p
Bezirksgericht Steyr

G U T A C H T E N

Auftraggeber
Bezirksgericht Steyr
Spitalskystraße 1, 4400 Steyr

EXEKUTIONSSACHE
„RAIFFEISENLANDESBANK OÖ-GREGORY
VALYDON“



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EIGENTUMSWOHNUNG

B-LNR 6 ANTEIL: 72/539

Wagnerstraße 24, 1. Stock, TOP 3, 4523 Sierning
EZ 741, KG 49231 Sierninghofen, Parz. Nr.: 57/4

KOMMERZIALRAT DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Bewertungstichtag: 25.01.2024
- Besichtigung der Liegenschaft am 25.01.2024
- Anwesende Personen:
Frau Martina Mistlberger (Mieterin) – Wagnerstr. 24, 1 Stock, TOP 3, 4523 Sierning
Ausführender Sachverständiger
- Grundbuchsauszug vom 20.12.2023
- Lageplan vom 20.12.2023
- Nutzwertgutachten vom 11.05.2009
- Mietvertrag Herr Gregory Valydon/Frau Martina Mistlberger
- Erhebung Flächenwidmung
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen des Landesverbandes Oberösterreich der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;
- Auftragserteilung: Bezirksgericht Steyr vom 07.12.2023 (Eingegangen am 14.12.2023)
- Auskünfte von den Anwesenden

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

1. GUTSBESTAND

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

Legende:

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

2. DINGLICHE RECHTE [A2 BLATT]

- 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, Z1-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

3. EIGENTÜMER

- 6 ANTEIL: 72/539
Gregory Valydon
GEB: 1975-11-15 ADR: Frankreich, Rue de Chosal 62, F-74160 Archamps
b 2321/2008 2435/2008 2795/2023 Wohnungseigentum an Top 3
c 2436/2008 Kaufvertrag 2008-05-23 Eigentumsrecht

4. DINGLICHE LASTEN [C BLATT]

- 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
- 9 auf Anteil B-LNR 6
a 2436/2008 Pfandurkunde 2008-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.600,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
b 2981/2011 Klage (33 C 862/11d - BG Linz)
d 4958/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR 22

- 22 auf Anteil B-LNR 6
a 4958/2023 IM RANG 2436/2008 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 133.880,96 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom
4.10.2023 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft FN 247579m (8 E 2757/23p)

Bezüglich der Pfandrechte wird für die gegenständliche Bewertung die Lastenfreiheit unterstellt.

Beschreibung Grundstück

- Parz. Nr.: 57/4
- Gesamtfläche: 1.174 m²
- Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet, Schutzstreifen für Stromleitungen, verkabelte Hochspannungsleitung, Hochspannungsfreileitung, EAG 30
- Lage: Die Liegenschaft befindet sich ca. 2,4 km vom Zentrum Sierning (Marktgemeinde) entfernt. Es handelt sich um eine ortsnahe und sonnige Lage im sogenannten Ortsteil von Sierning „Sierninghofen“. Das Grundstück befindet sich, im Zuge der Flächenwidmung ersichtlich, unmittelbar in der Nähe eines Bauland Betriebsgebietes.
- Zufahrt: asphaltierte Zufahrt über die Wagnerstraße
- Umgebung des Grundstückes: Bauland Wohngebiet, Schutzstreifen für Stromleitungen, verkabelte Hochspannungsleitung, Hochspannungsfreileitung, EAG 30, Verkehrsflächen fließender Verkehr, Bauland eingeschränktes gemischtes Baugebiet, Bauland Betriebsbaugebiet
- Neigung: Das Grundstück ist relativ eben.
- Anschlüsse: Kanalanschluss, Ortswasseranschluss, Stromanschluss
- Grundstücksform: Die genaue Form des Grundstückes geht aus dem Lageplan hervor.
- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 23 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt (Bushaltestelle)

Beschreibung Gebäude

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen Wohnbau mit der Adresse Wagnerstraße 24 in 4523 Sierning mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Stock und ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt acht Eigentumswohnungen. Die gegenständliche zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock vom Stiegenaufgang kommend linker Hand.

- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: 66,83 m² (Wohnung TOP 3)
- Nutzfläche: 5,00 m² (Balkon)
7,98 m² (Kellerabteil Nr. 3)
- Nutzung: Wohnzwecke – vermietet seit 2011 (laut beiliegendem Mietvertrag)
- Bauweise: massiv
- Unterkellerung: unterkellert
- Balkon: Holzboden, Holzgeländer
- Bau- und Erhaltungszustand: entspricht dem Alter
- Außenwände: Ziegel mit Vollwärmeschutz
- Fassade: rauher Verputz
- Innenwände: Ziegel
- Decken: Verlagsdecken
- Dacheindeckung: Bramac
- Dachalter: 1996
- Dachrinnen: Abfallrohre Kupfer
- Fenster: PVC-Fenster mit Isolierglas
- Fensteralter: 1996
- Türen: Holz
- Heizung: Zentralheizung mit Heizöl Extraleicht im Haus (für das gesamte Wohnhaus, abgerechnet wird bzgl. der Heizkosten jede Wohnung über den Verdunstungszähler der Firma TECHEM)
- Energiequelle: Heizung Extraleicht

Raumaufteilung

KELLERGECHOSS

Waschküche/Fliesen (allgemeine Räumlichkeit)

Heizraum/Fliesen (Öl-Zentralheizung samt Kessel mit Heizöl Extraleicht BUDERUS)
(allgemeine Räumlichkeit)

Fahrradabstellraum/Estrich (allgemeine Räumlichkeit)

Wäschetrockenraum/Estrich (allgemeine Räumlichkeit)

Kellerabteil Nr. 3 /Betonboden (abgetrennt mit Lattenrost)

1. STOCK

Wohnung TOP 3

Eingangsbereich, Vorraum/Fliesen

Abstellraum/Fliesen

WC/Fliesen

Badezimmer/Fliesen an Wand (bis zu ca. 2 m hoch) und Boden (Handwaschbecken,
Eckbadewanne mit Duschwand, Waschmaschinenanschluss, Warmwasserboiler)

Schlafzimmer/Fertigparkett

Wohn-, Ess- und Kochbereich/Laminat (mit Ausgang auf den Balkon)

Balkon/Holzboden (Holzgeländer)

Inventar

Sämtliches in der Wohnung befindliches Inventar steht im Eigentum der Mieterin und ist daher nicht bewertungsgegenständlich.

Mietverhältnisse

Die gegenständliche Eigentumswohnung ist laut Mietvertrag seit 01.07.2011, zu den dort festgehaltenen Bedingungen, vermietet.

Außenanlagen

Freigrund Wiese, Zufahrt und Parkflächen asphaltiert

Bewertung

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 durchgeführt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Als Bewertungsverfahren wurden ausgewählt:

Grundstück: Vergleichswertverfahren

Gebäude: Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes [Marktwertes] der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte, wie das zu bewertende, mit dem Ziel erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist.

Bodenwert

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und der im Befund geschilderten Angaben, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, ist für das unbebaute Grundstück ein Preis von € 150,00 pro m² Bauland Wohngebiet ortsüblich und angemessen, woraus sich der Bodenwert wie folgt errechnet:

1.174 m ²	x	€ 150,00/m ²	=	€ 176.100,00	
GESAMTBODENWERT				=	€ 176.100,00
ANTEIL 72/539				=	€ 23.524,00

Ertragswert

Bodenwert Anteil 72/539 € 23.524,00

Für die Ermittlung des Ertragswertes wird zunächst wie folgt die tatsächliche erzielbare Nettomiete aufgelistet:

Wohnung TOP 3	66,83 m ²
inkl. Kellerabteil Nr. 3	7,98 m ²
inkl. Balkon	5 m ²

ergibt eine monatliche Nettomiete von € 384,30

dies ergibt eine Jahresnettomiete von € 4.612,00

- 3 % Mietzinsausfallwagnis - € 138,00

- 0,75 % Instandhaltungskosten - € 1.425,00
aus Neuherstellungskosten € 190.000,00

- 4 % Verzinsung Bodenwert Anteil - € 941,00
€ 23.524,00 x 4 %

ergibt einen Jahresreinertrag der baulichen Anlagen € 2.108,00

Gebäudeertragswert =
Reinertrag der baulichen Anlagen x Vervielfältiger

bei 4 % Zinssatz und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren
2.108,00 x 21,75 = € 45.849,00

zuzüglich Bodenwert Anteil € 23.524,00

ergibt einen Ertragswert: € 69.373,00

Rechenwert € 69.373,00

Der Rechenwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen: € 69.000,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Anschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT ZUM BEWERTUNGSTICHTAG 25.01.2024

EIGENTUMSWOHNUNG

B - L N R 6 A N T E I L : 7 2 / 5 3 9

EZ 741, KG 49231 Sierninghofen, Parz. Nr.: 57/4

Wagnerstraße 24, 1. Stock, TOP 3, 4523 Sierning

€ 69.000,00

(in Worten: Euro neunundsechzigtausend)

Für die Richtigkeit, der Gutachter:



Walter Übelacker

Steyr, 23.02.2024

Fotogalerie





KELLERGESCHOSS



Waschküche (allgemeine Räumlichkeit)



Heizraum (allgemeine Räumlichkeit)



Fahrradabstellraum (allgemeine Räumlichkeit)



Wäschetrockenraum (allgemeine Räumlichkeit)



Kellerabteil Nr. 3



1. STOCK
Wohnung TOP 3



Eingangsbereich, Vorraum



Abstellraum



WC



Badezimmer



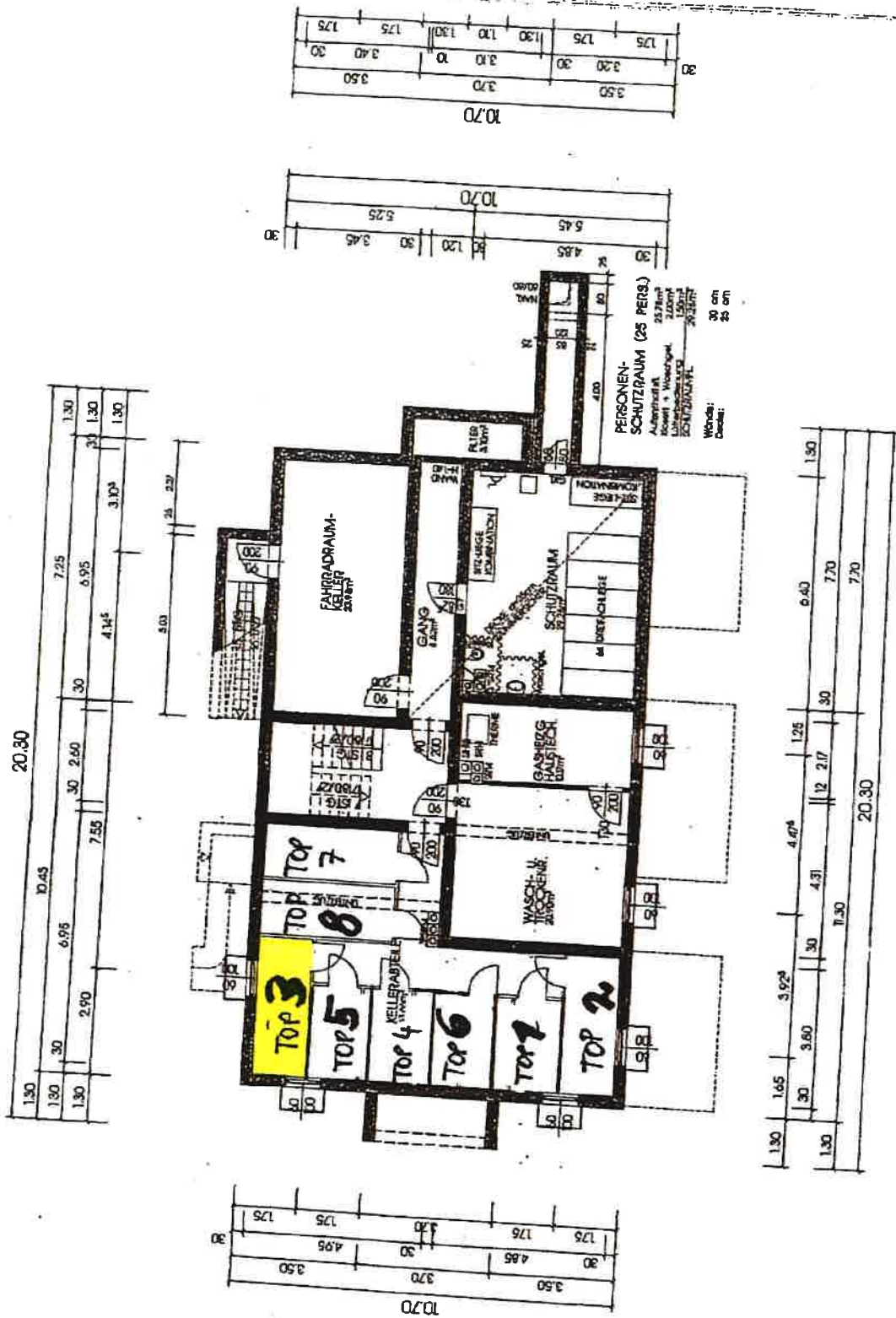
Schlafzimmer



Wohn-, Ess- und Kochbereich

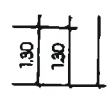
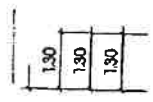
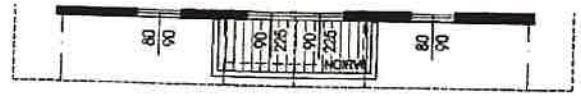
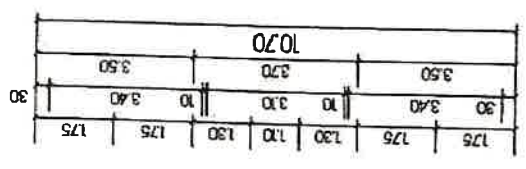
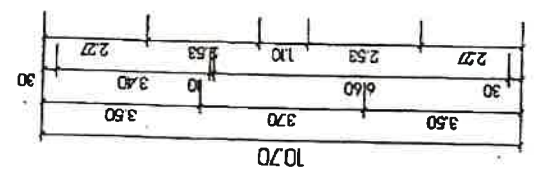
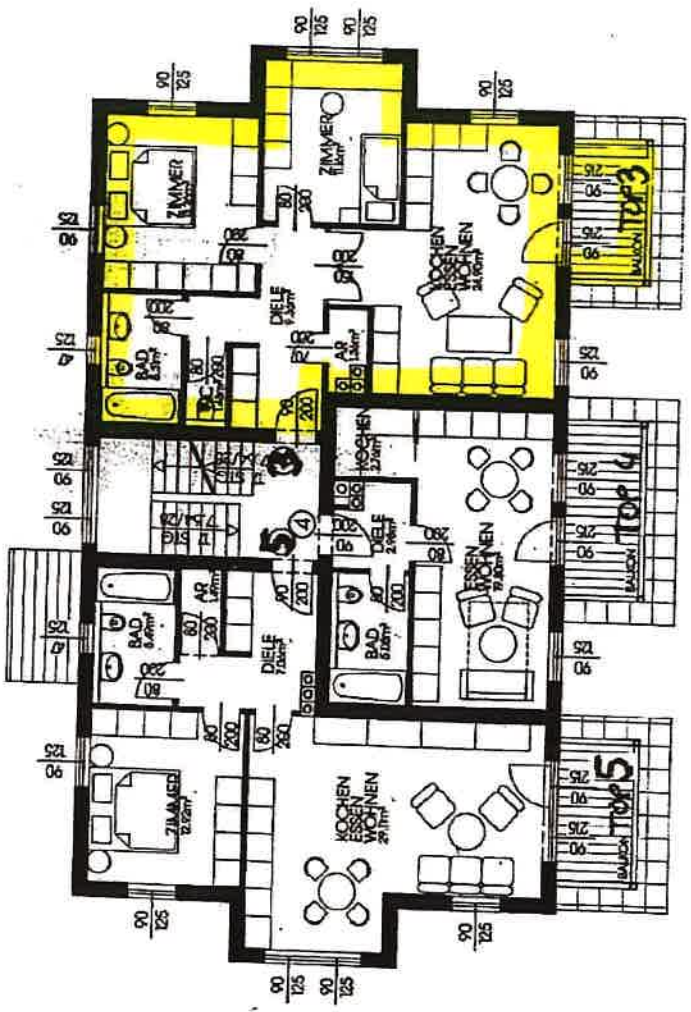
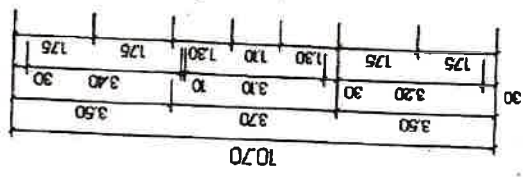
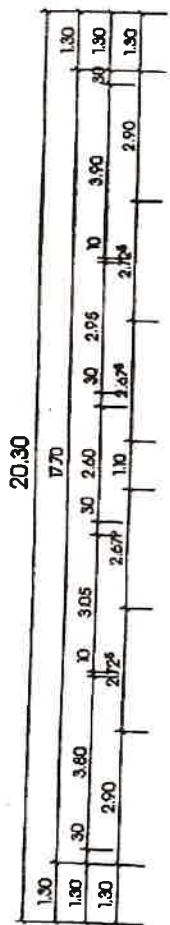


Balkon



KELLERGESCHOSS

KG
 BEILAGE 3-2



OBERGESCHOSS

1.06
BEILAGE 3-4

Mag.Dr.jur. Thomas BRÜCKNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon : 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



TB 649/09

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN NUTZWERTE

Zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§ 9 Abs.6 Wohnungseigentumsgesetz
2002 idFd. WRN 2006 betreffend die
Liegenschaft:



**EZ 741 KG 49231 Sierninghofen
Gst.nr. 57/4
Bezirksgericht Steyr
Wagnerstr.24
4523 Neuzeug**

Seiten: 16

NUTZWERTGUTACHTEN

1. ZWECK DES GUTACHTENS:

Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs.6 WEG 2002 idFd. WRN 2006 für das Wohnhaus auf der EZ 741 KG 49231 Sierninghofen, Gst.nr. 57/4.

2. AUFTRAG:

Auftrag von der prot. Firma „epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH“, Mitteregg 23, 4594 Aschach an der Steyr.

3. STICHTAG DES GUTACHTENS:

11.05.2009, Datum des Gutachtens.

4. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS:

1. genehmigter Einreichplan vom 20.05.1996 für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gde.Sierning Zl. Bau-33/1996
2. DKM-Lageplan, M=1:1000 vom 20.11.2007
3. Grundbuchsauszug vom 11.05.2009
4. Wohnungseigentumsgesetz 2002 idFd. WRN 2006
5. Vorgutachten des Dr.Thomas Brückner vom 20.11.2007
6. Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 2/2003

5. BEFUND:

5.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG, GRUNDBUCHSSTAND:

Das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle 57/4 in Neuzeug ist ein konventioneller Baukörper in Massivbauweise und rechteckiger Form. Beim Gebäude gibt es ein KG, ein EG, ein 1.OG und ein ausgebautes DG. Das Wohnhaus ist erschlossen mit einem mittig liegenden Zentralstiegenhaus. Im EG befinden sich 2 Wohnungen, im 1.OG befinden sich 3 Wohnungen und im ausgebauten DG befinden sich 3 Wohnungen. Auf der Liegenschaft befinden sich weiters 12 Kfz-Abstellplätze im Freien, im KG sind neben Technik- und Allgemeinräumen die Zubehörkellerabteile je Wohnung vorhanden. Der EG-Garten wird allgemein genutzt.

Im Eigentumsblatt B der EZ 741 KG Sierninghofen ist das Eigentumsrecht derzeit einverleibt für:

4 ANTEIL: 71/539

Pierer Jörg

GEB: 1979-04-22 ADR: Stanserstraße 9, CH-6373 Ennetbürgen

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 1

c 2472/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 96/539

Strübin Paul

GEB: 1949-07-13 ADR: Dianastr. 3, CH-4310 Rheinfelden

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 2

c 2435/2008 Kaufvertrag 2008-05-23 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 59/539

Valydon Gregory

GEB: 1975-11-15 ADR: Frankreich, Rue de Chosal 62, F-74160

Archamps

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 3

c 2436/2008 Kaufvertrag 2008-05-23 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 33/539

Berland Sophie

GEB: 1959-11-25 ADR: Frankreich, Rue de Niesbach 19A, F-68480

Durmenach

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 4

c 2437/2008 Kaufvertrag 2008-05-30 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 53/539

Levy-Nascimento Maria da Pena

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

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 6

c 2438/2008 Kaufvertrag 2008-05-15 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 5/539

epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)

ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594

a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 1

- 13 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2
- 14 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3
- 15 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 4
- 16 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 5
- 17 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 6
- 18 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 7
- 19 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8
- 20 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9
- 21 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 10
- 22 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 11
- 23 ANTEIL: 5/539
epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

- b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 12
24 ANTEIL: 36/539
Heussi-Ismail Khatijha
GEB: 1953-01-12 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 5
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 25 ANTEIL: 36/539
Abdul Faeda Nadina
GEB: 1972-01-10 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 5
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 26 ANTEIL: 31/539
Heussi-Ismail Khatijha
GEB: 1953-01-12 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 8
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 27 ANTEIL: 31/539
Abdul Faeda Nadina
GEB: 1972-01-10 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 8
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 28 ANTEIL: 33/1078
Schmid Peter
GEB: 1957-02-09 ADR: Frohofterrasse 18, CH-6102 Malters
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 7
b 2471/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2471/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 29 ANTEIL: 33/1078
Schmid-Felber Monika Bernadette
GEB: 1958-07-23 ADR: Frohofterrasse 18, CH-6102 Malters
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 7
b 2471/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2471/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG
2002

Es wird im Weiteren auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen, die genaue Bezeichnung und Situierung der Räume und Zubehörobjekte geht genau aus den einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens bildenden Beilagen hervor.

5.2. ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT:

All jenes, was in diesem Gutachten nicht explizit einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet wird, dient der allgemeinen Benutzung und erhält sohin keinen Nutzwert (§ 2 Abs.4 WEG).

5.3. GEMEINSAM GENUTZTE VER-und ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

Wasserversorgung (Ortswasser), Abwasserbeseitigung (Ortskanal), öffentliches Stromnetz, Telekom-Kabel. Die Beheizung erfolgt für alle 8 Wohnungen über eine gemeinsame Zentralheizung vom KG aus.

6. BEWERTUNG:

6.1. ALLGEMEINES:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idFd. WRN 2006. Die Nutzfläche wurde aus den genehmigten Einreichplänen der Auftraggeberin entnommen. Die Stellplätze wurden laut Naturmaß berechnet bzw. grafisch ermittelt (§ 7 WEG).

Der ausführende SV übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Pläne, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

6.2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN (AUSZUG aus § 2 WEG):

(1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.

Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne

des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

(8) **Der Nutzwert** ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(9) **Der Mindestanteil** ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) **Die Eigentümerpartnerschaft** ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

6.3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN:

Für die Bewertung der Nutzwerte werden die maßgeblichen Faktoren nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz angewandt. Grundlage bilden dabei neben den Erfahrungen des Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 2/2003.

6.3.1. REGELNUTZWERT = RNW, ZUSCHLÄGE, ABSCHLÄGE:

Der **Regelnutzwert 1,0** wird den Wohnungseigentumsobjekten **Top 3** und **Top 5** im 1.OG zugewiesen. Beide Wohnungen haben ähnliche Grundrisse und je einen Balkon zugeordnet.

Top 1 und Top 2 erhalten einen Zuschlag von 5% wegen EG-Lage mit einfachen Zugang zum Allgemein-Garten. Top 4 im 1.OG erhält einen Abschlag von 5% wegen kleiner Nutzfläche, Top 7 erhält einen Abschlag von 10% wegen der Lage im DG mit Dachschrägen und kleiner Nutzfläche, Top 6 und 8 erhalten einen Abschlag von 5% wegen der Lage im DG mit Dachschrägen.

Die Nutzwerte betragen sohin:

Top 1 und Top 2 = 1,0 + 5%	= 1,05
Top 3 und Top 5 = REGELNUTZWERT = 1,0	
Top 4, 6 und Top 8 = 1,0 - 5%	= 0,95
Top 7 = 1,0 - 10%	= 0,90

6.3.2. BEWERTUNG STELLPLÄTZE FÜR KFZ:

Pkw-Stellplätze im Freien 0,40

6.3.3. BEWERTUNG FÜR BALKONE, TERRASSEN (werterhöhende Faktoren):

Balkon, Terrasse 0,25

6.3.4. BEWERTUNG FÜR ZUBEHÖR,

Kellerräume zugeordnet 0,45

7. NUTZWERTBERECHNUNG:

Die Nutzwerte sind gem. § 8 Abs.1 WEG 2002 idF.d. WRN 2006 auf ganze Zahlen zu runden.

TOP 1 - (Erdgeschoss links)

<u>Räume</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Diele	9,36 m ²			
Abstellraum	1,36 m ²			
Bad	5,31 m ²			
Koch/Ess/Wohnzimmer	24,90 m ²			
Schlafzimmer	16,30 m ²			
Kinderzimmer	11,16 m ²			
Kinderzimmer	13,26 m ²			
WC	1,48 m ²			
	83,13 m²	1,05	87,29	87
werterhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Terrasse Top 1	26,00 m ²	0,25	6,50	7
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt. Top 1	4,00 m ²	0,45	1,80	<u>2</u>
NUTZWERT TOP 1				96

TOP 2 - (Erdgeschoss rechts)

<u>Räume</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Diele	4,89 m ²			
Abstellraum	2,00 m ²			
Bad/WC	11,20 m ²			
Koch/Ess/Wohnzimmer	27,68 m ²			
Schlafzimmer	13,82 m ²			
	59,59 m²	1,05	62,57	63
werterhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Terrasse	16,73 m ²	0,25	4,18	4
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt. Top 2	7,98 m ²	0,45	3,59	<u>4</u>
NUTZWERT TOP 2				71

TOP 3 - (1.OG links)

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Diele	9,36 m ²			
Abstellraum	1,36 m ²			
WC	1,48 m ²			
Bad	5,31 m ²			
Koch/Ess/Wohnzimmer	24,90 m ²			
Schlafzimmer	13,26 m ²			
Kinderzimmer	11,16 m ²			
	66,83 m²	1,00	66,83	67
werterhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Balkon Top 3	5,00 m ²	0,25	1,25	1
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt. Top 3	7,98 m ²	0,45	3,59	4
NUTZWERT TOP 3				72

TOP 4 - (1.OG Mitte)

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Diele	2,98 m ²			
Kochen	2,76 m ²			
Bad/WC	5,08 m ²			
Essen/Wohnen/Schlafen	19,80 m ²			
	30,62 m²	0,95	29,09	29
werterhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Balkon Top 4	6,30 m ²	0,25	1,58	2
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt. Top 4	4,00 m ²	0,45	1,80	2
NUTZWERT TOP 4				33

TOP 5 - (1.OG rechts)

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Diele	7,06 m ²			
Abstellraum	1,49 m ²			
Bad/WC	5,49 m ²			
Koch/Ess/Wohnzimmer	29,11 m ²			
Schlafzimmer	12,92 m ²			
	56,07 m²	1,00	56,07	56
werterhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Balkon Top 5	5,00 m ²	0,25	1,25	1
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt. Top 5	4,00 m ²	0,45	1,80	2
NUTZWERT TOP 5				59

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
wert erhöhende 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

TOP 7 - (DG Mitte)

<u>Räume</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Diele	2,98 m ²			
Kochen	2,76 m ²			
Bad	5,07 m ²			
Essen/Wohnen/Schlafen	19,80 m ²			
	30,61 m²	0,90	27,55	28
wert erhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Balkon Top 7	6,30 m ²	0,25	1,58	2
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt Top 7	5,76 m ²	0,45	2,59	3
NUTZWERT TOP 7				33

TOP 8 - (DG rechts)

<u>Räume</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Diele	7,07 m ²			
Abstellraum	1,49 m ²			
Bad/WC	5,49 m ²			
Koch/Ess/Wohnzimmer	25,08 m ²			
Schlafzimmer	12,92 m ²			
	52,05 m²	0,95	49,45	49
wert erhöhende Umstände (keine Nutzfläche)				
Balkon Top 8	4,00 m ²	0,25	1,00	1
Zubehör (keine Nutzfläche):				
Kellerabt Top 8	5,76 m ²	0,45	2,59	3
NUTZWERT TOP 8				53

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 1)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 1				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 2)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 2				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 3)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 3				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 4)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 4				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 5)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 5				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 6)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 6				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 7)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 7				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 8)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 8				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 9)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 9				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 10)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 10				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 11)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 11				5

KFZ Abstellplatz im Freien (KFZ 12)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Kfz Abstellplatz im Freien	12,00 m ²	0,40	4,80	
NUTZWERT KFZ 12				5

Mag.Dr.jur. Thomas BRÜCKNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon : 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



8. ZUSAMMENFASSUNG DER NUTZWERTE-ENDERGEBNIS:

Da sich bei der Berechnung ungerade Nutzwerte ergeben haben, werden
in Hinblick auf die Begründung einer Eigentümerpartnerschaft
(§ 13 WEG) alle Nutzwerte mit 2 multipliziert.

ZUSAMMENFASSUNG				
Die Nutzwerte betragen bei:				
				ENDERGEBNIS:
TOP 1	Wohnung	96 von 539	=	192 von 1.078
TOP 2	Wohnung	71 von 539	=	142 von 1.078
TOP 3	Wohnung	72 von 539	=	144 von 1.078
TOP 4	Wohnung	33 von 539	=	66 von 1.078
TOP 5	Wohnung	59 von 539	=	118 von 1.078
TOP 6	Wohnung	62 von 539	=	124 von 1.078
TOP 7	Wohnung	33 von 539	=	66 von 1.078
TOP 8	Wohnung	53 von 539	=	106 von 1.078
KFZ 1	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 2	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 3	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 4	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 5	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 6	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 7	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 8	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 9	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 10	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 11	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
KFZ 12	Pkw-Stpl.	5 von 539	=	10 von 1.078
GESAMTNUTZWERT		539		1.078

8. BEILAGEN:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigelegt:

1. Grundbuchsauszug vom 11.05.2009
2. DKM-Lageplan der Liegenschaft, M=1:1000, 20.11.2007
3. Lage der Kfz-Stellplätze
Grundrisse KG, EG, OG, DG, Terrassen, Balkone (3-1 bis 3-5)

Steyr, 11.05.2009



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,20 Wohnungseigentum, LG Steyr, PersB-101)

***** ABFRAGEDATUM 2009-05-11

Letzte TZ 2798/2008

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
57/4	G	GST-Fläche	* 1174	
		Baufl.(Gebäude)	267	
		Baufl.(begrünt)	907	Wagnerstraße 24

***** 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, ZI-Baupl-39/1996/He)
- 3 a 4800/1996 526/2001 3971/2003 4062/2003 3837/2005 Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht 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 *****

4 ANTEIL: 71/539

Pierer Jörg

GEB: 1979-04-22 ADR: Stanserstraße 9, CH-6373 Ennetbürgen

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 1

c 2472/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 96/539

Strübin Paul

GEB: 1949-07-13 ADR: Dianastr. 3, CH-4310 Rheinfelden

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 2

c 2435/2008 Kaufvertrag 2008-05-23 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 59/539

Valydon Gregory

GEB: 1975-11-15 ADR: Frankreich, Rue de Chosal 62, F-74160 Archamps

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 3

c 2436/2008 Kaufvertrag 2008-05-23 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 33/539

Berland Sophie

GEB: 1959-11-25 ADR: Frankreich, Rue de Niesbach 19A, F-68480 Durmenach

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 4

c 2437/2008 Kaufvertrag 2008-05-30 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 53/539

Levy-Nascimento Maria da Pena

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

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 6

c 2438/2008 Kaufvertrag 2008-05-15 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 5/539

epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)

ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594

a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 1

13 ANTEIL: 5/539

epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)

ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594

a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 2

14 ANTEIL: 5/539

epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)

ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594

a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht

b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3

15 ANTEIL: 5/539

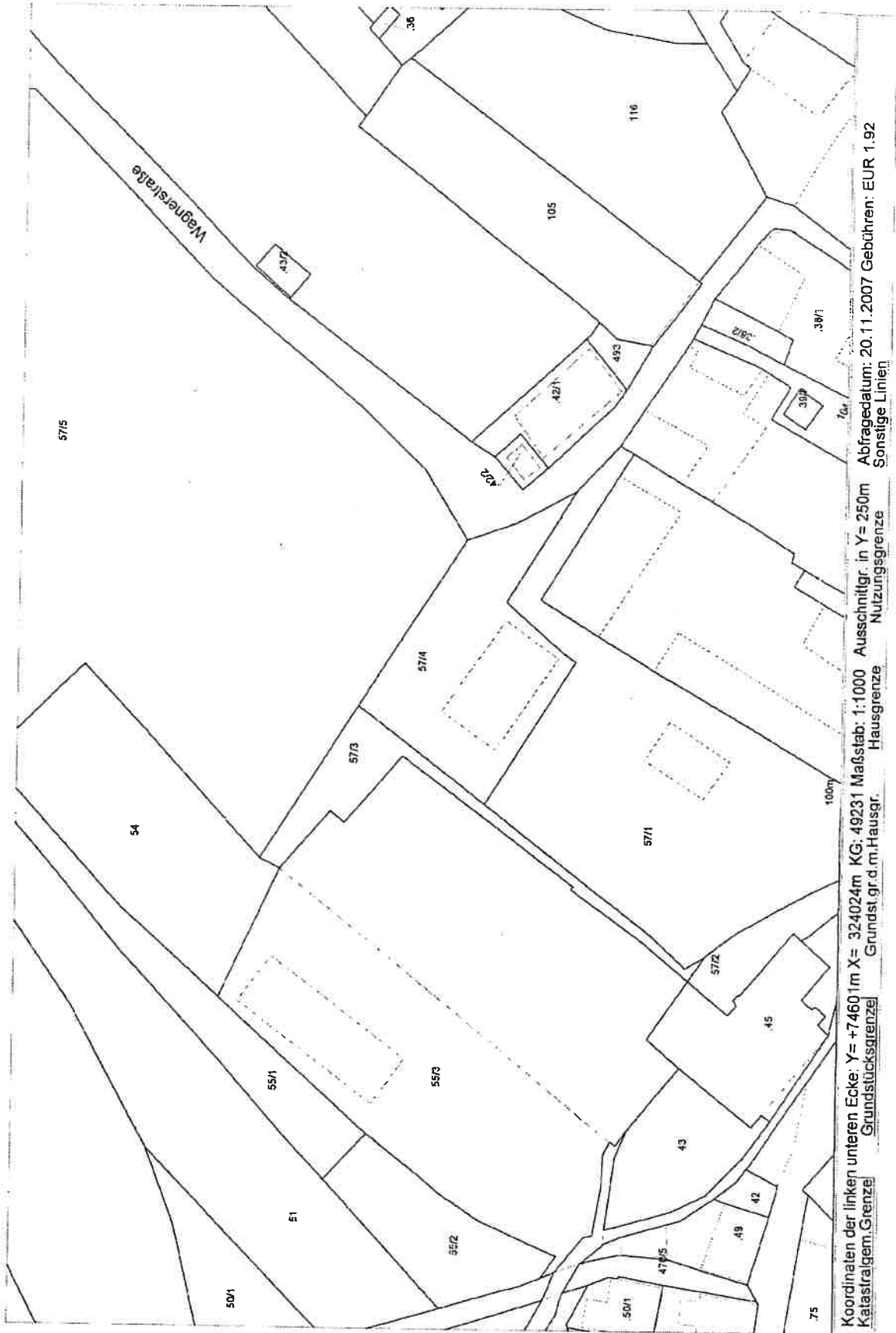
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 4
16 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 5
17 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 6
18 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 7
19 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8
20 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9
21 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 10
22 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 11
23 ANTEIL: 5/539
- epicura Finanzplanung und Dienstleistung GmbH & Co KG (FN 302315g)
ADR: Mitteregg 23, Aschach/Steyr 4594
a 2033/2008 Kaufvertrag 2008-05-20 Eigentumsrecht
b 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 12
24 ANTEIL: 36/539
- Heussi-Ismael Khatijha
GEB: 1953-01-12 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 5
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
25 ANTEIL: 36/539
- Abdul Faeda Nadina
GEB: 1972-01-10 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 5
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
26 ANTEIL: 31/539
- Heussi-Ismael Khatijha
GEB: 1953-01-12 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz
a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 8
b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
27 ANTEIL: 31/539
- Abdul Faeda Nadina
GEB: 1972-01-10 ADR: Alpenblick 3, CH-6330 Cham, Schweiz

a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 8
 b 2470/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
 c 2470/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 28 ANTEIL: 33/1078
 Schmid Peter
 GEB: 1957-02-09 ADR: Frohotterrasse 18, CH-6102 Malters
 a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 7
 b 2471/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
 c 2471/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 29 ANTEIL: 33/1078
 Schmid-Felber Monika Bernadette
 GEB: 1958-07-23 ADR: Frohotterrasse 18, CH-6102 Malters
 a 2321/2008 2435/2008 Wohnungseigentum an Top 7
 b 2471/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
 c 2471/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 ***** 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
 8 auf Anteil B-LNR 5
 a 2435/2008 Pfandurkunde 2008-06-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 109.200,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 9 auf Anteil B-LNR 6
 a 2436/2008 Pfandurkunde 2008-06-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.600,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 10 auf Anteil B-LNR 7
 a 2437/2008 Pfandurkunde 2008-06-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 11 auf Anteil B-LNR 9
 a 2438/2008 Pfandurkunde 2008-05-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 111.600,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 12 auf Anteil B-LNR 24 bis 27
 a 2470/2008 Pfandurkunde 2008-06-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 127.200,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 13 auf Anteil B-LNR 28 29
 a 2471/2008 Pfandurkunde 2008-06-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.800,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 14 auf Anteil B-LNR 4
 a 2472/2008 Pfandurkunde 2008-06-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 134.400,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 ***** 2009-05-11 09:15,06286 1D ***** ZEILEN: 192

BEILAGE 1

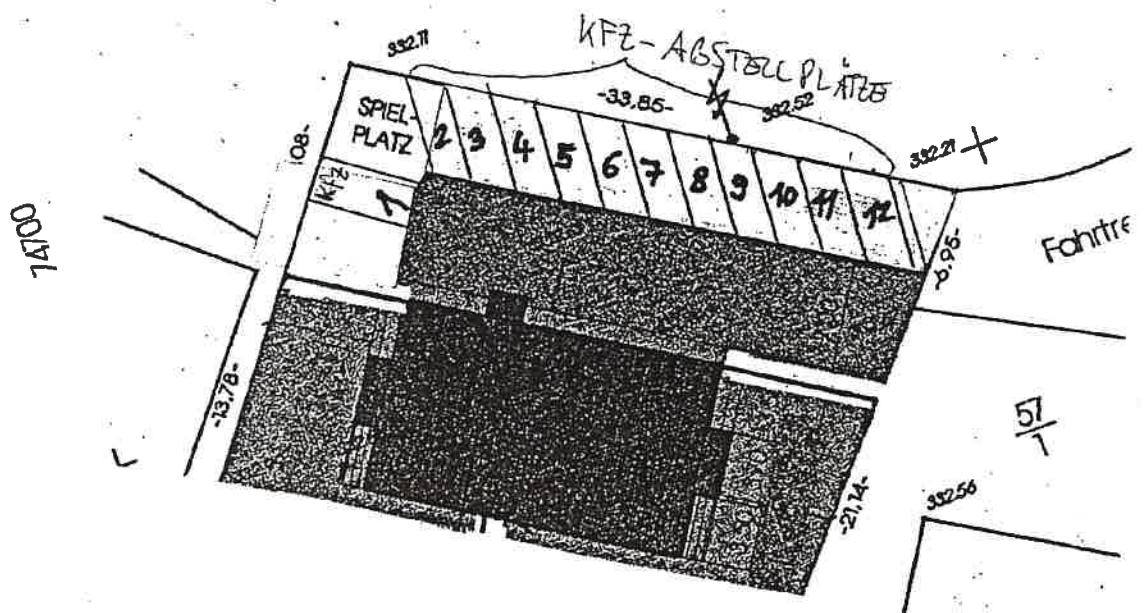
Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)

Erste Abfrage
Katastralgemeinde: 49231 Sierminghofen

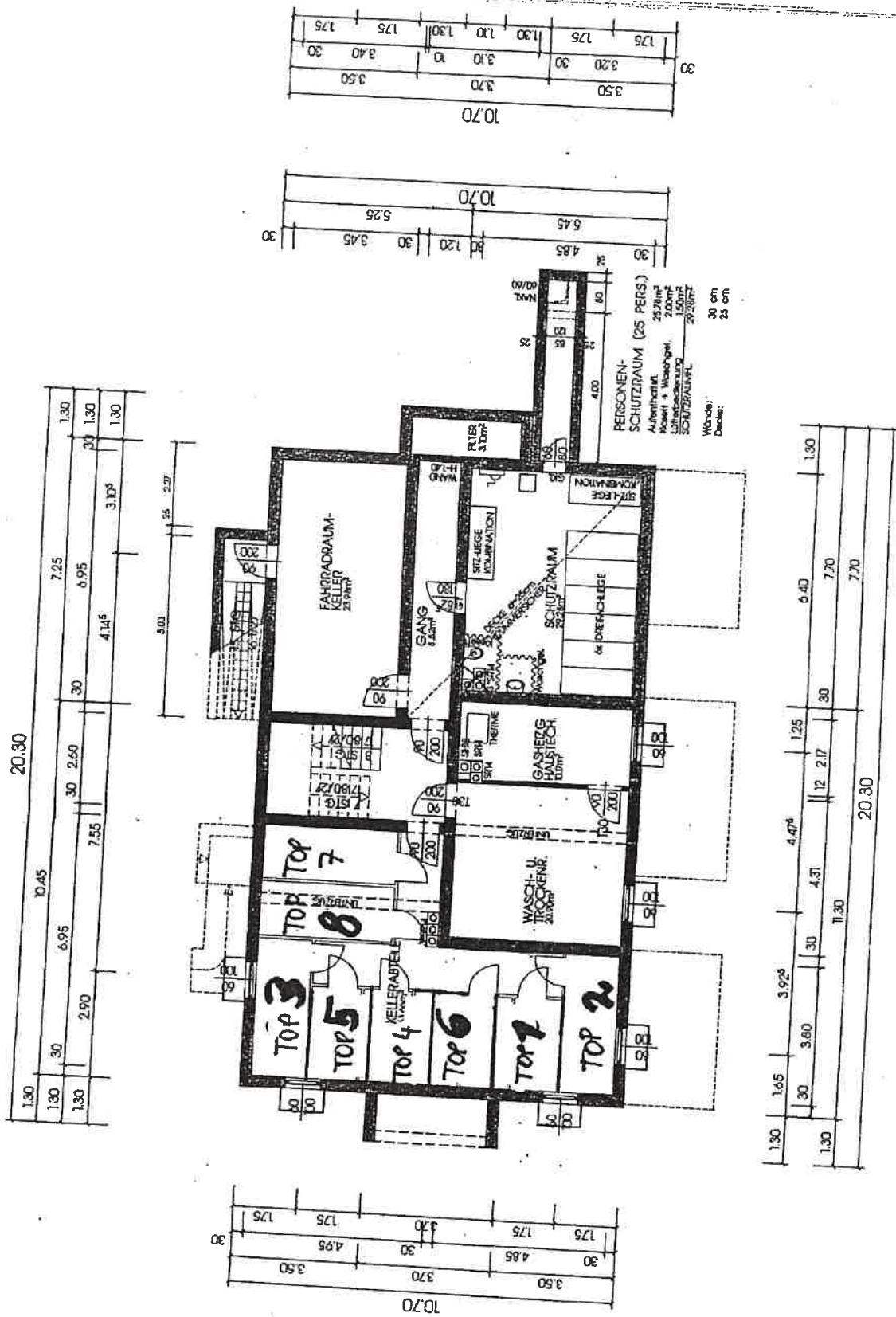


Koordinaten der linken unteren Ecke: Y= +74601m X= 324024m KG: 49231 Maßstab: 1:1000 Ausschnittgr. in Y= 250m
Katastralgem. Grenze Grundstücksgrenze Hausgrenze Nutzungsgrenze Sonstige Linien
Abfragedatum: 20.11.2007 Gebühren: EUR 1.92

BEILAGE 2

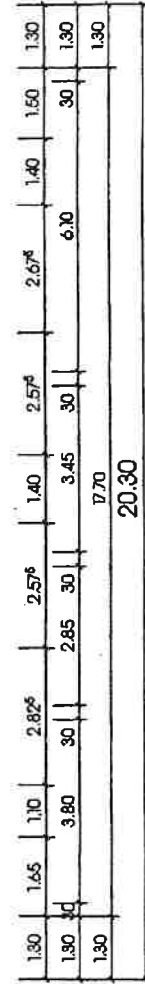
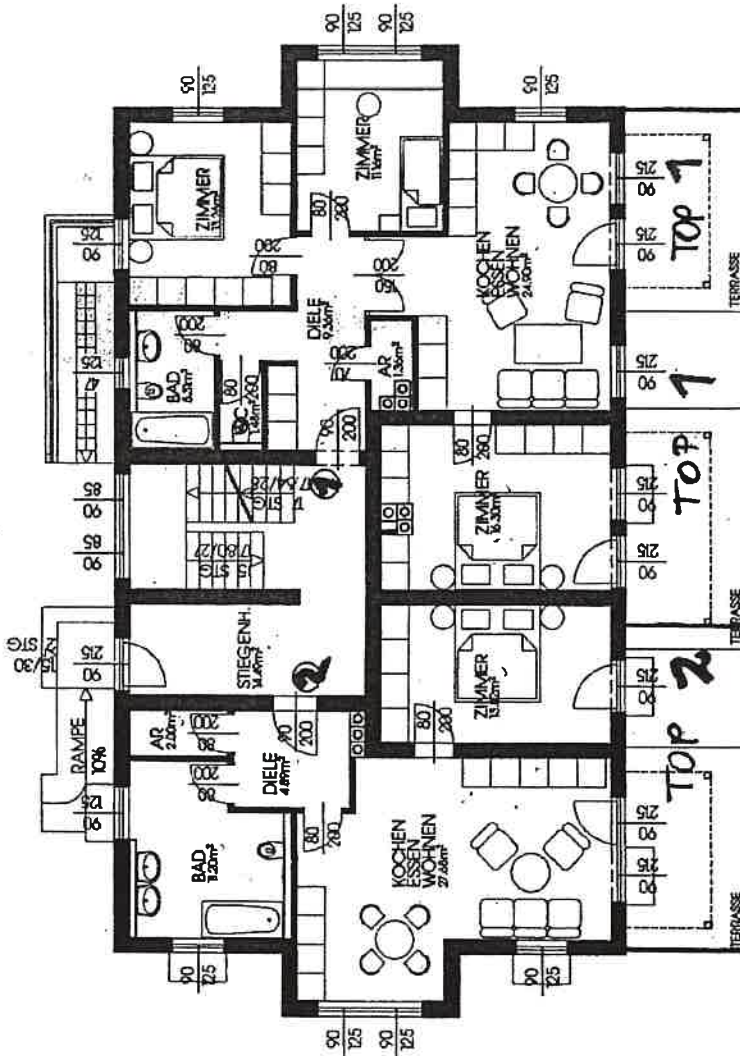
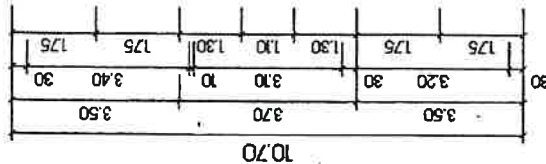
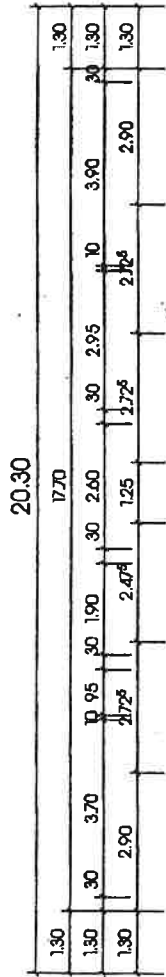


LAGE KFZ. STPL
 BEILAGE 3-1



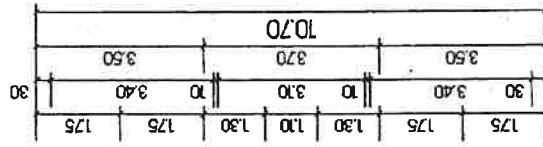
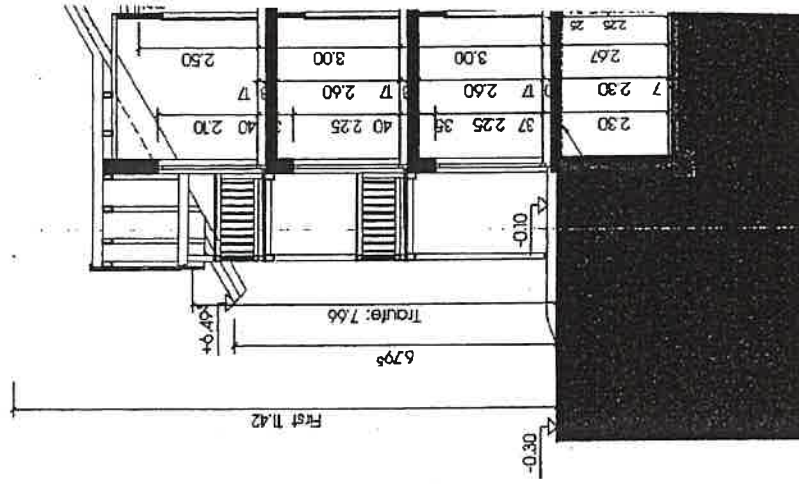
KELLERGESCHOSS

KG
BEILAGE 3-2

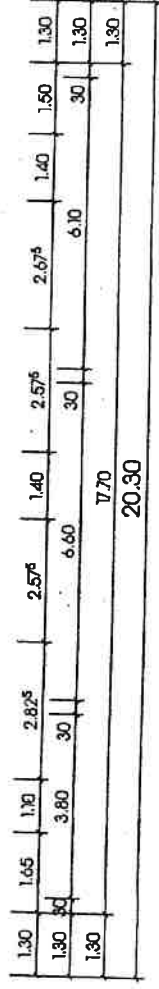
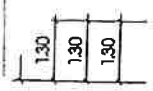
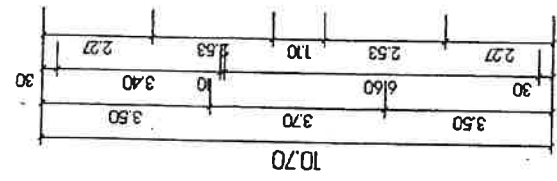
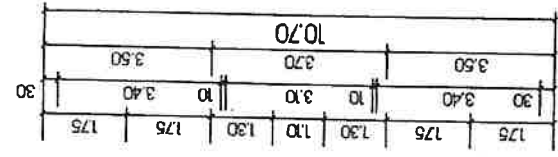
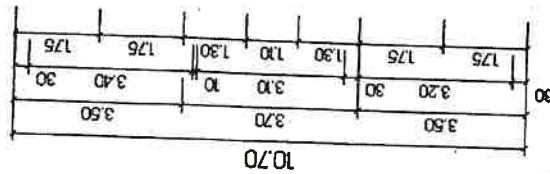
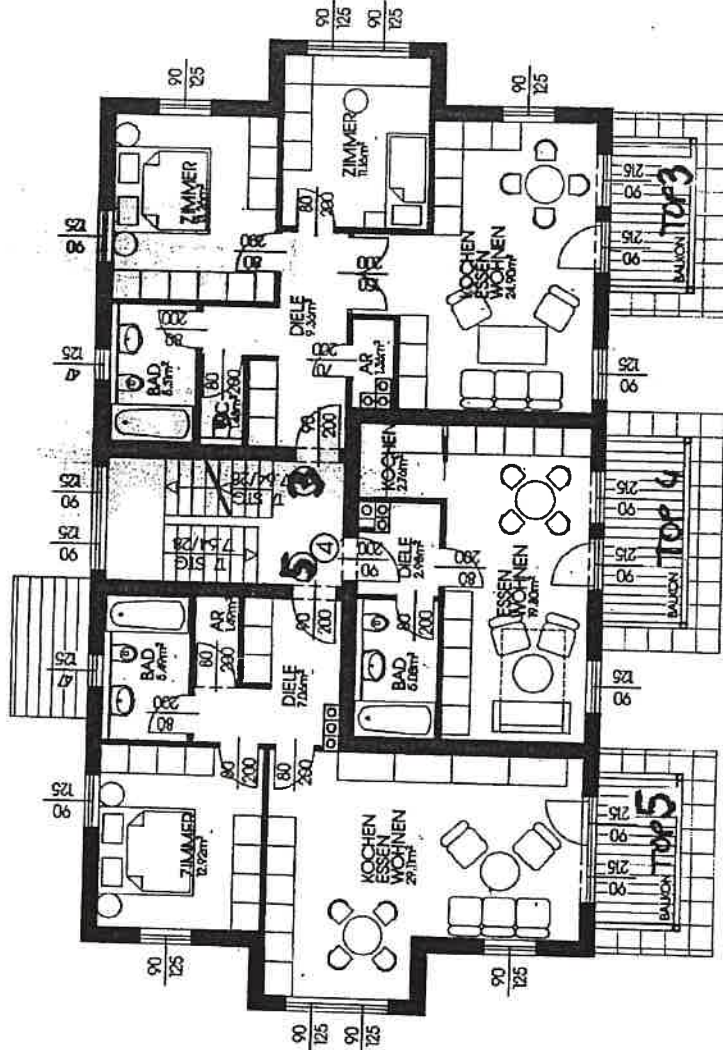
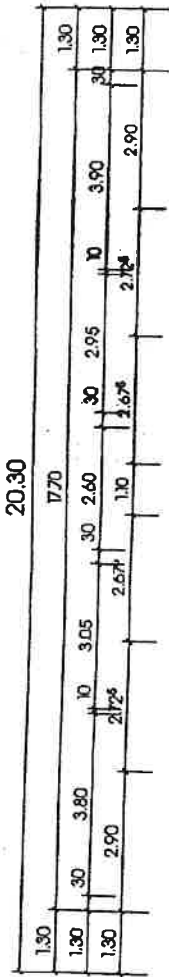


ERDGESCHOSS I

SCH



EG
BEILAGE 3-3



OBERGESCHOSS

1. OG
BEILAGE 3-4

BILDLICHE DARSTELLUNG DER UNTERFERTIGUNGSSIGNATUR

	Unterzeichner	Mag. Hans TEUCHTMANN Rechtsanwalt
	Datum/Zeit-UTC	2023-06-29T14:18:48Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1937636421

Gebühr: EUR 167,76
Selbstberechnungserklärung vom: 7.6.2011

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn **Gregory Valydon**, geboren am 15.11.1975, Rue de Chosal 62, F-74160 Archamps.
Frankreich, als vermietende Partei einerseits

und

Frau **Martina Mistlberger**, geboren am 01.01.1983, Spiegelhöhe 5, 4522 Sierning, als
mietende Partei andererseits

wie folgt:

1. Bestandobjekt

Die vermietende Partei ist Eigentümerin von 59/539 Anteilen der Liegenschaft Einlagezahl 741, Grundbuch 49231 Sierninghofen, mit denen das Wohnungseigentum an Einheit Top 3 untrennbar verbunden ist. Dabei handelt es sich um die Wohnung Nr 3 im Wohnhaus mit der Adresse Wagnerstrasse 24, 4523 Neuzeug.

Die Wohnung Nr 3 dieses Hauses ist im ersten Obergeschoss links gelegen. Diese Wohnung besteht aus Diele, Abstellraum, Bad, WC, Koch/Ess/Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon mit einem Ausmaß von ca. 66,83m², hat weiters ein Kellerabteil und stellt den Bestandgegenstand dar.

Die vermietende Partei vermietet den oben angeführten Bestandgegenstand an die mietende Partei und diese erklärt die Vertragsannahme.

2. Bestanddauer

Das Bestandverhältnis beginnt am 01.07.2011 und wird befristet für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, sodass dieses am 30.06.2014 endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigungserklärung bedarf.

Unabhängig von der Befristung kann jede Vertragspartei nach Ablauf eines Jahres das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Quartal schriftlich eine Kündigungserklärung abgeben und somit das Vertragsverhältnis vorzeitig aufkündigen. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist das Datum der Postaufgabe.

3. Mietzins

Als Bestandzins für das Mietobjekt, welches von der mietenden Partei vorher umfangreich besichtigt wurde, wird der Pauschalfixpreis von EUR 488,00 sohin unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages von 25% ein Pauschalfixpreis von **EUR 366,00** vereinbart.

Der Mietzins ist jeweils zum Ersten eines jeden Kalendermonats im Vorhinein auf das Mietkonto der vermietenden Partei, derzeit bei der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bank AG, **Konto Nr 32100-089668, BLZ 20320**, bei fünftägigem Respiro zu entrichten.

Für den Fall des Zahlungsverzuges gelten 10% Verzugszinsen pA als vereinbart. Weiters verpflichtet sich die mietende Partei vertraglich, sämtliche Kosten, die die vermietende Partei im Zuge der Eintreibung fälliger Mietzinse entstehen, an die vermietende Partei zu bezahlen.

Für den Mietzins wird ausdrücklich eine Wertsicherung vereinbart. Der Mietzins ist auf der Basis Verbraucherpreisindex 2005 wertgesichert, wobei Ausgangsbasis im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl ist. Sollte der Verbraucherpreisindex 2005 vom Statistischen Zentralamt nicht verlaublich werden, werden die Folgeberechnungen auf der Basis des an die Stelle tretenden Index vorgenommen.

Die Anpassung des Mietzinses aufgrund der vereinbarten Wertsicherung erfolgt einmal jährlich in der Form, dass auf Basis der für jeweils September eines Jahres verlaublichen Indexzahl mit Wirkung für den darauffolgenden ersten Jänner der Mietzins um die Indexveränderung gegenüber der letzten Ausgangsbasis der Indexberechnung angepasst wird.

Dieser Indexwert sowie dieser angepasste Mietzins sind jeweils wieder Ausgangsbasis für die Berechnungen der Folgejahre. Die vermietende Partei ist berechtigt, Beträge aus der Indexanpassung bis zu einem Jahr rückwirkend einzuheben.

4. Betriebskosten

Die mietende Partei verpflichtet sich über den monatlichen Mietzins hinaus, ein monatliches Betriebskostenkonto von derzeit EUR 100,00 ebenfalls zum Ersten eines Monats bei fünftägigem Respiro gemeinsam mit dem Mietzins an die vermietende Partei auf deren oben angeführtes Konto zu bezahlen. Einmal jährlich erfolgt eine Abrechnung der Betriebskosten, wobei die Abrechnungsperiode mit jener der Hausverwaltung des gesamten Objekts gleichgesetzt wird. Ein allfälliges Guthaben wird der mietenden Partei erstattet; eine allfällige Nachforderung ist von der mietenden Partei an die vermietende Partei zu bezahlen; dies jeweils zu dem auf die Abrechnung folgenden Zinstermin. Das monatliche Betriebskostenkonto beträgt in der Folge jeweils 1/12 der Gesamtsumme der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres (aufgerundet auf Ganze € 1,00).

Die gesamte monatliche Vorschreibung beträgt daher EUR 466,00.

Die mietende Partei ist in Kenntnis, dass für die Stromversorgung in der Wohnung ein eigener Versorgungsvertrag mit einem Versorgungsunternehmen abzuschließen ist und die anfallenden Kosten gesondert abgerechnet werden. In den Betriebskosten ist nur der Strom für die allgemeinen Teile des Hauses enthalten.

Die mietende Partei ist weiters in Kenntnis, dass die Heizkosten der Zentralheizung über die Firma TEECHEM nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet werden. Die mietende Partei verpflichtet sich, mit der Firma TECHEM einen entsprechenden Bezugs- und Verrechnungsvertrag abzuschließen.

5. Wohnungseinrichtung und Zustand des Mietobjekts

Die mietende Partei übernimmt die Wohnung samt Inventar und verpflichtet sich, dieses Inventar für die Dauer des Mietverhältnisses in ordentlichem gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und sofern notwendig auf eigene Kosten zu warten. Die mietende Partei ist generell verpflichtet, den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten.

Wartungs- und Erhaltungsarbeiten durch die mietende Partei sind generell so durchzuführen, dass weder der vermietenden Partei noch anderen Mitbenützern des Hauses ein Nachteil erwächst. Im Fall eines außerhalb des Mietgegenstandes eingetretenen Schadens hat die mietende Partei der vermietenden Partei diesen unverzüglich anzuzeigen.

6. Haushaltsversicherung

Die mietende Partei verpflichtet sich, eine wertgerechte Haushaltsversicherung abzuschließen und die Versicherungspolizze bzw die Bestätigung, dass der Versicherungsvertrag nach wie vor aufrecht ist, auf Verlangen der vermietenden Partei vorzuweisen.

Ist die mietende Partei nicht in der Lage, binnen vierzehn Tagen ab Aufforderung zum Nachweis der Versicherungsdeckung eine solche nachzuweisen, ist die vermietende Partei berechtigt, eine solche wertgerechte Haushaltsversicherung im eigenen Namen abzuschließen und die Kosten an die mietende Partei weiterzuerrechnen.

7. Änderungen des Mietgegenstandes

Änderungen des Mietgegenstandes bedürfen der vorhergehenden ausdrücklichen und schriftlichen Genehmigung der vermietenden Partei.

Auf Kosten der mietenden Partei durchgeführte Änderungen des Mietgegenstandes sind nach Beendigung des Mietverhältnisses entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist auf eigene Kosten der mietenden Partei der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen, wobei der vermietenden Partei hiefür ein Wahlrecht zukommt.

8. Untermietverbot und Meldepflicht des Mieters

Die mietende Partei ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand samt Zubehör oder Teile hiervon entgeltlich oder unentgeltlich an dritte Personen weiterzugeben bzw unterzuvermieten.

9. Besichtigung des Mietgegenstandes

Die vermietende Partei ist berechtigt, zum Zwecke der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör, diesen nach vorheriger Ankündigung an die mietende Partei binnen zwei Tagen zu besichtigen.

Weiters ist eine Besichtigung wegen Gefahr in Verzug jederzeit und sofort durch die mietende Partei zu gestatten.

10. Kaution

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche der vermietenden Partei aus diesem Vertrag hat die mietende Partei der vermietenden Partei auf Verlangen eine Kaution in Höhe von **EUR 1.398,00** zu bezahlen. Die Zahlung erfolgt durch Übergabe eines Inhabersparbuches unter gleichzeitiger Bekanntgabe des Losungswortes oder durch Überweisung an die vermietende Partei. Die Zahlung der Kaution ist bei Mietbeginn fällig.

11. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

12. Aufrechnungsverbot

Die mietende Partei verzichtet gegenüber der vermietenden Partei, gegen den Mietzins und das Betriebskostenkonto mit eigenen Forderungen aus welchem Rechtsgrund auch immer gegen die vermietende Partei aufzurechnen.

13. Ausmalverpflichtung

Die mietende Partei erklärt, das Mietobjekt in ordnungsgemäßem und neu ausgemalten Zustand übernommen zu haben und verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung gereinigt und neu ausschließlich mit weißer Qualitätsinnenfarbe ausgemalt an die vermietende Partei zurückzustellen. Weiters sind alle Dübellöcher zu verschließen und die Heizkörper und Türstöcke mit entsprechend geeignetem Lack neu zu lackieren.

14. Hausordnung und Haustiere

Das Halten von Haustieren jeglicher Art bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der vermietenden Partei.

Die mietende Partei erklärt, die Hausordnung gelesen zu haben und die Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten und diese auch auf allfällige Mitbewohner zu überbinden.

15. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Vertragserrichtung trägt die vermietende Partei. Kosten für allfällige notwendige Rechtsberatungen im Zuge von Abänderungen dieses Vertrages hat jede Vertragspartei für die von Ihnen beauftragten Rechtsvertreter selbst zu tragen.

Die aufgrund des Vertragsabschlusses anfallende Mietvertragsgebühr ist von der mietenden Partei zu bezahlen. Diese wird von der mietenden Partei unverzüglich nach Abgabe der Selbstberechnungserklärung durch die vermietende Partei auf deren Mietkonto einbezahlt und von der vermietenden Partei an das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern weitergeleitet.

Linz, am

Martina Distelberger

.....
mietende Partei

Rechtsanwalt

Mag. Klaus Rinner, LL.M.
A-4040 Linz, Freistädter Straße 3
Österreich Austria Autriche

.....
In Vollmacht für Gregory Valydon

Hausgemeinschaft Wagnerstrasse 24

pA Mag Klaus Rinner, LL.M.
Hauptstraße 33, 4040 Linz

Frau
Mistelberger Martina
Wagnerstraße 24
4523 Neuzeug

Linz, am 23.12.2022

Betriebskostenabrechnung Wohnung TOP 3 für den Zeitraum von Jänner bis Dezember 2021

Sehr geehrte/r Mieter/in!

In obiger Angelegenheit übermittle ich Auftrags meines Mandanten Gregory Valydon die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum von Jänner bis Dezember 2021.

Im Abrechnungszeitraum entfällt auf Sie bei den Betriebskosten eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 355,19.

Aufgrund der Einschätzung der Betriebskosten für nächste Abrechnungsperiode bildet sich der Mietzins inklusive neuem Betriebskosten-Akonto wie folgt:

Mietzins	EUR	384,30
Betriebskosten-Akonto neu:	EUR	202,00
ergibt ab 01.01.2023 eine Vorschreibung von	EUR	586,30

Ich ersuche Sie daher, den Mietzins zuzüglich des neuen Betriebskosten-Akontos, jeweils zum ersten eines Monats ab 01.01.2023 auf das Ihnen bekannte Konto AT24 2032 0321 0008 9668, BIC ASPKAT2LXXX, zur Einzahlung zu bringen bzw einen allfällig bestehenden Dauerauftrag hinsichtlich des einzuzahlenden Betrages abzuändern.

Die Nachzahlung ist innerhalb von 14 Tagen zur Einzahlung zu bringen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Klaus Rinner eh
Hausverwalter

Objekt: Wagnerstraße 24
Abrechnungsperiode: 2022
Abrechnungsart: WEG Eigentümer (nach SOLL-Kosten)

Wohnung Nr.: 3
Eigentümer: Valydon Grégory

Fläche: 66,83 m2
Anteil: 15,1394332057178%

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 15,1394332057178%	€	2.625,05
abzüglich Vorschreibungen	€	-2.880,00
Guthaben	€	-254,95



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49231 Sierninghofen
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 741

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Valydon ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5088/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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 *****
6 ANTEIL: 72/539
Gregory Valydon
GEB: 1975-11-15 ADR: Frankreich, Rue de Chosal 62, F-74160 Archamps
b 2321/2008 2435/2008 2795/2023 Wohnungseigentum an Top 3
c 2436/2008 Kaufvertrag 2008-05-23 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

9 auf Anteil B-LNR 6

a 2436/2008 Pfandurkunde 2008-06-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.600,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

b 2981/2011 Klage (33 C 862/11d - BG Linz)

d 4958/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR
22

22 auf Anteil B-LNR 6

a 4958/2023 IM RANG 2436/2008 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 133.880,96 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom
4.10.2023 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft FN 247579m (8 E 2757/23p)

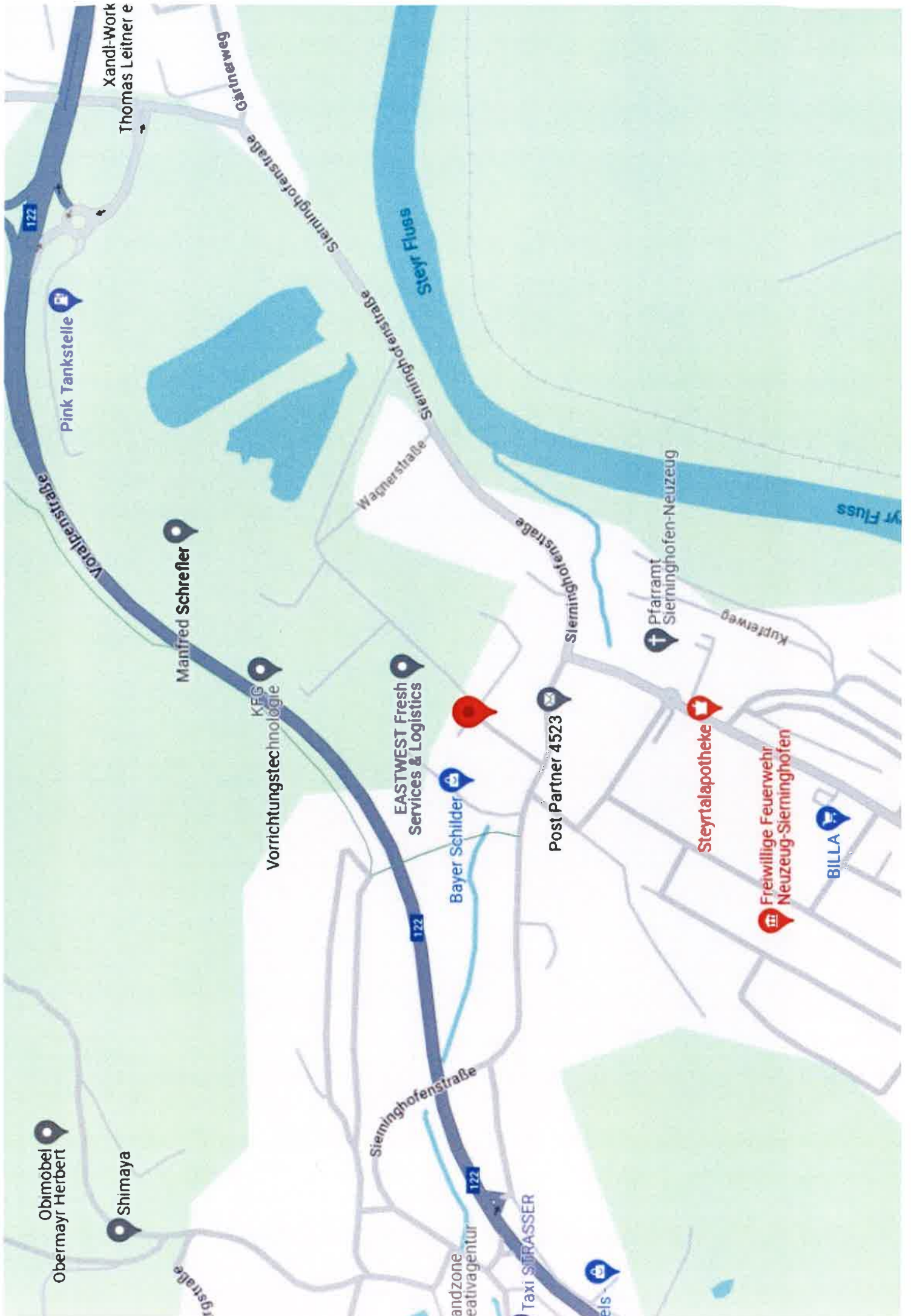
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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



Obimobel Obermayr Herbert

Shimaya

Handzone
Leistungstechnik

Manfred Schrefler

KEG
Vorrichtungstechnologie

EASTWEST Fresh
Services & Logistics

Bayer Schilder

Post Partner 4523

Steyrtalapotheke

Freiwilige Feuerwehr
Neuzeug-Sierninghofen

BILLA

Pfarramt
Sierninghofen-Neuzeug

Taxi STRASSER

Xandi-Work
Thomas Leitner e

122

122

122

Voralpenstraße

Gartenweg

Wagnerstraße

Sierninghofenstraße

Sierninghofenstraße

Kupferweg

Steyr Fluss

Steyr Fluss

Pink Tankstelle



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 74591 323995
 rechts oben: 74859 324177
 MGL Austria_GK_Central

Quellen © DORIS; BEV
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 20.12.2023

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

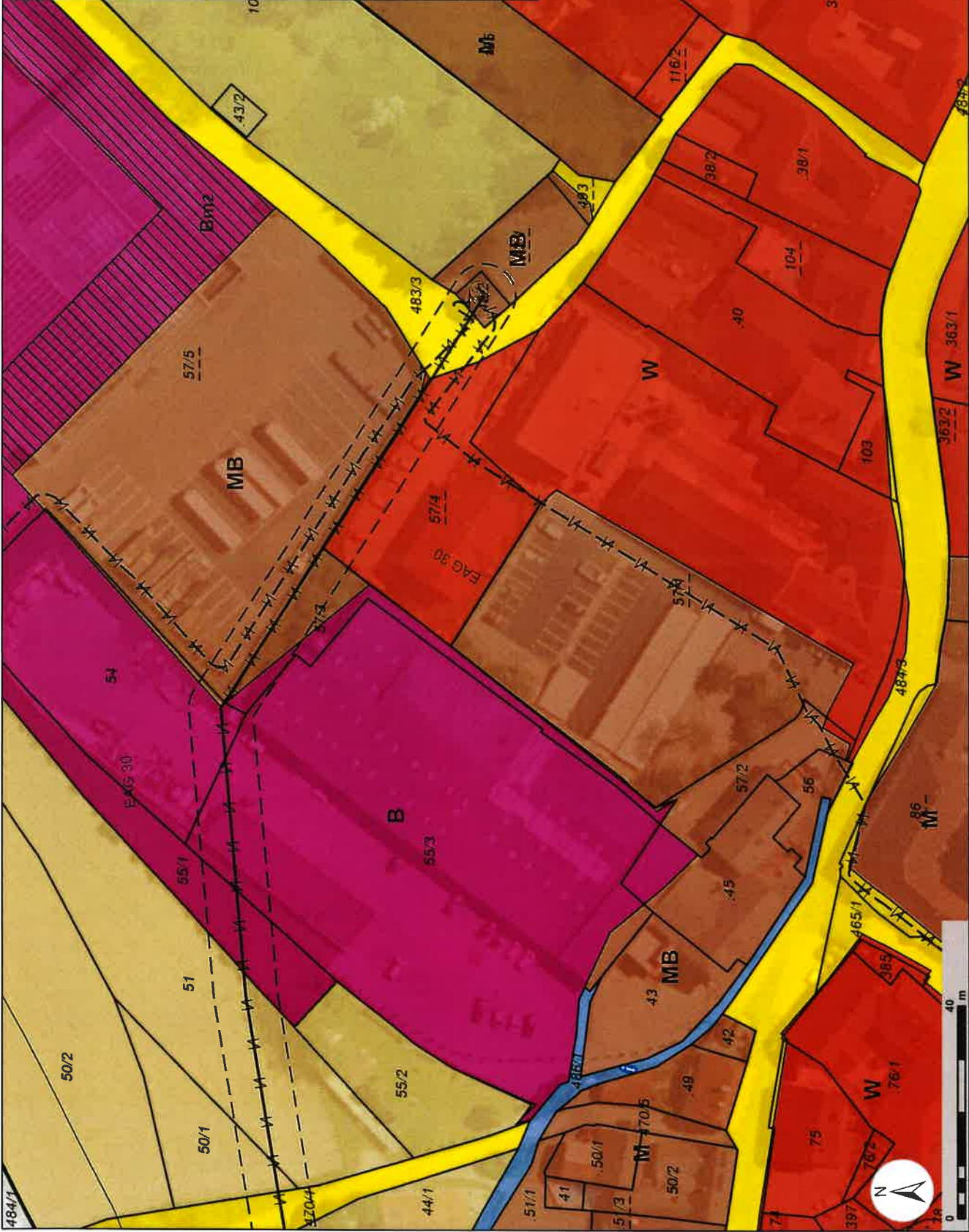


Für die inhaltliche Korrektheit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgearbeiten, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 74591 323995
rechts oben: 74859 324177
MGL_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV
k.A.
Ersteller
gwest (guest)
Erstellungsdatum: 20.12.2023

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



Für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich seine Gewähr ab und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unvollständigen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

