



Ernsthofen, am 28.06.2017
GZ.: 2017/046

NUTZWERTGUTACHTEN

im Sinne des WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum betreffend der Liegenschaft mit den Parzellen Nr. .302/1, 1574/6 und 1574/140; EZ 384 in der Katastralgemeinde 03135 Thurnsdorf

Gebäude mit sechs Wohneinheiten in 4300 St. Valentin, Hagenstraße 9

AUFTRAGGEBER:

Doris Mayr
Hagenstraße 9
4300 St. Valentin

GEGENSTAND DES GUTACHTENS:

Festsetzung der Nutzwerte gem. WEG 2002

STICHTAG DES GUTACHTENS:

28.06.2017



GRUNDLAGEN:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
2. Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002
3. Ortsaugenschein der gegenständlichen Liegenschaft und des Gebäudes am 29.03.2017
4. Auszugskopien von Bestandsplänen aller Geschoße der vom Stiegenhaus linken Gebäudehälfte und des neu ausgebauten Dachgeschosses der rechten Gebäudehälfte vom 17.07.2014
5. Kopien von Bestandsplänen der angebauten Kellergarage und der freistehenden Garage auf Parzelle Nr. 1574/6
6. Nutzflächenaufstellung und Ermittlung gem. § 7 WEG 2002 des gefertigten Sachverständigen
7. Grundbuchsauszug über die Liegenschaft mit den Parzellen .302/1, 1574,6 und 1574/140, EZ 384 mit Abfragedatum vom 28.06.2017
8. Lageplan über die Vermessung der gesamten Liegenschaft EZ 384 vom Juni 2017
9. Wohnungseigentumsvertrag und Benützungvereinbarung vom Jahr 1989 des öffentlichen Notars Dr. Richard Krones



ALLGEMEINES:

1. Ziel des Gutachtens

ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

2. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist gemäß §2 Abs. 1, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. (§2 Abs. 2)

Mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht können auch andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich genutzt werden. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. (§2 Abs. 3)

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen. Ein Wohnungseigentum an diesen Bereichen kann nicht begründet werden. (§2 Abs. 4)

3. Berechnung des Nutzwertes

Gemäß §8 Abs.1 ist der Nutzwert in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs.3.

4. Der Mindestanteil

ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft und wird als Bruch dargestellt.



I. BEFUND

1. ALLGEMEINES:

Allgemeine Daten:

Anschrift:	4300 St. Valentin, Hagenstraße 9
Grundbuch:	03135 Thurnsdorf
Grundstücksnummer:	.302/1, 1574/6, 1574/140
Einlagezahl:	384
Gebäude:	Gebäude mit sechs Wohneinheiten mit angebauten und freistehenden PKW Garagen sowie PKW Stellplätzen

2. BESCHREIBUNG:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft sind in dem bestehenden Gebäude sechs getrennte Wohneinheiten, vier PKW Garagen (wohnungseigentumsstaugliche Objekte) und zwei PKW Stellplätze im Freien vorhanden.

Gestaltung, Raumgliederung und Ausstattung aller sechs Wohneinheiten entsprechen den Richtlinien und Anforderungen der heutigen Wohnkultur. Jede Wohneinheit ist in sich abgeschlossen.

In jedem Geschoß, Erd-, Ober- und Dachgeschoß befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten, wobei die vom Stiegenhaus rechte Gebäudehälfte schon im Jahr 1989 Wohnungseigentum begründet hat.

Da in der rechten Gebäudehälfte im Erd- und Obergeschoß keine Veränderungen erfolgt sind, werden die Nutzflächen dieser Einheiten vom Wohnungseigentumsvertrag übernommen.

Die Dachgeschoßwohnung der rechten Gebäudehälfte wurde im Jahr 2014 umgebaut.

Die gemeinsam genutzten Flächen der Liegenschaft, wie diverse Räume im Keller für Heizung, Tanklager und allgemeine Abstellflächen, das Stiegenhaus vom Keller bis ins Dachgeschoß, der Zugang von der Hagenstraße sowie der Vorplatzbereich vor den freistehenden Garagen und den Stellplätzen im Gartenbereich sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Die allgemeinen Flächen der Aussenanlage sind im Lageplan ersichtlich.

Die Nutzwertbestimmung bezieht sich auf die komplette Liegenschaft.



Nennung:

- Einheit 1: TOP 1 - Wohneinheit im EG - rechte Gebäudehälfte**
EG: Wohnzimmer, Küche, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Vorzimmer, Bad, WC und Abstellraum
Zubehör: keine
- Einheit 2: TOP 2 - Wohneinheit im EG - linke Gebäudehälfte**
EG: Vorraum, Bad + WC, Küche, Arbeitsraum/Büro, Schalfzimmer und Wohnen
Zubehör: Kellerraum 1 und 2, Garten C, Abstellraum und Dachboden im Nebengebäude bei Garage F
- Einheit 3: TOP 3 - Wohneinheit im 1. OG - rechte Gebäudehälfte**
1. OG: Wohnzimmer, Küche, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Vorzimmer, Bad, WC und Abstellraum
Zubehör: Vorkeller, sechs Kellerlagerräume, Garten B, Garten D und Laube
- Einheit 4: TOP 4 - Wohneinheit im 1. OG - linke Gebäudehälfte**
1. OG: Vorraum, Spielflur, WC, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer und Elternschlafzimmer
Zubehör: Kellerraum 3 und 4, Garten A
- Einheit 5: TOP 5 - Wohneinheit im DG - rechte Gebäudehälfte**
DG: Gang, Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer, Büro, Essen/Wohnen und Küche
Zubehör: keine
- Einheit 6: TOP 6 - Wohneinheit im DG - linke Gebäudehälfte**
DG: Diele Dusche/WC, Abstellraum, Relaxraum, Wohnen/Schlafen und Küche
Zubehör: Kellerraum 5
- Einheit 7: PKW Garage L auf Kellerniveau unter Terrasse und KFZ Stellplatz K davor - wird TOP 3 zugeordnet**
1 Garagenstellplatz auf Kellerniveau und 1 KFZ Stellplatz davor
- Einheit 8: PKW Garage M auf Kellerniveau unter Terrasse und KFZ Stellplatz H davor - wird TOP 4 zugeordnet**
1 Garagenstellplatz auf Kellerniveau und 1 KFZ Stellplatz davor
- Einheit 9: freistehende PKW Garage F - wird TOP 2 zugeordnet**
1 Garagenstellplatz



Einheit 10: **freistehende PKW Garage G - wird TOP 3 zugeordnet**
1 Garagenstellplatz

Naturmaße:

Die vorgelegten Pläne stellen die Räumlichkeiten in ihrem tatsächlichem Ausmaß dar, wobei etwaige Differenzen vom Planmaß zum Naturmaß, gemäß der Toleranz laut § 7 WEG 2002 ohne Berücksichtigung bleiben können.



II. GUTACHTEN

1. BEWERTUNGSRUNDLAGEN:

Der für die Bewertung der Nutzwerte maßgebende Faktor wurde nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sinngemäß angewandt.

Grundlage bildet neben den Erfahrungen des Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“ Heft 4/2007.

2. REGELNUTZWERT:

Bei dieser für das Wohnen genutzten Liegenschaft wird der Regelnutzwert mit 1,0 NW/m² für sämtliche Räume aller Wohneinheiten verwendet.

Bewertung verschiedener Nutzungen:

Balkon	20 % vom RNW (Regelnutzwert)
Terrasse	20 % vom RNW
Kellerräume	30 % vom RNW
Nebenträume	60 % vom RNW
Lagerräume (Lattenverschlag)	15 % vom RNW
Lagerräume	30 % vom RNW
Werkstätten	60 % vom RNW
Abstellplatz KFZ in einem Gebäude - Garage	60 % vom RNW
Abstellplatz KFZ im Freien, überdacht - Carport	45 % vom RNW
Abstellplatz KFZ im Freien, nicht überdacht	30 % vom RNW
Freiflächen (Hausgarten)	10 % vom RNW
Dachboden	10 % vom RNW

3. ZU- UND ABSCHLÄGE:

Aufgrund der Gleichheit der Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß kann bei diesen von Zu- und Abschlägen abgesehen werden. Die beiden Dachgeschoßwohnungen erhalten aufgrund der Dachschräge einen Abschlag von -10%.



4. BEWERTUNG:

Einheit	Räume lt. Plan	Fläche m2	Fläche m2	Faktor	Nutzwerte		gesamt
					genau	gerundet	

Einheit 1: TOP 1 - Wohneinheit im EG - rechte Gebäudehälfte

EG	Wohnnutzfläche lt. Wohnungseigentumsvertrag und Benützungsvereinbarung von 1989						
	Wohnung	80,40					
	Wohnnutzfläche		80,40	1,00	80,40	80	
Nutzwert TOP 1							80

Einheit 2: TOP 2 - Wohneinheit im EG - linke Gebäudehälfte

EG	Vorraum	7,15					
	Bad + WC	7,12					
	Küche	7,50					
	Arbeitsraum / Büro	18,31					
	Schlafzimmer	11,07					
	Wohnen	28,34					
	Wohnnutzfläche		79,49	1,00	79,49	79	
KG	Keller 1		6,42	0,30	1,93	2	
	Keller 2		7,65	0,30	2,30	2	
Garten	Abstellraum Nebengebäude		7,30	0,30	2,19	2	
	Dachboden Nebengebäude		21,80	0,10	2,18	2	
	Garten C		198,00	0,10	19,80	20	
Nutzwert TOP 2							107



Einheit	Räume lt. Plan	Fläche m2	Fläche m2	Faktor	Nutzwerte		gesamt
					genau	gerundet	

Einheit 3: TOP 3 - Wohneinheit im 1. OG - rechte Gebäudehälfte

1. OG	Wohnnutzfläche lt. Wohnungseigentumsvertrag und Benützungvereinbarung von 1989						
	Wohnung	84,50					
	Wohnnutzfläche		84,50	1,00	84,50		85
KG	Vorkeller		9,60	0,30	2,88		3
	Lagerraum		7,60	0,30	2,28		2
	Lagerraum		21,50	0,30	6,45		6
	Lagerraum		7,90	0,30	2,37		2
	Lagerraum		6,10	0,30	1,83		2
	Lagerraum		19,20	0,30	5,76		6
	Lagerraum		10,20	0,30	3,06		3
Garten	Garten B		91,00	0,10	9,10		9
	Garten D		170,00	0,10	17,00		17
	Laube		14,00	0,30	4,20		4

Nutzwert TOP 3

139

Einheit 4: TOP 4 - Wohneinheit im 1. OG - linke Gebäudehälfte

1. OG:	Vorraum	3,16					
	Spielflur	9,15					
	Abstellraum	1,30					
	Bad	3,79					
	WC	1,08					
	Küche	7,50					
	Wohnzimmer	18,31					
	Kinderzimmer	11,07					
	Kinderzimmer	10,79					
	Elternschlafzimmer	17,15					
	Wohnnutzfläche		83,30	1,00	83,30		83
KG	Keller 3		4,72	0,30	1,42		1
	Keller 4		4,70	0,30	1,41		1
Garten	Garten A		96,00	0,10	9,60		10

Nutzwert TOP 4

95



Einheit	Räume lt. Plan	Fläche m2	Fläche m2	Faktor	Nutzwerte		
					genau	gerundet	gesamt

Einheit 5: TOP 5 - Wohneinheit im DG - rechte Gebäudehälfte

DG:	Gang	6,96				
	AR	3,24				
	WC	2,55				
	Bad	6,28				
	Schlafzimmer	11,80				
	Büro	9,66				
	Essen / Wohnen	21,91				
	Küche	9,64				
	Wohnnutzfläche		72,04	0,90	64,84	65
Nutzwert TOP 5						65

Einheit 6: TOP 6 - Wohneinheit im DG - linke Gebäudehälfte

DG:	Diele	12,77				
	DU / WC	5,08				
	AR	0,72				
	Relax	16,21				
	Wohnen / Schlafen	18,40				
	Küche	9,45				
	Wohnnutzfläche		62,63	0,90	56,37	56
KG	Keller 5		8,12	0,30	2,44	2
Nutzwert TOP 6						58

Einheit 7: PKW Garage L auf Kellerniveau unter Terrasse und KFZ Stellplatz K davor - wird TOP 3 zugeordnet

	Garage L	18,57	0,60	11,14	11
	KFZ Stellplatz K	22,00	0,30	6,60	7
Nutzwert Einheit 7					18



Einheit	Räume lt. Plan	Fläche m2	Fläche m2	Faktor	Nutzwerte		gesamt	
					genau	gerundet		
Einheit 8:		PKW Garage M auf Kellerniveau unter Terrasse und KFZ Stellplatz H davor - wird TOP 4 zugeordnet						
	Garage M		18,57	0,60	11,14	11		
	KFZ Stellplatz H		22,00	0,30	6,60	7		
			Nutzwert Einheit 8				17	
Einheit 9:		freistehende PKW Garage F - wird TOP 2 zugeordnet						
	Garage F		21,80	0,60	13,08	13		
			Nutzwert Einheit 9				13	
Einheit 10:		freistehende PKW Garage G - wird TOP 3 zugeordnet						
	Garage G		28,50	0,60	17,10	17		
			Nutzwert Einheit 10				17	

Die allgemeinen Bereiche werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese Flächen gemeinsam genutzt werden.

Die Freiflächen auf der Liegenschaft, die als allgemeine Flächen gemeinsam genutzt werden und im Lagenplan dargestellt sind, sind daher auch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.



5. ZUSAMMENSTELLUNG NUTZWERT:

		Nutzwert	Anteile	% Anteil
EINHEIT 1 - TOP 1	Wohnung EG rechts	80	80/623	13,14%
EINHEIT 2 - TOP 2	Wohnung EG links	107	107/623	17,57%
EINHEIT 3 - TOP 3	Wohnung 1.OG rechts	139	139/623	22,82%
EINHEIT 4 - TOP 4	Wohnung 1.OG links	95	95/623	15,60%
EINHEIT 5 - TOP 5	Wohnung DG rechts	65	65/623	10,67%
EINHEIT 6 - TOP 6	Wohnung DG links	58	58/623	9,52%
EINHEIT 7	PKW Garage + Stellplatz	18	18/623	2,96%
EINHEIT 8	PKW Garage + Stellplatz	17	17/623	2,79%
EINHEIT 9	PKW Garage	13	13/623	2,13%
EINHEIT 10	PKW Garage	17	17/623	2,79%
Nutzwerte Gesamt		609		100,00%



6. BESCHEINIGUNG:

gem. § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002

für die Liegenschaft: 4300 St. Valentin, Hagenstraße 9
EZ: 384
Katastralgemeinde: 03135 Thurnsdorf
Parzellen Nr. .302/1, 1574/6, 1574/140
Gemeinde: 4300 St. Valentin
Gerichtsbezirk: BG Amstetten

Es wird hiermit unter Zugrundelegung der beigegebenen Bestandspläne der Bestand an:

Wohnungen	6 ST
Einheiten mit Abstellplätzen:	4 ST
Sonstige selbstständige Räumlichkeiten:	0 ST
	<hr/>
	10 gesamt

für die angeführte Liegenschaft bestätigt.



Ernsthofen, am 28.06.2017

Bmstr. Ing. Manfred Weixlbaum

Anhang:

- I - Grundbuchsauszug - Abfragedatum 28.06.2017
- II - Lageplan M=1:200
- III - Kellergeschoß Bestand - linke Gebäudehälfte
- IV - Erdgeschoß - linke Gebäudehälfte - TOP 2
- V - 1. Obergeschoß - linke Gebäudehälfte - TOP 4
- VI - Dachgeschoß - TOP 5 und TOP 6
- VII - angebaute Kellergarage L und M
- VIII - freistehende Garage F

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03135 Thurnsdorf
BEZIRKSGERICHT Amstetten

EINLAGEZAHL 384

Letzte TZ 57/2016

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.302/1		Bauf.(10)	*	213	Hagenstraße 9
1574/6		GST-Fläche	*	703	
		Bauf.(10)		118	
		Gärten(10)		585	
1574/140		Gärten(10)	*	245	
GESAMTFLÄCHE				1161	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1084/1963 1839/1965 1938/1965 404/1965 1555/1966 Realrecht des Gehens
und Fahrens über Gst 1574/124 1574/139 1574/155 1574/156 1574/157
1574/158 für Gst .302/1 1574/6

***** B *****

1 ANTEIL: 1/4

Doris Mayr

GEB: 1963-12-16 ADR: Hagenstr. 9 4300

c 276/1992 Urkunde 1989-02-03 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/4

Doris Mayr

GEB: 1963-12-16 ADR: Hagenstr. 9, St. Valentin 4300

d 1217/2007 IM RANG 229/2007 Urkunde 2007-01-29 Eigentumsrecht

e 1217/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot

7 ANTEIL: 80/596

Hannelore Mühlener

GEB: 1959-07-04 ADR: Hagenstr. 9 4300

a 2718/1989 Schenkungsvertrag 1989-06-05 Eigentumsrecht

b 2719/1989 Wohnungseigentum an W 3

9 ANTEIL: 154/596

Hannelore Mühlener

GEB: 1959-07-04 ADR: Hagenstr. 9, St. Valentin 4300

b 2719/1989 Wohnungseigentum an W 1

f 2004/2008 Einantwortungsbeschluss 2008-02-06 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 64/596

Michael Mühlener

GEB: 1986-01-05 ADR: Hagenstraße 9, St. Valentin 4300

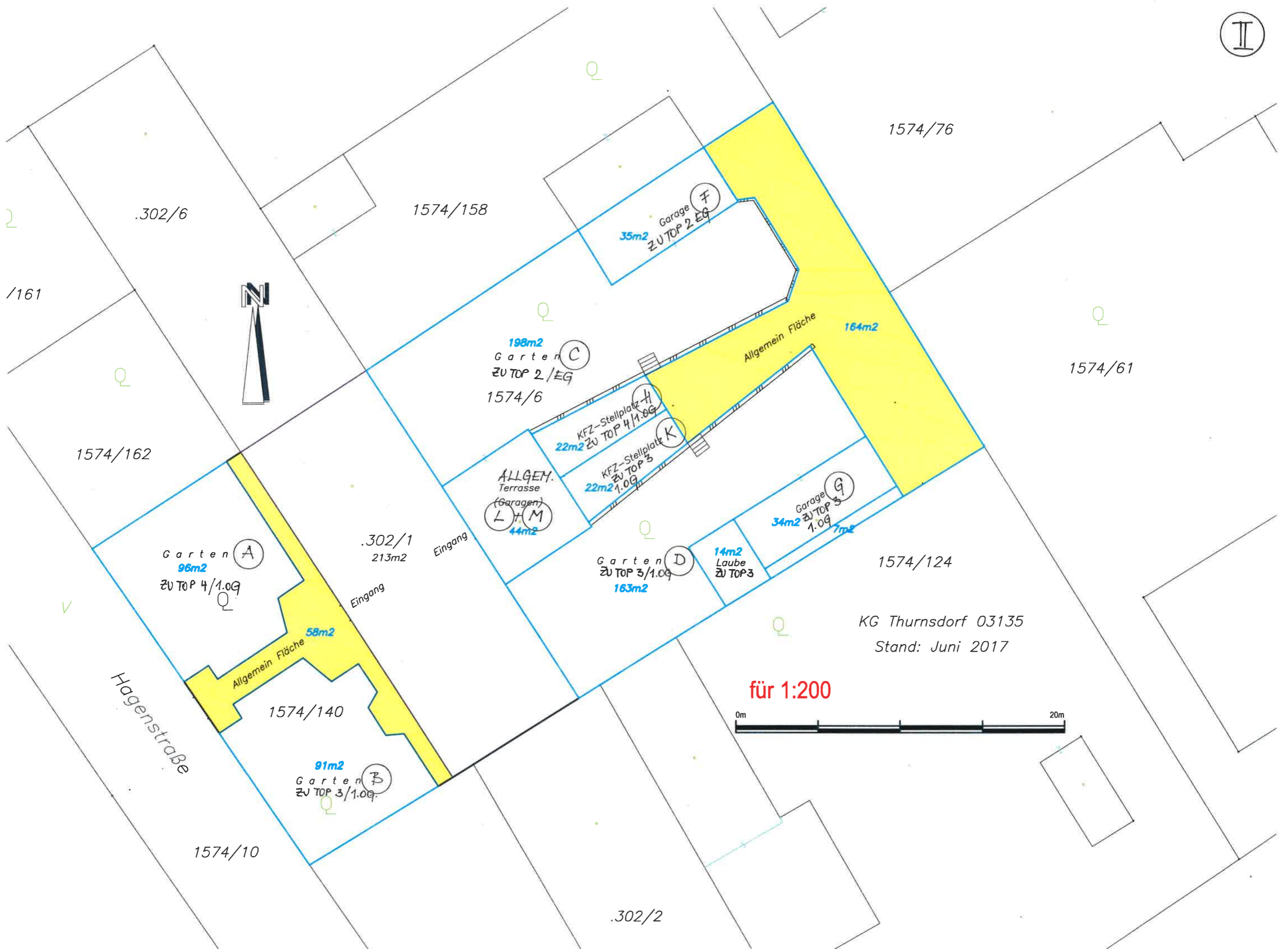
b 2719/1989 Wohnungseigentum an W 2

g 1506/2015 Schenkungs-, Anrechnungs- u. Pflichtteilsverzichtsvertrag
2015-01-29 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 205/1969 1188/1989
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 1574/6
gem P XI) Kaufvertrag 1967-12-27 für Gst .302/2 .302/3
.302/4 .302/5 .302/6 .303/2 .303/3 .303/4 1574/108 1574/109
1574/111 1574/124 1574/139 1574/155 1574/156 1574/157
1574/158 1574/215 1574/216 1574/217 1574/218 1574/219
- 3 a 2719/1989 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 6 auf Anteil B-LNR 2
a 1217/2007
DIENSTBARKEIT der Fruchtnießung gem Pkt Siebentens Urkunde
2007-01-29 für Anna Mayr geb 1930-05-02
- 7 auf Anteil B-LNR 2
a 1217/2007
REALLAST der Ausnahme gem Pkt Siebentens Urkunde 2007-01-29
für Anna Mayr geb 1930-05-02
- 8 auf Anteil B-LNR 2
a 1217/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Achtens Urkunde
2007-01-29 für Anna Mayr geb 1930-05-02
- 9 a 1217/2007 Benützungsvereinbarung gem § 6 Urkunde 1989-06-21
- 10 auf Anteil B-LNR 11
a 57/2016 Pfandurkunde 2015-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
b 57/2016 Kautionsband

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag.



.302/6

1574/158

1574/76

/161



Garage **F**
35m²
ZU TOP 2 EG

198m²
Garten **C**
ZU TOP 2 / EG
1574/6

Allgemein Fläche
164m²

1574/61

1574/162

KFZ-Stellplatz **H**
22m²
ZU TOP 4 / 1.OG

KFZ-Stellplatz **K**
22m²
ZU TOP 3 / 1.OG

ALLGEM.
Terrasse
(Garagen)
L M
44m²

Garage **G**
34m²
ZU TOP 3 / 1.OG
7m²

.302/1
213m²

Eingang

Garten **D**
ZU TOP 3 / 1.OG
163m²

14m²
Laube
ZU TOP 3

1574/124

Garten **A**
96m²
ZU TOP 4 / 1.OG

Eingang

Allgemein Fläche
58m²

KG Thurnsdorf 03135
Stand: Juni 2017

Hagenstraße

1574/140

91m²
Garten **B**
ZU TOP 3 / 1.OG

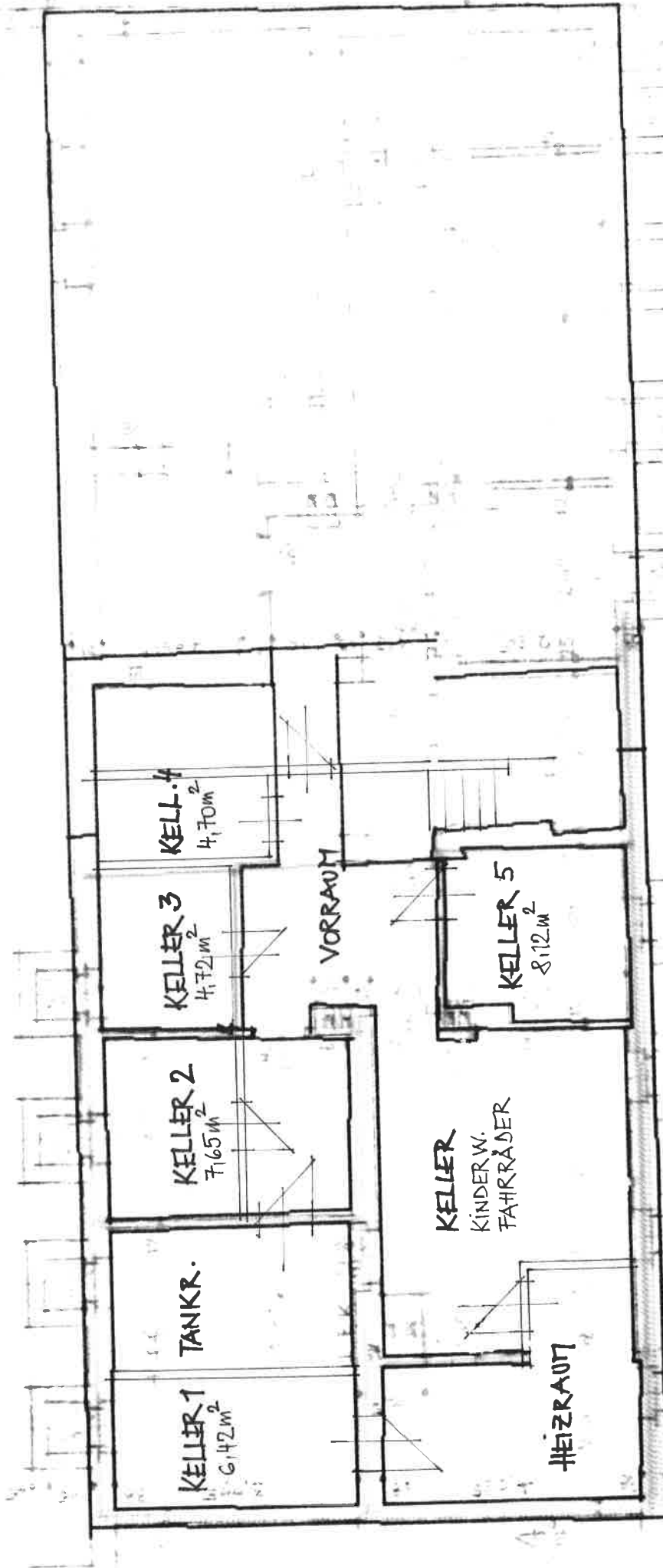
für 1:200

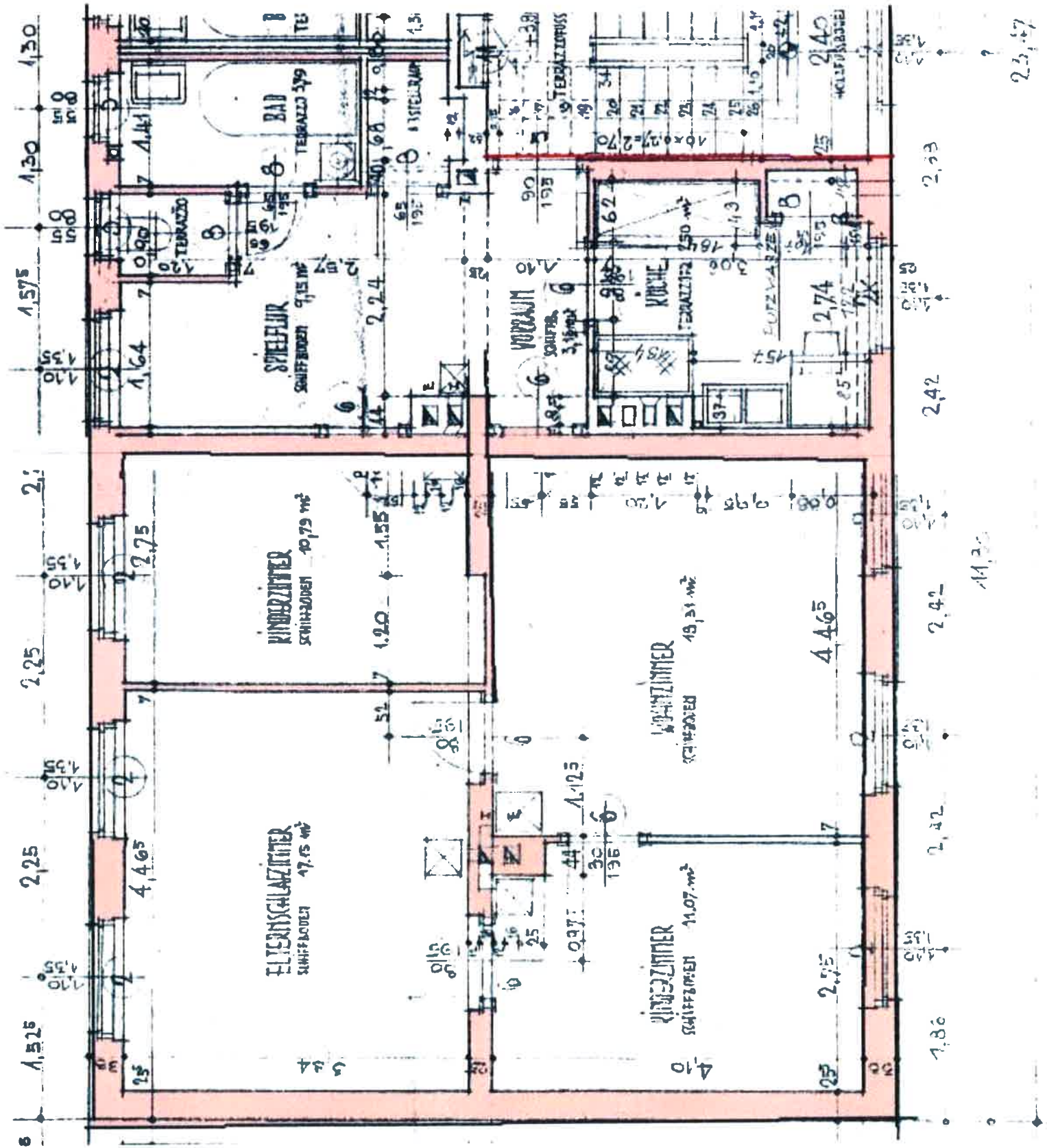


1574/10

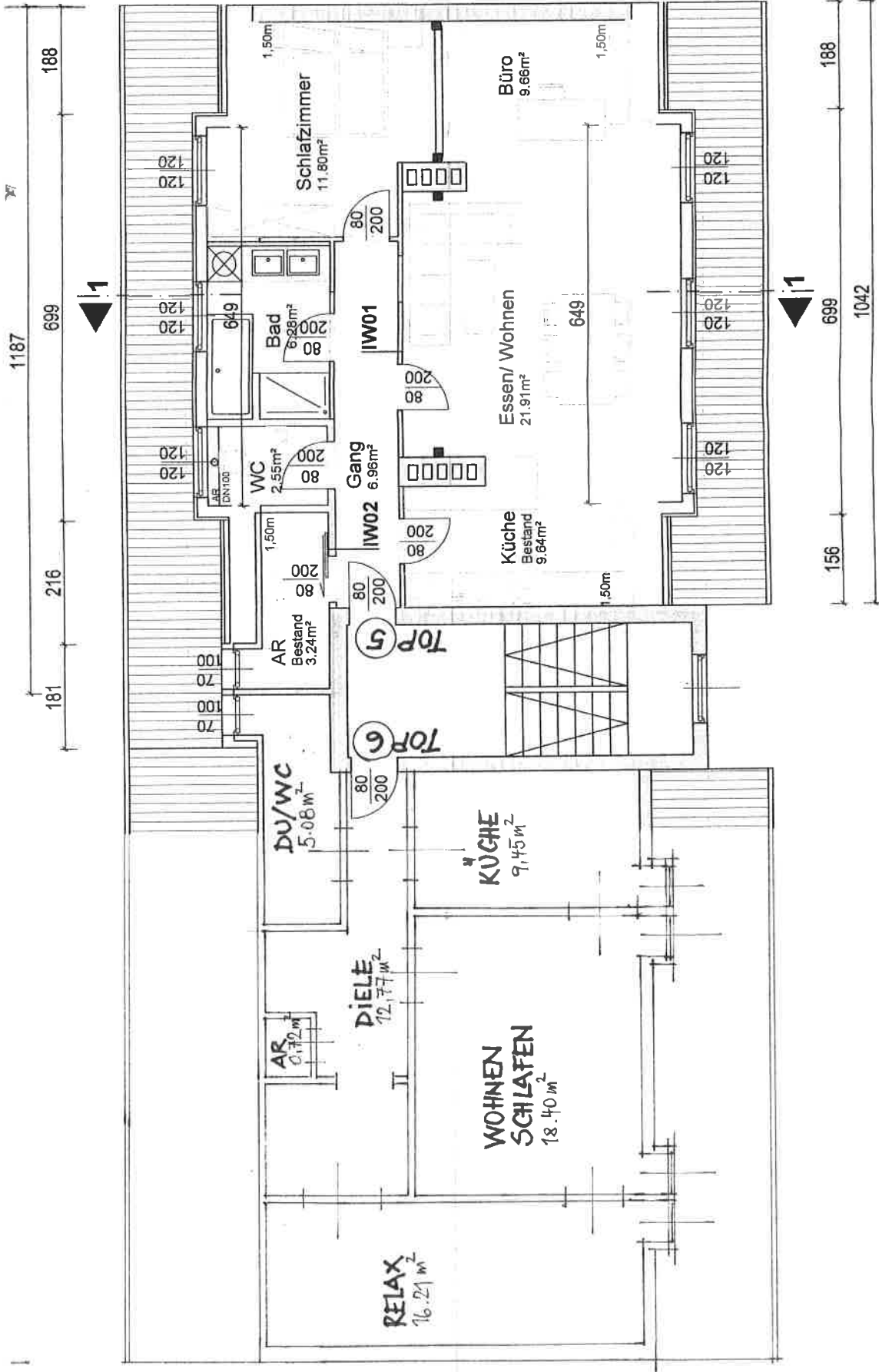
.302/2

Keller Hagenstraße 9





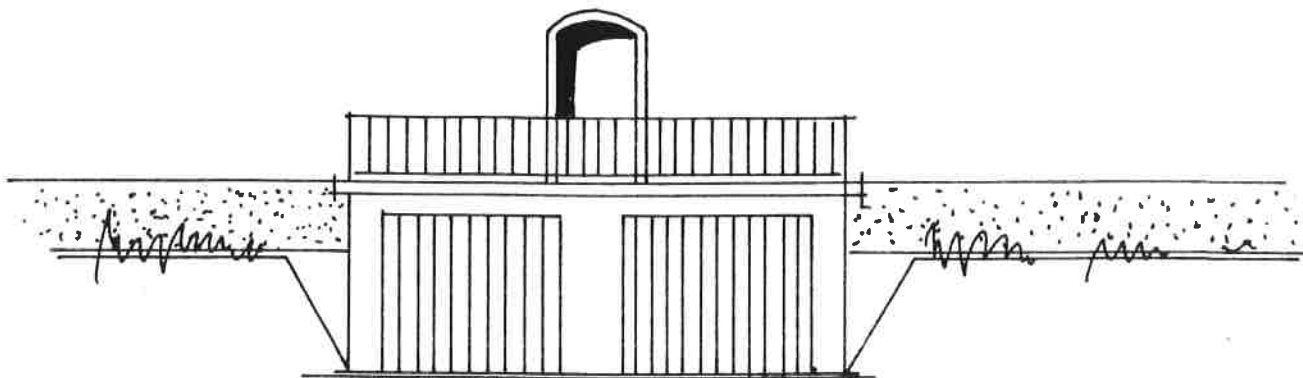
1. OBERGESCHOSS
TOP 4 / LINKE GEBÄUDEHÄLTE



Grundriss M1:100

DACHGESCHOSS

Nordansicht



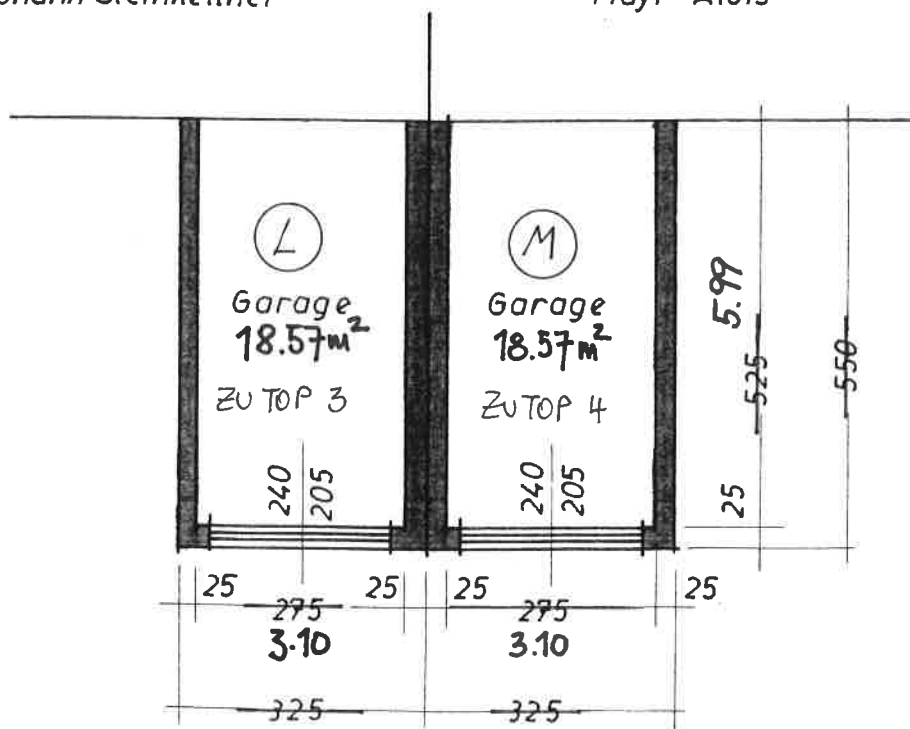
Grundriß

Lage 1

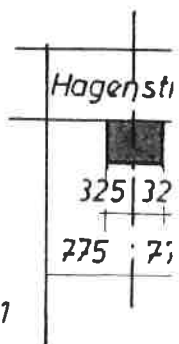
Hagenstraße Nr. 9

Johann Steinkellner

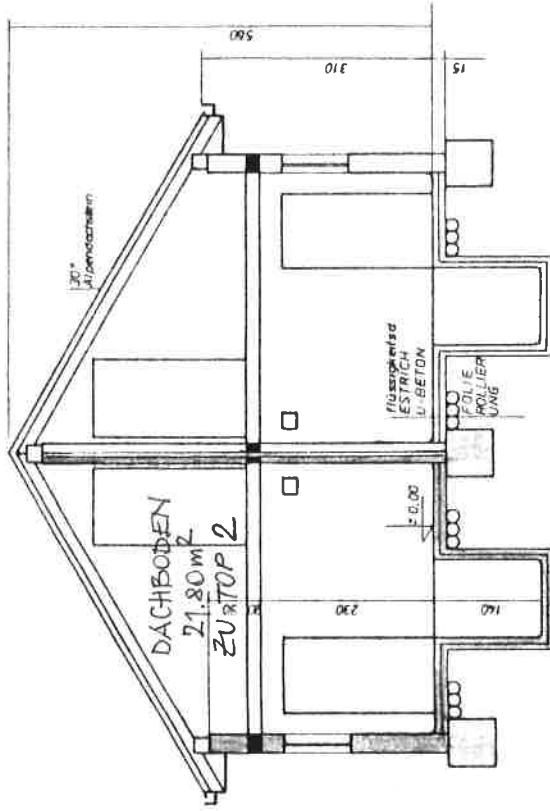
Mayr Alois



Zahora
Leo
Hagenstr. 11



SÜDOST



NORDOST

