

Dr. Thomas Brückner, MBA

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



BG Steyr: 8 E 2803/25f-3

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN
TB 2424/25
BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT



EZ 810 Grundbuch 49227 Pichlern
BEZIRKSGERICHT Steyr
Tafernstraße 4
4523 Neuzeug-Pichlern

ZUR ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES

14 Seiten+BEILAGEN

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Beschluss des Bezirksgerichtes Steyr zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaft EZ 810 KG 49227 Pichlern vom 12.11.2025 zwecks Verkehrswertermittlung der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) und Erstattung des Sachverständigengutachtens in elektronischer Form.

2. ZWECK:

Bewertung (Verkehrswertermittlung im Sinne des LBG) der bebauten Liegenschaft EZ 810 KG 49227 Pichlern zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) in der Exekutionssache 8 E 2803/25f-3 beim Bezirksgericht Steyr gegen Team Green Projekt GmbH, Hofgasse 11, 4063 Hörsching. Die Liegenschaft ist mit einem unfertigen Edelrohbau in Form eines Einfamilienhauses mit angebaute Garage bebaut.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

03.12.2025, als Tag der Besichtigung der Liegenschaft.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

Besichtigung der Liegenschaft am 03.12.2025 in Anwesenheit von:

- dem ausführenden Sachverständigen
- Grundbuchsauszug vom 25.11.2025
- Nachschau in den Bauakten beim Gemeindeamt Sierning/Hr.Mitter vom 05.12.2025
- Einreichpläne vom 18.05.2020, erstellt von „Technisches Büro Aiterbichler“ - Mühlstaudet 3/2, 4871 Frankenburg am Hausruck
- Baubewilligungsbescheid vom 08.08.2020, Zahl: Bau-2020-0075-Mi
- Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sierning
- Energieausweis vom 17.06.2020, Lagerhaus Vöcklabruck
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag Wien, 2.Auflage 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017
- Bodenpreise aus Immobilienpreisspiegel der WKO 2025
- Bodenpreise aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr
- Bodenproben wurden nicht verlangt, eine Wasseruntersuchung wurde nicht durchgeführt
- Haustechnik, so weit überhaupt schon vorhanden wurde nicht überprüft
- Weitere Unterlagen und Informationen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

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

Grundbuchsauszug (Beilage 1)

Lageplan (Beilage 2)

Grundrisse, Schnitte (Beilage 3)

Fotos der Liegenschaft/Baustelle (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 810 KG 49227 Pichlern umfasst das Grundstück 58/2 im unverbürgten Gesamtausmaß laut Grundbuch von 352m².

2. DINGLICHE RECHTE (Eintragungen im A2-Blatt):

Im A2-Blatt des Grundbuches der EZ 810 befinden sich folgende Eintragungen:

1 a 5365/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 58/2 aus EZ 52
2 a 5365/2013 Bauplatz (auf) Gst 58/2
(Bescheid 2013-09-13, Baupl-414/2013/He)

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER:

Laut Grundbuchauszug ist im B-Blatt der EZ 810 das Eigentumsrecht einverleibt für:

2 ANTEIL: 1/1
Team Green Projekt GmbH (FN 577064z)
ADR: Hofgasse 11, Hörsching 4063
a 4692/2022 IM RANG 6262/2021 Kaufvertrag 2022-06-23, Kaufvertrag
2021-01-25, Kaufvertrag 2020-09-17 Eigentumsrecht
c gelöscht

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN:

Im C-Blatt des Grundbuches der EZ 810 befinden sich folgende Belastungen:

1 a 4961/2023 Pfandurkunde 2022-06-23, Amtsbestätigung 2023-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 470.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
b 5542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 2
2 a 5542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 424.779,18 samt
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-10-13
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 075958d)
(8 E 2803/25f)
IM RANG C-LNR 1

Hinsichtlich der Bewertung in diesem Gutachten wird die volle Geldlastenfreiheit unterstellt, ebenso wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCK:

EZ 810:

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
58/2	G Gärten(10)	* 352	Tafernstraße 4

5.2. FLÄCHENWIDMUNGS- und BEBAUUNGSPLAN sowie geogene Risikozone:

Das Grundstück 58/2 ist laut Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sierning wie folgt gewidmet:

Bauland – Wohngebiet (W)

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von Sierning:



Das Gebiet wird vom Bebauungsplan Nr.67 „Priester“ erfasst.

Der Report für gravitative Massenbewegungen weist bei der konkreten Gegend auf einen Untergrund mit möglicher Hangrutschung/Gleitung (HR) mit dem Riskotyp A+ hin. Zur Bauverhandlung wurde daher ein geotechnisches Gutachten der OÖ.BPS GmbH vom 04.02.2020 vorgelegt.

5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Sierning, Ortsteil Pichlern laut beiliegendem Ortsplan unter der Adresse Tafernstraße 4.

Sierning ist eine Marktgemeinde mit 9867 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Steyr-Land im östlichen Teil von Oberösterreich.

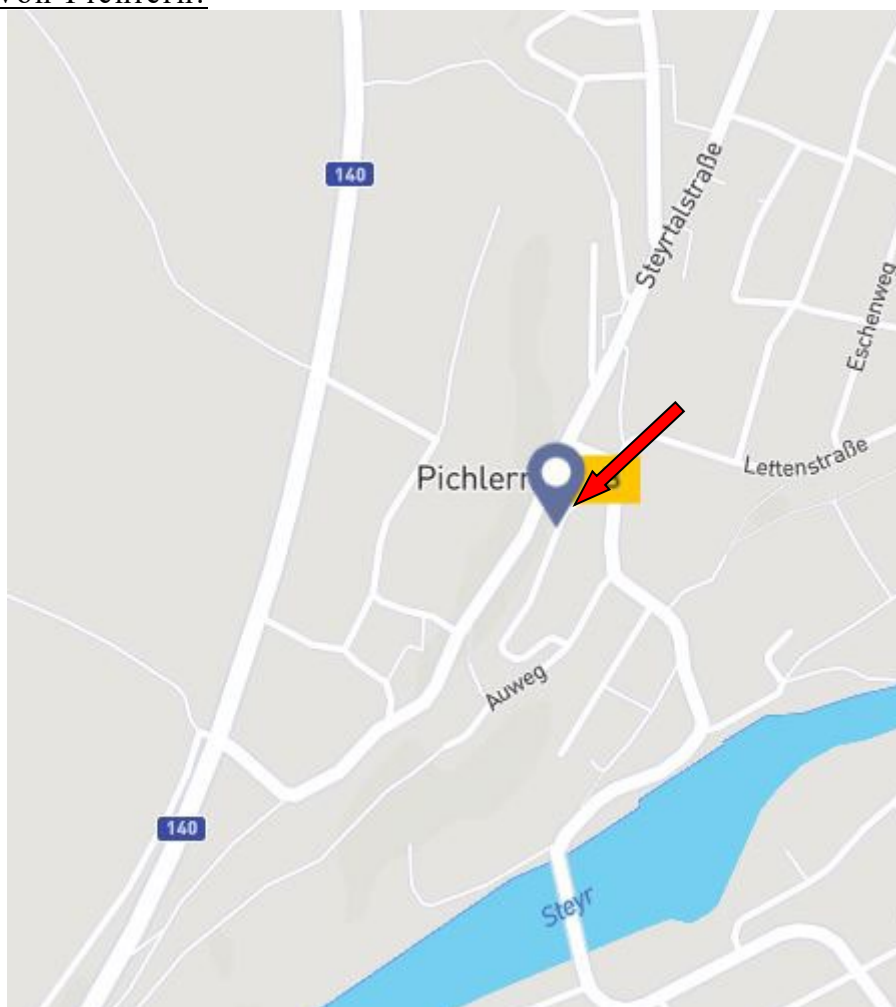
Sierning liegt am Südrand der Traun-Enns-Platte auf mehreren Terrassen zwischen der Eisenstadt Steyr und der Kurstadt Bad Hall am unteren Steyr-Fluss.

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Gründberg, Hilbern, Neuzeug, Oberbrunnern, Pichlern, Sierning und Sierninghofen.

Die Lage als Wohnlage ist eingeschränkt durch die Lage direkt neben der „alten“ Steyrtalstraße. Eine öff. Bushaltestelle befindet sich in der Nähe. Das Zentrum von Sierning ist ca. 3 km entfernt, Steyr-Zentrum ist ca. 12 km entfernt.

Ca. 2,2km nördlich befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Hofer, Eurospar, Lidl, DM etc.).

Ortsplan von Pichlern:



5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Das Grundstück 58/2 ist unregelmäßig konfiguriert, die genaue Konfiguration geht aus dem Beilageplan 2 genau hervor, die unverbürgte Gesamtfläche laut Grundbuch beträgt 352m² (ca. 18m x 18,5m), das Grundstück fällt von West nach Ost stark ab. Die Zufahrt zur Liegenschaft ist öffentlich und asphaltiert.

Luftbild mit DKM Daten, Gst. 58/2:



5.5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanalnetz und Stromnetz angeschlossen. Die gesamten Niederschlagswässer sollen laut Baubescheid auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt künftig mittels Fussbodenheizung, eine Heizzentrale fehlt noch (Baustelle), geplant war eine Luftwärmepumpe.

5.6. KONTAMINIERUNGEN:

Laut der online Abfrage des Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vom heutigen Tage ergeben sich derzeit keine Eintragungen von bekannten Kontaminierungen des Grundstückes.

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein unfertiges Einfamilienwohnhaus (derzeit als Baustelle) in Massivbauweise, welches mit Baubeginnsanzeige ab 25.01.2021 als Einzelhaus und als Teil einer Reihenanlage bestehend aus 10 Einzelhäusern errichtet wurde und aus KG, EG und OG besteht.

Einleitend wird festgehalten, dass bereits am 15.05.2013 eine baubehördliche Genehmigung für eine Wohnhausanlage mit 5 Reihenhäusern und 10 freistehenden Wohnhäusern unter anderem auf den Projekt-Grundstücken erging. Es wurde allerdings das Projekt nicht zur Ausführung gebracht. Dann wurden auf den Projekt-Grundstücken insgesamt 10 Wohnhäuser errichtet, welche teils unfertig und teils fertig erscheinen. Die Wohnhäuser wurden alle im selben Ausmaß ausgeführt, so weisen die Häuser, wie auch das gegenständliche, die maximalen Außenabmessungen von 10,00m x 7,50m (ohne Garage) auf. Südwestlich wurde im UG eine dreiseitig geschlossene Garage angebaut, welche die maximalen Abmessungen von 6,00 x 6,70m aufweist und in Massivbauweise (Stahlbeton) errichtet wurde. Laut Baubescheid sollte die südwestlich gelegene Außenwand der Garage zur Absicherung des Geländes bis zur Straßengrenze fortgeführt werden, dies ist nicht erfolgt.

Als Dachdeckung kam beim Wohnhaus ein Flachdach zur Ausführung, die nicht mit Kies bedeckten Hochzüge erscheinen in bituminöser Ausführung. Die Atikka wurde verblecht. Die Abdichtung am Garagenflachdach (=Terrasse) wurde bislang nur provisorisch gemacht (ein Gefälle ist derzeit nicht ersichtlich), die Planung sieht vor, dass man künftig vom Wohnbereich durch eine Schiebetüre auf das Garagendach gelangen soll wo eine Terrasse mit ca.32m² Nfl. geplant war. Das Haus wird an der Ostseite erschlossen und stellt sich durch die starke Hanglage des Grundstückes das KG ebenerdig bei der Zufahrt dar. Im Bereich der erdberührten Stellen beim Haus wurde die Ausführung in Stahlbeton (Wandstärken: 25cm) gemacht, außen sind bis zu 20cm Perimeterdämmung sichtbar aber unfertig. An der Rückwand der Garage (westseitig) löst sich die Perimeterdämmung teilweise von der Betonwand. Das tragende Ziegelmauerwerk hat auch 25cm Wandstärke erhalten, die

Wärmedämmung an der Fassade fehlt noch gänzlich. Innen wurden die Wände verputzt (außer in der Garage) und der Estrich (samt Fussbodenheizungssysteme) wurde im Wohnbereich eingebracht, die Innenwände sind auch massiv, lediglich die Mittelwand im Stiegenhaus sowie die Absturzsicherung im OG wurden in Leichtbauweise (Gipskartonplatten) ausgeführt. Die Decken wurden auch in Stahlbetonbauweise ausgeführt, die Spachtelung der Oberflächen fehlt jedoch, ebenso in der Garage. Die Rohinstallationen wurden teils ausgeführt (siehe Fotodokumentation) aber von mir nicht überprüft !

Die Gebäudefenster und Terrassenschiebetüre sind aus Kunststoff mit 3-Scheibenisoglas, laut den vorgefundenen Etiketten stammen die Fenster aus Kroatien. Aufgrund des unfertigen Baufortschrittes fehlen u.a. auch: sämtliche Bödenbeläge, Stiegenbeläge, Türen, Sanitäreinrichtungen (ausgenommen WC, dort: Vorwandelemente für Montage vorhanden), Innen- u. Außenfensterbänke, Dachrinnen, E-Verteilerkasten, Elektro- und Sanitärinstallationen, Aussenanlagen/Garten, Zaun, Fassade, Färbelungen innen, Vorplatz befestigen, Garagentor, Geländer, Handläufe, Haustüre etc.

Laut der Einreichplanung gibt es folgende Räume und Nutzflächen:

Keller: 2 Räume plus Vorraum (10,78m², 10,78m², 9,10m²) (AR lt. Plan neben dem Hauseingang wurde nicht ausgeführt), AR unter Stiege: ca, 2,3m²

Summe Keller: ca.33m²

Garage: 34,02m²

EG-Wohnen: 45,90m², Flur 3,75m², WC 1,99m²

Summe EG: 51,64m², Terrasse auf Garagendach: ca. 32m²

OG: Schlafzimmer (11,20m²), 2 Kinderzimmer (je 12,90m²), Flur (4,31m²), WC (1,99m²), Bad (8,05m²)

Summe OG: 51,35m²

Die Freiflächen/Aussenanlagen stellen sich bei der Besichtigung unfertig bzw. im Baustellenmodus dar (siehe Fotodokumentation).

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: unfertig/zahlreiche Fertigstellungsarbeiten nötig, der Fertigstellungsgrad wird mit 55% angenommen bzw. berücksichtigt

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Mit dem Bau des Einfamilienwohnhaus wurde ab Jänner 2021 begonnen, bis heute ist das Gebäude als Edelrohbau unfertig. Der Fertigstellungsgrad des Objektes kann mit 55% beschrieben werden, ca. 45% sind für den Ausbau bzw. die Fertigstellung offen.

Die gewöhnliche Lebensdauer von Einfamilienhäusern in dieser Bauweise beträgt üblicherweise 75 Jahre.

Erklärung zur Berechnung der Alterswertminderung:

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (so Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 5.Aufl., S.73).

Für die herangezogenen Werte für die gewöhnliche Gebäudelebensdauer wurden die Tabellen von Kranewitter, S.74 herangezogen.

8. BESTANDVERHÄLTNISSE:

Das Wohnhaus/der Rohbau wird als bestandsfrei („mietfrei“) bewertet.

9. DATEN AUS DEN BAUKAKTEN DES BAUAMTES SIERNING:

Folgende Daten lassen sich aus dem Bauakt zur Liegenschaft wiedergeben:

- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Sierning vom 08.07.2020, Zahl: Bau-2020-0075-Mi
- Anzeige des Baubeginnes bei der Behörde am 25.01.2021
- Anzeige der Beendigung der Bauausführung fehlt natürlich weil unfertig

Hinweis: Gem. § 38 Abs. 2 OÖ. BauO erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. **Dies ist ab dem 26.01.2026 der Fall !**

Gem. § 38 Abs.4 OÖ.BauO ist die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

Anmerkung: dies müsste im vorliegenden Fall sehr wohl möglich sein.

10. ENERGIEAUSWEIS:

Mir liegt ein Energieausweis vom 17.06.2020 vom Lagerhaus Bauservice aus Vöcklabruck vor. Darin wird ein Heizwärmebedarf (HWB) von 33 kWh/m²/a (Kategorie B) und ein Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 0,63 (Kategorie A+) jeweils für das fertige Haus ermittelt.

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.

Als Bewertungsverfahren werden das **Sachwertverfahren (§ 6 LBG)** und das **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)** (zur Ermittlung des Bodenwertes) herangezogen, das **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)** findet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern üblicherweise keine Anwendung.

Schließlich wird vom Sachverständigen der Verkehrswert 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, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen (§ 2 LBG).

1. BODENWERT:

Hinsichtlich Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in der näheren bis mittleren Umgebung zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in Pichlern wurden folgende, tatsächliche Grundstücksverkäufe aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr gesichtet und als vergleichbar herangezogen:

- TZ 1432/2024, Kaufvertrag vom 22.01.2021, Kauf des Gst. 55/1 KG 49227 Pichlern, 511m² zu € 142,- je m²
- TZ 1431/2024, Kaufvertrag vom 21.01.2021, Kauf des Gst. 55/5 KG 49227 Pichlern, 480m² zu € 155,- je m²
- TZ 4692/2022, Kaufvertrag vom 25.01.2021, Kauf des Gst. 58/2 (Bewertungsgegenstand) KG 49227 Pichlern, 352m² zu € 206,- je m²
- Nahbereich:
- TZ 4668/2021, Kaufvertrag vom 19.07.2021, Kauf des Gst. 176/2 KG 49227, 761m² zu € 195,- je m²
- TZ 5478/2025, Kaufvertrag vom 25.09.2025, Kauf des Gst. 176/7 KG 49227, 756m² zu € 231,- je m²

Unter Berücksichtigung der Vergleichspreise und der sonstigen Umstände im konkreten Fall wie insbesondere die starke Hanglage, die Bodenbeschaffenheit, die Nähe zur Landesstraße (Lärm etc.), können bei der gegenständlichen Liegenschaft € 135,-/m² als ortsüblicher Baulandpreis herangezogen werden.

Berechnung des Bodenwertes:

Ein Bebauungsabschlag findet nicht Anwendung.

Gst. 58/2: 352m² x € 135,- = € 47.520,- (inkl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen)

Diese Werte setzen ordentliche Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsfreiheit voraus. Eine Bodenuntersuchung war jedoch nicht beauftragt ebensowenig eine Wasseruntersuchung.

2. BAUWERT:

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die Baukosten (**inkl. Ust.**) je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht. Der Herstellungswert der sonstigen Nebenflächen wurde anteilig mitberücksichtigt, ebenso die unfertige Rohbaustelle.

Nutzungsart Bezeichnung	Nutzfläche in m²	Neu- Herstellungskosten in € je m²	Gesamt- Neuherstellungskosten in €	Fertigstellungs grad in %	Zeitwert in €
Keller	33,00	1400	46200	55	25410
EG Wohnen	52,00	2850	148200	55	81510
OG Wohnen	51,00	2850	145350	55	79943
Garage	34,00	1200	40800	55	22440
			380550	Bauzeitwert	209303

3. SACHWERT:

Die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen sowie Wert der Aussenanlagen ergibt den Sachwert:

Bodenwert	€	47.520,-
Bauzeitwert laut obiger Berechnung	€	209.303,-
SACHWERT	€	256.823,-



4. VERKEHRSWERTÜBERLEITUNG:

Gemäss § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz muss der ermittelte Sachwert auf Basis einer Nachkontrolle mit den Gegebenheiten vor Ort verglichen werden („Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung“). Diese Marktbeobachtung zeigt grundsätzlich eine Nachfrageschwäche seit 08/2022 auch am Einfamilienhaussektor (Stichwörter: KIM Verordnung- auch trotz Auslaufens dieser, Kreditbremse etc.), weiters sind die Lage neben der Landesstraße, das kleine hangige Grundstück sowie generell der Kauf einer Baustelle (samt nötigem Verlängerungsansuchen wegen Ablauf der Baugenehmigung) als nachfragemindernd zu beurteilen.

Diese Umstände führen zu einem Abschlag von 20% zur Anpassung an den Verkehrswert.

Berechnung: € 256.800,- - 20% = € 205.000,- (abgerundet)

Dieser Wert wurde gerundet und wird in den Verkehrswert übergeleitet.

Verkehrswert gerundet: € 205.000,-

Dr. Thomas Brückner, MBA

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



IV. ZUSAMMENFASSUNG:

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile an der Liegenschaft

**EZ 810 Grundbuch 49227 Pichlern
BEZIRKSGERICHT Steyr
Tafernstraße 4
4523 Neuzeug-Pichlern**

beträgt bei Geldlastenfreiheit
zum **Bewertungstichtag 03.12.2025** gerundet:

€ 205.000,-

(in Worten: euro zweihundertfünftausend)

Steyr, am 07.12.2025



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,10-94,15-94,17-94,20-94,23-94,65-94,70 LG Steyr, PersB-101)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49227 Pichlern
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 810

Letzte TZ 5542/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
58/2 G Gärten(10) * 352 Tafernstraße 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 5365/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 58/2 aus EZ 52
- 2 a 5365/2013 Bauplatz (auf) Gst 58/2
(Bescheid 2013-09-13, Baupl-414/2013/He)

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
Team Green Projekt GmbH (FN 577064z)
ADR: Hofgasse 11, Hörsching 4063
a 4692/2022 IM RANG 6262/2021 Kaufvertrag 2022-06-23, Kaufvertrag
2021-01-25, Kaufvertrag 2020-09-17 Eigentumsrecht
c gelöscht

***** C *****

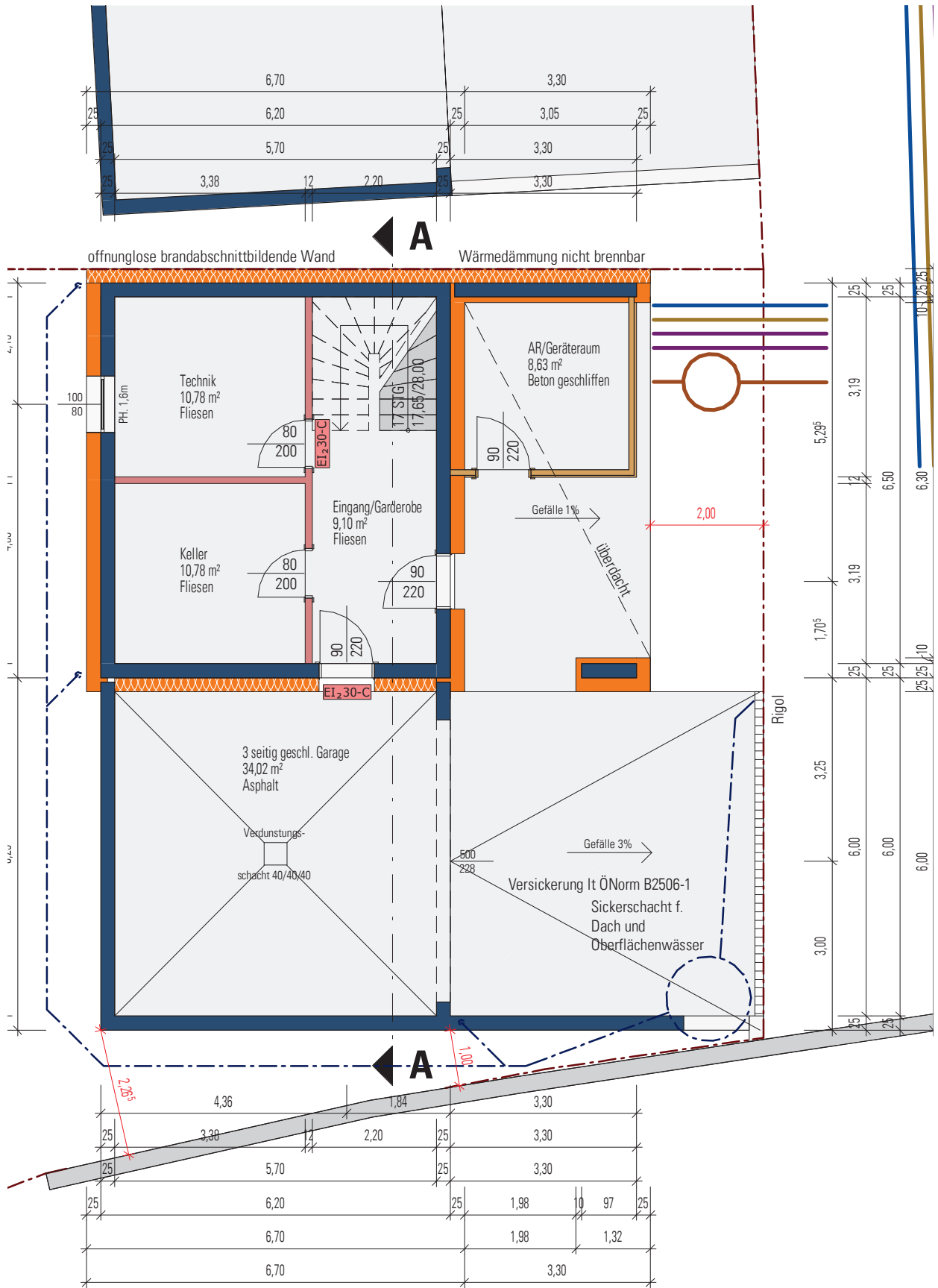
- 1 a 4961/2023 Pfandurkunde 2022-06-23, Amtsbestätigung 2023-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 470.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
- b 5542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 2
- 2 a 5542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 424.779,18 samt
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-10-13
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 075958d)
(8 E 2803/25f)
IM RANG C-LNR 1

***** HINWEIS *****

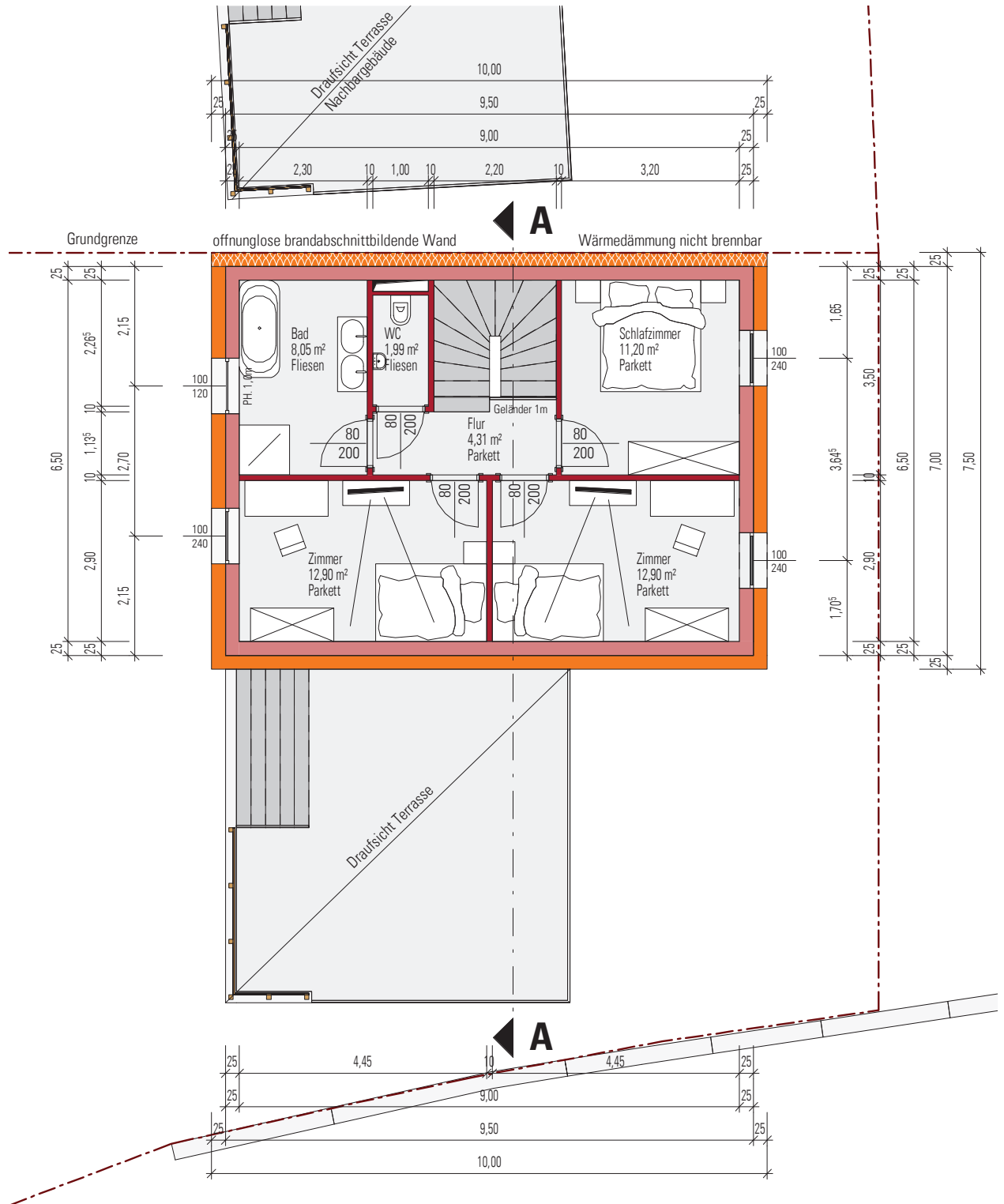
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Beilage 3-1 ANSICHTEN



Grundriss Kellergeschoß M1:100



Grundriss Obergeschoß M1:100

1: Bodenaufbau (erdanliegender Fußboden)

- 2,0 cm Fussbodenbelag
- 7,0 cm Heizestrich
- Folie
- 14 cm EPS-Dämmung
- Folie
- 11 cm Isolierschüttung
- Abdichtung
- 25 cm STB-Decke
- 6,0 cm Sauberkeitsschicht
- 30 cm Rollierung

2: Bodenaufbau (KG/EG)

- 2,0 cm Fussbodenbelag
- 7,0 cm Heizestrich
- Folie
- 9,0 cm Isolierschüttung
- 22 cm STB-Decke

3: Dachaufbau (Wohnhaus)

- 6,0 cm Kiesschüttung
- Dachfolie verschweißt
- 35 cm Dämmung + Gefälledämmung
- Bitumen Flämpappe
- Bitumenanstrich
- 22 cm STB-Decke

4: Wandaufbau (Keller)

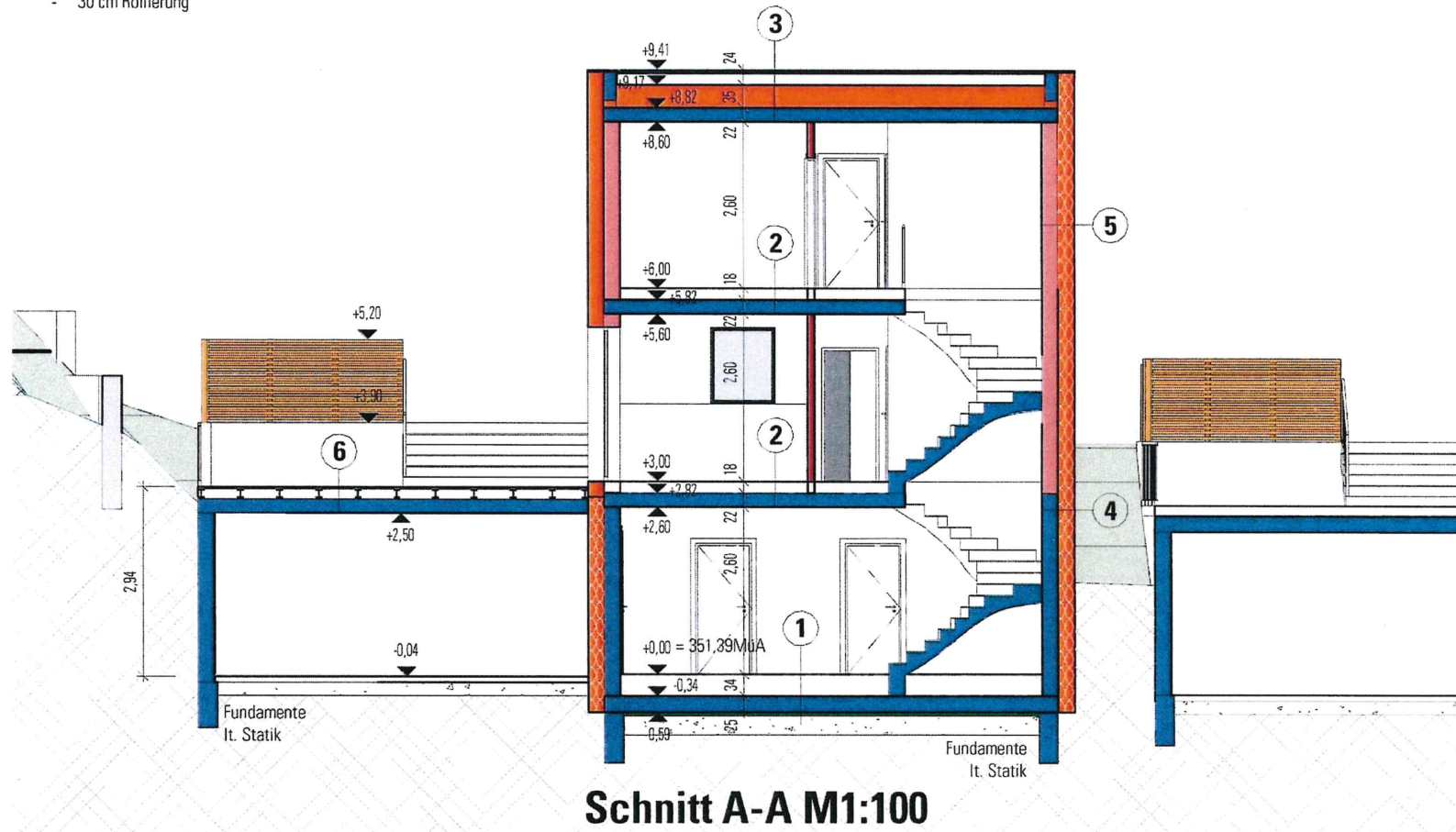
- 25 cm WDVS nicht brennbar
- 25 cm STB-Wand
- Innenputz

5: Wandaufbau (Obergeschoßwände)

- 25 cm WDVS nicht brennbar
- 25 cm Ziegelmauerwerk
- Innenputz

6: Bodenaufbau (Terrasse)

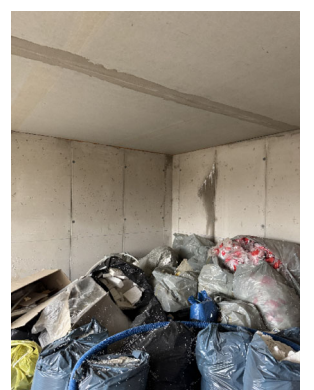
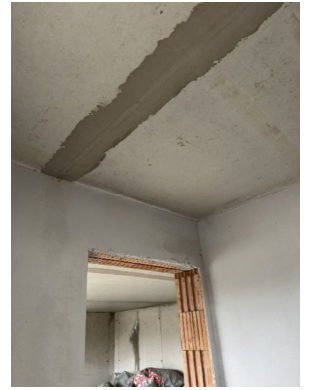
- 3,0 cm Holzrost
- 3-15 cm Unterkonstruktion
- Bit. Abdichtung 2 lagig
- 20-32 cm STB-Decke

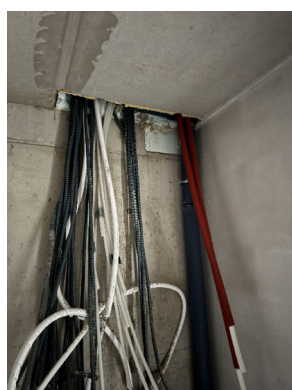
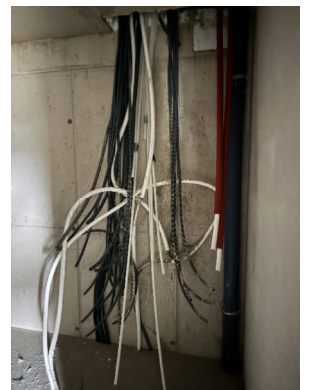
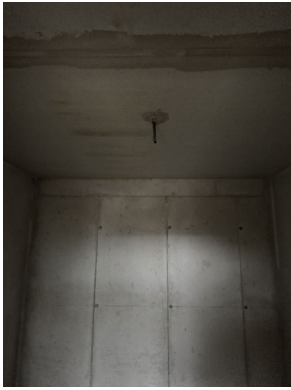


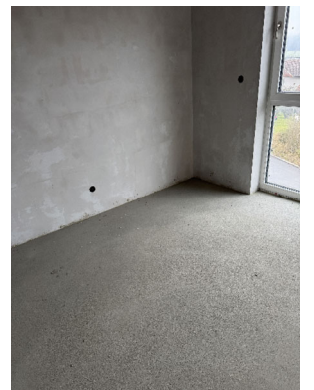


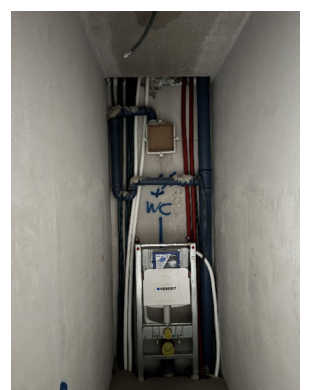
4-1

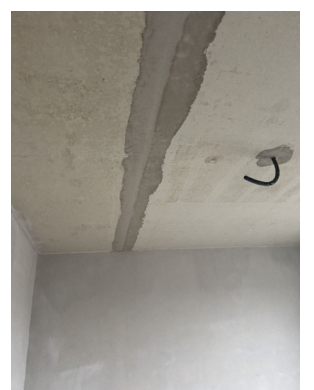


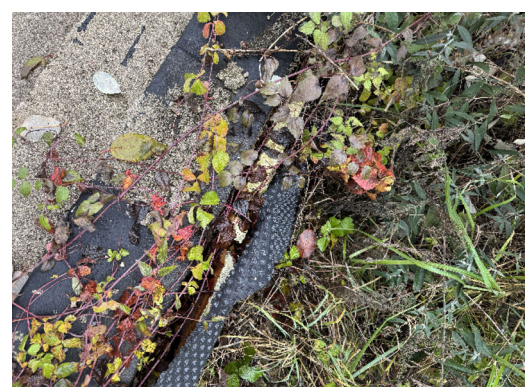


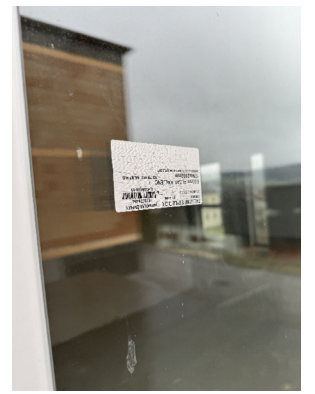














Perimeterdämmung Garage