

**Baumeister DI (FH) Anton Josef Kurz**  
**Zeiseleck 9**  
**6200 Jenbach**  
**+43 676 4623366**  
**toni@kurzundbuendig.at**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Liegenschaftsbewertung, Hochbau und Architektur

Architekturbüro Baumeister Kurz GmbH  
Zeiseleck 9 - 6200 Jenbach · Tel: 05244 / 64100



# Verkehrswertermittlung

## Liegenschaft



Doppelhaushälfte 57/3 KG Münster  
Entgasse 30i, 6232 Münster  
**Exekution - Aktenzeichen: 4 E 1481/25m Bezirksgericht Rattenberg**  
EZ 542, Grundbuch Münster (83111)

<b>Verkehrswert der Liegenschaft:</b>	<b>700.000,00 €</b>
<b>Stichtag der Bewertung:</b>	<b>23.01.2026</b>
<b>Tag der Besichtigung:</b>	<b>23.01.2026</b>

Jenbach, 05.03.2026



## Inhalt

Grundlagen und Unterlagen.....	4
Auftrag.....	5
Standort und Lage .....	10
Marktrating Bezirk und Gemeinde .....	10
Langfristige Marktentwicklung.....	12
Kurzfristige Marktentwicklung .....	14
Klimarating .....	16
Grundbuchsangaben .....	18
Grundstücke .....	21
Grundstück 57/3.....	21
Flächenwidmungsplan.....	22
Altlasten.....	22
Gefahrenzonen.....	23
Lärmkarte .....	23
Gebäude .....	24
Gebäude .....	24
Restnutzungsdauer.....	24
Gebäudestandard.....	24
Verkehrswertermittlung.....	25
Wertermittlungsverfahren .....	25
Recherche.....	27
Ermittlung Bodenwerte.....	27
Grundstück 57/3, Münster (83111).....	27
Kaufpreise.....	27
Preisspiegel - Zeitschrift GEWINN .....	28
Ermittlung Sachwert.....	28
Gebäude .....	28
Nutzungseinheiten .....	28
Wohneinheit.....	28
Flächenaufmaßberechnung.....	29
NHK-Berechnung (Empfehlung SV-Verband 2025) .....	29
Nebengebäude Lager Fläche ca.....	30
NHK-Berechnung (Empfehlung SV-Verband 2025) .....	30
Nebengebäude Flugdach ca. ....	30
NHK-Berechnung (Empfehlung SV-Verband 2025) .....	30
Gutachten.....	32



Bodenwert.....	32
Grundstücke .....	32
Grundstück 57/3, Münster (83111).....	32
Zu- und Abschläge .....	32
Sachwert.....	32
Gebäude .....	32
Gebäude .....	32
Nutzungseinheiten .....	32
Zu- und Abschläge .....	33
Außenanlagen.....	35
Sachwert.....	35
Marktwert .....	35
Marktanpassung.....	35
Marktwert .....	35
Schlusskommentar .....	35
Glossar.....	40
Altlasten .....	40
Ursache von Altlasten.....	40
Wirkungen von Altlasten auf die Umwelt .....	40
Dimensionen .....	41
Datenquellen .....	41
Klimarating .....	41
RCP4.5 Simulation .....	41
Datenquellen .....	42
Gebäudestandard.....	42
ImmoWertV.....	42
Neuherstellungskosten .....	46
Empfehlungen SV-Verband 2024 / 2025 .....	46
Bilder .....	49
Innen.....	49
Technik .....	56
Außen .....	58



## Grundlagen und Unterlagen

- 1** Grundbuchsauszug  
Quelle: Bundesrechenzentrum GmbH, 02.03.2026
- 2** Orthofoto (57/3, Münster (83111))  
Quelle: Sprengnetter Austria GmbH, 03.03.2026
- 3** Flächenwidmungsplan (57/3, Münster (83111))  
Quelle: nicht bekannt, 03.03.2026
- 4** HORA-Pass (57/3, Münster (83111))  
Kategorie: Hora-Pass  
Quelle: hora.gv.at, 03.03.2026
- 5** Gefahrenzonen  
Quelle: tiris, 03.03.2026
- 6** Kaufvertrag  
Quelle: Bundesrechenzentrum GmbH, 03.04.2013



# Auftrag

## Auftragserteilung:

<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Rattenberg
<b>Aktenzeichen</b>	<b>4 E 1481/25m</b>
<b>Auftragsdatum</b>	<b>02.01.2026</b>
<b>Zweck der Bewertung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes nach Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORM B 1802
<b>Exekutionssache</b>	Wegen: kridamäßige Versteigerung
<b>Richter:</b>	<b>Mag. Ernst Sparber</b>

<b>Betreibende Partei:</b>	<b>Verpflichtende Partei:</b>	<b>vertreten durch:</b>
Mag. Dieter BENKO Rechtsanwalt Meinhardstraße 11 6020 Innsbruck als Insolvenzverwalter	Markus Josef Schrettl geb. 31.08.1974  Entgasse 30i 6232 Münster	Dr. Carlo FORADORI Rechtsanwalt Claudiaplatz 2 6020 Innsbruck

Der Verkehrswert ist der Wert der üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache 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, besonders die Wertzumessung einzelner Personen („Liebhaberei“). Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 bzw. der einschlägigen internationalen Normen. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

## Bewertungsgegenstand:

<b>Objekt</b>	Doppelhaushälfte 57/3 KG Münster in Entgasse 30i, 6232 Münster
<b>Objekt klassifiziert als</b>	Doppelhaushälfte
<b>Besichtigungsdatum</b>	23.01.2026
<b>Stichtag</b>	23.01.2026
<b>Besichtigungsumfang</b>	Innen- und Außenbesichtigung.
<b>Anwesende</b>	Iris Gasser MBA



	Mag. Christian Holz Markus Schrettl
<b>Einlagezahl und Grundbuch</b>	EZ 542 in Münster (83111)
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Doppelhaushälfte Entgasse 30i inkl Nebengebäude ohne Einrichtung

**Befund**

<b>Grundstücksnummer</b>	<b>Widmung</b>
57/3	Wohngebiet W §38 (1)

**Gebäudebeschreibung:**

<b>Besichtigung</b>	23.01.2026
<b>Bauperiode/Jahr</b>	2008
<b>Sanierungen/Modernisierungen</b>	Innenteilsanierung nach dem Kauf
<b>Nutzung des Gebäudes</b>	Wohngebäude / Doppelhaushälfte / Einfamilienwohnhaus
<b>Bauart</b>	Massivbauweise
<b>Anzahl der Geschosse</b>	E + 2
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	1
<b>Raumaufteilung / Konzeption</b>	normal
<b>Fassade</b>	VWS / verputzt
<b>Dacheindeckung</b>	Bitumen
<b>Fenster und Fensterrahmen</b>	Kunststofffenster 2 fach verglast
<b>Heizung</b>	Gastherme - Flüssiggas / im DG / Fussbodenheizung
<b>Warmwasseraufbereitung</b>	über Gastherme
<b>Innenwand- und Deckenbekleidungen</b>	verputzt
<b>Außen-/Innentüren</b>	Eingangstür / Alu hochwertig - Innentüren Holzzargen und Holztürblätter
<b>Fußbodenbelag</b>	Holz / Laminat / Fliesen
<b>Sanitäranlagen</b>	DG Bad saniert



<b>Elektrik</b>	FI
<b>Sonstiges</b>	
<b>Notwendige Fertigstellungsarbeiten</b>	siehe Abschläge

### Beurteilung Ausstattungsqualität

Die Ausstattungsqualität des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein und die zur Verfügung gestellten Unterlagen festgestellt und klassifiziert.

	einfach	normal	gehoben	hochwertig
<b>Wohngebäude /Wohnflächen</b>		X		

### Erläuterung der verwendeten Kriterien:

<b>einfach</b>	Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung .
<b>normal</b>	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm, "Normalverbraucher"
<b>gehoben</b>	gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle Bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
<b>hochwertig</b>	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

### Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde *ausschließlich durch äußeren Augenschein* anlässlich der örtlichen Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, sowie zerstörende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand wird nachstehend wie folgt klassifiziert:

	Sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
<b>Fassadenflächen</b>			X		
<b>Dachdeckung</b>			X		
<b>Blech- und Spenglerarbeiten</b>		X			

### Ausstattung

	Sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
<b>Eingangstüre</b>		X			



<b>Innentüren/Zargen</b>		<b>X</b>			
<b>Böden</b>		<b>X</b>			
<b>Wand/Decken</b>		<b>X</b>			
<b>Sanitärräume</b>		<b>X</b>			
<b>Fenster</b>		<b>X</b>			<b>X</b>

#### Erläuterung der verwendeten Kriterien:

<b>Sehr gut</b>	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
<b>Gut</b>	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
<b>Mittel</b>	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
<b>Schlecht</b>	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
<b>Sehr schlecht</b>	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt abbruchreife vor.

#### Baumängel und Bauschäden

<b>Baumängel und Bauschäden</b>	siehe Abschlüsse
---------------------------------	------------------

Eine über den äußeren Augenschein hinausreichende bautechnische Untersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt die die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

#### Außenanlagen

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Außenanlagen werden stichwortartig zusammengefasst.

<b>PKW-Abstellplätze:</b>	überdacht vorhanden
<b>Garten - Freiflächen:</b>	minimal
<b>Bestockung:</b>	Sträucher und Büsche
<b>Sonstiges</b>	Einfahrt sehr eng
<b>Gestaltung:</b>	Standart



<b>Anteil Außenanlagen</b>	der Größe entsprechend
----------------------------	------------------------

### **Bestandrechte / Rechte Dritter**

Anlässlich der Befundaufnahme keine Bestandsrechte mitgeteilt, wodurch die Bestandsfreiheit unterstellt wird.



## Standort und Lage

	Einwohner	Fläche
<b>Österreich</b>	9.039.296 Einwohner	83.879,2 km <sup>2</sup>
<b>Tirol</b>	777.901 Einwohner	12.640,2 km <sup>2</sup>
<b>Tiroler Unterland (NUTS3)</b>	264.149 Einwohner	3.972,7 km <sup>2</sup>
<b>Kufstein</b>	114.276 Einwohner	968,8 km <sup>2</sup>

## Marktrating Bezirk und Gemeinde

### Gemeinde: Münster

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.

	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
<b>Gesamtnote (Wohnen)</b>	3 ▶	4 ▶	C ▶
<b>Soziodemographische Entwicklung</b>	4 ▶	2 ▶	B ▶
<b>Wirtschaftliche Situation und Attraktivität</b>	5 ▶	7 ▶	C ▶
<b>Immobilienmarkt (Wohnen)</b>	2 ▲	3 ▶	B ▶

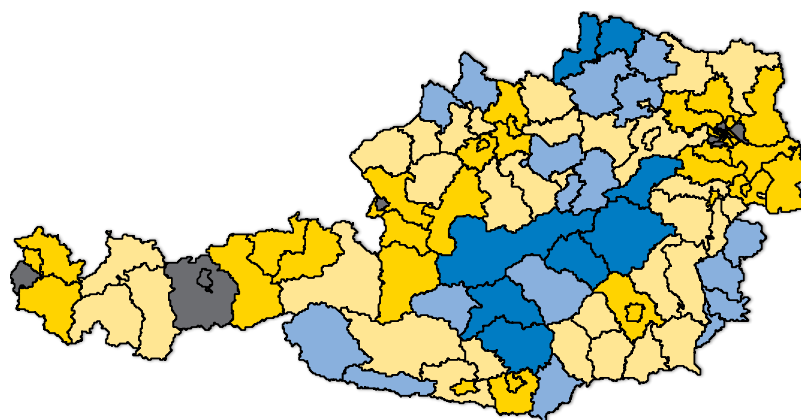
Gesamtnote Soziodemografie	absolut		
		2	B
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung	15,2 %	5	C
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung	16,3 %	2	D
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020	16,2 %	1	B
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020	17,7 %	2	B
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärababschluss	11,1 %	5	C



<b>Gesamtnote Wirtschaftliche Situation</b>	<b>absolut</b>		
Kaufkraftindex je Einwohner	94,0 Index	7	C
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	2,3 %	4	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde	10 / 100 Punkte	10	D
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde	47 / 100 Punkte	5	C
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus	37 / 100 Punkte	3	C
<b>Gesamtnote objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen</b>	<b>absolut</b>		
Allgemeines Preisniveau der Gemeinde	73 / 100 Punkte	2	C
Sportliche Möglichkeiten in der Gemeinde	25 / 100 Punkte	6	D
Kulturelle Möglichkeiten in der Gemeinde	19 / 100 Punkte	7	D
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)	41 / 100 Punkte	6	D
Medizinnahe Unternehmen, die in der Gemeinde tätig sind	55 / 100 Punkte	3	D
Die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen in der Gemeinde und in unmittelbarer Umgebung	6 / 100 Punkte	10	C

\* Die numerische Ratingnote von 1-10 stellt das Rating der Gemeinde im Österreich-Vergleich dar.

\* Die Note mit der alphanumerischen Skala von A-E zeigt das Rating der Gemeinde innerhalb des Bundeslandes.

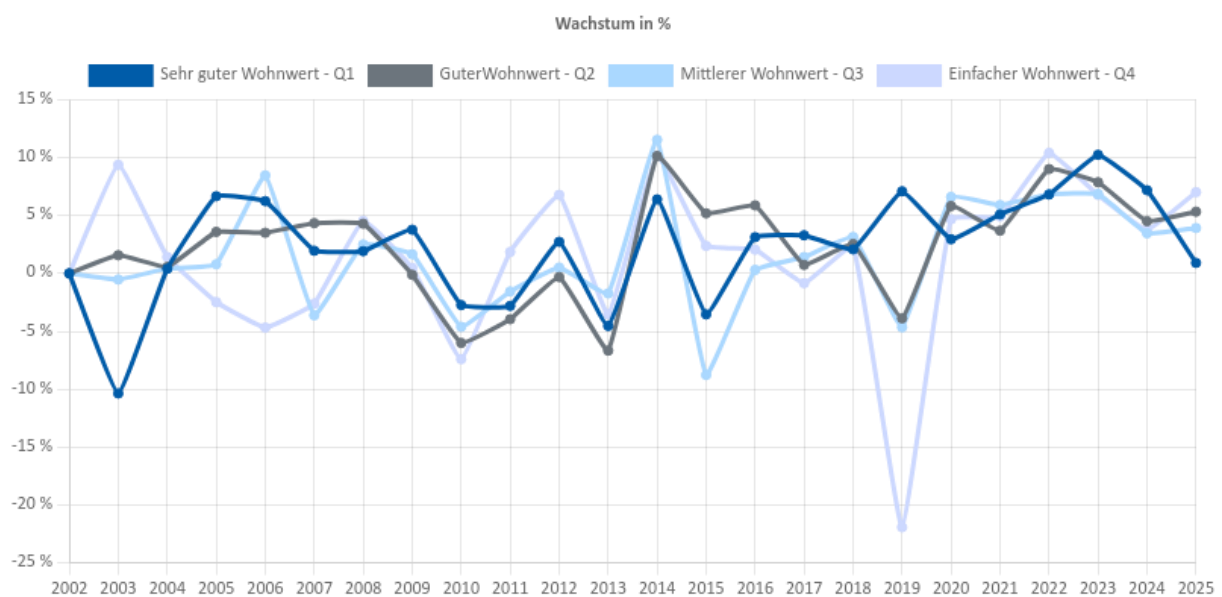
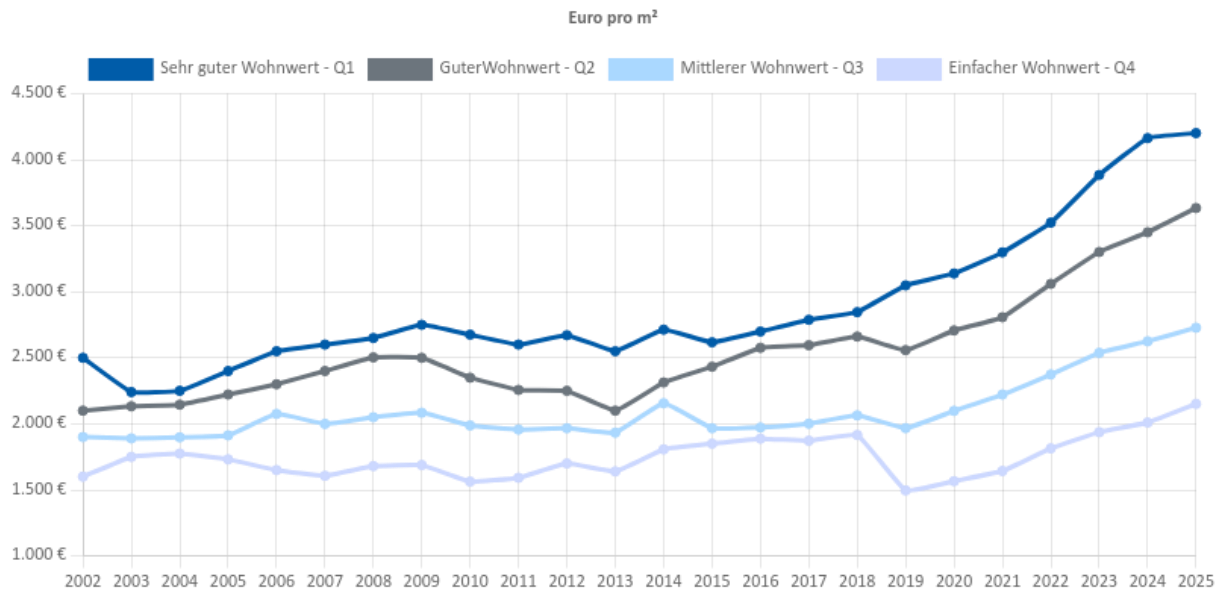


F	10	katastrophal
D	9	sehr schlecht
	8	schlecht
C	7	mäßig
	6	leicht unterdurchschnittlich
B	5	durchschnittlich
	4	leicht überdurchschnittlich
A	3	gut
	2	sehr gut
	1	excellent



## Langfristige Marktentwicklung

### Kufstein - Einfamilienhaus

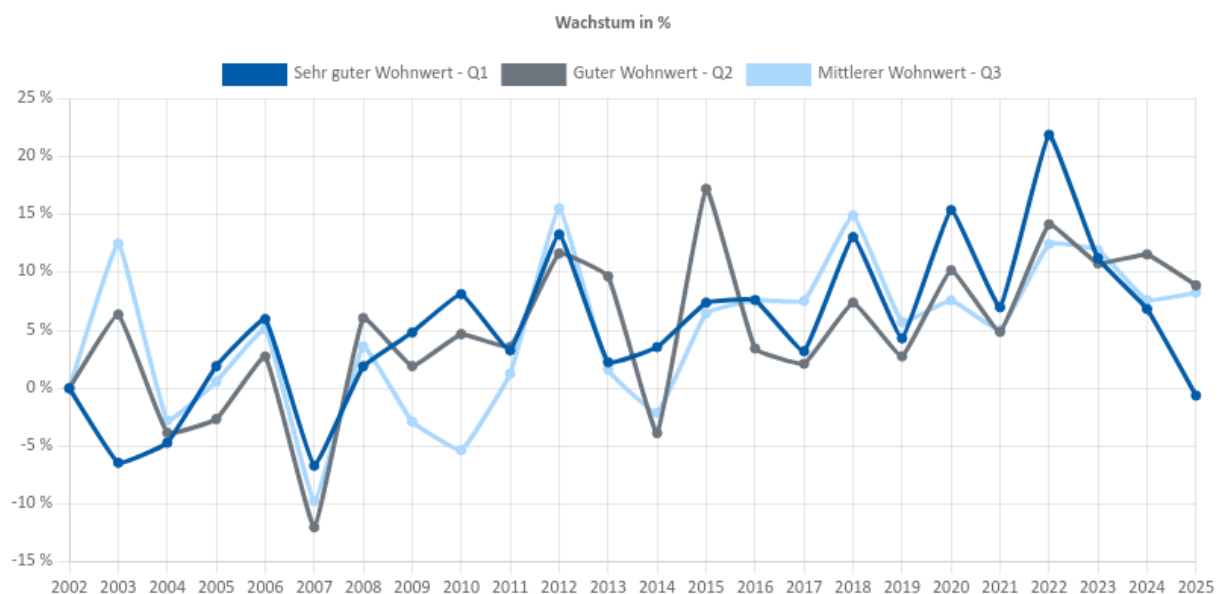
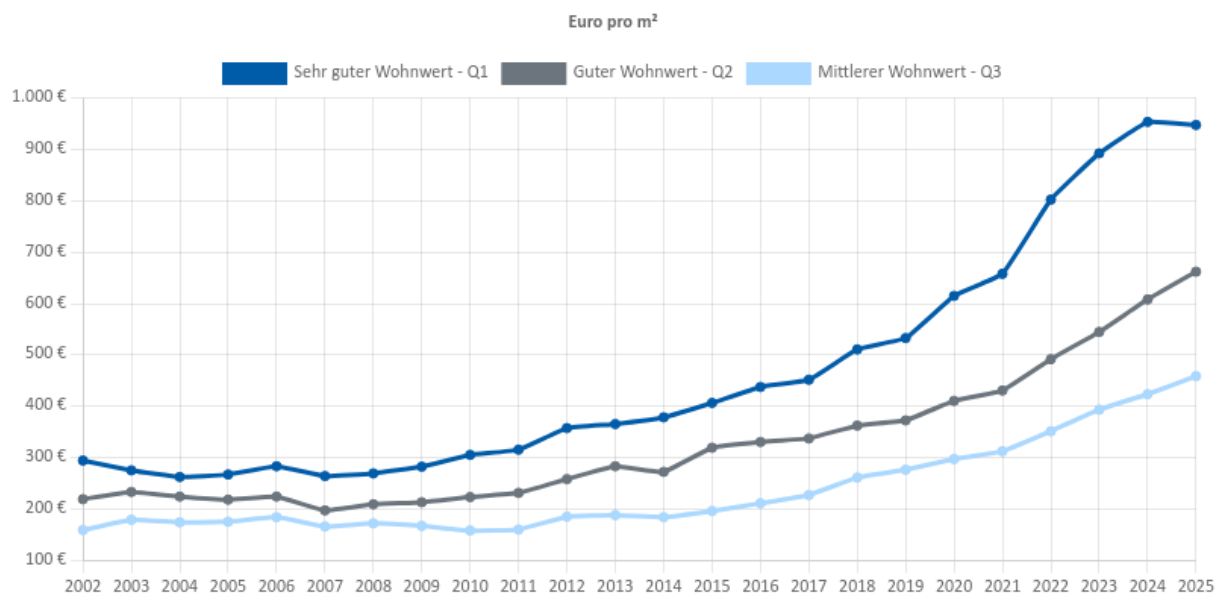


Kufstein	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Sehr guter Wohnwert - Q1</b>	2.846 €	3.048 €	3.138 €	3.298 €	3.523 €	3.884 €	4.163 €	4.201 €
	2,08 %	7,1 %	2,95 %	5,1 %	6,82 %	10,25 %	7,18 %	0,91 %
<b>Guter Wohnwert - Q2</b>	2.661 €	2.558 €	2.707 €	2.807 €	3.060 €	3.301 €	3.450 €	3.634 €
	2,54 %	-3,87 %	5,82 %	3,69 %	9,01 %	7,88 %	4,51 %	5,33 %



<b>Mittlerer Wohnwert - Q3</b>	2.064 €	1.968 €	2.098 €	2.222 €	2.374 €	2.537 €	2.625 €	2.728 €
	3,15 %	-4,65 %	6,61 %	5,91 %	6,84 %	6,87 %	3,47 %	3,92 %
<b>Einfacher Wohnwert - Q4</b>	1.916 €	1.496 €	1.566 €	1.643 €	1.814 €	1.937 €	2.010 €	2.151 €
	2,35 %	-21,92 %	4,68 %	4,92 %	10,41 %	6,78 %	3,77 %	7,01 %
<b>Mittelwert</b>	2.372 €	2.268 €	2.377 €	2.493 €	2.693 €	2.915 €	3.062 €	3.179 €
	2,5 %	-4,4 %	4,84 %	4,85 %	8,03 %	8,24 %	5,05 %	3,8 %

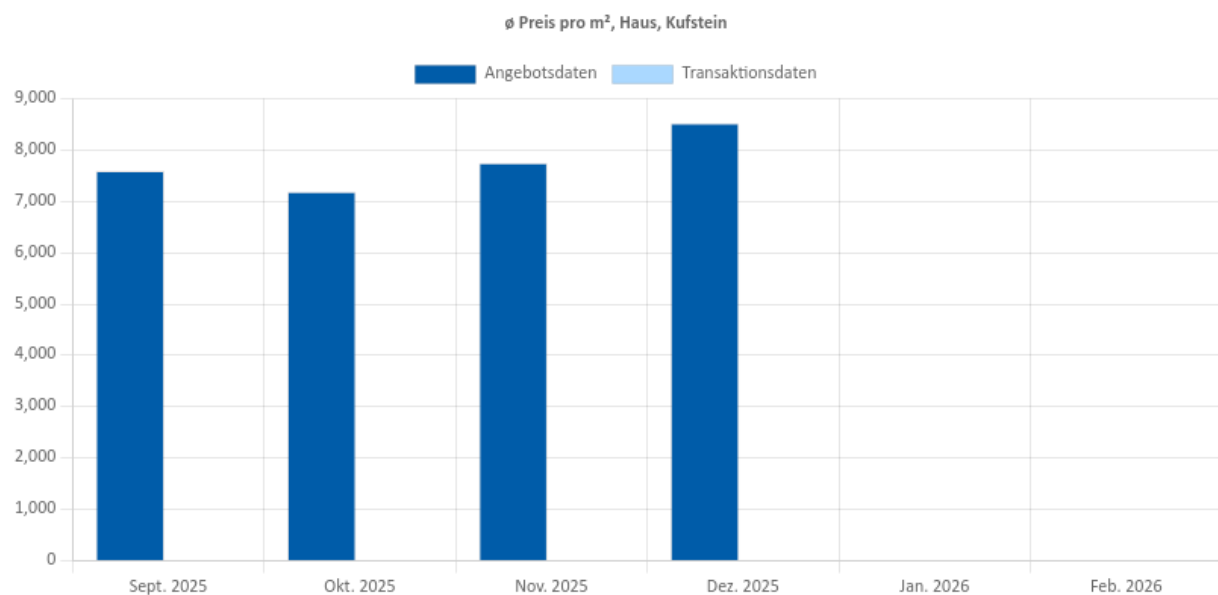
### Kufstein - Baugrundstück für freistehende EFH

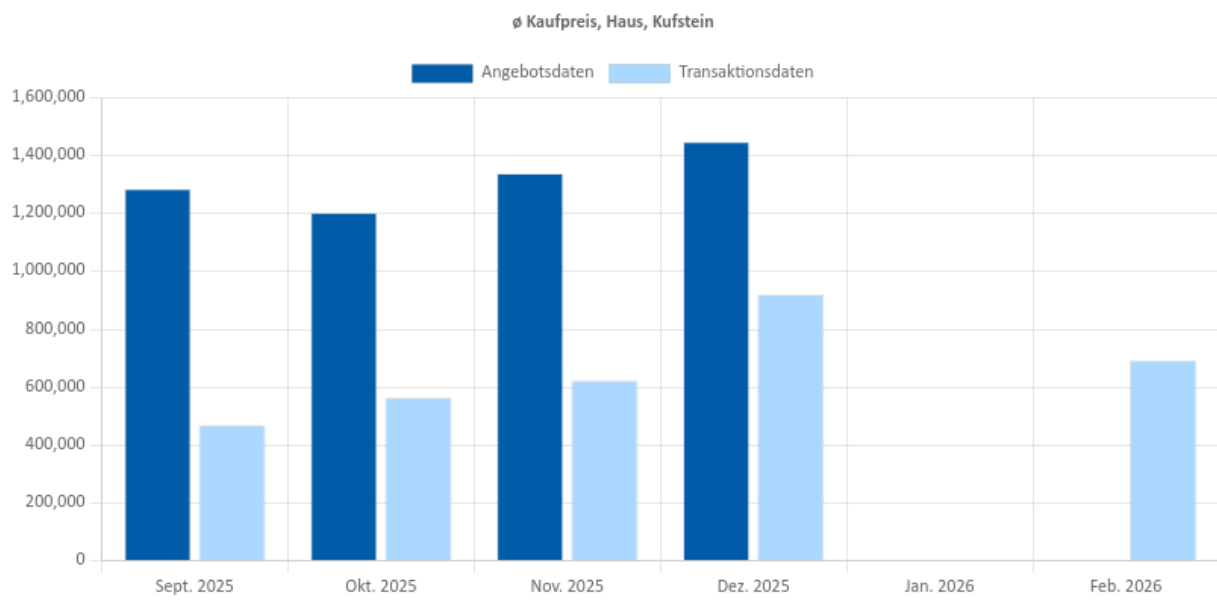
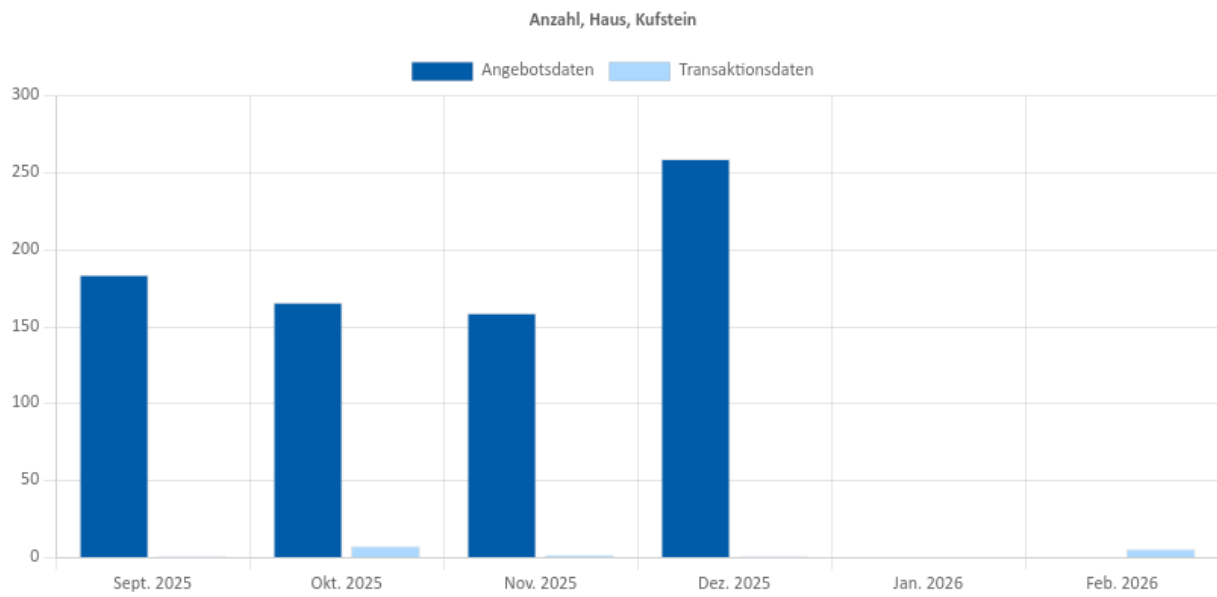




Kufstein	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Sehr guter Wohnwert - Q1</b>	511 €	533 €	615 €	658 €	802 €	892 €	953 €	947 €
	13,05 %	4,31 %	15,38 %	6,99 %	21,88 %	11,22 %	6,84 %	-0,63 %
<b>Guter Wohnwert - Q2</b>	363 €	373 €	411 €	431 €	492 €	545 €	608 €	662 €
	7,4 %	2,75 %	10,19 %	4,87 %	14,15 %	10,77 %	11,56 %	8,88 %
<b>Mittlerer Wohnwert - Q3</b>	262 €	277 €	298 €	313 €	352 €	394 €	424 €	459 €
	14,91 %	5,73 %	7,58 %	5,03 %	12,46 %	11,93 %	7,61 %	8,25 %
<b>Mittelwert</b>	379 €	394 €	441 €	467 €	549 €	610 €	662 €	689 €
	11,59 %	4,14 %	11,92 %	5,89 %	17,4 %	11,24 %	8,41 %	4,18 %

## Kurzfristige Marktentwicklung





Kennzahlen	Sept. 2025	Okt. 2025	Nov. 2025	Dez. 2025	Jan. 2026	Feb. 2026
<b>Anzahl Angebote</b>	184	166	159	259	-	-
<b>Anzahl Transaktionen</b>	1	8	2	1	-	6
<b><u>Preis pro Quadratmeter</u></b>						
<b>Ø Angebotspreis pro m<sup>2</sup></b>	7.596 €	7.192 €	7.750 €	8.528 €	-	-
<b>Ø Transaktionspreis pro m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	-



<b>̄ Angebotspreis pro m<sup>2</sup></b>	4.713 €	5.037 €	4.501 €	4.515 €	-	-
<b>̄ Transaktionspreis pro m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b><u>Preis</u></b>						
<b>∅ Angebotspreis</b>	1.286.758 €	1.203.683 €	1.339.331 €	1.449.020 €	-	-
<b>∅ Transaktionspreis</b>	470.000 €	566.000 €	625.000 €	920.000 €	-	694.167 €
<b>̄ Angebotspreis</b>	895.000 €	950.000 €	880.000 €	895.000 €	-	-
<b>̄ Transaktionspreis</b>	470.000 €	545.000 €	625.000 €	920.000 €	-	672.500 €
<b><u>Baujahr</u></b>						
<b>∅ Baujahr Angebotspreis</b>	1986	1987	1989	1991	-	-
<b>∅ Baujahr Transaktionspreis</b>	-	-	-	-	-	-
<b>̄ Baujahr Angebotspreis</b>	1980	1981	1979	1986	-	-
<b>̄ Baujahr Transaktionspreis</b>	-	-	-	-	-	-
<b><u>Fläche</u></b>						
<b>∅ Angebotspreis m<sup>2</sup></b>	169 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	-	-
<b>∅ Transaktionspreis m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>̄ Angebotspreis m<sup>2</sup></b>	190 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>	-	-
<b>̄ Transaktionspreis m<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	-

## Klimarating

Das Gesamtrating des Klimaratings ergibt sich aus den darunter ersichtlichen Einzelratings.



### Vegetationsperiode



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Dauer der Vegetationsperiode. Der Beginn ist festgelegt als die ersten fünf aufeinanderfolgenden Tage im Jahr, an denen die Tagesmittel-Temperatur größer gleich 5°C beträgt. Analog dazu ist das Ende der Vegetationsperiode festgelegt als die letzten fünf aufeinanderfolgenden Tage im Jahr, an denen die Tagesmittel-Temperatur größer gleich 5°C beträgt.

### Heizgradtage



Die Heizgradtage sind ein Indikator für den Heizbedarf. Es werden nur jene Tage berücksichtigt, an denen die Tagesmittel-Temperatur kleiner gleich 12°C beträgt. Für diese Tage wird die Differenz zwischen einer gewünschten Innentemperatur (20°C) und der Außentemperatur berechnet. Die so ermittelten Werte werden über ein ganzes Jahr aufsummiert. Zu sehen ist die Veränderung.

### Starkniederschlag



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Tage im Jahr, an denen die Tagesniederschlagssumme größer gleich 20 mm beträgt.

### Niederschlagsintensität



Es werden die Niederschlagssummen von je drei aufeinanderfolgenden Tagen für das ganze Jahr berechnet. Daraus wird ein Grenzwert bestimmt, der größer ist als 99,9% aller Werte dieses Jahres. Zu sehen ist die Veränderung dieses Grenzwerts.

### Kühlgradtage



Es werden nur jene Tage berücksichtigt, an denen die Tagesmittel-Temperatur größer gleich 18,3°C beträgt. Für diese Tage wird die Differenz zwischen der Außentemperatur und einer gewünschten Innentemperatur (18,3°C) berechnet. Die so ermittelten Werte werden über ein ganzes Jahr aufsummiert.

### Tautage



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Tage im Jahr, an denen Frost und Tau innerhalb eines Tages vorkommen. Gezählt werden jene Tage, an denen die Tagesminimum-Temperatur kleiner gleich -2,2°C, sowie die Tagesmaximum-Temperatur größer gleich 0 ist.

### Strandwetter



Dieses Rating zeigt die Veränderung der Tage im Jahr, an denen die Tagesmaximum-Temperatur größer gleich 23°C ist, sowie die gesamte tägliche Sonnenscheindauer mindestens 9 Stunden beträgt.



## Grundbuchsangaben



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83111 Münster  
BEZIRKSGERICHT Rattenberg

EINLAGEZAHL 542

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2005/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
57/3	G GST-Fläche *	320	
	Bauf.(10)	79	
	Gärten(10)	209	
	Sonst(10)	32	Entgasse 30i

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a 454/2008 RECHT der Legung und Erhaltung einer Kanalleitung und des  
Kanalanschlusses auf Gst 57/5 in EZ 1045 für Gst 57/3

6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 1/1

Markus Schrettl

GEB: 1974-08-31 ADR: Entgasse 30i, Münster 6232

a 1465/2008 Veräußerungsverbot

b 1790/2013 IM RANG 875/2013 Kaufvertrag 2013-04-03 Eigentumsrecht

f 957/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 23.05.2025  
(4S 11/25f)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 1465/2008 Schuldschein 2008-06-16

PFANDRECHT

EUR 58.300,--

6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 5.830,-- für Land Tirol

b gelöscht

5 a 1465/2008

VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol

6 a 1790/2013 Schuld- und Pfandurkunde 2013-05-16

PFANDRECHT

EUR 128.100,--

6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 12.800,-- für  
Raiffeisen Bausparkasse Ges. m.b.H. (FN 116309v)

7 a 2483/2013 Pfandurkunde 2013-10-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenbank Buch, Gallzein und Strass registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 40161k)

c 793/2025 Hypothekarklage (69 Cg 62/25d LG Innsbruck)

9 a 975/2022 Pfandurkunde 2022-04-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Schwaz (FN 38860y)

c 793/2025 Hypothekarklage (69 Cg 62/25d LG Innsbruck)

Seite 1 von 3



- 10 a 933/2023 Pfandurkunde 2023-05-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Schwaz eGen (FN 38860y)  
b 793/2025 Hypothekarklage (69 Cg 62/25d LG Innsbruck)
- 11 a 1406/2024 Rückstandsausweis 2024-08-19  
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 176.171,50  
Kosten EUR 3.879,50 für Republik Österreich, vertreten  
durch die Finanzprokuratur, diese vertreten durch das  
Finanzamt Österreich (4E 1693/24m)
- 12 a 2204/2024 Zahlungsbefehl 2024-12-16  
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 261,67  
samt 4 % Z aus EUR 283,68 seit 31.10.2024 sowie 13,08 % Z  
aus EUR 229,87 ab 01.05.2024 bis 19.12.2024, EUR 5,-- ab  
01.06.2024 bis 19.12.2024, EUR 26,80 ab 01.08.2024 bis  
19.12.2024, zur Hereinbringung der Zinsen in Höhe von 9,2 %  
über dem jeweiligen Basiszinssatz vom vorhergehenden 30.06.  
bzw. 31.12 (das sind derzeit 13,08 % aus: EUR 229,87 ab  
20.12.2024, EUR 5,-- ab 20.12.2024, EUR 26,80 ab 20.12.2024  
pro Jahr, Kosten EUR 195,64 für AKM eingetragene  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 095866f  
(4E 2552/24k)
- 13 a 216/2025 Zahlungsbefehl 2024-10-25  
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 5.467,30  
darin enthaltene Nebenforderung EUR 665,53, 4 % Z aus EUR  
617,86 seit 15.10.2024, sowie 13,08 % Z aus EUR 51,48 ab  
10.03.2024 bis 31.12.2024, 13,08 % Z aus EUR 1.399,53 ab  
12.05.2024 bis 31.12.2024, 13,08 % Z aus EUR 1.105,85 ab  
09.06.2024 bis 31.12.2024, 13,08 % Z aus EUR 355,12 ab  
29.07.2024 bis 31.12.2024, 13,08 % Z aus EUR 320,20 ab  
12.8.2024 bis 31.12.2024, 13,08 % Z aus EUR 1.569,59 ab  
22.08.2024 bis 31.12.2024, sowie 11,73 % Z aus EUR 51,48 ab  
01.01.2025 bis 06.02.2025, 11,73 % Z aus EUR 1.399,53 ab  
01.01.2025 bis 06.02.2025, 11,73 % Z aus EUR 1.105,85 ab  
01.01.2025 bis 06.02.2025, 11,73 % Z aus EUR 355,12 ab  
01.01.2025 bis 06.02.2025, 11,73 % Z aus EUR 320,20 ab  
01.01.2025 bis 06.02.2025, 11,73 % Z aus EUR 1.569,59 ab  
01.01.2025 bis 06.02.2025, zur Hereinbringung der Zinsen in  
Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom  
vorherigen 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit 11,73 %)  
aus EUR 51,48 ab 06.02.2025, EUR 1.399,53 ab 06.02.2025,  
EUR 1.105,85 ab 06.02.2025, EUR 355,12 ab 06.02.2025, EUR  
320,20 ab 06.02.2025, EUR 1.569,59 ab 06.02.2025 pro Jahr,  
Kosten EUR 517,33 für ORANIER Heiz- und Kochtechnik GmbH  
(4E 324/25i)
- 14 a 410/2025 Zahlungsbefehl 2025-01-08  
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 27.350,12  
Zinsen pro Vierteljahr, Kapitalisierung der Zinsen  
3,125 Z aus EUR 27.350,12 seit 19.12.2024, Kosten EUR  
1.730,64 samt 4 % Z seit 8.1.2025, Kosten EUR 1.529,14 für  
Sparkasse Schwaz AG (FN 280193z), (4E 477/25i)  
b gelöscht
- 15 a 517/2025 Zahlungsbefehl 2024-10-07  
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 3.000,--  
4 % Z pro Jahr aus EUR 3.000,-- ab 01.02.2022, Kosten EUR  
710,92 samt 4 % Z seit 7.10.2024, Kosten EUR 433,25 für  
Jörg Dunker (4 E 574/25d)
- 16 a 2005/2025 Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens  
(4E 2461/25d)



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

---

Grundbuch

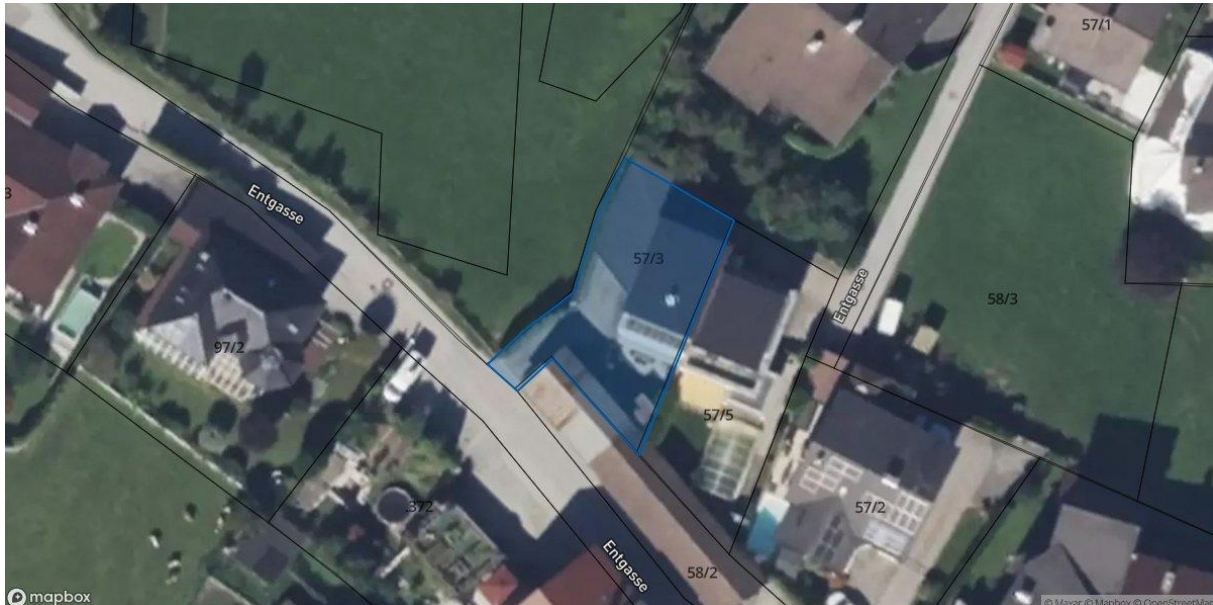
02.03.2026 14:53:50

---

## Grundstücke

### Grundstück 57/3

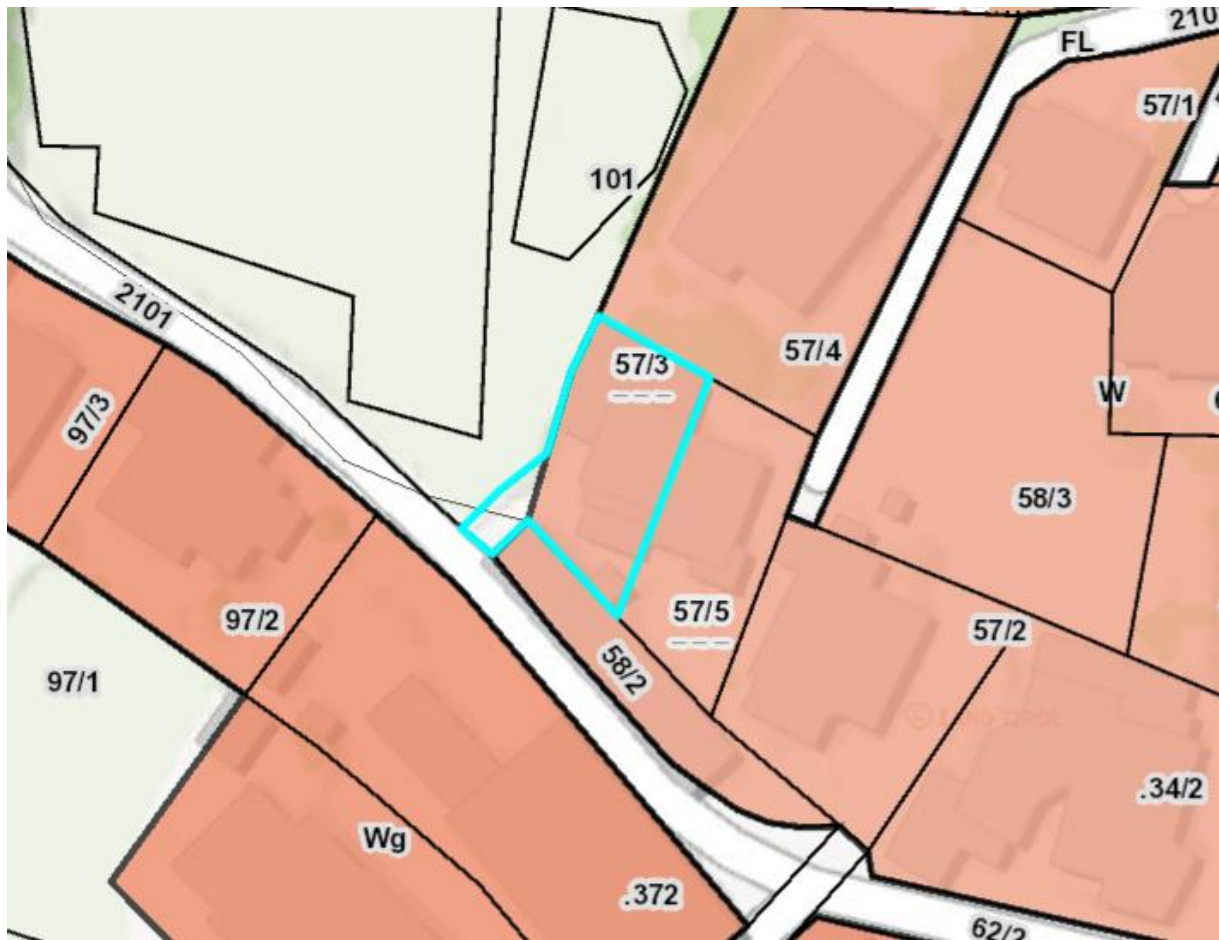
57/3, Münster (83111), Widmung: Wohngebiet W §38 (1), Entwicklungszustand: , Fläche: 319,00 m<sup>2</sup>



Orthofoto - Quelle: Sprengnetter Austria GmbH, 03.03.2026

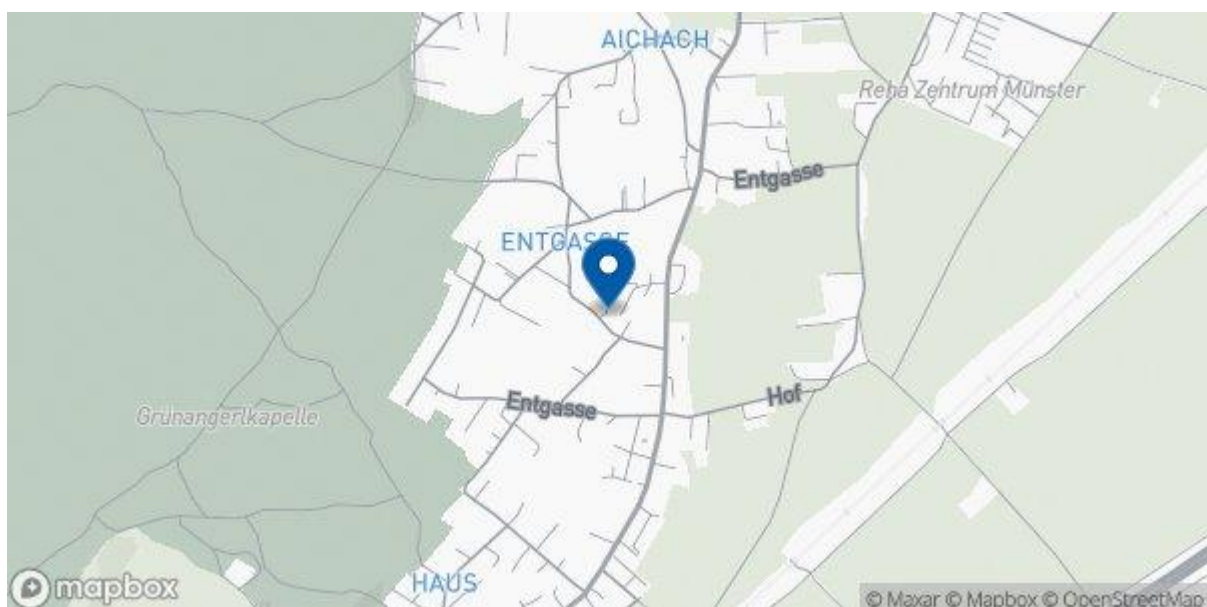
Das Grundstück mit der Bezeichnung 57/3 befindet sich in der Katastralgemeinde Münster (83111), Bezirk Kufstein. Es ist als Wohngebiet gemäß §38 (1) der örtlichen Bauordnung gewidmet und erstreckt sich über eine Fläche von 319 m<sup>2</sup>. Die Einlagezahl des Grundstücks lautet 542. Bei einem Preis pro Quadratmeter von 847,9 € ergibt sich ein Bodenwert von insgesamt 243.432,10 €. Zusätzlich sind keine Altlasten im Altlastenatlas verzeichnet, was auf eine unbedenkliche Nutzung hindeutet. Bei der Bewertung des Grundstücks sind allerdings Abschläge zu berücksichtigen: Eine umgebende Bepflanzung sowie eine insgesamt enge Zufahrt führen zu einem Wertabschlag von 5 %. Zudem wird ein weiterer Abschlag von 5 % für den Teil des Grundstücks, der als Zufahrt im Freiland klassifiziert ist, in Betracht gezogen. Es sind keine Zuschläge zu verzeichnen.

## Flächenwidmungsplan



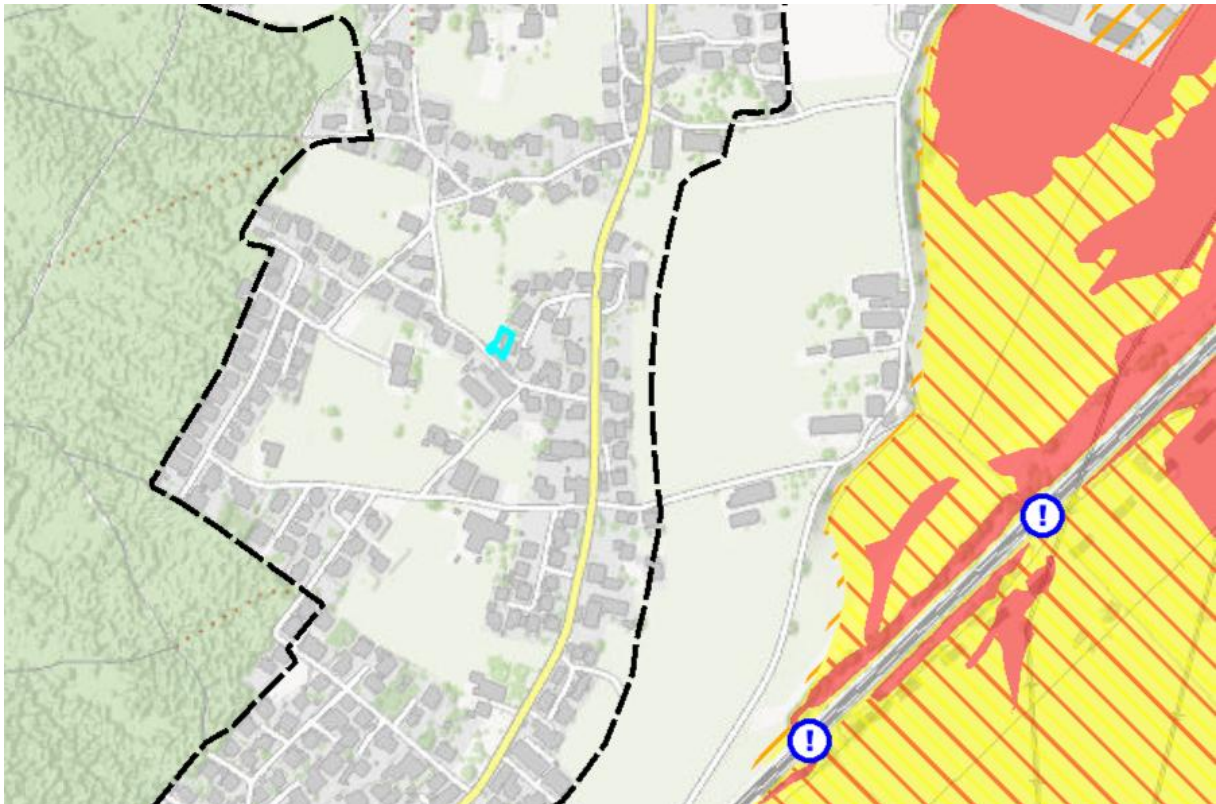
Die Zufahrt befindet sich im Freiland

## Altlasten



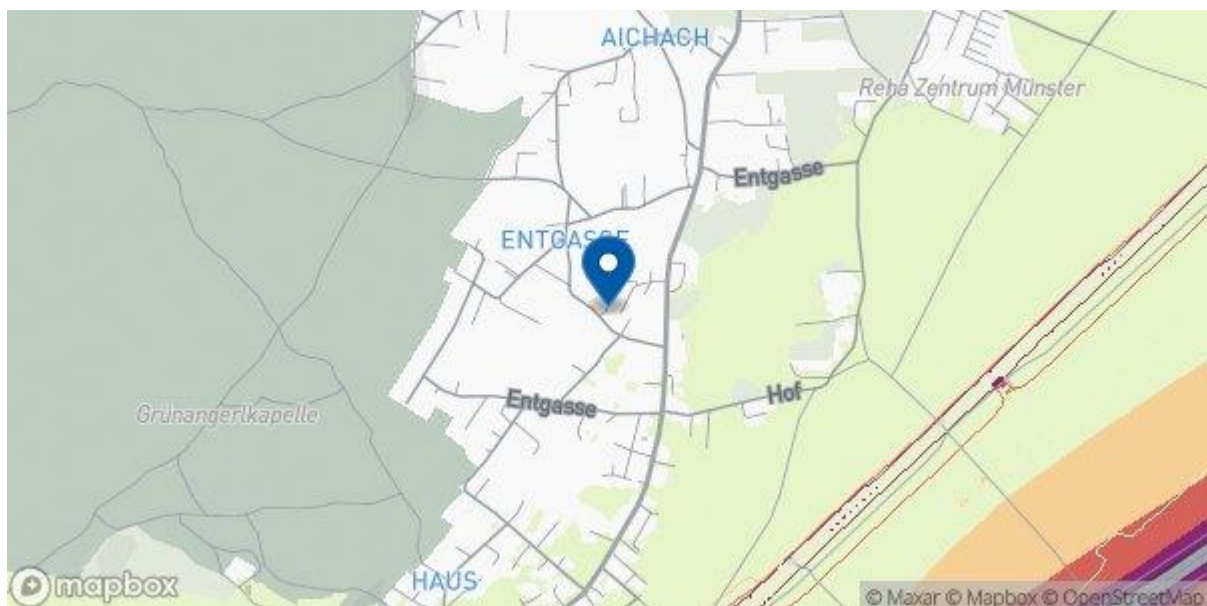
Das Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

## Gefahrenzonen



Gefahrenzonen - Quelle: tiris, 03.03.2026

## Lärmkarte



Es sind keine Lärmquellen auf diesem Grundstück bekannt.



## Gebäude

### Gebäude

Gebäude, Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre, Baujahr: 2008

### Restnutzungsdauer

#### Ermittlung über Modernisierung Klassifiziert

mittlerer Modernisierungsgrad	6 von 20 Punkten
Gesamtnutzungsdauer (GND)	75 Jahre
Alter	18 Jahre
Verjüngung des Objekts inf. Modernisierungen	0 Jahre
fiktives Baujahr	2008
<b>RESTNUTZUNGSDAUER</b>	<b>57 JAHRE</b>

### Gebäudestandard

#### Ermittlung über Klassifizierung

Klassifizierung	Wert
mittel bis gehoben	3,0

Kategorie	Erläuterung
Einfach 1,5	Deutlich veralteter Baustandard, fehlender oder nicht zeitgemäßer Wärmeschutz, einfache Dacheindeckung, Einfach- oder ältere Zweifachverglasung, schlichte Innenausstattung, minimale Sanitärausstattung, einfache Heizsysteme, geringe Elektroinstallation.
Mittel 2,5	Solider Standard entsprechend Bauweise bis Mitte der 1990er Jahre, einfache Wärmedämmung, Standarddacheindeckung, Zweifachverglasung, massive Innenwände, einfache Boden- und Sanitärausstattung, Zentral- oder Fernheizung ohne moderne Effizienztechnik, zeitgemäße Elektroinstallation nach damaliger Norm.
Gehoben 3,5	Gute Bau- und Ausstattungsqualität ab Ende der 1990er Jahre, Wärmedämmverbundsystem oder hochwertiger Putz, beschichtete Dacheindeckung, Dreifachverglasung, gediegene Innenausstattung, hochwertige Boden- und Sanitäröbekte, effiziente Heizsysteme wie Brennwerttechnik oder Fußbodenheizung, erweiterte Elektro- und Netzwerktechnik.



Hochwertig /  
Stark gehoben  
4,5

Sehr hochwertige Ausführung mit architektonisch anspruchsvollen Details, Passivhausstandard, aufwendige Dach- und Fassadengestaltung, großflächige Spezialverglasung, luxuriöse Innenausstattung, mehrere hochwertige Bäder, Komfort- und Luxuskomponenten, innovative Heiz- und Energiesysteme, umfassende technische Gebäudeausstattung.

Eine detaillierte Beschreibung der Standardstufen für die einzelnen Bauteile ist im Glossar zu finden.

## Verkehrswertermittlung

Ziel dieser Verkehrswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes 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.

## Wertermittlungsverfahren

Nach § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind für die Bewertung einer Liegenschaft nur Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Zum Zeitpunkt der Gesetzgebung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Jahr 1992 sah der Gesetzgeber folgende Wertermittlungsverfahren als dem Stand der Wissenschaft entsprechend an:

- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Vergleichswertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren



### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

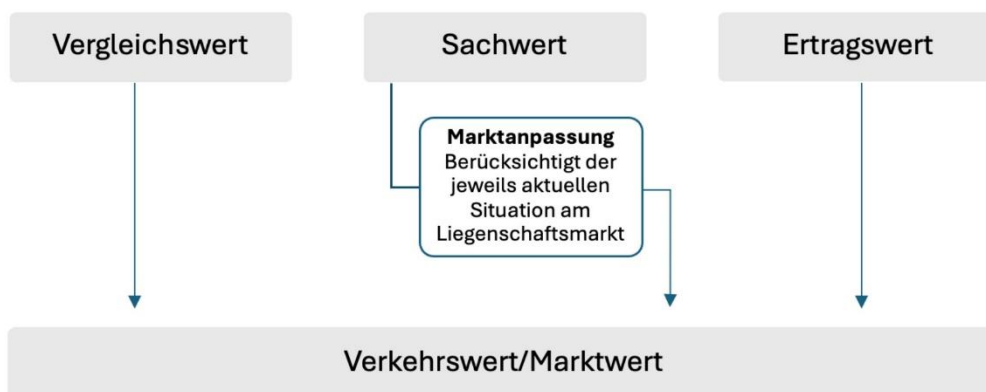
Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Vermietung und Ertragszielung im Vordergrund steht. Bei der hier zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich wie bereits erwähnt um eine Ertragsliegenschaft. Dem heutigen Stand der Bewertungslehre entspricht bei der Bewertung von Ertragsliegenschaften (siehe ÖNORM B 1802) von den vorgenannten nationalen Verfahren am besten das Ertragswertverfahren, denn bei der Liegenschaftsbewertung von Ertragsliegenschaften handelt es sich grundsätzlich um einen Spezialfall einer Unternehmensbewertung. Ein rationaler Investor wird einer Liegenschaft jedenfalls nur den Wert zumessen, der ihm einen angemessenen Ertrag auf das eingesetzte Kapital verspricht.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sachwertverfahren und allenfalls im Ertragswertverfahren. Es setzt die Beobachtung der Marktentwicklung voraus und bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, sind entsprechend zu berichtigen. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert kann aber auch im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt werden und stellt dieser den Wert des unbebauten Grundstückes dar. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind diese zu berücksichtigen.



## Recherche

### Ermittlung Bodenwerte

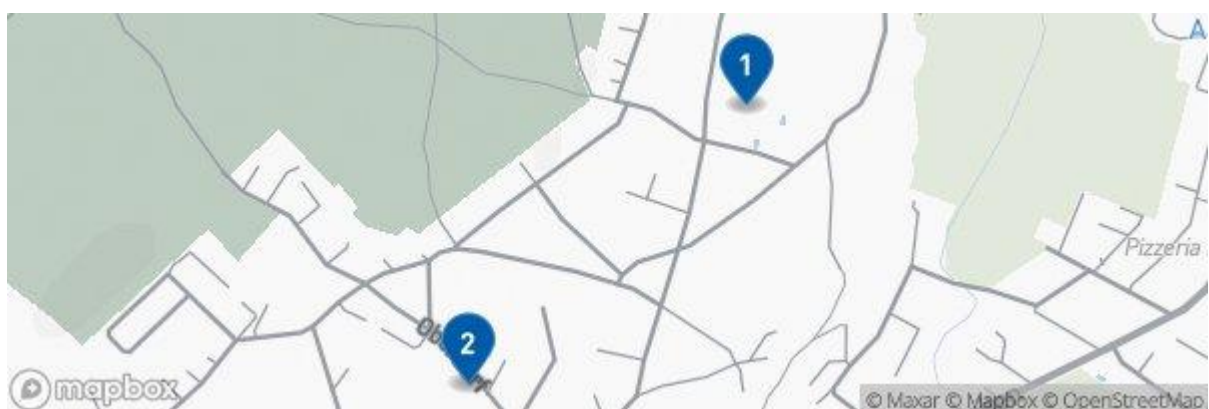
#### Grundstück 57/3, Münster (83111)

#### Kaufpreise



#	Kaufpreise	Preis/m <sup>2</sup>
1	2025; Vertragsdatum 09.07.2025; Entfernung 1,8 km; Grundstücksfläche 600,00 m <sup>2</sup> ; Preis/m <sup>2</sup> lt. KV 800,00 €; Harmonisierter Wert/m <sup>2</sup> 800,00 €; Valorisierung p.a. 0,00 %	800,00 €
2	2024; Vertragsdatum 17.06.2024; Entfernung 1,2 km; Grundstücksfläche 499,00 m <sup>2</sup> ; Preis/m <sup>2</sup> lt. KV 751,50 €; Harmonisierter Wert/m <sup>2</sup> 751,50 €; Valorisierung p.a. 19,20 %	895,79 €

#### Ausgeschlossene Kaufpreise





#	Kaufpreise	Preis/m <sup>2</sup>
1	2024; Vertragsdatum 24.09.2024; Entfernung 1,2 km; Grundstücksfläche 499,00 m <sup>2</sup> ; Preis/m <sup>2</sup> lt. KV 801,60 €; Harmonisierter Wert/m <sup>2</sup> 801,60 €; Valorisierung p.a. 19,20 %	955,51 €
2	2025; Vertragsdatum 07.03.2025; Entfernung 909 m; Grundstücksfläche 400,00 m <sup>2</sup> ; Preis/m <sup>2</sup> lt. KV 319,00 €; Harmonisierter Wert/m <sup>2</sup> 319,00 €; Valorisierung p.a. 0,00 %	319,00 €

	Kennzahlen Basis Kaufpreis	Kennzahlen Basis Fläche
<b>Anzahl Kaufpreise</b>	2 Stück	2 Stück
<b>Arithmetisches Mittel</b>	463.500,00 €	847,90 €
<b>Wertbereich</b>	447.000,00 € - 480.000,00 €	800,00 € - 895,79 €
<b>Spannweite</b>	33.000,00 €	95,79 €
<b>Standardabweichung</b>	16.500,00 €	47,90 €
<b>Variationskoeffizient</b>	3,56 %	5,65 %

### Preisspiegel - Zeitschrift GEWINN

#	Postleitzahl, Gemeinde	Preis pro m <sup>2</sup> von	Preis pro m <sup>2</sup> bis
1	6232, Münster (2024)	650,00 €	850,00 €

Quelle: Zeitschrift GEWINN

## Ermittlung Sachwert

### Gebäude

### Nutzungseinheiten

### Wohneinheit

Wertansatz	Neuherstellungswert
Anzahl Einheiten	143,67 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Preis pro Einheit	3.998,39 €



Flächenaufmaßberechnung

Zimmer	Berechnung	Fläche
Diele (EG)	pauschal	8,33 m <sup>2</sup>
WC (EG)	pauschal	2,33 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft (EG)	pauschal	5,60 m <sup>2</sup>
Küche (EG)	pauschal	12,44 m <sup>2</sup>
Wohnen (EG)	pauschal	30,79 m <sup>2</sup>
Schlafen (OG)	pauschal	18,27 m <sup>2</sup>
Kind 1 (OG)	pauschal	11,71 m <sup>2</sup>
Bad (OG)	pauschal	9,97 m <sup>2</sup>
Kind 2 (OG)	pauschal	12,80 m <sup>2</sup>
Flur (OG)	pauschal	5,98 m <sup>2</sup>
Gästebad (DG)	pauschal	6,82 m <sup>2</sup>
Gäste (DG)	pauschal	18,63 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>143,67 m<sup>2</sup></b>

NHK-Berechnung (Empfehlung SV-Verband 2025)

Ausstattungsqualität	gehoben
Stadt-Land-Gefälle	-10,00 %
<b>BASISWERT Q1/2025</b>	<b>3.600,00 €</b>
Valorisierung zum Stichtag (Q4/2025) mit Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau	0,97 %
<b>VALORISIERTER BASISWERT</b>	<b>3.634,90 €</b>
Anpassung überdurchschnittlicher Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5 - 15%	0,00 %
Anpassung wegen Größe: - Großprojekte abzgl. ca. 10 % - kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z.B. Ein- / Zweifamilienhäuser zuzgl. bis zu 30 %	10,00 %
<b>ANPASSUNGEN INSGESAMT</b>	<b>10,00 %</b>
Korrekturfaktor (sonstige Aufschließungen, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.)	0,00 %
<b>ERGEBNIS</b>	<b>3.998,39 €</b>



Nebengebäude Lager Fläche ca.

Wertansatz	Neuherstellungswert
Anzahl Einheiten	28,00 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Preis pro Einheit	1.999,20 €

NHK-Berechnung (Empfehlung SV-Verband 2025)

Ausstattungsqualität	gehoben
Stadt-Land-Gefälle	-10,00 %
<b>BASISWERT Q1/2025</b>	<b>3.600,00 €</b>
Valorisierung zum Stichtag (Q4/2025) mit Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau	0,97 %
<b>VALORISierter BASISWERT</b>	<b>3.634,90 €</b>
Anpassung überdurchschnittlicher Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5 - 15%	0,00 %
Anpassung wegen Größe: - Großprojekte abzgl. ca. 10 % - kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z.B. Ein- / Zweifamilienhäuser zuzgl. bis zu 30 %	10,00 %
<b>ANPASSUNGEN INSGESAMT</b>	<b>10,00 %</b>
Korrekturfaktor (sonstige Aufschließungen, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.)	0,00 %
Korrekturfaktor Lagerräume / Flugdach	-50,00 %
<b>ERGEBNIS</b>	<b>1.999,20 €</b>

Nebengebäude Flugdach ca.

Wertansatz	Neuherstellungswert
Anzahl Einheiten	40,00 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Preis pro Einheit	1.177,71 €

NHK-Berechnung (Empfehlung SV-Verband 2025)

Ausstattungsqualität	normal
Stadt-Land-Gefälle	-10,00 %
<b>BASISWERT Q1/2025</b>	<b>3.240,00 €</b>
Valorisierung zum Stichtag (Q4/2025) mit Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau	0,97 %
<b>VALORISierter BASISWERT</b>	<b>3.271,41 €</b>



Anpassung überdurchschnittlicher Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5 - 15%	0,00 %
Anpassung wegen Größe: - Großprojekte abzgl. ca. 10 % - kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z.B. Ein- / Zweifamilienhäuser zuzgl. bis zu 30 %	-10,00 %
<b>ANPASSUNGEN INSGESAMT</b>	<b>-10,00 %</b>
Korrekturfaktor (sonstige Aufschließungen, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.)	-20,00 %
Korrekturfaktor Lagerräume / Flugdach	-50,00 %
<b>ERGEBNIS</b>	<b>1.177,71 €</b>



# Gutachten

## Bodenwert

### Grundstücke

Grundstück 57/3, Münster (83111)

Wohngebiet W §38 (1),

319 m <sup>2</sup> Grundfläche à 847,90 €	270.480,10 €
Zu- und Abschläge	-27.048,00 €
<b>BODENWERT INKL. ZU- UND ABSCHLÄGE</b>	<b>243.432,10 €</b>
<b>BODENWERT</b>	<b>243.432,10 €</b>

### Zu- und Abschläge

Zufahrt durch Bepflanzung und generell sehr eng (5,00 %)	Abschlag	-13.524,00 €
Teil des Grundstücks (Zufahrt im Freiland) (5,00 %)	Abschlag	-13.524,00 €
<b>ZU- UND ABSCHLÄGE</b>		<b>-27.048,00 €</b>

## Sachwert

### Gebäude

#### Gebäude

Einfamilienhaus; **Baujahr:** 2008; **Gesamtnutzungsdauer:** 75 Jahre; **Restnutzungsdauer:** 57 Jahre

#### Nutzungseinheiten

Wohneinheit	143,67 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Neuherstellungswert 3.998,39 € pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	1	574.448,69 €
Nebengebäude Lager Fläche ca.	28,00 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Neuherstellungswert 1.999,20 € pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	1	55.977,60 €



Nebengebäude Flugdach ca.	40,00 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Neuherstellungswert 1.177,71 € pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	1	47.108,40 €
<b>GESAMT</b>				<b>677.534,69 €</b>

#### Zu- und Abschläge

Austausch Gastherme	Abschlag	-9.100,00 €
Anteil für Markisenreparatur	Abschlag	-3.000,00 €
Rolläden	Abschlag	-2.600,00 €
Instandsetzungsstau an Fassade und Dachuntersichten	Abschlag	-16.000,00 €
Sanierung Pultdach	Abschlag	-14.500,00 €
Rollokästen sanieren	Abschlag	-10.000,00 €
Wohnraumlüftung	Abschlag	-4.200,00 €
Sanierung Treppen	Abschlag	-4.500,00 €
Montage Außenfensterbänke	Abschlag	-5.000,00 €
<b>ZU- UND ABSCHLÄGE</b>		<b>-68.900,00 €</b>

#### Aufgestauter Investitionsrückstau.

- Die vorhandene Gas-Brennwerttherme weist fortgeschrittene Korrosionsschäden (Durchrostung) im Innenbereich sowie Funktionsstörungen (systematische Fehlermeldungen) auf. Aufgrund des Alters der Anlage und des Schadensbildes ist eine nachhaltige Instandsetzung unwirtschaftlich. Es besteht ein unmittelbarer Erneuerungsbedarf zur Sicherstellung der Beheizbarkeit und Warmwasserversorgung.
- Die mechanische Beschattungsanlage (Gelenkarmmarkise) ist funktionsunfähig. Das Tuch weist witterungsbedingte Verschleißerscheinungen auf, und die Mechanik/der Motor ist defekt. Aufgrund des Alters und der Ersatzteilsituation ist eine Instandsetzung unwirtschaftlich; ein vollständiger Austausch ist zur Wiederherstellung des Nutzwertes der Außenanlage erforderlich.
- In mehreren Räumen (DG Schlafzimmer, OG Bad, WC) sind die Rollladeneinheiten teilweise oder vollständig funktionsunfähig. Die mechanischen Komponenten sowie die elektrische Steuerung (siehe Schaltereinheit) weisen Defekte auf. Da eine punktuelle Reparatur aufgrund des Alters und der Ersatzteilverfügbarkeit oft teurer ist als eine fachgerechte Teil-Modernisierung, wird ein Austausch der betroffenen Antriebe bzw. Mechaniken angesetzt.
- Die Fassadenflächen sowie die hölzernen Vordachkonstruktionen weisen einen deutlichen Algenbefall und mikrobiellen Bewuchs auf. Der konstruktive Holzschutz ist teilweise verwittert. Zur Vermeidung von Folgeschäden am Putzsystem und zur Wiederherstellung eines marktüblichen Erscheinungsbildes ist eine professionelle Reinigung mit anschließendem bioziden Schutzanstrich sowie ein Neuanstrich der Holzbauteile erforderlich.



- Die vorhandene Bitumen-Dachabdichtung aus dem Jahr 2008 ist aufgrund ihres Alters und der Materialermüdung (Verspödung) technisch am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Zur dauerhaften Sicherstellung der Regendichtigkeit ist der Rückbau der Altschichten bis zur vorhandenen Dämmebene/Schalung sowie ein zweilagiger Neuaufbau mit hochwertigen Bitumen-Schweißbahnen erforderlich.
- Die bauzeitlich integrierten Rollokästen weisen laut Auskunft des Eigentümers und stichprobenartiger Prüfung konstruktive Mängel im Schallschutz sowie in der thermischen Trennung auf. Zur Vermeidung künftiger Kondensationsschäden und zur Wiederherstellung eines marktüblichen Wohnkomforts (Schallimmission) ist eine nachträgliche, raumseitige Ertüchtigung der Kasteninnenräume mit Hochleistungsdämmstoffen sowie die Abdichtung der Gurtdurchführungen erforderlich.
- Die im Objekt vorhandene kontrollierte Wohnraumlüftung ist derzeit außer Betrieb. Es fehlen sämtliche Zuluft- und Abluftgitter, und Wandöffnungen wurden teilweise provisorisch verschlossen. Aufgrund des Stillstands ist vor Wiederbetriebnahme eine professionelle Systemreinigung sowie eine technische Wartung der zentralen Lüftungseinheit zwingend erforderlich.
- **Die interne Verbindungstreppe (Haupttreppe) zum Obergeschoss weist keinen Handlauf auf. Gemäß OIB-Richtlinie 4, Punkt 2.1, müssen Treppenläufe mit mehr als drei Stufen grundsätzlich mit mindestens einem Handlauf ausgestattet sein. Aufgrund der gewendelten Ausführung und der hohen Steigung ist die Benutzungssicherheit erheblich eingeschränkt. Es liegt ein Verstoß gegen die Anforderungen der Tiroler Bauordnung zur Nutzungssicherheit vor. Eine sofortige Nachrüstung ist zur Abwendung der Haftungsgefahr und zur Herstellung der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich.**
- Die Außenfensterbänke wurden ohne seitliche Bordprofile (Gleitabschlüsse) direkt an den Fassadenputz montiert. Dieser Anschluss ist nicht schlagregendicht ausgeführt. Gemäß **ÖNORM B 5320** und den Richtlinien der ARGE Fensterbank ist ein wasserdichter und dehnungsfähiger Anschluss zwingend erforderlich. Es besteht die akute Gefahr von Feuchtigkeitsschäden im WDVS (Durchfeuchtung der Dämmebene). Eine fachgerechte Sanierung durch Einbau von System-Gleitabschlüssen und Herstellung einer zweiten Dichtungsebene ist notwendig.

**Wichtiger Hinweis:** Die angeführten Kostenansätze für den aufgestauten Investitionsrückstau und die Behebung der Baumängel (gemäß Tiroler Bauordnung und geltenden OIB-Richtlinien) stellen **grob kalkulierte Richtwerte** auf Basis einer visuellen Befundung am Stichtag dar.

- Die Beträge dienen ausschließlich der marktgerechten Ableitung von Abschlägen im Rahmen der Liegenschaftsbewertung.
- Sie ersetzen keine detaillierte Kostenschätzung durch einen befugten Planer oder verbindliche Kostenvoranschläge von ausführenden Fachbetrieben.
- Verdeckte Mängel, Preissteigerungen am regionalen Baumarkt (Tirol) oder unvorhersehbare Erschwernisse bei der Sanierung (z. B. im Bereich der Fensterbankanschlüsse oder Rollokästen) können zu erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Sanierungskosten führen.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der Ausführungspreise im Falle einer tatsächlichen Baumsetzung wird ausgeschlossen.

Summe Neuerstellungswerte

677.534,69 €



<b>NEUBAUWERT</b>	<b>677.534,69 €</b>
Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung)	24,00 % (162.608,33 €)
<b>VORLÄUFIGER BAUWERT</b>	<b>514.926,36 €</b>
Zu- und Abschläge	-68.900,00 €
<b>BAUWERT ZUM STICHTAG</b>	<b>446.026,36 €</b>

## Außenanlagen

Durchschnittliche Außenanlagen (5,00 %)	22.301,32 €
---	-------------

## Sachwert

Bodenwert	243.432,10 €
Bauwert der Gebäude	446.026,36 €
Außenanlagen	22.301,32 €
<b>SACHWERT</b>	<b>711.759,78 €</b>

## Marktwert

### Marktanpassung

Marktanpassung	Abschlag	-12.000,00 €
----------------	----------	--------------

## Marktwert

<b>SACHWERT</b>	<b>711.759,78 €</b>
Marktanpassung	-12.000,00 €
Marktwert zum Stichtag 23.01.2026	699.759,78 €
<b>MARKTWERT GERUNDET</b>	<b>700.000,00 €</b>

## Schlusskommentar

Gemäß § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Es wurde eine sorgfältige Beobachtung des relevanten Immobilienmarktes und der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare Liegenschaften mit vergleichbarer Bebauung, vergleichbarer Objektgröße und Nutzung durchgeführt. Der ermittelte Vergleichswert der Liegenschaft entspricht



demnach der derzeitigen Situation am relevanten Immobilienmarkt und ist in der Regel am Markt erzielbar. Eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes an die Marktlage ist somit nicht erforderlich.

<b>Verkehrswert zum Stichtag in €, gerundet:</b>	700.000,00 €
<b>Notwendige Fertigstellungsarbeiten</b>	-
<b>Eigennutzungsfähigkeit</b>	ja
<b>Vermietbarkeit</b>	2. gut
<b>Verwertbarkeit</b>	2. gut
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	2. gut

<b>Gutachter</b>	Baumeister DI (FH) Anton Kurz
<b>Jenbach am</b>	23.01.2026

### Allgemeine und Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- Die Verkehrswertermittlung hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Die Verkehrswertermittlung wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORM B 1802 erstellt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einer Verkehrswertermittlung gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis i.S. der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbareren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der in der Verkehrswertermittlung ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich ggf. aus einer fiktiven Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, nicht berücksichtigt.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>).
- Die Berechnungen in dieser Verkehrswertermittlung wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Fachausdrücke und Bezeichnungen können ggf. von den Bezeichnungen in der Literatur bzw. Norm abweichen.



- Der Wertermittlung werden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände, Kunstgegenstände - sofern sie nicht fest mit der Liegenschaft oder dem Gebäude verbunden sind - und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der örtlichen Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine über den äußeren Augenschein hinausreichende bautechnische Untersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich ausschließlich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Eine über die auf Basis der vorgelegten Informationen hinausreichende Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und noch aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Das gegenständliche Gutachten inkl. Befundung ersetzt keine vollständige Due Diligence und umfasst in der Regel nur die Überprüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen im Rahmen von Plausibilisierungen.



- Die Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Es gelten die angegebenen Flächen als vereinbart. Naturmasse wurden nicht genommen.
- Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG: Mögliche Wertminderungen bzw. Aufwertungen aufgrund der ausgewiesenen Energiekennziffer wurden – insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es keine empirischen Nachweise hinsichtlich des Einflusses der ausgewiesenen Energiekennziffer auf den Verkehrswert gibt - bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Verkehrswertermittlung vor. Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist auf die angeführten Unterlagen, Informationen und den allgemeinen und besonderen Bewertungsvoraussetzungen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen, Informationen oder Voraussetzungen zu einer Änderung der Verkehrswertermittlung und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können

### **Besondere Hinweise:**

Da im Grundbuch bereits das **Schuldenregulierungsverfahren (Insolvenz)** am 23.05.2025 angemerkt wurde, ist das Objekt rechtlich "befangen". Als Gerichtssachverständiger weise ich darauf hin, dass der Verkehrswert unter der Annahme einer **lastenfreien Übergabe** (mit Ausnahme der übernommenen Dienstbarkeiten) ermittelt wurde.

#### 1.) Umfang des Lokalaugenscheins:

Die Liegenschaft wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

#### 2.) Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objekts wurde vom Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind daher nicht durchgeführt worden. Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom sofern ersichtlich mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwands vorgenommen.

#### 3.) Technische Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen:

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

#### 4.) Energieausweis:

Zum Bewertungsstichtag war kein Energieausweis vorhanden. Der Sachverständige kann daher die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jeglicher Haftung frei.

#### 5.) Baugrund- und Gebäuderisiko:

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt und es bestehen auch keine Hinweise darauf. Untersuchungen des Baugrundes (Bodenbelastbarkeit, Grundwasserstände) und sonstige chemische oder bauphysikalische Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt.

Vom SV wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes auch nicht von überdeckten Gebäudeteilen durchgeführt. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und

**Doppelhaushälfte 57/3 KG Münster**  
in Entgasse 30i, 6232 Münster  
EZ 542, Grundbuch Münster (83111)

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Liegenschaftsbewertung, Hochbau und Architektur  
Architekturbüro Baumeister Kurz GmbH  
Zetseleck 9 - 6200 Jenbach - Tel: 05244 / 64100



Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßen Augenschein.



# Glossar

## Altlasten

Altlasten entstanden vor 1989 durch den Betrieb von Anlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde ("Altstandorte") und durch die Entsorgung von Abfällen ("Altablagerungen"). Der Zeitraum der Entstehung von Altlasten vor 1989 definiert sich durch den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Altlastensanierungsgesetzes (1. Juli 1989).

## Ursache von Altlasten

### Abfallentsorgung

Die Ablagerung von Abfällen in Gruben oder auf Halden war vor 1989 die gängigste Entsorgungsmethode. Zumeist wurden dabei keine Vorkehrungen zum Schutz der Umwelt getroffen. In den 1960-er und 1970-er Jahren stiegen die Abfallmengen und der Anteil gefährlicherer Abfälle deutlich an. Immer häufiger wurden damals Verunreinigungen des Grundwassers im Bereich dieser Abfallablagerungen festgestellt.

### Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

An vielen Standorten von Industrie und Gewerbe wurden vor 1989 in großen Mengen umweltgefährdende Stoffe eingesetzt. Durch Handhabungsverluste, Gebrechen, Betriebsunfälle und die Ablagerung betrieblicher Abfälle auf dem Betriebsgelände kam es häufig zu Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers. Angesichts des vielfältigen Einsatzes umweltgefährdender Stoffe gibt es kaum eine Branche, bei der die Möglichkeit von Umweltauswirkungen auszuschließen ist.

## Wirkungen von Altlasten auf die Umwelt

Ausgehend von Verunreinigungen des Bodens oder von Abfallablagerungen können sich Schadstoffe im Untergrund oder über die Luft ausbreiten. Die Wirkungen von Altlasten auf die Umwelt oder die Gesundheit von Menschen hängen vor allem von der Art und Menge der vorhandenen Schadstoffe, den Möglichkeiten für eine Ausbreitung der Schadstoffe und den Nutzungen im Bereich der Altlast und ihrer Umgebung ab.

## Häufige Auswirkungen von Altlasten sind:

### Verunreinigung des Grundwassers

Durch eine Ausbreitung von Schadstoffen im Untergrund bis zum Grundwasser (zum Beispiel durch versickerndes Niederschlagswasser im Bereich einer Altlast) kann die Qualität des Grundwassers beeinträchtigt werden. Die Trinkwasserversorgung Österreichs erfolgt zu mehr als 99% mit Grundwasser. Der Qualität des Grundwassers kommt deshalb eine sehr hohe Bedeutung zu. Bei vielen Altlasten wurde eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität festgestellt.

### Aufnahme von Schadstoffen durch Menschen



Durch direkten Kontakt mit verunreinigtem Boden können Schadstoffe von Menschen aufgenommen werden. Die Aufnahme von Schadstoffen kann durch Hand-zu-Mund-Kontakt, vor allem bei Kindern, erfolgen. Staubgebundene oder flüchtige Schadstoffe können eingeatmet werden.

#### **Ausbreitung von Deponiegas**

Durch den biologischen Abbau von organischen Stoffen insbesondere in Abfallablagerungen entsteht sogenanntes Deponiegas. Deponiegas ist eine Mischung mehrerer Gase, vor allem Methan und Kohlendioxid. Kohlendioxid wirkt für Menschen erstickend, Methan-Sauerstoffgemische können zündfähig (explosiv) sein. Gelangt Deponiegas in abgeschlossene Räumlichkeiten wie zum Beispiel Keller, können sich erhebliche Gefahren für Menschen ergeben.

#### **Verunreinigung von Oberflächengewässern**

Befinden sich Altlasten in der Nähe von Oberflächengewässern können Schadstoffe durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser oder über das Grundwasser in das Gewässer gelangen.

#### **Aufnahme von Schadstoffen durch Pflanzen**

Pflanzen können Schadstoffe aus verunreinigtem Boden aufnehmen. Durch die Nutzung von Pflanzen im Bereich von Altlasten (zum Beispiel Gemüse) können Schadstoffe von Menschen aufgenommen werden.

## Dimensionen

In Österreich gibt es circa 8.000 Standorte, auf denen vor 1989 Abfälle abgelagert wurden ("Altablagerungen") und circa 63.000 Standorte, in denen vor 1989 mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde ("Altstandorte"). Die Anzahl der Altlasten wird auf rund 2.000 geschätzt. Daraus ergibt sich, dass nur bei 3% der Altablagerungen und Altstandorte Altlasten vorhanden sind. Bisher sind circa 300 Altlasten bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die meisten der großen Altlasten bekannt sind. Die Kosten für eine Sanierung aller Altlasten wird derzeit mit mindestens 5 Mrd. Euro geschätzt.

## Datenquellen

- Altlastenatlas (<https://altlasten.gv.at/>)
- Umweltbundesamt (<https://www.umweltbundesamt.at/>)

## Klimarating

### RCP4.5 Simulation

RCP4.5 steht für Representative Concentration Pathway 4.5. Es ist eine Projektion der zukünftigen Entwicklung des Klimasystems und des menschlichen Einflusses darauf, die von der Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) erstellt wurde.

Das Rating bezieht sich auf die Periode 2071-2100 mit Annahme hoher Anstrengung im Klimaschutz (RCP 4.5). Es wird die Veränderung gegenüber dem Beobachtungszeitraum (aktuelles Klima, 1981 - 2010) dargestellt.

Im Vergleich zu anderen Szenarien des IPCC, wie z.B. RCP8.5, wird davon ausgegangen, dass die



Temperaturerhöhung bis zum Ende des Jahrhunderts im Rahmen der internationalen Klimaziele begrenzt werden kann.

## Datenquellen

- Forschungsprojekt CLIMAMAP - Climate Change Impact Maps (<https://data.hub.geosphere.at/group/climamap>)
- ImMaRate Rating-Algorithmus

## Gebäudestandard

Die Kriterien für den Gebäudestandard setzen sich wie folgt zusammen.

### ImmoWertV

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

#### Außenwände

Wägungsanteil: 23,00 %

- 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
- 2 Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- 3 Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
- 4 Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
- 5 Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung (z. B. Passivhausstandard)

### Dach

Wägungsanteil: 15,00 %

- 1 Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
- 2 Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)



- 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;
- 4 Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
- 5 Hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; hochwertigste Dämmung (z. B. Passivhausstandard); Rinnen und Fallrohre aus Kupfer aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen

### **Fenster und Außentüren**

Wägungsanteil: 11,00 %

- 1 Einfachverglasung; einfache Holztüren
- 2 Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
- 4 Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
- 5 Große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

### **Innenwände und -türen**

Wägungsanteil: 11,00 %

- 1 Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
- 2 Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
- 3 Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen Holzzargen
- 4 Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter Wandvertäfelungen (Holzpaneele)
- 5 Gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz



## Deckenkonstruktion und Treppen

Wägungsanteil: 11,00 %

- 1 Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
- 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
- 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
- 4 Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung zusätzlich Deckenverkleidung
- 5 Decken mit großen Spannweiten, gegliedert; breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer

## Fußböden

Wägungsanteil: 5,00 %

- 1 Ohne Belag
- 2 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
- 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
- 4 Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
- 5 Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

## Sanitäreinrichtungen

Wägungsanteil: 9,00 %

- 1 Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
- 2 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
- 3 Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; Dusche und Badewanne 1 Bad mit WC, Gäste-WC



- 4 1-2 Bäder (je Wohneinheit) mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
- 5 Hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; und mehr Bäder je Wohneinheit

## Heizung

Wägungsanteil: 9,00 %

- 1 Einzelöfen, Schwerkraftheizung
- 2 Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
- 3 Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
- 4 Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung zusätzlicher Kaminanschluss
- 5 Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme aufwendige zusätzliche Kaminanlage

## Sonstige technische Ausstattung

Wägungsanteil: 6,00 %

- 1 Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
- 2 Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
- 3 Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
- 4 Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen
- 5 Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem aufwendige Personenaufzugsanlagen

## Neuherstellungskosten

### Empfehlungen SV-Verband 2024 / 2025

#### Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024 / 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität		1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-) ↙	3.300 €	interp. ↔	4.000 €	interp. ↔	5.300 €	(++) ↗
Niederösterreich	(-) ↙	2.900 €	interp. ↔	3.600 €	interp. ↔	4.300 €	(++) ↗
Burgenland	(-) ↙	2.600 €	interp. ↔	3.200 €	interp. ↔	3.700 €	(++) ↗
Oberösterreich	(-) ↙	2.700 €	interp. ↔	3.400 €	interp. ↔	3.900 €	(++) ↗
Salzburg	(-) ↙	3.000 €	interp. ↔	3.900 €	interp. ↔	4.500 €	(++) ↗
Steiermark	(-) ↙	2.700 €	interp. ↔	3.200 €	interp. ↔	3.700 €	(++) ↗
Kärnten	(-) ↙	2.700 €	interp. ↔	3.100 €	interp. ↔	3.700 €	(++) ↗
Tirol	(-) ↙	3.600 €	interp. ↔	4.000 €	interp. ↔	4.500 €	(++) ↗
Vorarlberg	(-) ↙	3.800 €	interp. ↔	4.100 €	interp. ↔	5.000 €	(++) ↗
Österreich		2.900 €		3.600 €		4.300 €	

#### In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- Bauwerkskosten (aus Erhebung)

Aufschläge auf die Bauwerkskosten:

- bauliche Aufschließung (ca. 2% - 10%)
- Planungs- und Projektnebenleistungen (ca. 7% - 20%)
- Umsatzsteuer (20%)



**In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:**

- überdurchschnittliche Raumhöhen, z.B. Altbauten (ca. 5% - 15%)
- sonstige Aufschließung (nach Bedarf)
- Erschwernisse (nach Bedarf)
- Einrichtung (nach Bedarf)
- Außenanlagen (nach Bedarf)
- Finanzierung (nach Bedarf)
- Reserven (nach Bedarf)

**Ergänzende Angaben:**

- Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern (bis zu 30%)
- Großprojekte können einen Abschlag erfordern (bis zu -10%)
- Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei (ca. 40% bis 70%)
- (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei (ca 20% bis 50%)

**Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle - Wohngebäude 2024**

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €		0 %
Niederösterreich	3.600 €	anpassen ←→	Ø -20 %(-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen ←→	Ø -25 %(-/+)
Oberösterreich	3.400 €	anpassen ←→	Ø -15 %(-/+)
Salzburg	3.900 €	anpassen ←→	Ø -10 %(-/+)
Steiermark	3.200 €	anpassen ←→	Ø -15 %(-/+)



Kärnten	3.100 €	anpassen ↔	Ø -20 %(-/+)
Tirol	4.000 €	anpassen ↔	Ø 0 %(-/+)
Vorarlberg	4.100 €	anpassen ↔	Ø 5 %(-/+)



## Bilder

### Innen



20260123\_090903



20260123\_090911



20260123\_090925



20260123\_090936



20260123\_090958



20260123\_091018



20260123\_091425



20260123\_091457



20260123\_091646



20260123\_091656



20260123\_091708



20260123\_091719



20260123\_091753



20260123\_091801



20260123\_091809



20260123\_091818



20260123\_091835



20260123\_091846



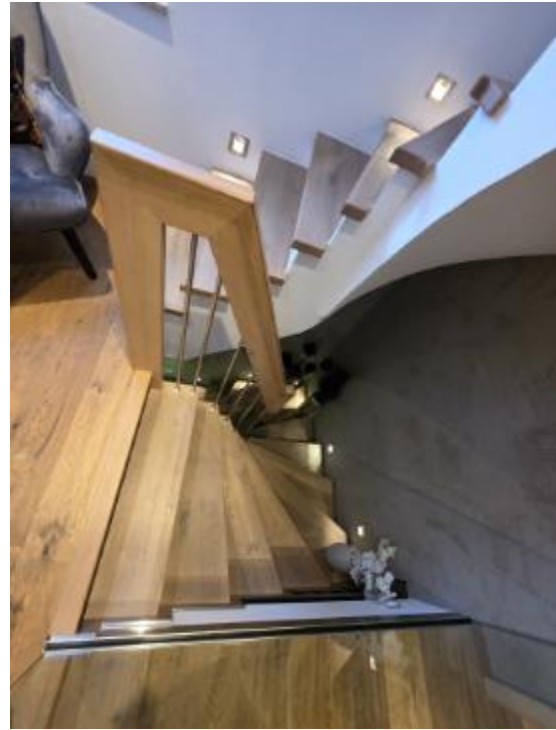
20260123\_091905



20260123\_091921



20260123\_091932



20260123\_092129



20260123\_092203



20260123\_092212



20260123\_092228



20260123\_092301



20260123\_092309



20260123\_092345



20260123\_092414



20260123\_092421



20260123\_092434



20260123\_092442



20260123\_092501



20260123\_092605



## Technik



20260123\_091057



20260123\_091114



20260123\_091121



20260123\_091158



20260123\_091209



20260123\_091243



20260123\_092044



20260123\_092228



20260123\_092247



20260123\_092452



## Außen



20260123\_090746



20260123\_090754



20260123\_090808



20260123\_090813



20260123\_090823



20260123\_090829



20260123\_090838



20260123\_092740



20260123\_092749



20260123\_092800



20260123\_092820



20260123\_092834

**Doppelhaushälfte 57/3 KG Münster**  
in Entgasse 30i, 6232 Münster  
EZ 542, Grundbuch Münster (83111)

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Liegenschaftsbewertung, Hochbau und Architektur  
Architekturbüro Baumeister Kurz GmbH  
Zeiseleck 9 - 6200 Jenbach - Tel: 05244 / 64100



20260123\_092908



20260123\_092921



20260123\_092939



20260123\_093111



20260123\_093128



20260123\_093222



20260123\_093247



20260123\_093329



20260123\_093406



20260123\_093420



20260123\_093520