
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 02. Februar 2026
Az.: 3 E 1948/25a
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **gehobenen Einfamilienwohnhauses mit Atelier-/Werkstatt und Lagerflächen** in A-6382 Kirchdorf in Tirol, **Rupert-Wintersteller-Straße 2**.

Katastralgemeinde: Kirchdorf
Grundstücksnummer: 66/12
Grundbuch BG: Kitzbühel
Grundbuchkennzahl: 82106
Einlagezahl: 1025
Anteil: Volleigentum
Eigentümer: Mag. Florian Walter Schluifer
zum Wertermittlungstichtag: 15.10.2025

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Liegenschaft
zum Wertermittlungstichtag
15.10.2025 (ohne Zubehör):**

2.480.000, -- Euro

(in Worten: zwei Millionen vierhundertachtzigtausend Euro)

**Zeitwert des mit zu
versteigernden Zubehörs:**

58.720, -- Euro

(in Worten: achtundfünfzigtausendsiebenhundertzwanzig Euro)

Hinweis: Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienwohnhaus mit Nebenräumen in Form eines Ateliers / einer Werkstatt. Entsprechend der Bezeichnung gem. Bauakte (Untergeschoss & Erdgeschoss) wird aus Gründen der Konsistenz im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung stets von Untergeschoss resp. Erdgeschoss gesprochen. Klarstellend wird eingangs festgehalten, dass es sich bei der als Untergeschoss bezeichneten Ebene um keinen „klassischen“ Keller handelt, sondern das UG teils ebenerdig zugänglich ist und auch Wohnflächen umfasst.

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS, International renommierter Bewertungsverband)

Mitglied des Vorstandes „Austrian Real Estate Experts“ (ARE)

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

Mitglied des Herausbergremiums der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards Board (EVS) der TEGoVA)

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

Mitglied des Vorstandes des Institutes Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG)

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie Vorstandsmitglied der DVFA

Anschrift:

Brandlboden 3
A – 6323 Bad Häring
svenbienert@gmx.de



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work. This document contains information that is proprietary and confidential to Prof. Dr. Sven Bienert, which shall not be disclosed outside or duplicated, used, or disclosed in whole or in part for any purpose other than to evaluate Dr. Sven Bienert. Any use or disclosure in whole or in part of this information without the express written permission of Dr. Sven Bienert is prohibited.

A. | VORBEMERKUNG

Gegenstand der Verkehrswertermittlung des o. g. Objektes durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV* sind die nachfolgenden unter B. „Allgemeine Angaben“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist ein Sachverständigengutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Gutachters über den Marktwert der Liegenschaft. Der Gutachter verfügt darüber hinaus über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der internationalen Bewertungspraxis und verfügt über zwei international anerkannte Zertifizierungen (MRICS und REV). Die erforderlichen weiteren Verifizierungen der zu Grunde gelegten Prämissen für eine Marktwertermittlung wurden hier – soweit im Gutachten keine Einschränkungen vorgenommen werden – durchgeführt. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft in der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Form und unter der Annahme einer planmäßigen Instandhaltung. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 105 Seiten, davon 57 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	17
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	21
5. Sonstige rechtliche Angaben	22
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	23
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	23
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	24
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	26
4. Erschließungszustand des Grundstücks	26
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	28
1. Gebäudeeckdaten	28
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	29
3. Gebäudezustand.....	37
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	38
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	39
1. Allgemeines	39
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	40
3. Bodenwertermittlung	40
4. Ableitung des Sachwertes.....	42
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	42
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	43
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	44
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	44
4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör).....	45

5. Ableitung des Verkehrswertes	46
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	48
H. ANLAGEN.....	49
Lage im Raum.....	50
Grundbuchauszug	52
Katastralmappenauszug	54
Flächenwidmungsplan	55
Gefahrenzonendarstellung	56
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	59
Altlastenkataster	61
Leitungsauskunft.....	62
Grundrisse – Baurechtlich genehmigter Letztstand.....	65
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	69
Flächenzusammenstellung.....	104
Sachwertberechnung.....	105

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Kössen-Kirchdorf eGen Dorf 4 A-6345 Kössen <i>vertreten durch:</i> Tinzl & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft Museumstraße 21 A-6020 Innsbruck
Verpflichtete Partei	Mag. Florian Walter Schluifer Rupert-Wintersteller-Straße 2 A-6382 Kirchdorf in Tirol <i>vertreten durch: -</i>
Eigentümer:	Mag. Florian Walter Schluifer Rupert-Wintersteller-Straße 2 A-6382 Kirchdorf in Tirol
Auftrag vom:	30. Juni 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	<p>Bewertet wird der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).</p> <p>Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p><i>Auftragsgemäß erfolgt <u>keine</u> Bewertung eines Ende 2022 genehmigten und Ende 2024 verlängerten Bauvorhabens / Projekts zur Errichtung einer Mehrfachgarage sowie eines Außenpools (vgl. Ausführungen unten). Wir orientieren uns im Rahmen der Wertermittlung am <u>gegenwärtigen, baurechtlich genehmigten Ist-Zustand</u>. Einem ggf. möglichen höheren Wert nach Durchführung etwaiger Umbaumaßnahmen wären die entsprechenden Umbaukosten</i></p>

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

und Unwägbarkeiten/Risiken einer Projektentwicklung gegenüberzustellen. Hierbei ist auch die Erschließung / Zufahrt zu den Garagen über Fremdgrund (Gst. 66/9 in EZ 1389; ebenso im Eigentum des Verpflichteten) geplant, so dass ein potenzieller Ersteher – aufgrund fehlender Wegerechte – nicht von einer rechtlich gesicherten Zufahrt ausgehen kann (wenn das Projekt in dieser Form umgesetzt würde).

Grund des Wertgutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.

Bewertungsstichtag: 15.10.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

Wertermittlungsgrundlagen:¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Exekutionsordnung (EO),
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Erscheinung),
Einschlägige Fachliteratur,
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 08.09.2025 sowie Mailverkehr v. 04.09.2025),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 15.10.2025),
Grundbuchauszug EZ 1025 (v. 08.12.2025),
TZ 2662/2015 Übergabsvertrag Schluifer // Schluifer (v. 11.03.2015),
Bauakte:
Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

¹ Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

- *Baugesuch zum Bauvorhaben „Einfamilienwohnhaus“ (nicht datiert),*
- *Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 21.03.1972),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 03/1972; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.09.1972 versehen),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf Az. B-143/72, v. 11.09.1972),
- **Benützungsbewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, v. 29.05.1974),
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Werkstatterweiterung und Lagerraum“ (v. 15.09.1992),*
- *Baubeschreibung „Anbau Atelier/Schauraum“ (v. 28.06.1993; geringfügig abweichend zur Eingabe v. 15.09.1992),*
- *Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.09.1992),*
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben Anbau Schauraum (nicht datiert, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 23.07.1993 sowie Vermerk „geändert: 14.07.1993“ versehen),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. 42/1992, v. 23.07.1993),
- *Meldung des Baubeginns zum o.g. Bauvorhaben zum 06.09.1993 (v. 04.11.1993),*
- **Bauanzeige zum Bauvorhaben „Fassadensanierung“** (v. 30.08.2010, mit behördlichem Vermerk „zur Kenntnis genommen“ versehen),
- *Baubeschreibung zum o.g. Vorhaben (v. 27.08.2010),*
- *Schreiben der Gemeinde Kirchdorf: Bewilligung der Bauanzeige zum Vorhaben „Errichtung einer offenen und nicht überdachten Freitreppe mit anschließender Stb.-Stützmauer, teilweise Verlängerung der Eingangsüberdachung (Vordach) sowie Fassadensanierung beim bestehenden Wohnhaus“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. ANZ-34/2010, v. 27.09.2010),*
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Erweiterung des Bestandes im Bereich des Ateliers auf Gst. 66/12“ (v. 24.05.2013),*
- *Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung einer Terrasse im Abstandsbereich auf Gst. 66/12 (v. 11.07.2013, von Florian Schluifer als Eigentümers des Gst. 66/16),*
- *Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung Verbauung der Grundstücksgrenze im Umfang von >50 % (v. 11.07.2013, von Florian Schluifer als Eigentümers des Gst. 66/16; Verbauung auf Gst. 66/12),*
- *Handschriftliche Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (09.07.2013),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 24.05.2013; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 19.08.2013 sowie Vermerk „amtlich korrigiert am 06.08.2013“ versehen),*
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.06.2013),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Zubau von Lagerräumen im Untergeschoss“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-25/2013, v. 19.08.2013),
- *Baubeginnsmeldung zum 26.09.2013 (v. 20.09.2013),*
- *Bauvollendungsanzeige des o.g. Bauvorhabens zum 01.11.2014 (v.*

- 17.02.2015),
- **Bauanzeige zum Bauvorhaben „Photovoltaikanlage“** (v. 04.11.2020; 20kWp, 60 Module á 340 Wp; Leistung entspricht nicht dem Letztstand – vgl. Ausführungen unten!),
 - **Anlagenkenndaten Photovoltaikanlage inkl. Lageplan / Skizze** (v. 04.11.2020),
 - **Schreiben der Gemeinde Kirchdorf: Zustimmung zur Bauanzeige / zum Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach des best. Wohnhauses (60 Stk. PV-Module mit gesamt 140 m²)“** (Gemeinde Kirchdorf, v. 23.11.2020),
 - **Bauvollendungsmeldung / PV-Anlage zum 11.04.2022** (v. 26.08.2022),
 - **Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Neubau einer Garage, Errichtung eines Pools, sowie Neugestaltung der bestehenden Außenanlagen“** (v. 07.07.2022),
 - **Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung einer begehbaren Terrasse auf Gst. 66/12** (v. 26.08.2022; von Florian Schluifer als Eigentümers des Gst. 66/9),
 - **Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben** (v. 26.09.2022),
 - **Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben** (v. 01.07.2022, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 28.09.2022),
 - **Lageplan zum o.g. Bauvorhaben** (v. 30.06.2022),
 - **Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau einer Garage mit darüber liegender Terrasse und Außenpool, Neugestaltung der Außenanlagen sowie teilw. Änderungsmaßnahmen beim best. Wohnhaus“** (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-58/2022, v. 28.09.2022),
 - **Bescheid – Verlängerung der erteilten Baubewilligung** (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-58/2022; v. 13.12.2024; die am 28.09.2022 erteilte und am 04.11.2022 in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung wird um 2 Jahre, sohin bis 04.11.2026 verlängert),
 - **sowie div. weitere Unterlagen & Unterlagen untergeordneter Relevanz** (versch. Rauchfangbefunde, div. Verhandlungsprotokolle, versch. Anschluss- und Erschließungskostenbescheide, Entsorgungsvertrag betreffend eines geplanten Außenpools, etc.).

Mikrolageplan (tiris online, v. 08.12.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 08.12.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 08.12.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 08.12.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 08.12.2025),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 08.12.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 08.12.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 08.12.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 08.12.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 08.12.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 08.12.2025),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 08.12.2025),
Leitungspläne (tinetz & tigas, v. 08.12.2025),
Lageplan Kanalisation (Gemeinde Kirchdorf, v. 15.01.2026),
Auskunft über aktuell bestehende offene Gemeindeforderungen (Mail v. 04.09.2025 sowie v. 15. und 23.01.2026),
Arbeitsmarktdaten Tirol (AMS, 11/2025),
 Bilddokumentation und Fotos,
WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,
Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2025 – Wohnimmobilien (zum Stichtag aktuellste Veröffentlichung),
Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Seitens der Verpflichteten Partei wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

- Auskünfte zu versch. allg. Fragen zum Objekt (Heizung, PV-Anlage/Speicher sowie Nutzung der Einheit im EG des Objekts Rupert-Wintersteller Straße 4),
- Nutzungsvereinbarung / Vertrag Schluifer/Huber-Schluifer (v. 14.07.2014; hier nicht gegenständlich!),
- Nutzungsvereinbarung / Vertrag Schluifer/Huber-Schluifer – „letztgültige Version“ (v. 01.11.2024; hier nicht gegenständlich!),

allesamt erhalten per Mail v. 26.01.2026 sowie 27.01.2026 (des Verpflichteten).

Hinweis: Die Verpflichtete Partei ist gemäß § 140 Abs. II EO dazu verpflichtet, dem Sachverständigen alle nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen. Insofern wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle relevanten Unterlagen und Informationen offengelegt wurden. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Der unterfertigende Sachverständige übernimmt ausdrücklich keine Haftung für ihm vorenthaltene Informationen.

Tag der Ortsbesichtigung: 15. Oktober 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Mag. Florian Schluifer (Verpflichtete Partei),
Herr Mag. Gregor Kranewitter (Vertreter der betreibenden Partei),
Herr Rene Reiter (Gerichtsvollzieher),
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),
Dauer des Ortstermins: von ca. 12:45 bis ca. 14:00 Uhr.

Zudem nahmen zwei Rechtspraktikantinnen des BG Kitzbühel am Ortstermin teil. Zu Beginn des Ortstermins waren ferner Vertreter der örtlichen Polizei und weitere Personen anwesend; diese nahmen jedoch nicht an der Begehung teil.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
 - Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein gehobenes Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert, weshalb im vorliegenden Fall der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer zu ermitteln ist
 - Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
 - Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
 - Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
 - Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die 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.
 - Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
 - Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
 - Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
 - Auf Anfrage wurde uns von der örtlichen Gemeinde mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde zum Wertermittlungsstichtag offene Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen (vgl. Detailausführungen un-
-

	ten).
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	<ul style="list-style-type: none">• 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.• Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.• Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	<ul style="list-style-type: none">• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.• Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Gebäude von außen,• Einfriedung,• Außenanlagen,• Gesamte bewertungsgegenständliche Liegenschaft,• Zuwegung und Umgebungsbebauung. <p>Es wurden alle Stockwerke und alle Zimmer der baulichen Anlagen besichtigt und begangen.</p> <p>Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.</p>

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des vorliegenden Wertgutachtens wird in der Folge nur auf potenziell wertbeeinflussende Rechte und Belastungen näher eingegangen.

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 08.12.2025 bestehen im C-Lastenblatt ² <u>keine</u> wertrelevanten Eintragungen.
Grundbücherlich gesicherte Rechte:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 08.12.2025 besteht im A2-Blatt <u>keine</u> Eintragungen. Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: **Anmerkung zur rückseitigen Erschließung & Grenzbebauung:**

Im Zuge des Ortstermins wurde neben der hier bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1025 (Gst. 66/12 // Wintersteller-Straße 2) auch die rückseitig, in westlicher Himmelsrichtung gelegene Liegenschaft EZ 1389 (bestehend aus den Gst. 66/16, 66/15 und 66/9; Wintersteller-Straße 4 inkl. Zuwegung auf Gst. 66/9) begangen und besichtigt.³ Eigentümer beider Liegenschaften/EZs ist der Verpflichtete.

Das rückseitig angrenzende Objekt Rupert-Wintersteller Straße 4 wird ausgehend vom öffentlichen Gut (Gst. 66/13) über eine auf Eigengrund errichtete Zufahrt (gesamtes Gst. 66/9 sowie Teilflächen der Gst. 66/15 & 66/16) erschlossen. Für eine bessere Orientierung sei auf folgende Abbildung verwiesen:

² Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, hier nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

³ Hinsichtlich der diesbezüglichen Wertermittlung wird auf das separate Gutachten verwiesen – bewertungsgegenständlich ist hier nur die Liegenschaft Rupert-Wintersteller Straße 2 in EZ 1025 samt darauf errichteten baulichen Anlagen!

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auf Gst. 66/12 ragt in westlicher/nordwestlicher Himmelsrichtung an die Grundstücksgrenze zu Gst. 66/16 heran resp. ist in diesem Bereich eine Grenzbebauung gegeben (Zustimmung des Grundstückseigentümers v. 11.07.2013 mit Verweis auf Einreichplanung liegt vor!).

Darüber hinaus verfügt der im Unter-/Erdgeschoss der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichtete Werk-/Lagerraum über eine Ausfahrt in Form eines Garagentores zum rückseitig / auf Gst. 66/16 gelegenen Weg.

Eine rechtlich gesicherte Dienstbarkeit (i.S.e. grundbücherlich gesicherten Wege- / Fahrtrechtes) ist hier gem. den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen jedoch nicht gegeben. Entsprechend kann nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig eine Möglichkeit der Zufahrt über den Privatweg in EZ 1389 gegeben ist. Angesichts der direkten Erschließung über das öffentliche Gut (Gst. 66/13) wird dieser Gegebenheit im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Hinsichtlich der Grenzbebauung (sohin Unterschreiten der Mindestabstände gem. TBO) wird entsprechend des vorgefundenen IST-Zustandes / der derzeitigen baurechtlichen Genehmigungssituation von Bestandschutz ausgegangen, insbesondere da a) dem Bauakt eine Zustimmung des damaligen Grundstückseigentümers (v. 11.07.2013) zu entnehmen ist und b) der Anbau augenscheinlich bescheidkonform ausgeführt wurde.

Anmerkung zur Heizung:

Wie im Rahmen des Ortstermins mitgeteilt wurde, versorgt die im Gebäude Rupert-Wintersteller-Straße 2 (= bewertungsgegenständliche Liegenschaft) vorhandene Zentralheizung neben der betrach-

tungsgegenständlichen baulichen Anlage auch die rückseitig gelegene und ebenso im Eigentum des Verpflichteten befindliche Liegenschaft Rupert-Wintersteller Straße 4 (i.S.e. Nahwärmenetzes). Auskunftsgemäß wurde dies umgesetzt, um beim Nachbarobjekt (bisher auch im Eigentum der verpflichteten Partei) Kosten zu sparen. Im Bereich der Liegenschaft Rupert-Wintersteller Straße 4 bestehen lediglich allgemeine Vorbereitungen, jedoch keine eigene Heizungsanlage. Eine diesbezügliche Vereinbarung (beide Liegenschaften haben bisher den gleichen Eigentümer!) besteht auskunftsgemäß (rückbestätigt per Mail v. 26.01.2026) nicht.

Anmerkung zum Übergabevertrag v. 11.03.2015:

Dem der Eigentumsbegründung zugrundeliegenden Übergabsvertrag zwischen Frau Christine Schluifer (Mutter) und Herrn Florian Schluifer (Sohn) v. 11.03.2015 ist unter Punkt 3 „Wohnungsgebrauchsrecht“ die Einräumung eines lebenslänglichen und unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrechts zugunsten der Übergeberin (Frau Christine Schluifer, geb. am 03.01.1945) zu entnehmen. Die Belastung bezieht sich ausschließlich auf die – hier nicht bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1389 // Rupert-Wintersteller-Straße 4 – und wird hier entsprechend nicht betrachtet (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen im sep. Gutachten zu EZ 1389).

Außerbücherliche Leitungsrechte:

Gem. Leitungsauskunft von Tinetz und Tigas (v. 08.12.2025) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen die der eigenen Erschließung sowie der Versorgung umliegender Gebäude dienen.

Hierbei handelt es sich um Anlagen welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen, weshalb diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Gemäß Kanalisations-Lageplan der Gemeinde Kirchdorf (v. 15.01.2026) wird das bewertungsgegenständliche Grundstück, abgesehen von Leitungen die der eigenen Erschließung / Entsorgung von Abwässern dienen, im äußersten nordöstlichen Bereich auf einer geringen Teilstrecke von knapp 2 Metern von einer Abwasserleitung durchzogen, die der Entwässerung einer benachbarten Liegenschaft dient. Aufgrund der geringen Einschränkung – die betroffene Teilfläche liegt im äußersten nordöstlichen Bereich des Gst. und wäre ohnehin nicht anderweitig nutzbar (vgl. Lageplan in Anhang) – wird dieser Leitung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine signifikante Wertrelevanz beigemessen.

Sonstiges:

Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden darüber hinaus kei-

ne Informationen über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) bekannt gegeben. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass abgesehen von den o.g. Leitungsrechten keine wertbeeinflussenden außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte kein Energieausweis entnommen werden und wurde dem unterfertigenden SV auch auf anderem Wege kein Energieausweis vorgelegt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit nicht vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Erfahrungswerten für ein derartiges Gebäude (Baujahr Anfang der 1970er, versch. Umbauarbeiten und Sanierungen) ausgegangen.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste (u.a. ist noch eine Gas-Heizung vorhanden). Positiv wirkt sich indes die vorhandene PV-Anlage und die Solarthermieanlage aus.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kirchdorf in Tirol. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 01.02.2025) eine Flächenwidmung als „**Wohngebiet**“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet, Freiland (§ 41 TROG) bzw. als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen (§ 51 iVm § 43 VII TROG; hier: Kerngebiet, teils mit beschränkter Wohnnutzung) gewidmet.

In der mittelbaren Umgebung befinden sich darüber hinaus auch als Kerngebiet (§ 40 III TROG) sowie weitere als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen (allg. Mischgebiet, teils mit beschränkter Wohnnutzung resp. Freizeitzentrum) gewidmete Flächen.

Im Bereich eines (allgemeinen) Wohngebiets (§ 38 I TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG *„Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ..., Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder Ferienwohnungen dienen, Gebäude die ... im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen ...“* sowie (unter bestimmten Bedingungen) auch *„... Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen“* errichtet werden.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Rupert-Wintersteller-Straße“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 04.09.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Die Historie der Bauakte, der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft geht bis auf Anfang der 1970er Jahre zurück, als erstmalig um die Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses ausgesucht wurde. Die diesbezügliche Baubewilligung erfolgte am 11.09.1972 (Gemeinde Kirchdorf, Az. 11.09.1972), ehe am 29.05.1974 die Benützungsbewilligung erteilt wurde. Entsprechend ist davon auszugehen, dass Grundzüge der heutigen baulichen Anlagen spätestens 1974 errichtet wurden (= ursprüngliches Baujahr, i.S.d. Fertigstellung).

Im Jahr 1993 wurde sodann der Anbau eines Ateliers/Schauraums an das bestehende Wohnhaus genehmigt (Gemeinde Kirchdorf, Az. 42/1992, v. 23.07.1993). Im gleichen Jahr erfolgte der diesbezügliche Baubeginn, wobei der Bauakte dahingehend keine Bauvollendungsanzeige zu entnehmen ist.

Im Jahr 2010 wurden sodann verschiedene Umbauarbeiten im Außenbereich angezeigt (insb. Fassadensanierung, Neuerrichtung einer Freitreppe, Verlängerung der Eingangsüberdachung und weiterer Adaptionen im Außenbereich), welche mit Schreiben der Gemeinde Kirchdorf v. 27.09.2010 (AZ. ANZ-34/2010) zustimmend zur Kenntnis genommen wurden.

Weiter folge im Jahr 2013 das Ansuchen um Genehmigung zur „Erweiterung des Bestandes im Bereich des Ateliers“. Die Bewilligung dieses Vorhabens (auch „Zubau von Lagerräumen im Untergeschoss“) wurde mit Bescheid v. 19.08.2013 (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-25/2013) erteilt, der Baubeginn erfolgte sodann in 09/2013 und die Fertigstellung gem. Bauvollendungsanzeige in 11/2014.

Im Jahr 2020 wurde darüber hinaus die Errichtung einer PV-Anlage angezeigt und gem. Bauvollendungsmeldung zum 11.04.2022 fertiggestellt (die Gemeinde nah die Bauanzeige mit Schreibe vom 23.11.2020 zustimmend zur Kenntnis).

In 07/2022 erfolgte sodann die (bis dato) letzte Einreichung, mit welcher um die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Garage mit darüberlegender Terrasse und eines Pools sowie der Neugestaltung des Außenbereichs angesucht wurde. Geplant war/ist hier konkret die Errichtung einer Mehrfachgarage an der Grenze zum

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

benachbarte Gst. 66/9 (=Zufahrtsstraße zum rückseitig gelegenen Anwesen Rupert-Wintersteller Straße 4) und daran angrenzend die Schaffung eines Außenpools. Die Zufahrt zu den Garagen ist gem. vorliegender, baubehördlich genehmigter Planunterlagen über die benachbarte Parzelle 66/9 (ebenfalls im Eigentum des Verpflichteten, jedoch nicht Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1025) vorgesehen. Ein diesbezügliches (grundbücherlich gesichertes) Wege-/Fahrtrecht existiert nach Kenntnisstand des unterfertigenden SV nicht (sodass nicht von einer rechtlich gesicherten Zufahrt ausgegangen werden kann; vgl. Ausführungen oben bzgl. Erschließungsthematik!).

Die diesbezügliche Bewilligung erfolgte am 28.09.2022 (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-58/2022). Mit Bescheid vom 13.12.2024 (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-58/2022) wurde sodann die erteilte und am 04.11.2022 in Rechtskraft erwachsene Bewilligung um zwei Jahre – gem. Wortlaut des Bescheids sohin bis 04.11.2026 – verlängert. Zum Wertermittlungsstichtag wurde jedoch nicht mit der Umsetzung dieses Vorhabens begonnen. Entsprechend besteht zum Wertermittlungsstichtag ein offenes Bauverfahren / resp. eine rechtsgültige, aber nicht konsumierte Baubewilligung. Diese Einreichung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt. Es erfolgt auftragsgemäß eine Bewertung des zum Wertermittlungsstichtages vorgefundenen Ist-Zustandes. Einem ggf. möglichen höheren Wert nach Durchführung etwaiger Umbaumaßnahmen wären die entsprechenden Umbaukosten und Unwägbarkeiten/Risiken einer Projektentwicklung gegenüberzustellen. Die vorgenommenen Planungen sind individuell und erhöhen somit den Wert des Gesamtobjektes aus Sicht eines Dritten nicht wesentlich. Ebenso könnte ein potenzieller Ersterher nicht von einer rechtlich gesicherten Zufahrt ausgehen (vgl. Ausführungen oben).

Flächengewichtetes Baujahr:

Das **Baujahr der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen** (i.S.d. Fertigstellung) wird im vorliegenden Fall entsprechend der unterschiedlichen Errichtungszeitpunkte als **flächengewichtetes Baujahr** – basierend auf den Flächenangaben/-berechnungen gem. baurechtlich bewilligter Einreichpläne – ermittelt. In diesem Ansatz wurde die PV-Anlage ausdrücklich nicht berücksichtigt (da Behandlung als Zubehör und sohin nicht teil der eigentlichen Baumasse; vgl. Ausführungen unten!). Unter Berücksichtigung der verschiedenen Zu- / Umbauarbeiten und Modernisierungen; vgl. Ausführungen oben) ergibt sich für die **bauliche Gesamtanlage ein flächengewichtetes („fiktives“) Baujahr von ca. 1993. Die umfassenden Sanierungen (insb. Fassade) wurden ebenso bei der Herleitung des flächengewichteten Baujahres berücksichtigt.**

Datenlage Bauakte:

Die Überprüfung der Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baubewilligung und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde durch den Gutachter nicht im Detail geprüft. In der Bauakte lagen zusammenfassend folgende Unterlagen, Bewilligungen bzw. Bescheide auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben und gesichtet sowie gewürdigt:

- *Baugesuch zum Bauvorhaben „Einfamilienwohnhaus“ (nicht datiert),*
- *Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 21.03.1972),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 03/1972; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.09.1972 versehen),*
- *Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf Az. B-143/72, v. 11.09.1972),*
- *Benützungsbewilligung zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, v. 29.05.1974),*
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Werkstatterweiterung und Lagerraum“ (v. 15.09.1992),*
- *Baubeschreibung „Anbau Atelier/Schauraum“ (v. 28.06.1993; geringfügig abweichend zur Eingabe v. 15.09.1992),*
- *Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.09.1992),*
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),*

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben Anbau Schauraum (nicht datiert, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 23.07.1993 sowie Vermerk „geändert: 14.07.1993“ versehen),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. 42/1992, v. 23.07.1993),
- *Meldung des Baubeginns zum o.g. Bauvorhaben zum 06.09.1993 (v. 04.11.1993),*
- **Bauanzeige zum Bauvorhaben „Fassadensanierung“** (v. 30.08.2010, mit behördlichem Vermerk „zur Kenntnis genommen“ versehen),
- *Baubeschreibung zum o.g. Vorhaben (v. 27.08.2010),*
- *Schreiben der Gemeinde Kirchdorf: Bewilligung der Bauanzeige zum Vorhaben „Errichtung einer offenen und nicht überdachten Freitreppe mit anschließender Stb.-Stützmauer, teilweise Verlängerung der Eingangsüberdachung (Vordach) sowie Fassadensanierung beim bestehenden Wohnhaus“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. ANZ-34/2010, v. 27.09.2010),*
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Erweiterung des Bestandes im Bereich des Ateliers auf Gst. 66/12“ (v. 24.05.2013),*
- *Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung einer Terrasse im Abstandsbereich auf Gst. 66/12 (v. 11.07.2013, von Florian Schluifer als Eigentümers des Gst. 66/16),*
- *Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung Verbauung der Grundstücksgrenze im Umfang von >50 % (v. 11.07.2013, von Florian Schluifer als Eigentümers des Gst. 66/16; Verbauung auf Gst. 66/12),*
- *Handschriftliche Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (09.07.2013),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 24.05.2013; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 19.08.2013 sowie Vermerk „amtlich korrigiert am 06.08.2013“ versehen),*
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.06.2013),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Zubau von Lagerräumen im Untergeschoss“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-25/2013, v. 19.08.2013),
- *Baubeginnmeldung zum 26.09.2013 (v. 20.09.2013),*
- *Bauvollendungsanzeige des o.g. Bauvorhabens zum 01.11.2014 (v. 17.02.2015),*
- **Bauanzeige zum Bauvorhaben „Photovoltaikanlage“** (v. 04.11.2020; 20kWp, 60 Module á 340 Wp; Leistung entspricht nicht dem Letztstand – vgl. Ausführungen unten!),
- *Anlagenkenndaten Photovoltaikanlage inkl. Lageplan / Skizze (v. 04.11.2020),*
- *Schreiben der Gemeinde Kirchdorf: Zustimmung zur Bauanzeige / zum Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach des best. Wohnhauses (60 Stk. PV-Module mit gesamt 140 m²)“ (Gemeinde Kirchdorf, v. 23.11.2020),*
- *Bauvollendungsmeldung / PV-Anlage zum 11.04.2022 (v. 26.08.2022),*
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Neubau einer Garage, Errichtung eines Pools, sowie Neugestaltung der bestehenden Außenanlagen“ (v. 07.07.2022),*
- *Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung einer begehbaren Terrasse auf Gst. 66/12 (v. 26.08.2022; von Florian Schluifer als Eigentümers des Gst. 66/9),*
- *Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (v. 26.09.2022),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 01.07.2022, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 28.09.2022),*
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.06.2022),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Neubau einer Garage mit darüber liegender Terrasse und Außenpool, Neugestaltung der Außenanlagen sowie teilw. Änderungsmaßnahmen beim best. Wohnhaus“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-58/2022, v. 28.09.2022),
- **Bescheid – Verlängerung der erteilten Baubewilligung** (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-58/2022; v. 13.12.2024; die am 28.09.2022 erteilte und am 04.11.2022 in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung wird um 2 Jahre, sohin bis 04.11.2026 verlängert),
- *sowie div. weitere Unterlagen & Unterlagen untergeordneter Relevanz (versch. Rauchfangbefunde, div. Verhandlungsprotokolle, versch. Anschluss- und Erschließungskostenbescheide, Entsorgungsvertrag betreffend eines geplanten Außenpools, etc.).*

Abschließende Beurteilung:

Die für die baulichen Anlagen maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit folgende o.g. Pläne:

- Einreichplan zum Bauvorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses (v. 03/1972; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.09.1972 versehen),
- Einreichplan zum Bauvorhaben Anbau Schauraum (nicht datiert, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 23.07.1993 sowie Vermerk „geändert: 14.07.1993“ versehen),
- Einreichplan zum Bauvorhaben Erweiterung des Bestandes im Bereich des Ateliers (v. 24.05.2013; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 19.08.2013 sowie Vermerk „amtlich korrigiert am 06.08.2013“ versehen),

Hinweis: Ebenso vorhandene, genehmigte Einreichpläne hinsichtlich des Bauvorhabens Garage & Pool werden hier nicht weiter berücksichtigt, da dieses Bauvorhaben zum nicht ausgeführt wurde und diesen Plänen darüber hinaus keine Angaben zum Bestand zu entnehmen sind.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen & den Angaben gem. Bauakt mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat folgende Ergebnisse erbracht:

Einreichplan 1972 & zugehörige Baubewilligung:

- Untergeschoss entgegen dem bewilligten Einreichplan vollständig unterkellert – diese Abweichung wurde mit der Baubewilligung v. 11.9.1972 bereits genehmigt,
- Ein vorhandenes WC wird nicht über die Garage, sondern über einen Lagerraum erschlossen (ebenso mit Bewilligung v. 11.9.1972 genehmigt),
- Gem. Benützungsbewilligung (v. 29.05.1974) wurde das Bauvorhaben im „wesentlichen plangemäß ausgeführt“, jedoch insb. mit „geringen Änderungen im Grundriss“; es wurde die Nachreichung von Tekturplänen aus denen die Abweichungen hervorgehen aufgetragen, gem. Wortlaut wurden jedoch die Benützungsbewilligung erteilt und die festgestellten Abweichungen nachträglich genehmigt,
- Die aufgetragenen Tekturpläne konnten der Bauakte indes nicht entnommen werden,
- Das Untergeschoss ist entsprechend (ggf. später erfolgter) Umbauarbeiten nun / im vorgefundenen Zustand anders ausgeführt:
 - o insbesondere die rückseitigen Bereiche (Lager etc.) stellen sich entsprechend der Zubauten nun anders dar (leicht veränderte Raumaufteilung, Einziehen von Gängen, etc.),
 - o ferner wurde die in südwestlicher Himmelsrichtung gelegene Sauna inkl. Vorraum dem Lager zugeschlagen und ist hier nur noch ein kleiner Abstellraum (als Verlängerung des Flurs) vorhanden,
 - o der Öltankraum wurde durch Lagerflächen ersetzt
 - o es wurde ein Weinkeller im Bereich unter der Treppe errichtet.
- Im Erd-/Obergeschoss sind ebenso geringfügige Abweichungen zwischen Einreichplan aus 1972 und vorgefundenem IST-Zustand festzustellen:
 - o Die Trennwand zwischen Küche und Essen wurde entfernt,
 - o Anstelle von zwei Kinderzimmern ist nur ein Kinderzimmer vorhanden, dieses ist jedoch mit einem Bad ausgestattet,
 - o die Ankleide im Bereich des Master-Schlafzimmers geteilt und dem Bad bzw. Schlafbereich zugeordnet,
 - o ebenso wurde eines der beiden gem. Plan vorgesehenen über die „Halle“ erschlossenen WCs dem Master-Bad zugeschlagen, sodass nur noch ein Gäste-WC vorhanden ist,
 - o der Zugang zur Garderobe erfolgt nicht über den Windfang, sondern über die Halle.

Erweiterung 1993:

- Plan umfasst lediglich den Bereich des Anbaus, jedoch keine Bestandsflächen,
- Innere Raumaufteilung entsprechend der späteren Umbauarbeiten (in 2013) leicht anders,

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

- Gesamtmaße des Anbaus augenscheinlich ohne Abweichungen,
- Mit Baubewilligung v. 23.07.1993 wurde dem Bauwerber nach Fertigstellung das Ansuchen um Benützungsbewilligung aufgetragen; eine derartige Benützungsbewilligung ist dem Bauakt jedoch nicht zu entnehmen (und nach heutiger Rechtslage gem. § 45 TBO iVm § 2 TBO auch nicht mehr erforderlich).

Sanierungsarbeiten 2010:

- Keine Veränderungen im Innenbereich / keine signifikante Vergrößerung der Baumasse des Gebäudes,
- Eine Bauvollendungsanzeige wurde behördlich aufgetragen, ist den eingesehenen Bauakten aber nicht zu entnehmen.

Zubau v. Lagerräumen im UG 2013/2014:

- Plan umfasst nur den Anbau sowie angrenzende Teilbereiche des Bestandes,
- Plan entspricht augenscheinlich der tatsächlichen Ausführung,
- Es konnten keine offensichtlichen / signifikanten Abweichungen zwischen genehmigtem Plan und tatsächlicher Ausführung festgestellt werden,
- Auch im Bereich des Bestandes entspricht der Auszug augenscheinlich dem vorgefundenen IST-Zustand / konnten keine signifikanten Abweichungen festgestellt werden.

PV-Anlage 2020:

- Neben der vorgesehenen Dachmontage wurden einzelne Module senkrecht an den Balkongeländern angebracht
- Anstatt der gem. Bauanzeige geplanten Module mit 340 Wp wurden gem. Auskunft des Verpflichteten stärkere Module mit einer Leistung von 410 Wp/Modul installiert.

Zusammenfassend bestehen somit insbesondere im Bereich des Wohnhauses / der in den 1970er Jahren errichteten Flächen einzelnen Abweichungen. Angesichts fehlender Tekturpläne kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, welche dieser Änderungen mit Erteilung der Benützungsbewilligung bereits im Jahr 1974 (nachträglich) genehmigt wurden und ob/welche Änderungen ggf. erst nachträglich erfolgt sind. Angesichts der Tatsache, dass insgesamt hinsichtlich der Gesamtbaumasse & Außenmauern augenscheinlich jedoch keine Abweichungen festgestellt werden konnten, wird allfälligen Abweichungen hier keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen. Allfällige Restunsicherheiten (bspw. auch hinsichtlich etwaiger nachzureichender Bauvollendungsanzeigen etc.) sind darüber hinaus über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert, sodass dahingehend kein gesonderter weiterer Wertansatz zu erfolgen hat.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 04.09.2025 sowie Akteneinsicht v. 08.09.2025) mitgeteilt, dass – mit Ausnahme des o.g. Verfahrens zur Errichtung einer Mehrfachgarage mit Nebenräumen und Pool – darüber hinaus derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen (ggf. mit Ausnahme oben thematisierter allfälliger nicht abschließend beurteilbarer Abweichungen) plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt. Der Sachverständige war nicht mit einer detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungen der baulichen Anlagen beauftragt und übernimmt hierfür entsprechend keine Haftung. Sollte eine detaillierte baurechtliche Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre die Bewertung entsprechend anzupassen.

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt gemäß den uns

vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt), rückbestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 04.09.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine!) Bestandsverhältnisse:

Das betrachtungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins (=Wertermittlungstichtag) vom Verpflichteten als Wohnsitz genutzt. Die im Objekt befindliche Werkstatt wird vom Verpflichteten selbst als Einzelunternehmer genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden. Die Verpflichtete Partei ist gemäß § 140 Abs. II EO dazu verpflichtet, dem Sachverständigen alle nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen.

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine Miet- und/oder sonstige Bestandsverhältnisse mit Dritten vorlagen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

offene Gemeindeforderungen:

Auf Anfrage bei der Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag **offene finanzielle Forderungen** (Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, etc.) bestehen. Diese belaufen sich für die Liegenschaft „Ruper-Wintersteller-Straße 2“ lt. Auskunft v. 23.01.2026 auf **insgesamt 554,58 Euro**.

Dieser Betrag ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend als wertmindernd zu berücksichtigen.

Weitere rechtliche Angaben:

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kirchdorf in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	4.184 Einwohner (Stand: 01/2025) ⁴ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,5 % (Land Tirol; Stand: Ende 2025) ⁵ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Kirchdorf in Tirol befindet sich im Leukental an der Kitzbüheler-Ache (auch Großache) im Nordosten Tirols am Fuße des Wilden Kaisers im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes.</p> <p>Die Gemeinde auf rd. 641 Metern Seehöhe liegt hinsichtlich der Einwohnerzahl „nur“ im Mittelfeld des Bezirks, stellt mit einer Fläche von 113,83 km² aber die zweitgrößte Gemeinde des Bezirks dar und ist somit vergleichsweise dünn besiedelt.</p> <p>Diese idyllische Lage spiegelt sich auch im Tourismus des Ortes wider. Kirchdorf in Tirol verfügt über eine naturnahe Lage, ist gemeinhin als Langlauf Destination bekannt und hat auch einen familienauglichen Skilift – wobei anzumerken ist, dass ein bestehender 4er-Sessellift in 2023 stillgelegt und abgebaut wurde und nun nur noch ein Schlepplift / eine Übungsanlage für Kinder vorhanden ist. Größere und bekannte Skigebiete (Bergbahnen St. Johann, KitzSki und die Skiwelt Wilder Kaiser Brixental) sind in wenigen Autominuten erreichbar.</p> <p>Die Wirtschaft der Gemeinde ist entsprechend stark touristisch geprägt und verfügt über ca. 2.000 Gästebetten. Darüber hinaus profitiert Kirchdorf von dem benachbarten St. Johann und dem nahe gelegenen Kitzbühel.</p> <p>Zusammenfassend stellt der Tourismussektor den Garant für Wohlstand in Kirchdorf dar und die Gemeinde profitiert auch von der sehr guten Infrastruktur der benachbarten Marktgemeinde St. Johann. Zahlreiche Freizeitaktivitäten (sowohl im Winter als auch im Sommer), attraktive Arbeitgeber und weiterführende Schulen tragen maßgeblich zur Entwicklung und dem Wohlstand der Gemeinde Kirchdorf in Tirol bei.</p>

⁴ Quelle: Statistik Austria.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>

Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel als auch der Gemeinde Kirchdorf eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Typische Siedlungslage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Dorfzentrum	Rd. 200 m.
• Einkaufsmöglichkeiten	Rd. 200 m (Spar).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn: Ausfahrt Kufstein Süd: ca. 33 km und in rd. 35 Autominuten zu erreichen, Ausfahrt Wörgl Ost: ca. 35 km entfernt und in rd. 40 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 60 km entfernt, in rd. 60 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 150 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof St. Johann rd. 6 km entfernt und in ca. 10 Min. Fahrzeit erreichbar, Mehrere Bushaltestellen fußläufig erreichbar.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt ein gehobenes Einfamilienwohnhaus unweit des Ortszentrum in typischer Siedlungslage dar. Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweisen naturnahen Lage als „gut“ bezeichnet werden.</p> <p>In der Gemeinde Kirchdorf in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• ein Arzt,• Volksschule und Erwachsenenenschule,• ein Kindergarten und eine Kinderkrippe,• ein Altenwohnheim,• Postpartner, Bäcker, allgemeine Nahversorger,
-----------	--

- Spiel- und Sportplätze, sowie
 - ein Freischwimmbad.⁶
-

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfrage bei „eHORA“ **teilweise innerhalb einer HQ-300 Hochwassergefahrenzone** (vgl. Abbildung in der Anlage), sodass im Falle eines 300-jährlichen Hochwassers eine Überflutung von Teilflächen möglich ist. Dieser Aspekt ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend (bei der Herleitung des Bodenwertes) gesondert zu berücksichtigen.

Gem. Tiris Naturgefahrenkarte (vgl. Abbildung in der Anlage) befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht innerhalb einer besonderer (gelben und/oder roten) Naturgefahrenzone

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der „**Zone 0 (Grad I-VI)**“. Sodass im Falle von Erdbeben mit Erschütterungen im Bereich von „nicht fühlbar“ bis „starke Erschütterungen mit möglichen **leichten Gebäudeschäden**“ zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine **erhöhte Hagelgefährdung** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 5,0 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung der Gefahrenzonen (vgl. Ausführungen oben), aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung:

Überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit verschiedenen weiteren Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Gegenüber (süd-/südöstlich) befindet sich das Baugebiet Wintersteller Einfang – ein größeres Baugebiet, das nach und nach bebaut werden soll. Darüber hinaus befindet sich das örtliche Feuerwehrhaus in unmittelbarer Umgebung (< 50 m Luftlinie in östliche Himmelsrichtung).

Darüber hinaus sind in mittelbarer Umgebung auch verschiedene weitere Einrichtungen (u.a. Tennisplätze, Spielplatz, Freibad) vorhanden.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Entsprechend der Lage in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum und des nahegelegenen Feuerwehrhauses ist situativ mit einer leichten

⁶ Quelle: <https://www.kirchdorf.tirol.gv.at/>

Lärmbelastung zu rechnen.

Sollte das Baugebiet wie erwartet nach weiterentwickelt werden, so ist sowohl während der Bauphase (Lärm, Schmutz, Staub etc.) als auch Nachgang (erhöhter Anrainerverkehr, etc.) mit entsprechenden Belastungen zu rechnen.

Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage: Weitgehend ebenerdiges Grundstück; Aufschüttungen im südlichen Gartenbereich.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Südliche / südwestliche Grundstücksausrichtung.
Ausrichtung der baulichen Anlage:
 Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus verfügt über keine klare / einheitliche Ausrichtung.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

Die Angaben in Bezug auf die Grundstücksflächen wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen:

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbüchel	82106	1025		Kirchdorf	66/12	1.517,00

Summe der Teilflächen: 1.517,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁷ 1.517,00 m²

Grundstückszuschnitt: Weitgehend Trapezförmiger bis leicht oval-förmiger Zuschnitt mit unregelmäßigem Grenzverlauf in nordöstlicher Richtung (vgl. Katastrerauszug im Anhang).

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland

Widmung: Wohngebiet (§ 38 I TROG)

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut.

Höhenlage zur Straße: Weitgehend ebenerdig,

⁷ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Südlich an das Wohnhaus angrenzende Gartenflächen aufgeschüttet, sodass der Garten im Bereich des Obergeschosses über eine vorgelagerte Terrasse teilweise ebenerdig erreichbar ist.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
 - Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
 - Anschluss an das örtliche Strom- und Gasnetz.
-

Grenzverhältnisse:

Offene Bauweise mit teilweiser Grenzbebauung.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:

Teilweise vorhandene Grenzbebauung (Gst. 66/12); Errichtung einer Terrasse im Mindestabstandsbereich (auf Gst. 66/16).

Parkmöglichkeiten:

Doppelgarage mit zwei Stellplätzen im Untergeschoss; weitere Abstellmöglichkeiten im vorgelagerten Hof / Außenbereich.

Im mittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus verschiedene weitere öffentliche Stellplätze (teils Kurzparkzone) vorhanden.

Hinweis: Eine baurechtlich bewilligte Mehrfachgarage (vgl. Ausführungen oben) wurde zum Stichtag nicht errichtet und wird hier nicht weiter betrachtet.

Kontaminierung/Altlasten:

Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie: Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen (Werkstatt/Lager) und Garage.

Art des Gebäudes: Massivbauweise.

Baujahr: **1993** (flächengewichtetes Baujahr; vgl. Ausführungen oben!)

Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt: **Bruttogrundfläche (BGF):**
insgesamt: 729,37 m² (gesamte bauliche Anlage!), davon:
Haupthaus: 567,50 m² (exkl. Garagenbereich),
Garage: 26,73 m²,
Anbau 1993: 52,66 m²,
Anbau 2014: 109,21 m²

Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 599,08 m², davon:
Wohnnutzfläche: 281,90 m²
Nebenfläche: 297,84 m²
Garagenfläche: 19,34 m²
zzgl. Terrassenfläche: 28,80 m²

Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,79 (bezogen auf Nutzfläche inkl. Nebenfläche; liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite).

Stellplätze: Zwei Garagenstellplätze.

Hinweise/Anmerkungen:

Die Angaben zur Nutzfläche wurden im vorliegenden Fall aus den **baurechtlich bewilligten Einreichplänen** (Einreichpläne v. 1972, 1993 und 2013; vgl. Auflistung oben) entnommen / abgeleitet. Mangels stichhaltiger Tekturpläne (vgl. Ausführungen oben) wurden die zusätzlich unterkellerten aber nicht im Einreichplan aus 1972 enthaltenen Bereiche rechnerisch ermittelt und stellen sohin nur einen Näherungswert dar.

Die BGF des Haupthauses wurde anhand der vorliegenden Einreichpläne aus 1972 errechnet. Die BGF für die Anbauten (1993 resp. 2013/2014) wurde aus den Angaben der Bauakte entnommen und anhand der Maßangaben gem. bewilligter Einreichpläne überprüft, ohne, dass hierbei signifikante Abweichungen festgestellt werden konnten.

Die hier in Ansatz gebrachten Flächen (inkl. BGF) entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

Die aufgeführten Punkte zur Ausführung und Ausstattung wurden im Rahmen einer Inaugenscheinnahme erfasst und mit den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen gespiegelt. Sofern keine diesbezüglichen Angaben erfolgen konnten, wurden die für die Baualterklasse und den Bautyp üblichen Ausführungen bei den weiteren Darstellungen zu Grunde gelegt.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 1025 befindet sich im Gemeindegebiet von Kirchdorf in Tirol, unweit des Ortszentrums und gegenüber des Baugebietes Wintersteller-Einfang und stellt ein zweistöckiges Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen (Atelier / Werkstatt) dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist über die Gemeindestraße „Rupert-Wintersteller Straße“ (Gst. 66/13; öffentliches Gut) sichergestellt (vgl. diesbezüglich jedoch Ausführungen oben bzgl. zusätzlicher rückseitiger Zufahrt über EZ 1389 / Nachbarliegenschaft).

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus besteht aus zwei Geschossen, wobei das Untergeschoss das Geländeneiveau teilweise überragt / annähernd ebenerdig über einen vorgelagerten Hof erreichbar ist. Ein klassischer Keller ist somit nicht gegeben, vielmehr sind weite Teile des Untergeschosses regulär nutzbar. Lediglich in westliche / südwestliche Himmelsrichtung ist eine Einschüttung vorhanden, sodass das Erdgeschoss über die vorgelagerte und nach Westen/Nordwesten ausgerichtete Terrasse über einen ebenerdigen Ausgang verfügt.

Die Erschließung der baulichen Anlagen ist sowohl über einen Eingang im Untergeschoss (Zugang zum Atelier und anschließender Gangflächen) als auch über eine Freitreppe direkt ins Erdgeschoss sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt über eine gewöhnliche Stiege, welche zu einem kleinen Eingangsbereich / Windfang und der angrenzenden „Halle“ – ein knapp 60 m² großer, mittig gelegener Durchgangsraum mit stufenartigen Sitzgelegenheiten und Lichtkuppel – führt.

Um diese zentrale Halle sind alle weiteren Räume des Erdgeschosses – ein Esszimmer mit Küche und angrenzender Speisekammer auf der einen sowie Stube auf der anderen Seite, ein großes repräsentatives Wohnzimmer, ein Kinderzimmer mit eigenem Bad sowie das Masterschlafzimmer mit Masterbad – angeordnet. Ferner sind im Erdgeschoss eine kleine Garderobe und ein Gäste-WC vorhanden. Die überdachte Terrasse ist sowohl über einen Ausgang direkt aus der Halle als auch über einen Ausgang aus dem Wohnzimmer erreichbar. Zudem ist süd-/südostseitig ein vorgelagerter Balkon (Erschließung über Koch-/Essbereich) vorhanden. Darüber hinaus ist das Untergeschoss ausgehend von der Halle über eine geradlinig verlaufende Steige erschlossen.

Das Untergeschoss kann im Wesentlichen in zwei Teilbereiche – den wohnwirtschaftlich genutzten Bereich und den gewerblich genutzten Bereich (Atelier/Werkstatt mit Neben- und Lagerflächen) unterteilt werden.

Der in südöstliche Himmelsrichtung gelegene Wohnbereich besteht aus einem Gästezimmer mit eigenem Bad sowie einem weiteren Kinderzimmer (ohne eigenes Bad!). Darüber hinaus sind eine Waschküche und ein Abstellraum vorhanden.

Die restlichen Bereiche des Untergeschosses sind – mit Ausnahme einer integrierten Garage und den üblichen

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

Technikflächen (Heizraum etc.) –gewerblich genutzt und beherbergen ein Atelier mit angrenzender Werkstatt und verschiedene Lager-/Showräume. Ferner ist ein weiteres WC vorhanden. Ein Geräteraum resp. Motorrad- & Fahrradgarage ist ausschließlich über den Außenbereich zugänglich.

Im Heizraum sind sowohl ein Holzvergaser (Fabrikat Atmos) als auch eine Gastherme (Fabrikat Viessmann) vorhanden. Entsprechend verfügt das Gebäude über eine Zentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung. Im Bereich der Stube ist ferner ein Kachelofen, und im Wohnzimmer ein offener Kamin vorhanden.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben).

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Ansprechende, baujahresalterstypische architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Massiv / Stampfbeton.
Umfassungswände:	Massivbauweise aus Stampf- resp. Schalbeton (UG) sowie Ziegelmauerwerk (gebr. Hohlblocksteine). Vollwärmeschutz.
Dachhaut:	Hauptgebäude: <ul style="list-style-type: none">- Pfettendachstuhl / Sparrenlage,- Firstrichtung: Nordost-Südwest,- Dachneigung: keine Angaben,- Kupfer-/Blecheindeckung,- Dachparallel montierte PV-Module. Anbau 1993: <ul style="list-style-type: none">- Gewinkeltes Pultdach,- 21° Dachneigung,- Kupfer-/Blecheindeckung, Anbau 2014: <ul style="list-style-type: none">- Stahlbeton-Flachdachkonstruktion,- Warmdach,- 2° Dachneigung,- begrünt.
Fassadentyp:	Wärmedämmverbundsystem. Überwiegend verputzte, weiß gestrichene Fassade, teils Holzverkleidung sowie vereinzelt Natursteinverkleidung vorhanden.
Trennwände:	Ziegelmauerwerk, verputzt, überwiegend weiß gestrichen. In den Sanitärräumen teils raumhoch gefliest. Im Bereich der Stube teils raumhohe Holzverkleidungen. Verschiedene Räume (insb. Schlafzimmer, Küche etc.) teils in kräftigen Farben wie Grün, Rot, etc. gestrichen (vgl. Bilddokumentation

	in der Anlage).
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Stahlbeton, geradlinige Ausführung.
Böden:	<p><u>Wohnräume:</u> Verschiedenartige Bodenbeläge, Mischung aus Parkett, Naturstein- und Fliesenbelag in unterschiedlicher Farbgebung; Sanitärräume teils raumhoch gefliest und im Bereich des Bodens teils mit farbgebenden Elementen (bspw. Gelb, Lila, etc.) versehen.</p> <p><u>Atelier & Werkstatt:</u> Verschiedenartige Bodenbeläge: Parkettboden im Atelier, Fliesen resp. Natursteinbelag in den angrenzenden Werkstattflächen, Fliesen resp. beschichteter Estrichboden in den Lager- und Technikflächen.</p> <p><u>Weitere Flächen:</u> Garage: Fliesenbelag; Hof: großflächig asphaltiert; Freitreppe, Balkon- und Terrassenflächen: Natursteinbelag.</p>
Fenster:	<p>Im Bereich der Wohnräume überwiegend einflügelige Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung; kein Kreuzeinsatz.</p> <p>Verschiedene Räume mit Insektenschutzgitter ausgestattet; überwiegend kein außenliegender Sonnenschutz, innen teils Plissees vorhanden.</p> <p>Im Bereich des Ateliers / der Werkstatt teils großflächige, schaufensterähnliche Glasfronten sowie Alu-Eingangstüren mit großflächigem Glaseinsatz (teils beschichtet) vorhanden.</p> <p>Versch. Dachfenster sowie Lichtkuppeln zur besseren Belichtung & Besonnung.</p>
Türen:	<p>Massive Hauseingangstür mit Milchglas-Einsatz, Metallbeschlag.</p> <p>Innentüren: Im Bereich des Erdgeschosses überwiegend weiß beschichtete Türzargen und Blätter; Metallbeschlag, großflächige Glasfront zwischen Wohnzimmer und Halle mit zweiflügeliger Glastür,</p> <p>Balkon-/Terrassentüren entsprechend den Fenstern in Kunststoff-Alu-Ausführung mit dreifach Isolierverglasung.</p> <p>Garage: Handelsübliche dreiteilige Rolltore mit elektr. Antrieb.</p>
Be-/Entlüftung:	<p>Keine zentrale Be-/Entlüftungsanlage.</p> <p>Mechanische Entlüftung einzelner Teilbereiche der Werkstatt.</p>
Elektroinstallation:	<p>Weitgehend Standardinstallation, Verlegung in den Wohnräumen überwiegend unter Putz,</p> <p>Im Bereich des Untergeschosses (insb. Lager-/Werkstatt) überwiegend auf-Putz Montage.</p>

Alarmanlage, div. Überwachungskameras, Gegensprechanlage,

Versch. Kraftsteckdosen sowie zwei Lautsprecher im Bereich der Werkstatt.

Photovoltaikanlage: 60 Module á 410 Wp / Peakleistung: knapp 25 kW (gem. Angaben des Verpflichteten), E3DC Pro Energy Storage System, S10 E PRO (siehe Typenschild im Anhang für technische Details) sowie 20 kW Batteriespeicher.

Hinweis: *Hinsichtlich der Leistung der PV-Anlage besteht ein Widerspruch zwischen den Angaben gem. Bauakte (60 Module á 340 Wp / Peakleistung 20 kW) und der gem. Auskunft des Verpflichteten (Mail v. 26.01.2026) tatsächlich installierten Leistung (60 Module á 410 Wp; davon 50 Stück am Dach sowie 10 Stück am Balkon montiert) mit knapp 25 kW Peak. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird, auch vor dem Hintergrund des § 140 Abs. II EO von wahrheitsgemäßen Angaben des Verpflichteten ausgegangen und in der weiteren Folge somit der vom Verpflichteten mitgeteilten Leistung (60 Module á 410 W = 24,6 kW Peak) ausgegangen. Auftragsgemäß erfolgte keine Detailprüfung und/oder technische Überprüfung der PV-Anlage. Eine dahingehende Detailprüfung war weder beauftragt, noch fällt dies in das typische Fachgebiet eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung und kann nur von einem dahingehend befähigten Techniker (bspw. SV aus dem Bereich Elektrotechnik etc.) durchgeführt werden. Sollten sich im Zuge einer technischen Detailprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Ebenso wird keine Haftung für die Angaben des Verpflichteten übernommen.*

Heizung:

Stückgut-Holzvergaser Fabrikat Atmos UND Viessmann-Gastherme mit kombinierter Solarthermieanlage (Kollektorfläche ca. 18 m² gem. Angaben des Verpflichteten),

Zentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung,

Verteilung der Wärme in den Wohnräumen überwiegend mittels gewöhnlicher Flächenheizkörper, teils Fußbodenheizung vorhanden.

Handtuchheizkörper in versch. Badezimmern,

offener Kamin im Wohnzimmer, Kachelofen in Stube und Küche (ein Kachelofen, der sich über beide Räume erstreckt).

Ferner sind die Dachrinnen mit einer Dachrinnenheizung ausgestattet.

Hinweis: *Auskunftsgemäß (Mail v. 26.01.2026) wird die „Gastherme in Kombination mit einer 18 m² thermischen Solaranlage“ als primäre Heizung genutzt, während der 40kW Holzvergaser lediglich als Back-up angeschafft wurde. Beide Systeme sind nach Auskunft des Verpflichteten voll funktionsfähig und der Holzvergaser „komplett*

eingebunden“ / hier besteht die Möglichkeit einer Umschaltung, resp. wurde dahingehend ein Sensor verbaut.

Sanitäranlagen:⁸

Insgesamt drei vollwertige Bäder sowie zwei WCs; die Bäder sind den jeweiligen Schlafzimmern zugeordnet und direkt über diese erschlossen:

- Masterbad: Waschbecken in exklusiver Ausführung (vgl. Bilddokumentation), Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, bodentiefe/begehbare Dusche mit Brause sowie Regendusche, Badewanne mit Whirpoolfunktion / Massagedüsen;
 - Bad 2 OG (Kinderzimmer): Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, begehbare / offene Dusche, Handtuchheizkörper;
 - Bad UG / Gästezimmer: Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, gewöhnliche Duschkabine, Handtuchheizkörper;
 - Gäste-WC im Erdgeschoss: Gewöhnliches Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, zweckmäßiges Waschbecken,
 - WC im UG: Gewöhnliches Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, zweckmäßiges Waschbecken.
-

Besondere Bauteile:

- Balkon,
 - Terrasse,
 - Freitreppe,
 - Photovoltaikanlage,
 - mehrere Stützmauern im Außenbereich.
-

Mitzubewertendes Zubehör:

Es handelt sich um ein **gehoben ausgeführtes Wohnhaus** welches über diverse fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits in den (hohen) Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet und ein Zeitwert hergeleitet. Hierbei ist zu beachten, dass derartige den Geschmack des gegenwärtigen Eigentümers reflektierenden Elemente und Einbauten nicht zu (linear) alterswertgeminderten Herstellungskosten gehandelt werden, sondern Marktwerte typischerweise darunter notieren.

Es handelt sich zweifelsohne um eine gehobene Ausführung, sodass ein Restwert gegeben ist. Gleichzeitig sind es jedoch gebrauchte Einbauten in teils individueller Ausführung, die im Markt entsprechend reflektiert werden. Es ist insbesondere im hochpreisigen Segment nicht unüblich, dass voll funktionsfähige, teils neuwertige Einbauten nach erfolgter Immobilientransaktion getauscht werden, weil diese nicht dem Geschmack der Käufer entsprechen.

Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen konnte folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör (vgl.

⁸ Hinweis: Die teils sehr hochwertige Ausführung der Sanitäranlagen (inkl. Waschtische und sonst. Badmobiliar) ist über die in Ansatz gebrachten Herstellungskosten bereits ausreichend reflektiert, sodass dahingehend kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat.

diesbezüglich auch Abbildung in der Anlage) festgestellt werden:

- **Photovoltaikanlage:** 60 Module á 410 Wp; Peakleistung 24,6 kWp; Wechselrichter / E3DC Pro Energy Storage System (siehe Typenschild; Angaben gem. vorliegender Unterlagen!⁹); Batteriespeicher mit 20 kW (**Restwert ca. 32.000, - Euro**),
- **Demag KBK 1.000 kg Lastenkran**, montiert an der Decke der Werkstatt (**Restwert ca. 3.200, - Euro**),
- **Lautsprecher** im Bereich der Werkstatt / Atelier (**Restwert insg. ca. 70, - Euro**),
- **Einbauschränk** älterer Bauart im Flur UG in Massivholzausführung (Restwert: weitgehend wertlos),
- **Waschküche:** keine Einbauschränke, sondern weitgehend freistehend,
- **Einbauschränk** in Massivholzausführung im Kinderzimmer UG; Eckschränk bestehend aus mehreren Flügel-/Einzeltüren, teils mit Glaseinsatz (**Restwert ca. 1.200, - Euro**),
- **Schränk wand** beidseitig, teils mit Schiebetüren im Bereich des Abstellraums (**Restwert ca. 500, - Euro**),
- **Einbauschränk** in Massivholzausführung sowie Raumteiler etc. älterer Bauart im Gästezimmer (**Restwert ca. 450, - Euro**),
- **Handtuchheizkörper** Gästezimmer-Bad UG (**Restwert ca. 50, - Euro**),
- **Kunstwerk** in der Halle – nicht bezifferbar/über Zuschlag für bes. Bauteile abgedeckt,
- **Einbauküche** – bestehend aus Arbeitsbereich mit U-förmigem Grundriss sowie fünfteiliger Schränk wand; massive Ausführung mit grau beschichteten Schänken, Naturstein-Arbeitsplatte; Tre-sen mit Edelstahlverblendung, Edelstahlspülbecken mit Einhan-darmatur und hochwertigen Marken-Elektrogeräten, u.a.: Miele Kaffeevollautomat, Miele Backofen, Miele Kombigerät mit Dampf-/Heizfunktion, Miele Cerankochfeld, vierflammig, Dunstabzugshaube, Kühl- Gefrierkombination, Miele Spülma-schine, teilintegriert (**Restwert: ca. 11.900, - Euro**),
- **Sonnenschutzmarkise** (**Restwert ca. 350, - Euro**),
- **Kachelofen** im Esszimmer / Stube (**Restwert ca. 1.900, - Euro**),
- **Ecksitzbank** und weiteres Einbaumobiliar im Bereich der Stube (**Restwert ca. 1.100, - Euro**),
- **Offener Kamin** im Wohnzimmer (**Restwert ca. 2.300, - Euro**),
- **Schränk-/Regalwand** im Wohnzimmer; offene Regalböden resp. mehrflügelige Schränke (**Restwert ca. 1.300, - Euro**),
- Dunkelbraunes **Sideboard** in Massivholzausführung (**Restwert ca. 400, - Euro**),
- **Handtuchheizkörper** im Kinderzimmer-Bad EG (**Restwert ca. 100, - Euro**),
- **Einbauschränk** Schlafzimmer; dreiteilig, weiß/Milchglastüren

⁹ Auftragsgemäß erfolgte dahingehend keine Detailprüfung - derartige Prüfungen können nur von einer dahingehend befähigten Elektro-fachkraft / einem Sachverständigen mit entsprechender Qualifikation durchgeführt werden und fallen nicht in das typ. Aufgabengebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung; der unterfertigende SV übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Anlage!

- (Restwert ca. 400, - Euro),
- **Handtuchheizkörper** im Masterbad (Restwert ca. 150, - Euro),
- **Einfache Garderobe** mit Kleiderstange (Restwert ca. 150, - Euro),
- **Offener Kamin im Freisitz** (Restwert ca. 1.200, - Euro).

Verschiedenes weiteres Mobiliar, welches im Zuge des Ortstermins angetroffen werden konnte, ist nicht fest mit der Immobilie verbunden und stellt sohin kein (mitzubewertendes) Zubehör dar. Darüber hinaus konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden.

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör** i.H.v. **ca. 58.720, - Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

Hinweis: Im Bereich der Werkstatt waren zum Zeitpunkt des Ortstermins (=Wertermittlungstichtag) verschiedene weitere Gerätschaften vorhanden. Diese stellen nach Ansicht des unterfertigen Sachverständigen ausschließlich Inventar dar, welches nicht fest mit der Liegenschaft verbunden und somit nicht bewertungsgegenständlich ist (vgl. Ausführungen oben bzgl. Bewertungsgegenstand!).

Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:

Außenbereich:

- Großflächig asphaltierter Hof in gewöhnlichem Zustand / gewöhnliche Setzungsrisse,
 - Einfriedung unvollständig / nur teilweise vorhanden,
 - Kein Hoftor oder anderweitige Zutrittsbegrenzung gegeben,
 - Repräsentativer Eingangsbereich über Freitreppe mit Natursteinbelag und Spots,
 - Reichliche Bepflanzung inkl. versch. Steinelemente,
 - Aufschüttung im westlichen Bereich mit massiver Stützmauer gesichert,
 - Kleiner Teich im Außenbereich vor Terrasse / Wohnzimmer.
-

Wohnräume Erdgeschoss:

- Zugang zum Wohnhaus ausgehend von der Außentreppe über einen Eingangsbereich/Windfang direkt in die mittig gelegene „Halle“ – einen knapp 60 m² großen Empfangsraum mit Stufen-/Sitzelementen und zentral gelegenem Oberlicht.
 - Wohnräume um die zentral gelegene Halle herum angeordnet.
 - Halle dient sowohl als Flur als auch als Aufenthaltsbereich und verfügt aufgrund stufenartiger Bauweise über versch.
-

Sitzgelegenheiten.

- Großflächige und bodentiefe Glasfront ermöglicht Blick ins Wohnzimmer und sorgt sowohl für eine optische Vergrößerung der Flächen als auch eine gute natürliche Belichtung vom Halle und Wohnzimmer.
- Wohn-Esszimmer in angemessener Größe mit U-förmiger Einbauküche (vgl. Ausführungen oben), angegliederte Speisekammer sowie Stube und Zugang zum südöstlich ausgerichteten Balkon.
- Zwei nach Norden/Nordwesten ausgerichtete Schlafeinheiten (Kinderzimmer sowie Masterschlafzimmer) jeweils mit eigenem Badezimmer.
- Insgesamt gute bis sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung aufgrund zahlreicher Fenster – insb. im Bereich des Wohnzimmers.
- Angenehm weicher Teppichboden in den Schlafzimmern, dem Wohnzimmern sowie Teilen der Halle.
- Offener Kamin (Wohnzimmer) und Kachelofen (Stube resp. Wohn-Esszimmer) als zusätzliche Wärmequellen.
- Entsprechend der Aufschüttung ebenerdiger Ausgang zur vorgelagerten Terrasse und Übergang in den Gartenbereich.
- Insgesamt zeitlose bis gehobene Ausführungs- und Ausstattungsqualität.

Wohnräume Untergeschoss:

- Zwei weitere Schlafeinheiten (Gästezimmer sowie weiteres Kinderzimmer).
- Nur das Gästezimmer verfügt über ein eigenes Bad, während im Bereich des Kinderzimmers keine sanitären Einrichtungen vorhanden sind.
- Kleine Waschküche sowie Abstellraum.
- Kein klassisches Kellergeschoss und aufgrund der Fenster in gewöhnlicher Größe vollwertig nutzbare Flächen.
- Überwiegend durchschnittliche bis gute natürliche Belichtung und Besonnung.
- Gewöhnliche Ausführungs- und Ausstattungsqualität.

Atelier, Werkstatt und Nebenflächen:

- Verbindung zum Wohnbereich durch Stiege und Verbindungsgang / Flur gegeben.
 - Separater Außenzugang über Hoffläche vorhanden.
 - Großflächige, schaufensterähnliche Fensterfront.
-

- Kleiner repräsentativer Empfangsbereich in hochwertiger Ausführung (u.a. Parkettboden, versch. Altholzelemente, großflächige Dachfenster, hohe Raumhöhen etc.).
 - Angrenzende Werkstattflächen u.a. mit Lastenkrane (Fabrikat DEMAG, Traglast gem. Typenschild bis 1.000 kg).
 - Aufgrund der Ausführung über Geländeneiveau, der umfangreichen Glasfronten und versch. Dachfenster / Lichtkuppeln insgesamt gute bis teils sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung,
 - Diverse Lagerräume (überwiegend ohne natürliche Belichtung).
-

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Bedingt funktional mit sehr großer Halle / Flur im Erdgeschoss und vielen innenliegenden Lagerfläche im Untergeschoss.
Belichtung und Besonnung:	Erdgeschoss mit überwiegend guter bis sehr guter Besonnung und Belichtung. Durchschnittliche bis gute Besonnung und Belichtung im Untergeschoss.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „guten“ Zustand. Im Zuge des Ortstermins konnten lediglich folgenden kleinere Beanstandungen festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">- Einzelne leichte Wandverfärbungen insb. im Sockelbereich der Außenwände,- Geringflächige Putzabplatzungen und alterstypische Abnutzungserscheinungen,- Wasserflecken im Bereich des Parkettbodens (Atelier) sowie weitere Parkettböden mit typischen Abnutzungsspuren,- Vereinzelt Wand-Kritzeleien insb. im Bereich eines Kinderzimmers sowie einer Stelle der Halle. Die Beseitigung dieser Beanstandungen ist im Rahmen der laufenden Instandhaltung vorzunehmen, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat. Darüber hinaus konnten im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der vorliegenden Informationen und erteilten Auskünfte keine speziellen, über die laufende Instandhaltung hinausgehende Schäden festgestellt werden.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „guten“ bis „sehr guten“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins vom Verpflichteten selbst genutzt, der neben seinem Wohnsitz dort auch ein Atelier & eine Werkstatt für Glas- und Steinkunst unterhält. Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar – somit steht die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers resp. die Vermietung zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnzwecks im Vordergrund.

Die Nebenflächen (Atelier, Werkstatt, Lagerräume) im Untergeschoss des Wohnhauses sind aus Sicht des unterfertigen Sachverständigen nur von untergeordneter Relevanz. Insbesondere stellt das Vorhandensein dieser Flächen keine signifikante Nutzungseinschränkung dar. Ein potenzieller Ersterer könnte diese Flächen, sofern er nicht selbst eine ähnliche Verwendung vorsieht, bspw. auch als Hobbyräume, Fitnessraum, Lagerräume etc. nutzen.

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliche Zuwegung; zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem gepflegten Zustand. Diesbezüglich konnten keine Mängel und/oder über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf festgestellt werden.

Insgesamt besteht im Außenbereich nach Auffassung des unterfertigen SV kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf.

Festzuhalten ist, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über für ein derartiges Objekt angemessene Außenanlagen verfügt.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen „gehobenes Einfamilienwohnhaus mit Atelier-/Werkstatt und Lagerflächen“, mit der Adresse Rupert-Wintersteller-Straße 2 in A-6382 Kirchdorf in Tirol zum Wertermittlungsstichtag: 15.10.2025.

1. Allgemeines

Das Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) enthält anerkannte Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und wird aus diesem Grund für den hier vorliegenden Wertermittlungsfall herangezogen.

Wertgutachten über den Verkehrswert von Grundstücken haben keine bindende Wirkung für die Parteien. Sie dienen somit ausschließlich einer Orientierung über die Lage und mögliche erzielbare Preise am Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

- technisch durchführbar,
- rechtlich zulässig,
- wirtschaftlich sinnvoll ist, und
- in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt.

Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Im vorliegenden Fall gehen wir auftragsgemäß von dem derzeitigen Nutzungsprofil aus und stellen keine weiteren (Um-)Nutzungsüberlegungen an.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Dieser Wertbegriff gem. LBG orientiert sich an den international anerkannten Bewertungsstandards (International Valuation Standards IVS, aktuelle Fassung) des International Valuation Standards Committee (IVSC). Der Marktwert („Market Value“) ist nach IVS definiert als:

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”).

Der in der Bewertungspraxis gebräuchliche Marktwertbegriff gem. IVS ist zudem mit der Marktwertdefinition der europäischen Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuers Association) gem. EVS, Standard 1 sowie der Definition nach den Bewertungsstandards („Red Book“) der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gem. PS 3.2 inhaltlich konform. Weiters besteht eine Konformität des Marktwertbegriffes gem. IVS mit dem in Deutschland bzw. Österreich gebräuchlichen Verkehrswertbegriff.

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der in der vorliegenden Ausarbeitung ermittelte Verkehrswertbegriff folgt den Ausführungen gem. § 2 LBG, wonach der Verkehrswert insbesondere auf Basis der drei bekannten nationalen Wertermittlungsverfahren - Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren - ermittelt werden sollte. Der Gutachter kann aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen (§ 7 I LBG).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes eine Eigennutzung und technische Aspekte im Vordergrund stehen. Eine gegenwärtige Eigennutzung ist dabei mit der Eigennutzung in der Mehrzahl der Fälle nicht gleichzusetzen. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung sich die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten (nicht jedoch der Reproduktionswert) im Sinne der Normalherstellungskosten zum Bewertungsstichtag, wichtig.

3. Bodenwertermittlung

Den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 4 LBG i.V.m. § 6 II LBG).

Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die in der vorliegenden Zone zusammengefasst werden, abbilden, wobei für diese im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des bewerteten Grundstücks von den Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – werden im Rahmen der Berücksichtigung von Abweichungen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestie-

gen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden – auffällig ist hierbei, dass im Umfeld der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft in der jüngeren Vergangenheit (Gesamtjahr 2025) annähernd keine Transaktionen stattfanden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2022	2022	2022	2023	2024
	19./27.07.2022	04./16.08.2022	16.08.2022	15.11.2023	07.05.2024
Grundstücksfläche (m²)	9.979	2.075	1.175	795	1.051
Gst.	66/2, 66/30, 66/31, 66/32, 66/33, 67/46, 67/47,	67/49, 67/50, 67/51, 67/52, 67/53	92/10	106/28	1914/3
EZ	90005 und 1925	1608	1079	788	501
Widmung	Wohngebiet (§ 38, I TROG)	Wohngebiet (§ 38, I TROG)	Sonderfläche, Teilfestlegung (§ 51 iVm § 43 VII TROG)	Wohngebiet (§ 38, I TROG)	Allg. Mischgebiet (§ 40 II TROG)
TZ	TZ 6149/2022	TZ 5536/2022	TZ 5846/2022	TZ 685/2024	TZ 3503/2024
Kommentare	Transaktion von insg. 7 Gst. im Bereich "Wintersteller Einfang"; Projektierung vorhanden; HQ300; Dienstbarkeit Schneeablagerung auf Gst. 66/2; Unmittelbare	Transaktion von insg. 5 Gst. im Bereich "Wintersteller Einfang"; Projektierung vorhanden; HQ300; Unmittelbare Nähe	Fertig projektiertes und rechtskräftig genehmigtes Bauvorhaben; lastenfrei	rechtskräftige Baubewilligung vorhanden; lastenfrei	dezentrale / Nähe Bundesstraße; Teilfläche brauner Hinweisebereich "Überflutung"; Dienstbarkeit Gehen&Fahren sowie außerbücherl. Leitungsrechte
Kaufpreis Gesamt	8.692.500 €	1.242.400 €	1.900.000 €	920.000 €	700.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	871,08 €	598,75 €	1.617,02 €	1.157,23 €	666,03 €

Folgende Anpassungen wurden in Bezug auf Zu- bzw. Abschlagskategorien vom Gutachter bei der Herleitung des konkreten Vergleichswertes berücksichtigt:

Gutachterliche Veränderung
Wertsteigerung pro Quartal: -
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **910,- Euro/m²** für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind darüber hinaus ggf. vorhandene, grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit Dienstbarkeiten, außerbücherlichen Leitungsrechten oder die Lage in einer speziellen Naturgefahrenzone zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall muss die teilweise Lage im Bereich einer Hochwassergefahrenzone (HQ300), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche¹⁰ entsprechend einschränkt als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilfläche in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.517 m ²	910,00 Euro/m ²	1.380.470, - Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Hochwassergefahrenzone (HQ300)	5 %	ca. 500 m ²	910,00 Euro/m ²	-22.750, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			895,00 Euro/m²	1.357.720, - Euro

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.517 m² ergibt sich somit ein Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Höhe von insgesamt **1.357.720 Euro**.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuerstellungskosten zu ermitteln, welche um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verlorener Bauaufwand veranschlagt.

¹⁰ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt.

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden Einreichpläne ermittelt (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige (gehobene bis hochwertige) Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m² können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 1.02, Keller-, Erdgeschoss, Standardstufe 5 zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹¹)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.250,- Euro/m² BGF**. Eine weitere Differenzierung hinsichtlich der Baukosten erachten wir – mit Ausnahme der Garagenfläche – angesichts der Ausgestaltung der UG-Flächen (insb. Wohnflächen wie Schlafzimmer, Bäder sowie hochwertig ausgeführtes Atelier etc.) als nicht notwendig. Für die Garagenfläche erfolgt ein reduzierter Ansatz i.H.v. 50 % der vollen Baukosten (sohin 1.125,- Euro/m² BGF).

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 20,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (asphaltierte resp. gepflasterte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich, üppige Bepflanzung etc.) und besonderen Bauteile (Kunstwerk im Bereich der Halle, Balkone, Terrassen, massive Stützmauern etc.) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. jeweils 5,0 % der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹²**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.500,- Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer i.H.v. 20 % erfolgte im Bewertungsfall, da der Enderwerberkreis für vergleichbare Objekte im Regelfall nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Wertansätze sind somit „Brutto“, was bedeutet, dass der Endverbraucher letztlich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

¹¹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹² Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir dem Objekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / flächengewichtetes Baujahr!	1993
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	48
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	48

Die wirtschaftlich-technische Wertminderung der baulichen Anlagen wegen Alters wird im vorliegenden Fall linear berücksichtigt (§ 6 (3) LBG).

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall bestehen wie oben dargelegt offene finanzielle Forderungen seitens des Gemeinde Kirchdorf. Diese Forderungen sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung mittels eines **Abschlags in Höhe von**

- 554,58 Euro

gesondert zu berücksichtigen.

Die vorhandene Photovoltaikanlage wird separat als Zubehör berücksichtigt (vgl. Ausführungen oben), weshalb hier kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat.

4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	729,37
Herstellungskosten	1.611.011,25
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	322.202,25
Außenanlagen	80.550,56
Zuschlag für besondere Bauteile	80.550,56
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	2.094.314,63
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-837.725,85
Abschläge / Zuschläge	-554,58
Gebäudesachwert	1.256.034,20
Bodenwert	1.357.720,00
Sachwert gesamt	2.613.754,20

5. Ableitung des Verkehrswertes

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Sachwertermittlung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹³

Der Sachwert wurde mit (gerundet) 2.610.000, - Euro ermittelt.

Daneben muss die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt herrschende Lage berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, der Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt. Wesentlich hierbei ist, dass nur solche Aspekte zu einer Anpassung der Zwischenergebnisse führen dürfen, die in diese nicht bereits über die erhobenen Marktdaten eingepreist sind.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Darüber hinaus bestehen verschiedene rechtliche Restunsicherheiten (insb. rückseitige Zuwegung etc.). Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Rechtliche Unsicherheiten / bestehende Restrisiken hinsichtlich der verschiedenen, oben thematisierten Themenfelder (insb. rückseitige Zuwegung, allfällige Verpflichtungen aufgrund der derzeitigen Versorgung / gemeinsame Heizung mit Nachbarobjekt, etc.),

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag**

i.H.v. 5,0 %

in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 130.000, - Euro).

¹³ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 2, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen „gehobenes Einfamilienwohnhaus mit Atelier-/Werkstatt und Lagerflächen“ in A-6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 mit (gerundet)

2.480.000, -- Euro

(in Worten: zwei Millionen vierhundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 mit (Zeitwert; gerundet)

58.720, -- Euro

(in Worten: achtundfünfzigtausendsiebenhundertzwanzig Euro)

geschätzt.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom SV besichtigt. Das Wertgutachten wurde von Herrn SV Dr. Sven Bienert erstellt.

Ich versichere, dass das Wertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

Bad Häring, 02.02.2026



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS RECV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung von Dr. Sven Bienert gestattet.

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

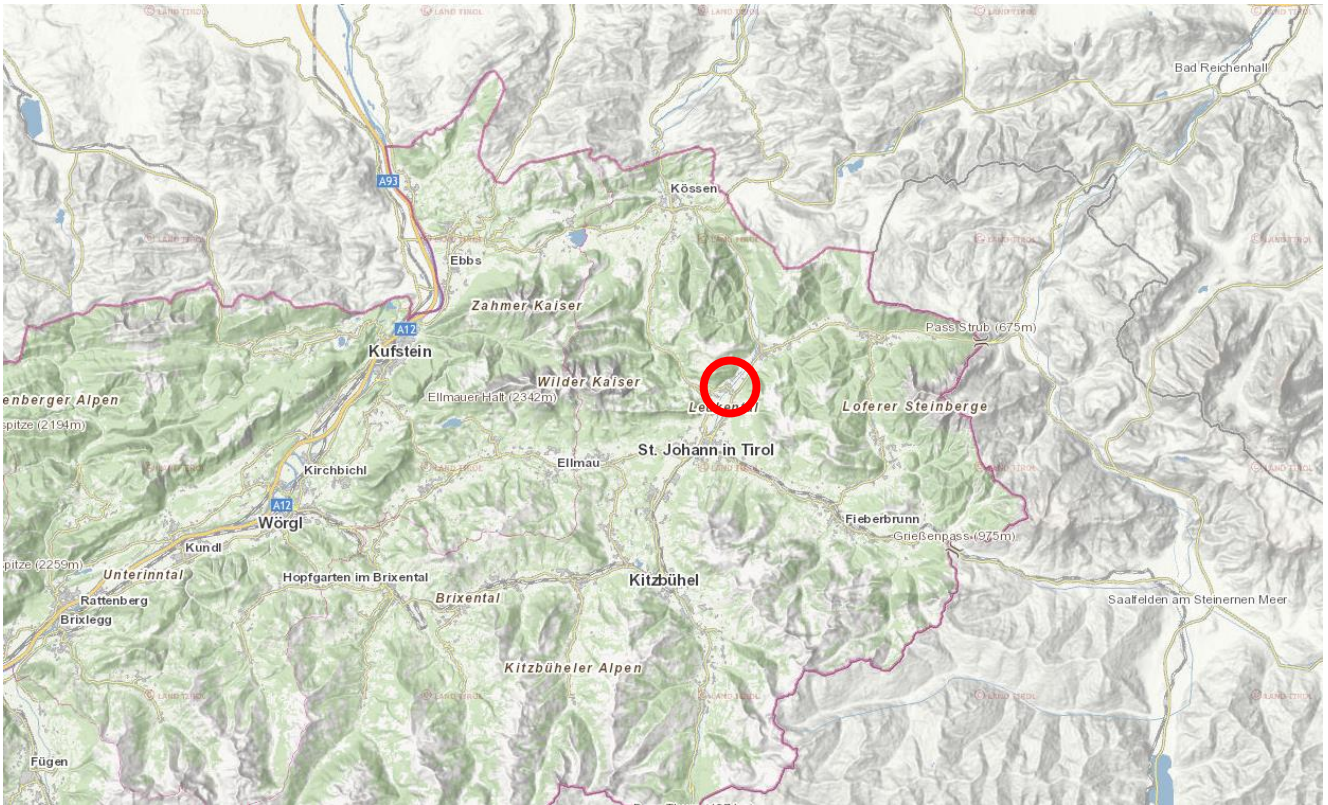


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 08.12.2025)

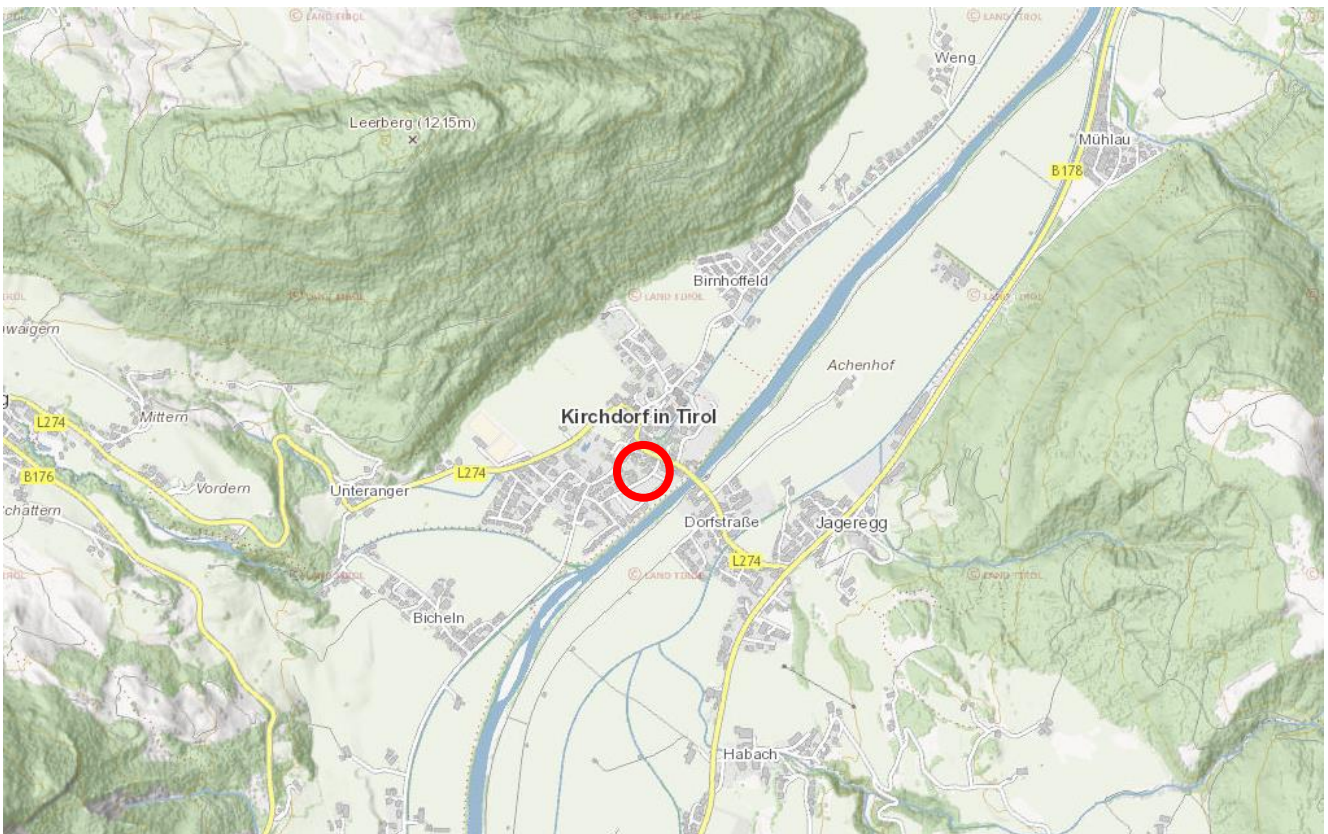


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 08.12.2025)

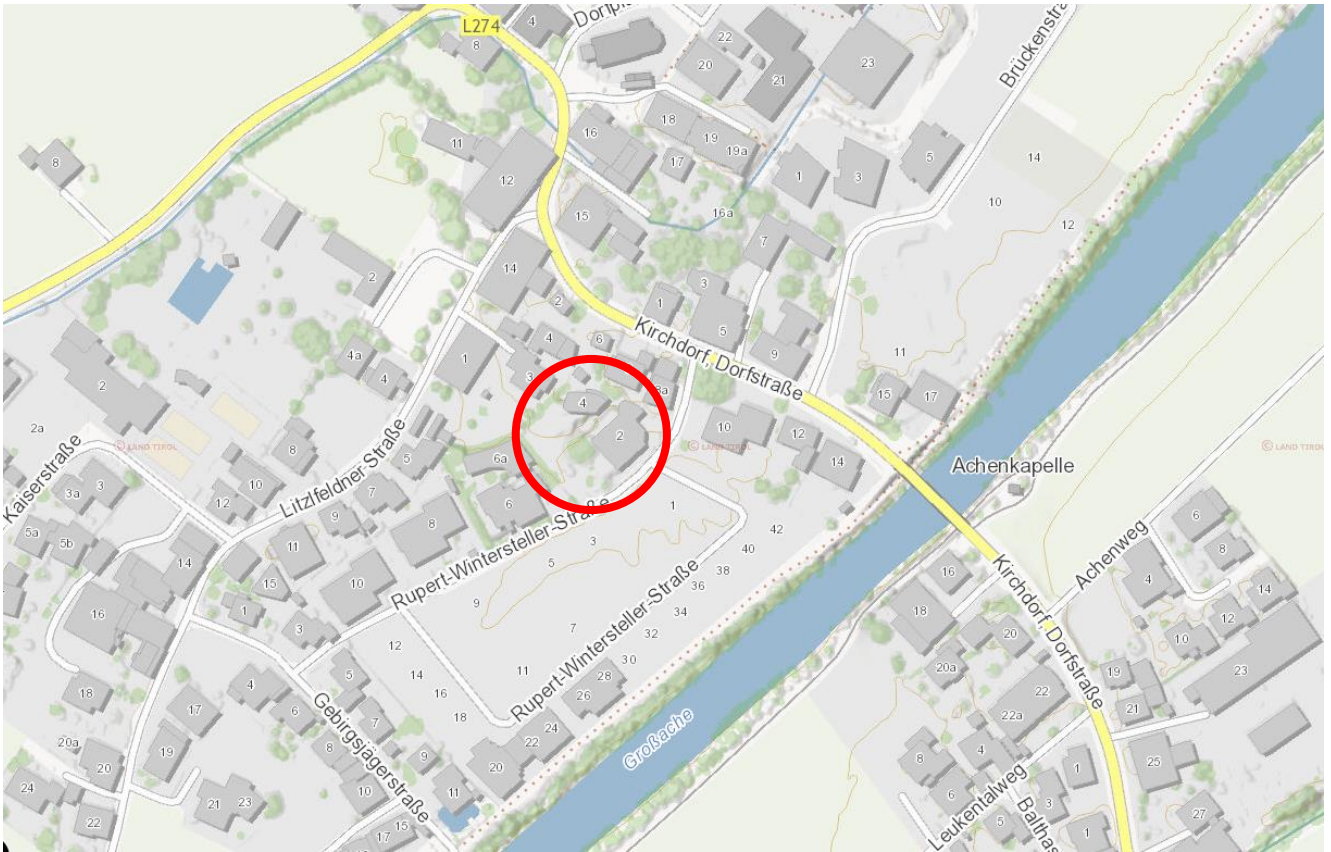


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 08.12.2025)

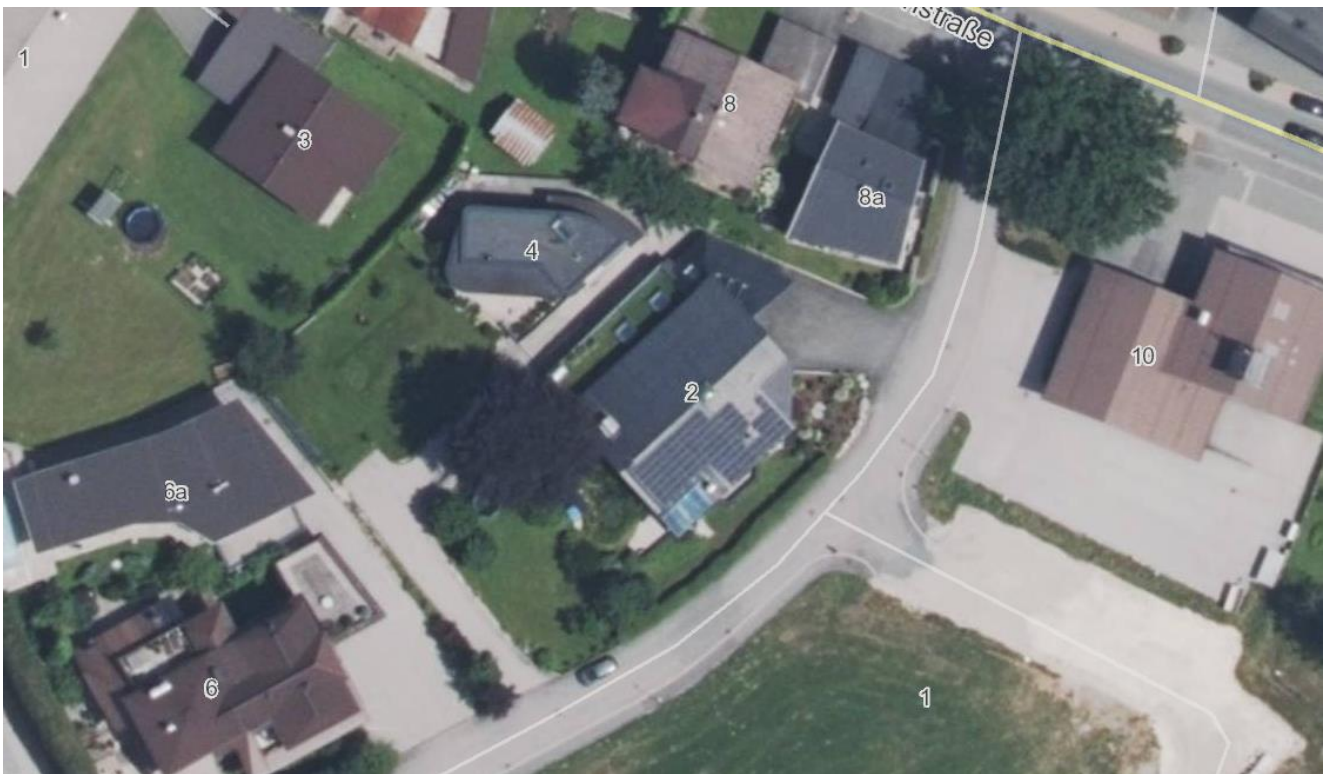


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 08.12.2025)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82106 Kirchdorf EINLAGEZAHL 1025
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

Letzte TZ 3099/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
66/12	GST-Fläche	* 1517	
	Bauf.(10)	319	
	Gärten(10)	1039	
	Sonst(10)	159	Rupert-Wintersteller-Straße 2

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A1 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Mag. Florian Walter Schluifer

GEB: 1974-12-15 ADR: Rupert-Wintersteller-Straße 2, Kirchdorf in Tirol
6382

a 2662/2015 Übergabevertrag 2015-03-11 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 2739/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

c 3099/2025 Hypothekarklage (81 Cg 52/25x LG Innsbruck)

7 a 2739/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 311.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
IM RANG NACH C-LNR 6

c 3099/2025 Hypothekarklage (81 Cg 52/25x LG Innsbruck)

8 a 3345/2023 Pfandurkunde 2023-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Raiffeisenbank Kirchdorf Tirol reg.Gen.m.b.H.
(FN 42586b)

b 3345/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1025 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 8
EZ 1389 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 5

c 930/2025 Hypothekarklage (69 Cg 32/25t LG Innsbruck)

9 a 3050/2024 Pfandurkunde 2023-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Kössen-Kirchdorf eGen (FN 39849b)

b 3050/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1025 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 9
EZ 1389 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 6

c 930/2025 Hypothekarklage (69 Cg 32/25t LG Innsbruck)

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 08.12.2025)

- 10 a 2463/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 300.000,-- samt Zinsen lt.
Beschluss 2025-05-12, Kosten EUR 11.913,57 samt 4 % Z seit
2025-04-01, EUR 2.542,99 für
Raiffeisenbank Kösssen-Kirchdorf eGen, FN 39849b
(3E 1948/25a)
- b 2463/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1025 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 10
EZ 1389 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 7

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

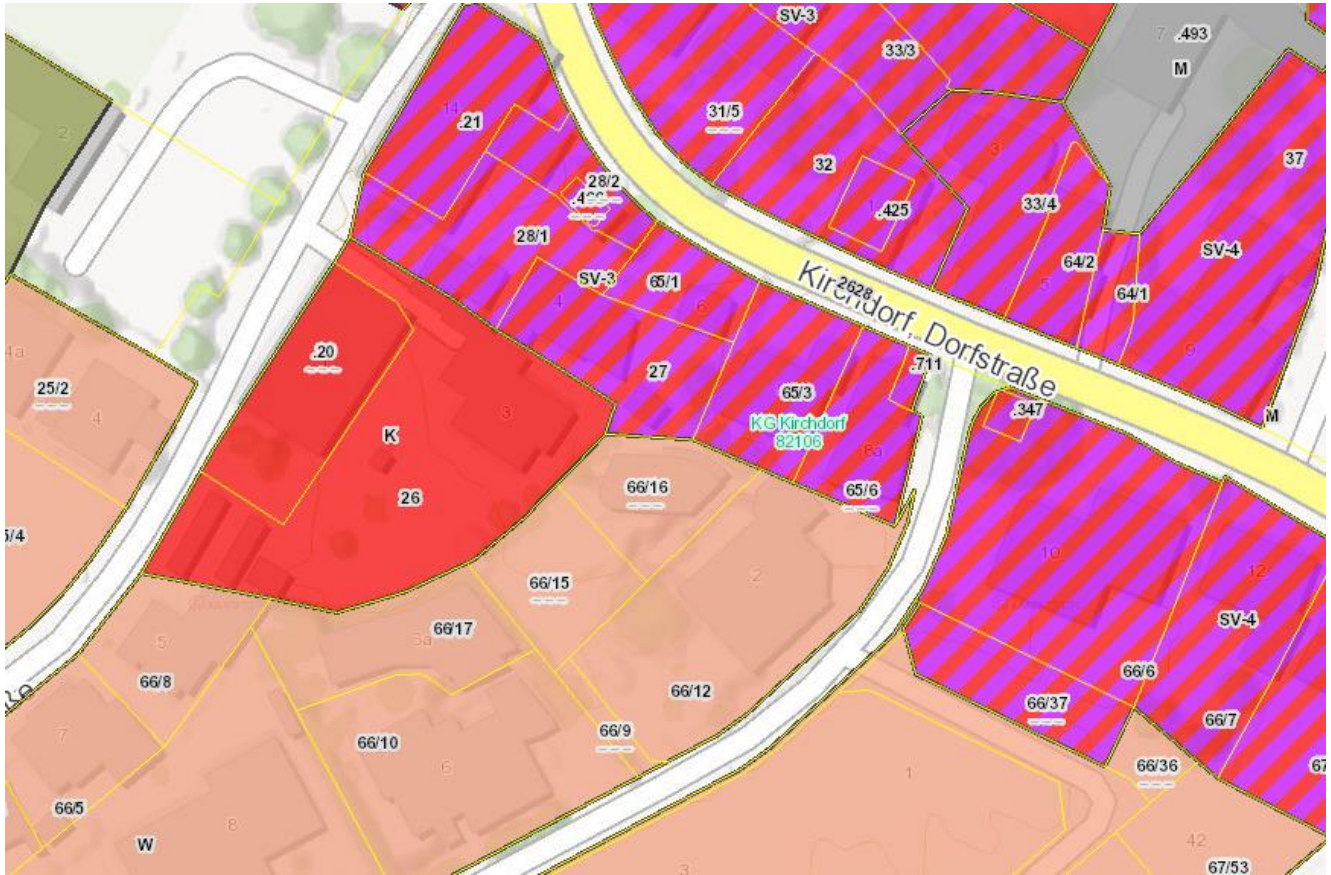
Grundbuch 08.12.2025 11:41:43

Katastralmappenauszug



Abbildung 7: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 08.12.2025)

Flächenwidmungsplan



LAND TIROL

Flächenwidmung

Einzelabfrage Kirchdorf in Tirol

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Kirchdorf in Tirol (70410) - W

Widmungsdatum: 01.02.2025

Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:

Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 08.12.2025)

Gefahrenzonendarstellung

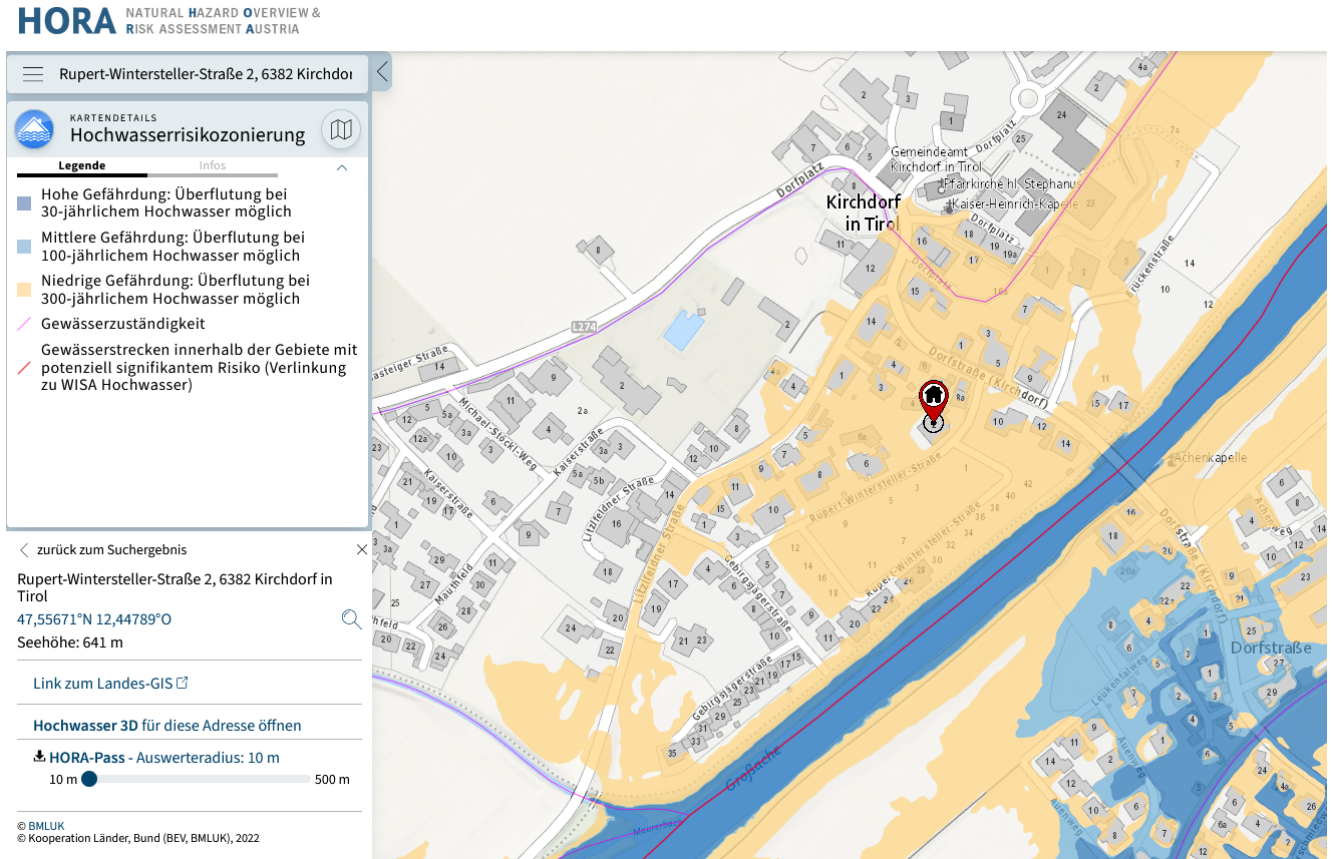


Abbildung 9: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 08.12.2025)

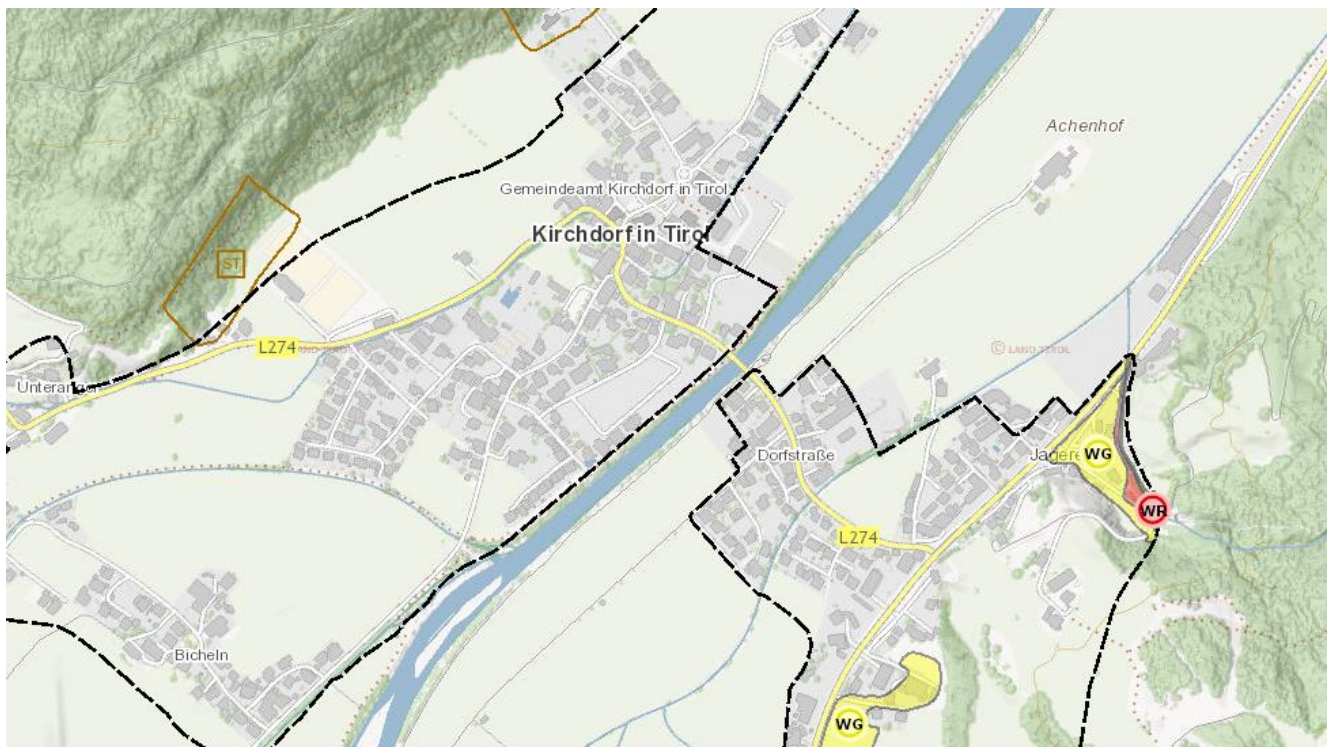


Abbildung 10: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris, v. 08.12.2025; keine bes. Naturgefahren)

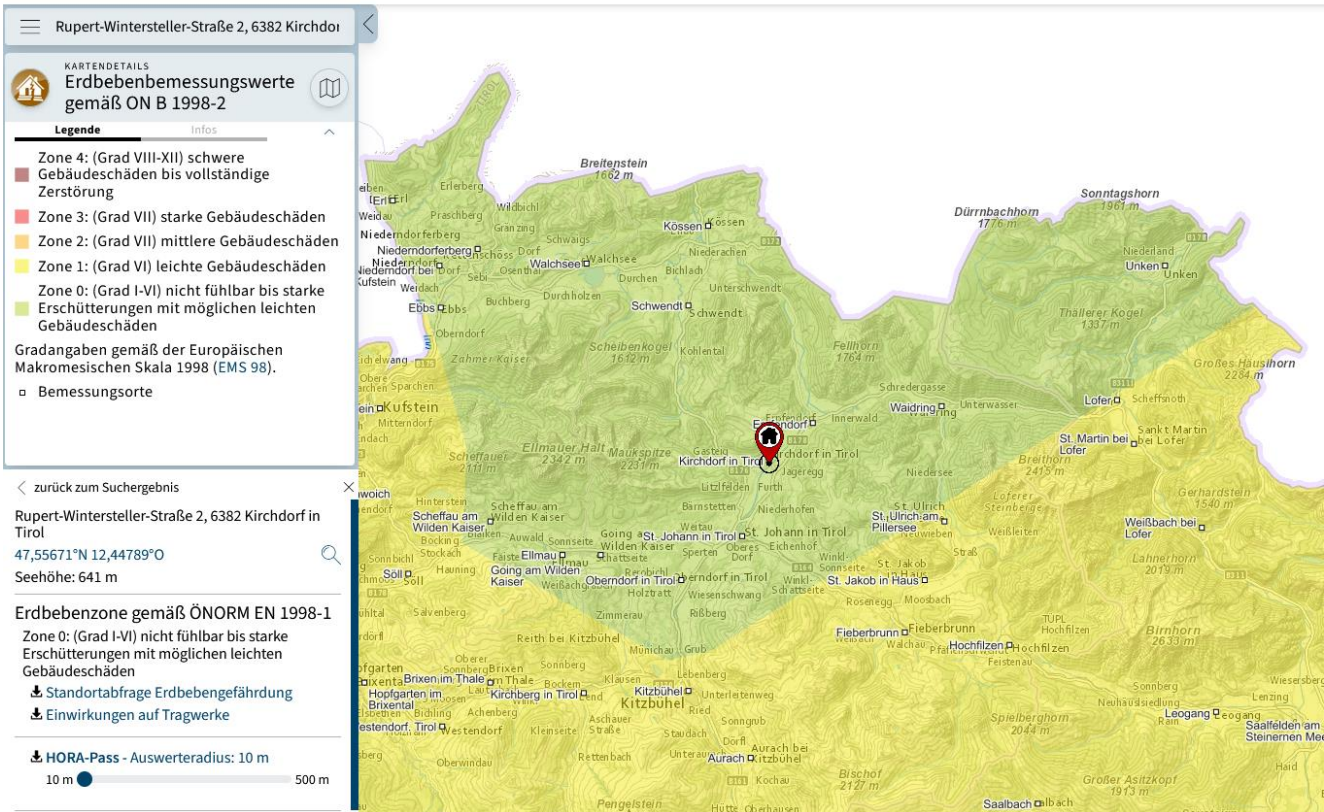


Abbildung 11: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 08.12.2025)

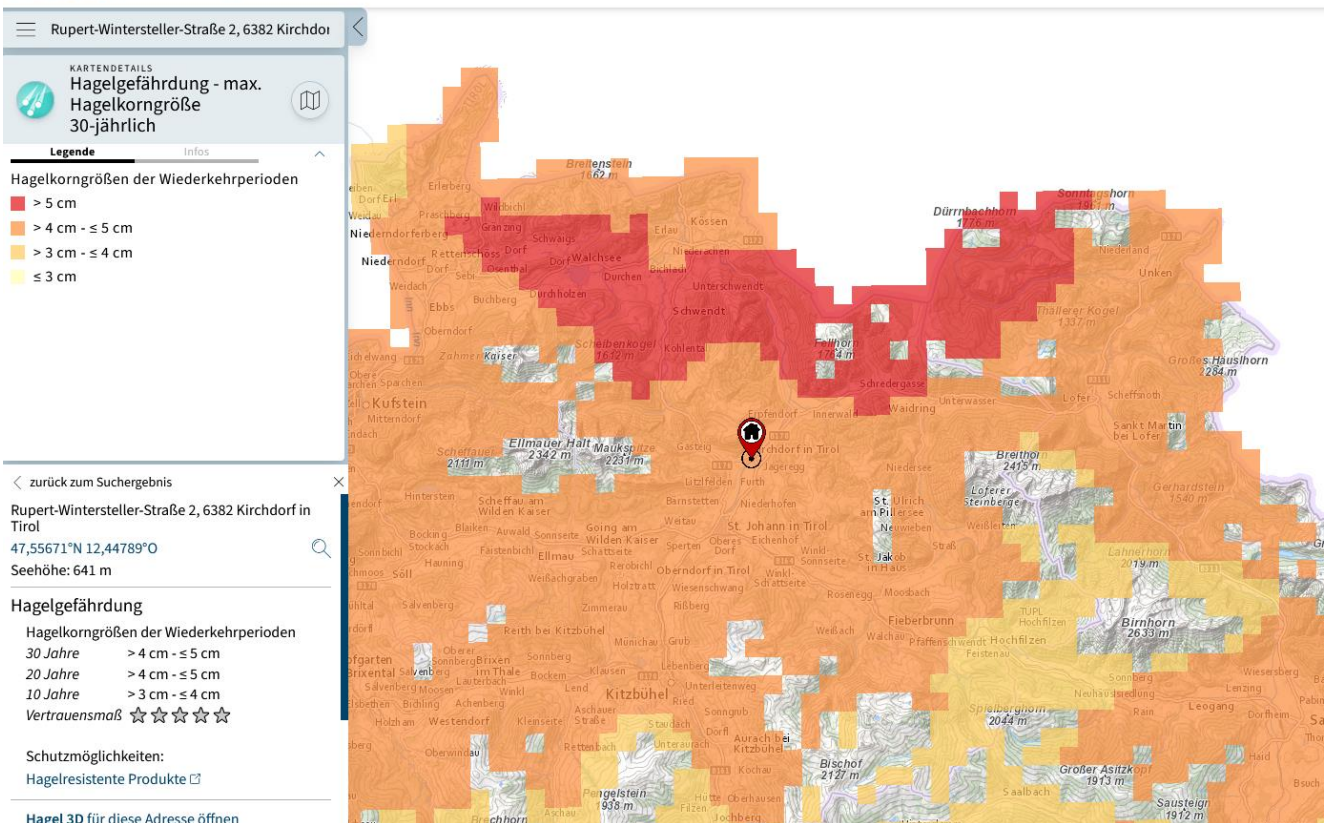


Abbildung 12: Hagelrisiko (eHORA, v. 08.12.2025)

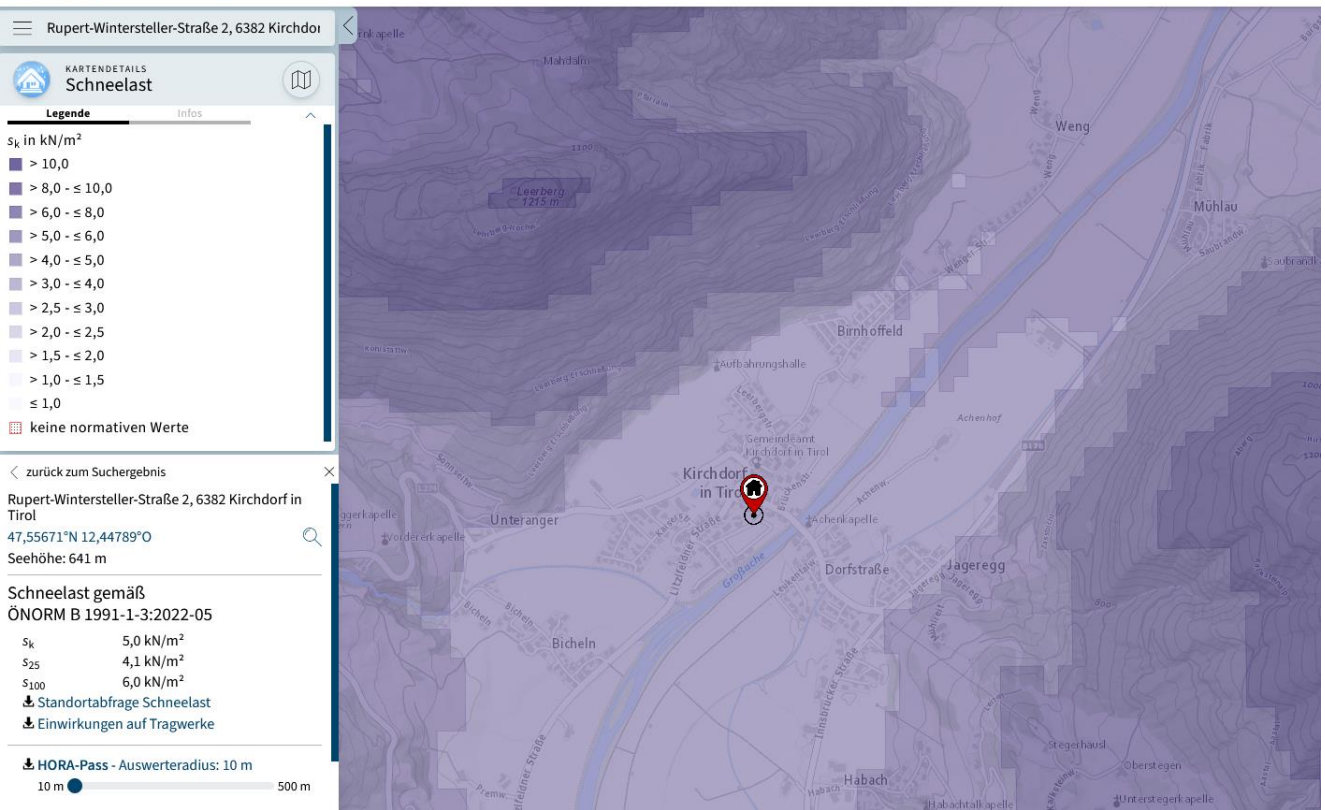


Abbildung 13: Schneelast (eHORA, v. 08.12.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA-Pass

Adresse: Rupert-Wintersteller-Straße 2, 6382 Kirchdorf in Tirol
 Seehöhe: 641 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,55671° N | 12,44789° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

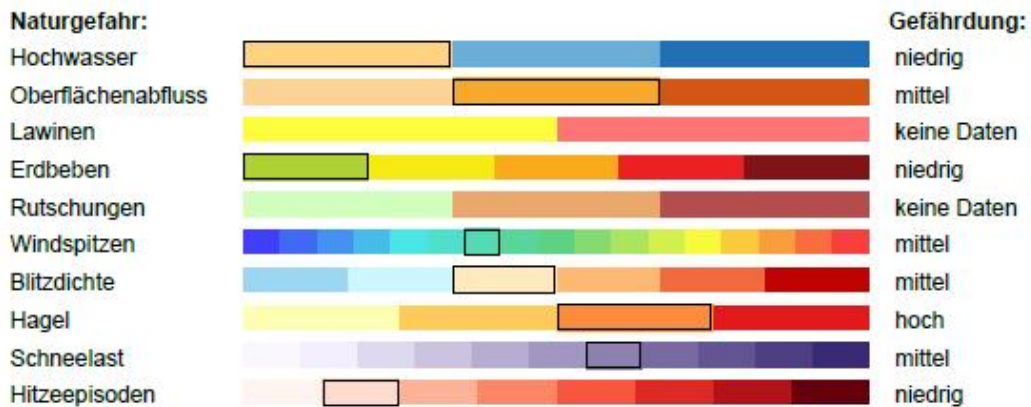
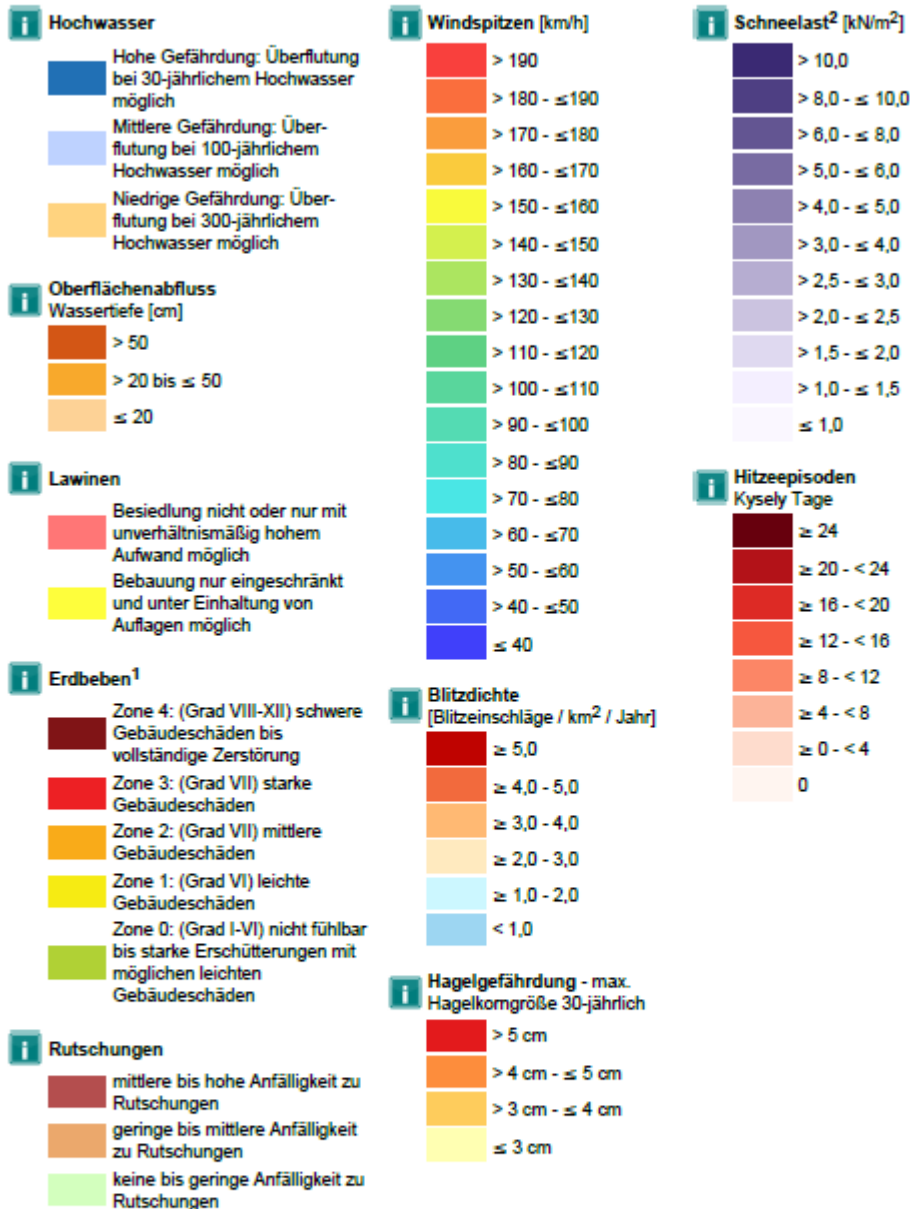


Abbildung 14: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 08.12.2025)

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 15: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 08.12.2025)

Altlastenkataster

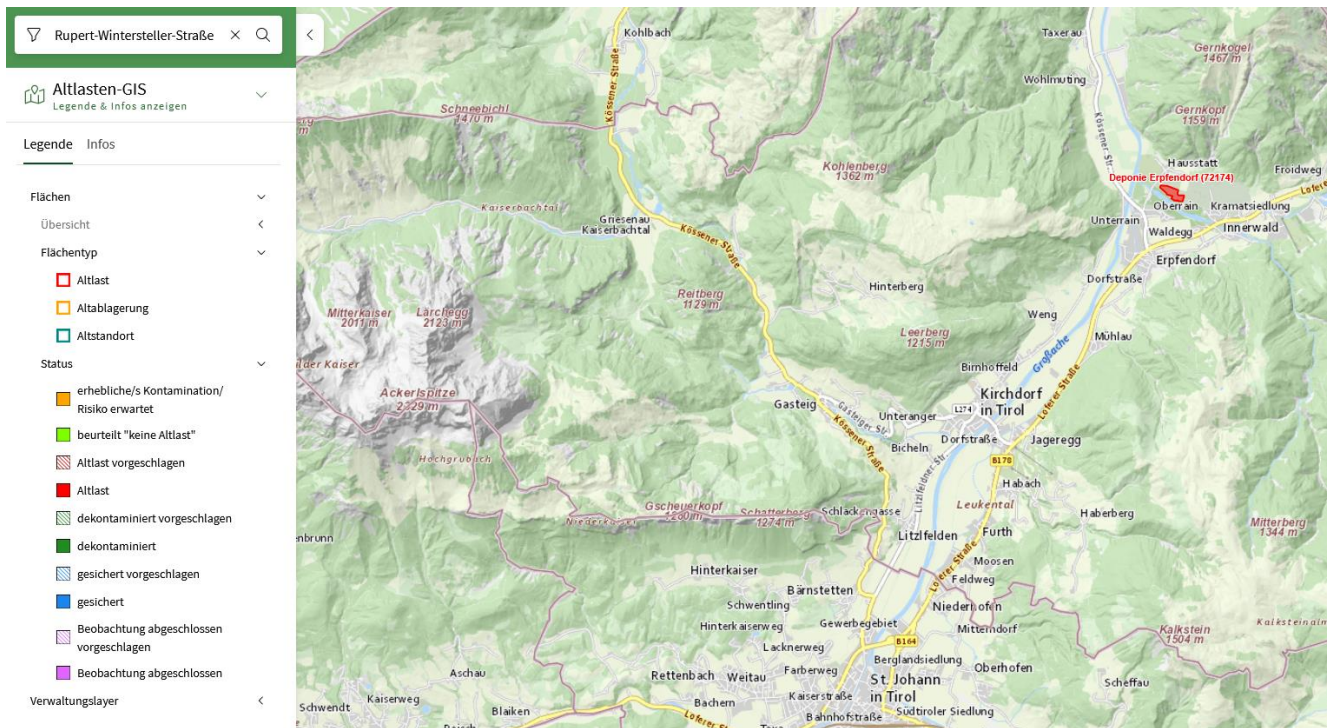


Abbildung 16: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 08.12.2025)

Leitungsauskunft

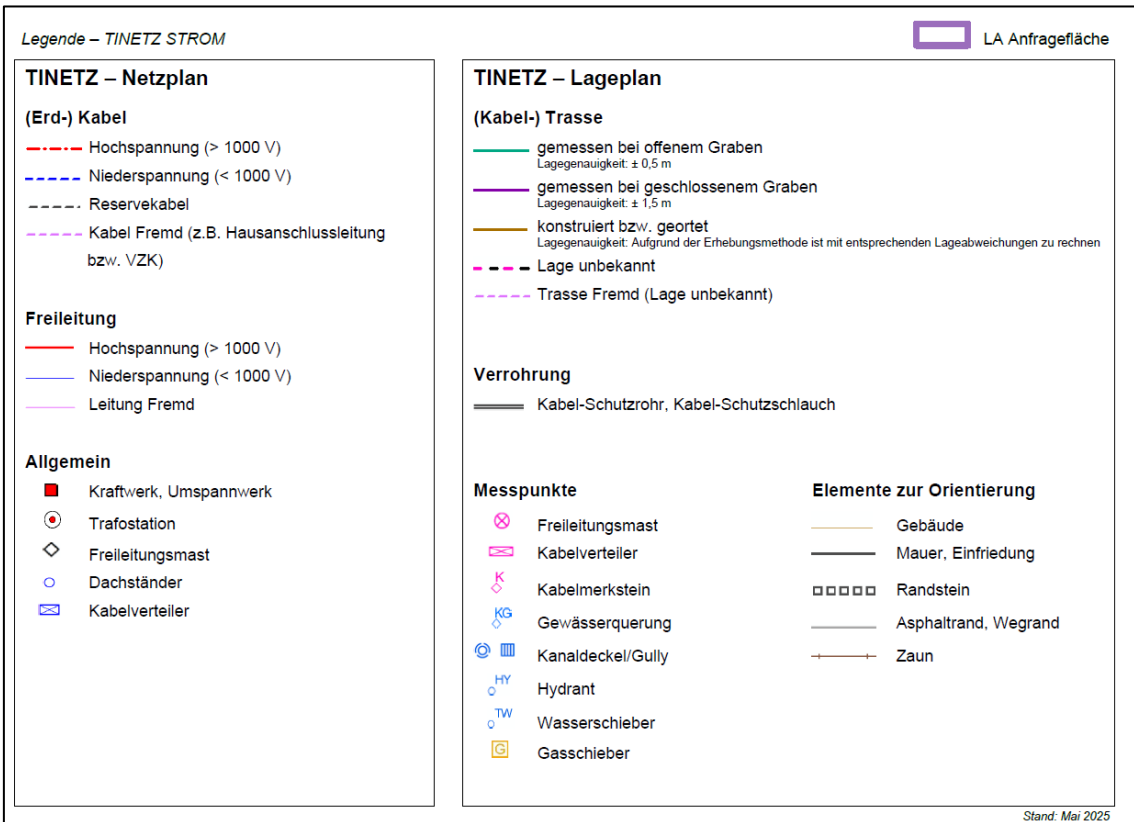
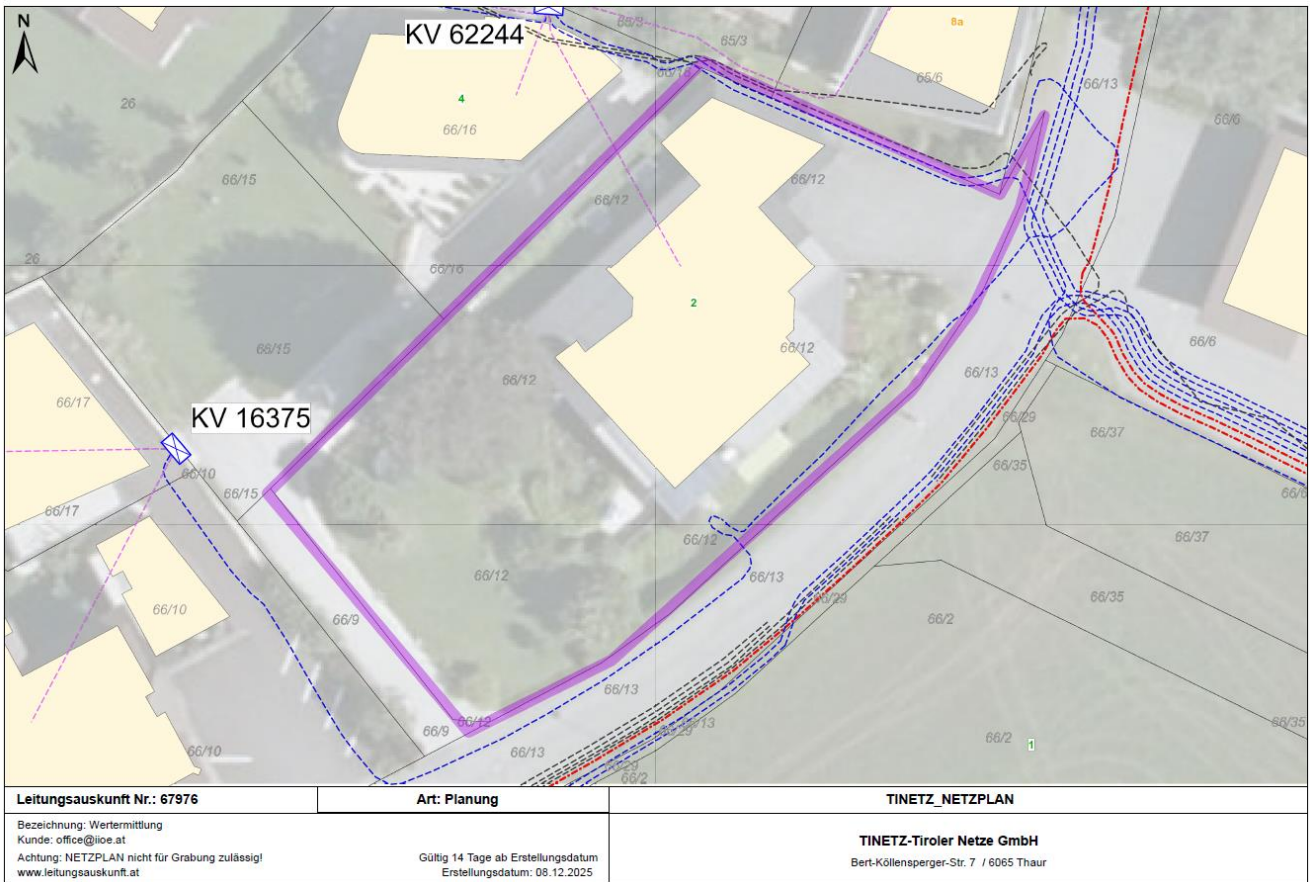
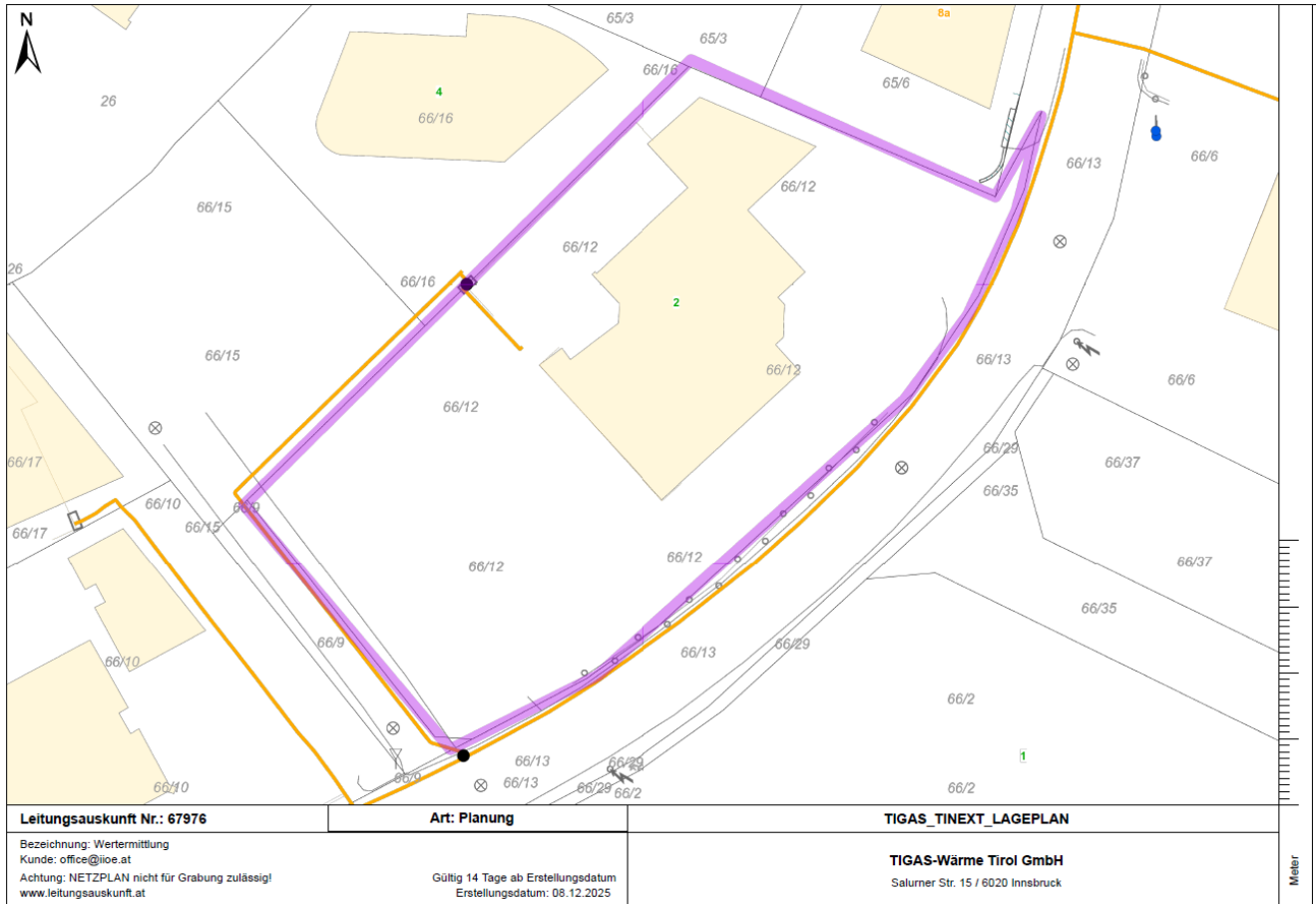


Abbildung 17: Leitungsplan & Legende (tinetz v. 08.12.2025)



Leitungsauskunft Nr.: 67976	Art: Planung	TIGAS_TINEXT_LAGEPLAN	Meter
Bezeichnung: Wertermittlung Kunde: office@ioe.at Achtung: NETZPLAN nicht für Grabung zulässig! www.leitungsauskunft.at	Gültig 14 Tage ab Erstellungsdatum Erstellungsdatum: 08.12.2025	TIGAS-Wärme Tirol GmbH Salurner Str. 15 / 6020 Innsbruck	

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

Gas

- Hochdruckleitung
- Mitteldruckleitung
- Niederdruckleitung
- Leitung nicht in Betrieb
- Leitung stillgelegt
- Absperrorgan
- Marker
- Station

projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme

genaue Rohrleitungslage unbekannt

- - - Rohrleitung in Errichtung
- - - Rohrleitung in Betrieb

LA-Antragsfläche

Kathodischer Korrosionsschutz

- KKS Leitung
- ▼ Meßstelle

Fernwirkanlage

- Fernwirkkabel

Fernwärme

- Vortlauf
- Rücklauf
- - - Meldeleitung
- Absperrorgan

FTTH

- Kabelschlauch
- FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

Die TIGAS-Wärme Tirol GmbH (kurz TIGAS) / TIWAG-Next Energy Solutions GmbH (kurz TINEXT) sind vor Beginn von Grabungsarbeiten aufgrund der vorhandenen Leitungsinfrastruktur gemäß der bestehenden Vorschriften und geltenden Richtlinien rechtzeitig zu verständigen, damit die Rohrleitungssache ausgesteckt und falls erforderlich Vorsorge für die Stellung einer Leitungsaufsicht getroffen werden kann.

GAS:
 Herr Gutsch (0664 / 82 64 383) - Bezirke Kufstein, Kitzbühel, Schwaz (ausgenommen Weer)
 Herr Gallop (0664 / 62 19 969) - Bezirk Innsbruck-Stadt
 Herr Steiner (0664 / 88 57 72 40) - Bezirke Innsbruck Land (einschließlich Weer), Imst und Landeck

Im Falle einer Anlagenbeschädigung, auch kleinster Art, ist die Schadensstelle unverzüglich abzusichern, und die TIGAS-Wärme Tirol (kurz TIGAS) unverzüglich unter der Gasnotrufnummer 128 zu verständigen.

FERNWÄRME:
 TIGAS - Wattens bis Völs
 Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)
 Herr DI (FH) Gamper (0664 / 62 19 980)

TINEXT 0800 818 819
 Heizwerk Längenfeld (0)50607-28400
 Stadtwärme Lienz (0)50607-20900

Den Anordnungen der Leitungsaufsicht der TIGAS / TINEXT ist zur Vermeidung von Schäden oder Gefährdungen der Leitungsinfrastruktur Folge zu leisten. Bei Gefahr im Verzug ist die TIGAS / TINEXT zu Ersatzmaßnahmen berechtigt.

Stand: April 2024

Abbildung 18: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 08.12.2025)

Grundrisse – Baurechtlich genehmigter Letztstand¹⁴

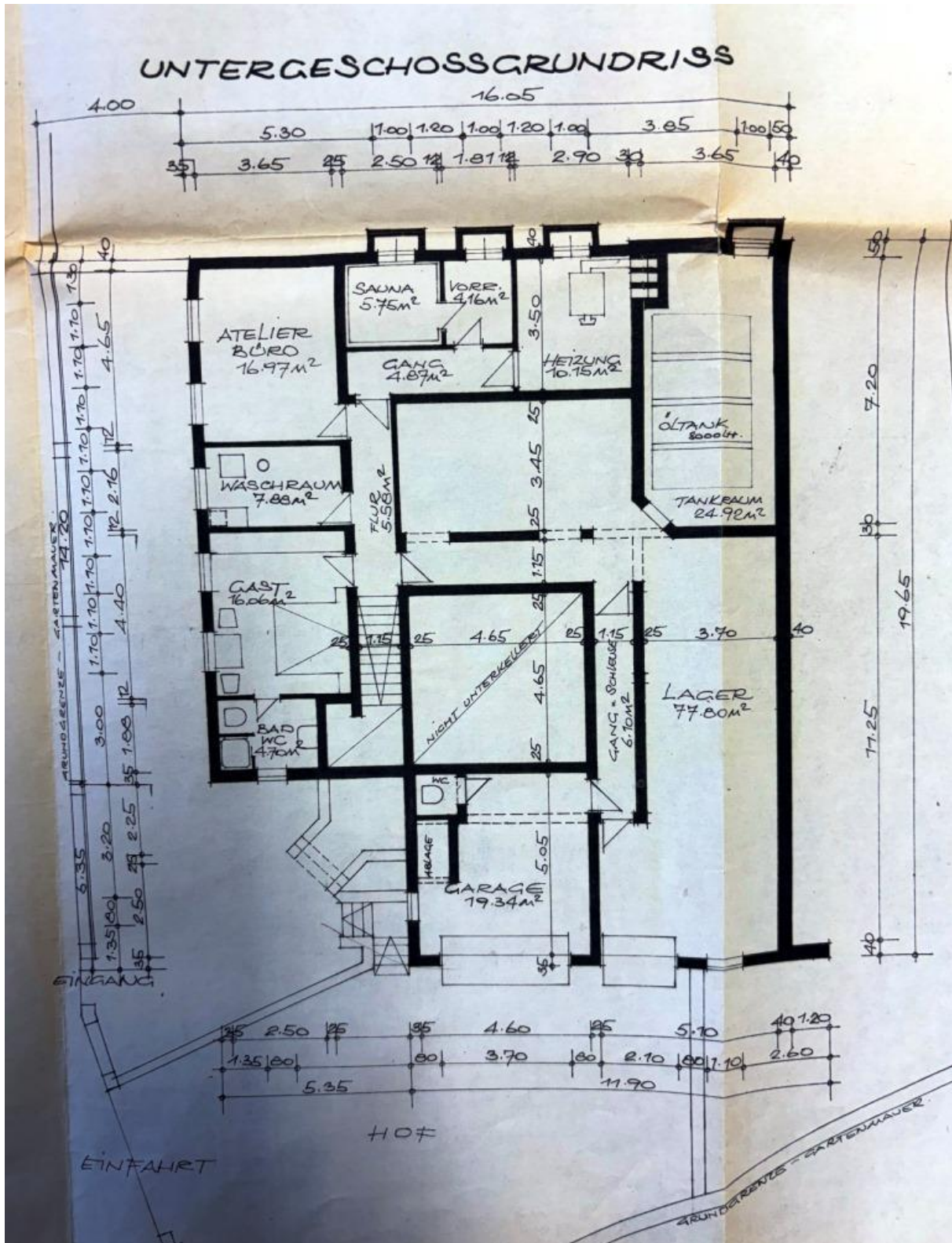


Abbildung 20: Grundriss Untergeschoss 1972

¹⁴ Quelle: Einreichplan v. 03/1972, Einreichplan v. 1993 sowie Einreichplan v. 24.05.2013; allesamt mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf versehen; in den Plänen aus 1972 bestehen insb. dahingehend Abweichungen, dass eine Vollunterkellerung ausgeführt – und auch nachträglich genehmigt – wurde (vgl. Ausführungen oben).

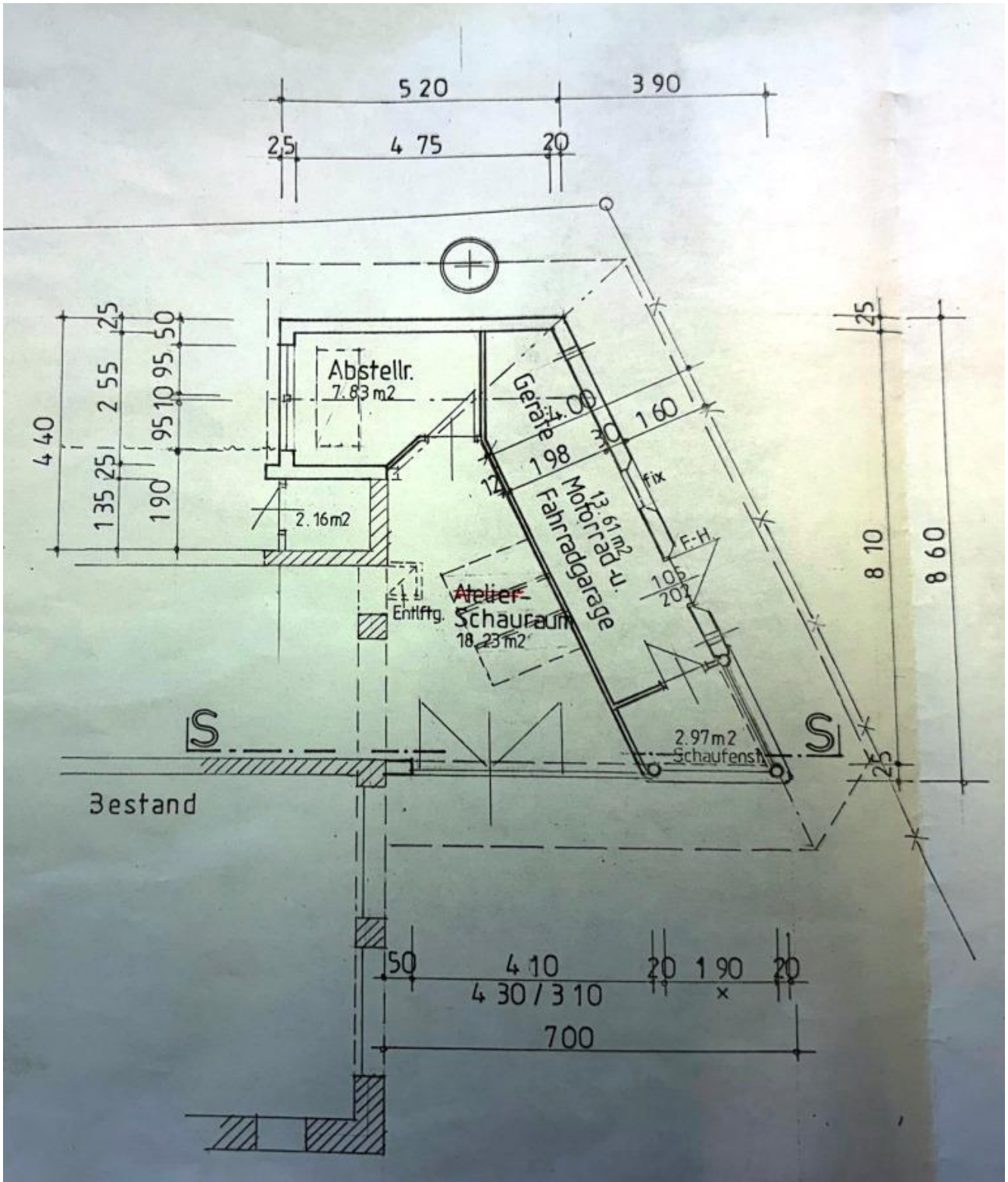


Abbildung 22: Grundriss Anbau 1993

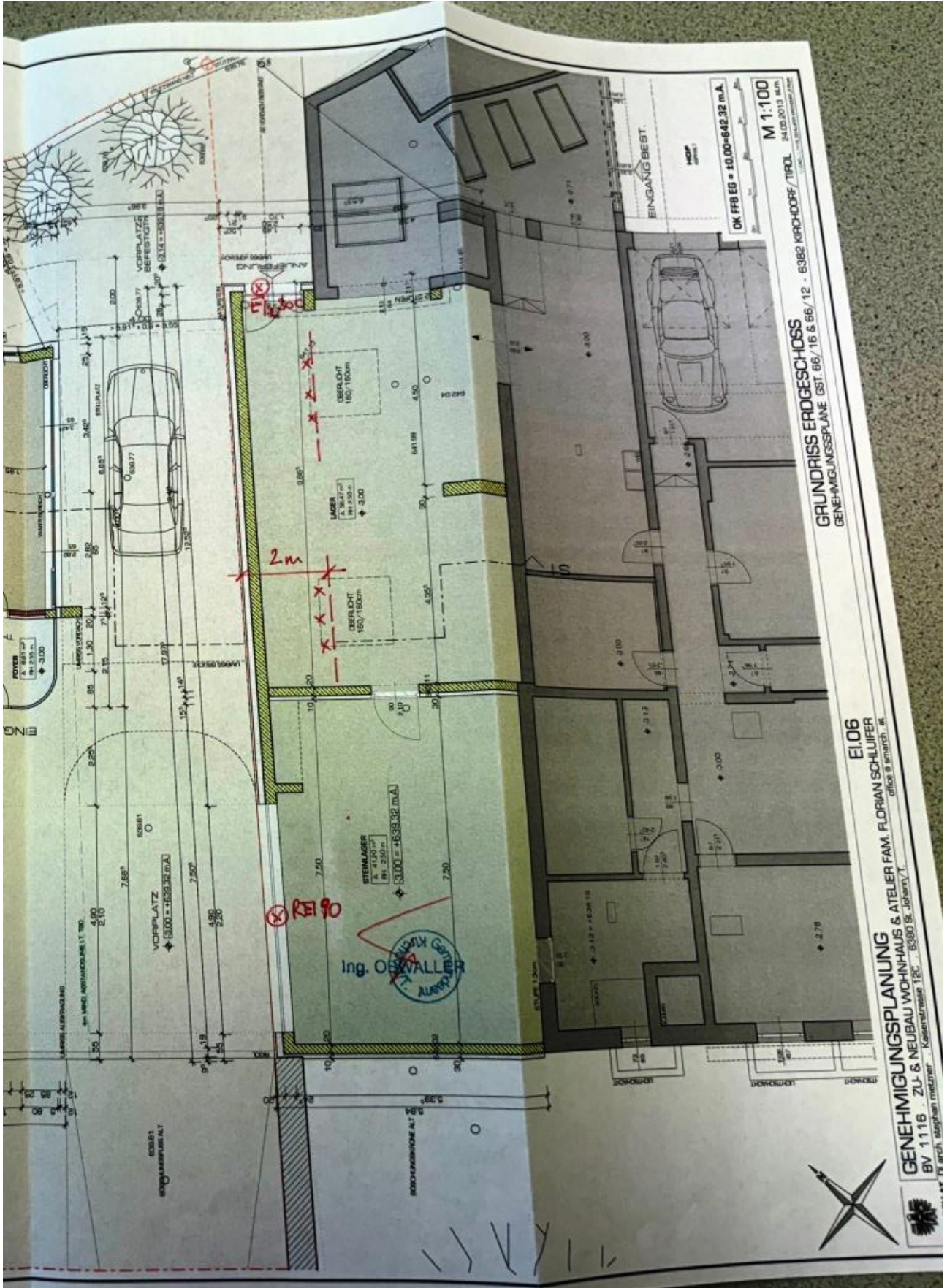


Abbildung 23: Grundriss Erweiterung 2013

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 24: Außenansicht



Abbildung 25: Außenansicht



Abbildung 26: Außenansicht



Abbildung 27: Außenansicht



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Außenansicht



Abbildung 30: Außenbereiche



Abbildung 31: Zufahrt/Hof



Abbildung 32: Freitreppe



Abbildung 33: Außenansicht

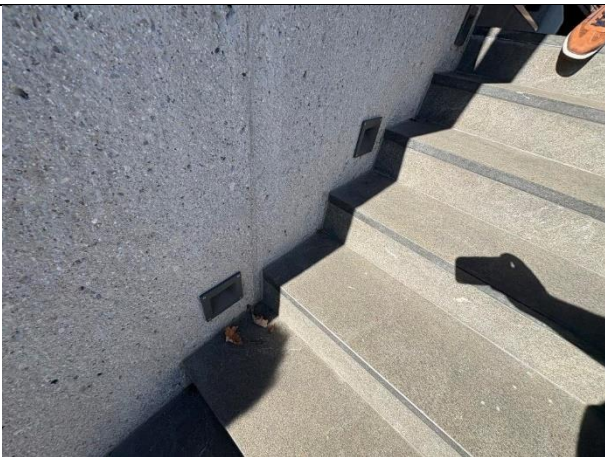


Abbildung 34: Freitreppe



Abbildung 35: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 36: Hauseingang



Abbildung 37: Hauseingang

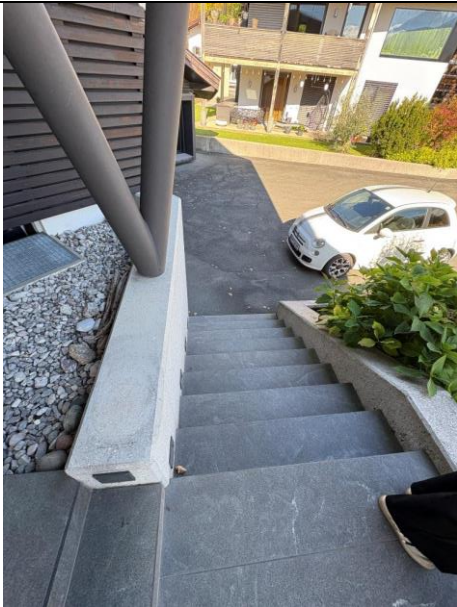


Abbildung 38: Freitreppe

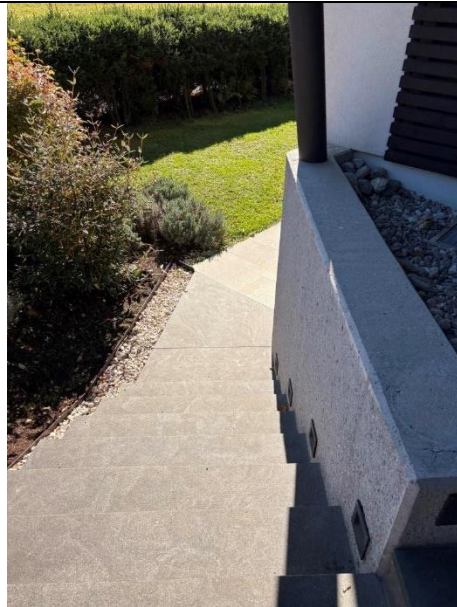


Abbildung 39: Freitreppe



Abbildung 40: BspH. Außenbereiche



Abbildung 41: BspH. Außenbereiche



Abbildung 42: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 43: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 44: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 45: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 46: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 47: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 48: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 49: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 50: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 51: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 52: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 53: Stützmauer



Abbildung 54: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 55: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 56: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 57: Terrasse



Abbildung 58: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 59: Terrasse



Abbildung 60: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 61: Bsph. Außenbereiche



Abbildung 62: Rückansicht



Abbildung 63: Rückansicht – Gst. 66/12 // 66/16



Abbildung 64: Rückansicht



Abbildung 65: Rückansicht



Abbildung 66: Rückansicht



Abbildung 67: Rückansicht



Abbildung 68: Rückansicht



Abbildung 69: Rückansicht



Abbildung 70: BspH. Dacheindeckung



Abbildung 71: Geräte- / Fahrradraum

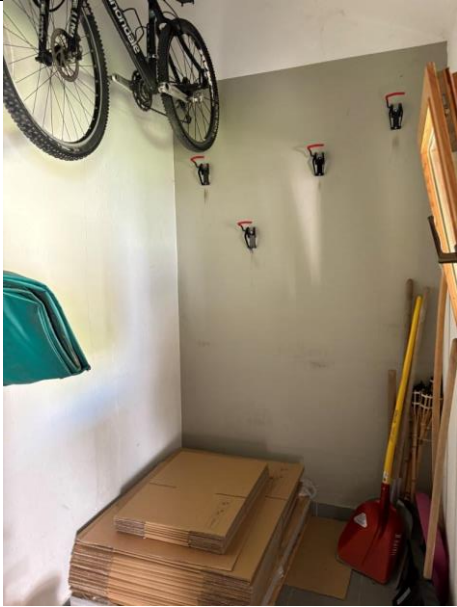


Abbildung 72: Geräte- / Fahrradraum



Abbildung 73: Geräte- / Fahrradraum



Abbildung 74: Hauseingang

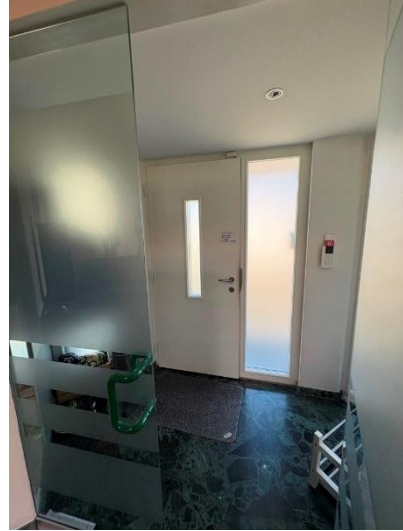


Abbildung 75: Hauseingang/Windfang



Abbildung 76: Hauseingang/Windfang



Abbildung 77: Hauseingang/Windfang



Abbildung 78: Hauseingang/Windfang



Abbildung 79: Hauseingang/Windfang



Abbildung 80: Halle

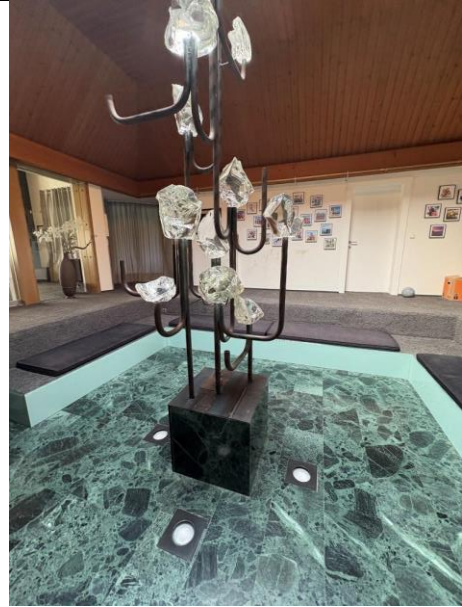


Abbildung 81: Halle



Abbildung 82: Halle

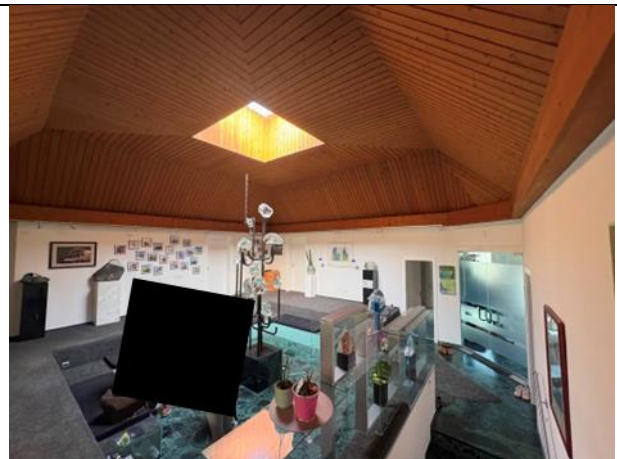


Abbildung 83: Halle

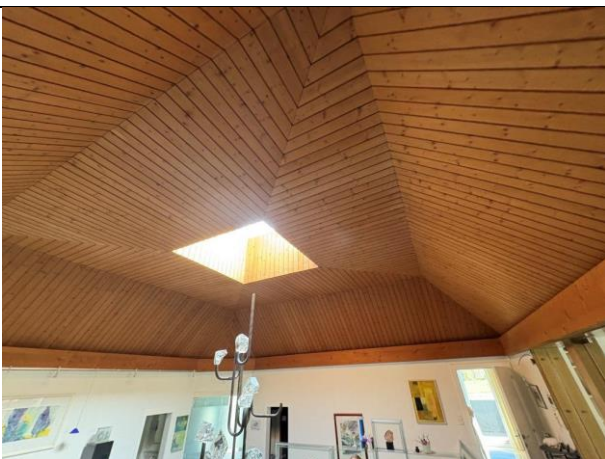


Abbildung 84: Halle – Detailansicht Lichtkuppel

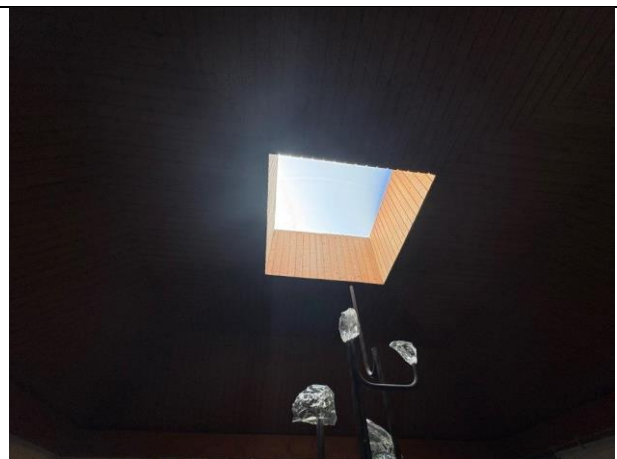


Abbildung 85: Halle – Detailansicht Lichtkuppel



Abbildung 86: Halle – Detailansicht Boden



Abbildung 87: Halle



Abbildung 88: Halle



Abbildung 89: Halle



Abbildung 90: Halle



Abbildung 91: Halle



Abbildung 92: Halle



Abbildung 93: Halle



Abbildung 94: Halle



Abbildung 95: Zugang Küche / Esszimmer



Abbildung 96: Küche / Esszimmer



Abbildung 97: Küche / Esszimmer



Abbildung 98: Küche



Abbildung 99: Küche



Abbildung 100: Küche



Abbildung 101: Küche



Abbildung 102: Küche



Abbildung 103: Ausgang Balkon



Abbildung 104: Speisekammer



Abbildung 105: Speisekammer



Abbildung 106: Stube



Abbildung 107: Stube



Abbildung 108: Balkon



Abbildung 109: Balkon



Abbildung 110: Balkon



Abbildung 111: Balkon & Markise



Abbildung 112: Halle – Blick ins Wohnzimmer



Abbildung 113: Wohnzimmer



Abbildung 114: Wohnzimmer

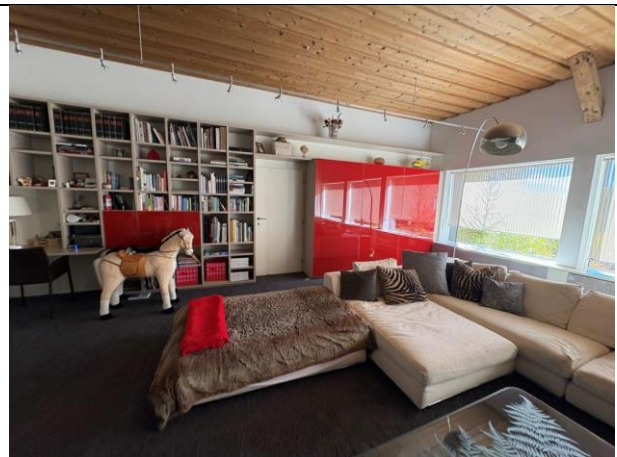


Abbildung 115: Wohnzimmer



Abbildung 116: Wohnzimmer



Abbildung 117: Wohnzimmer



Abbildung 118: Wohnzimmer



Abbildung 119: Wohnzimmer



Abbildung 120: Wohnzimmer



Abbildung 121: Wohnzimmer; offener Kamin



Abbildung 122: Wohnzimmer; Ausgang Terrasse



Abbildung 123: Terrasse



Abbildung 124: Wohnzimmer



Abbildung 125: Kinderzimmer



Abbildung 126: Kinderzimmer



Abbildung 127: Kinderzimmer



Abbildung 128: Kinderzimmer



Abbildung 129: Kinderzimmer

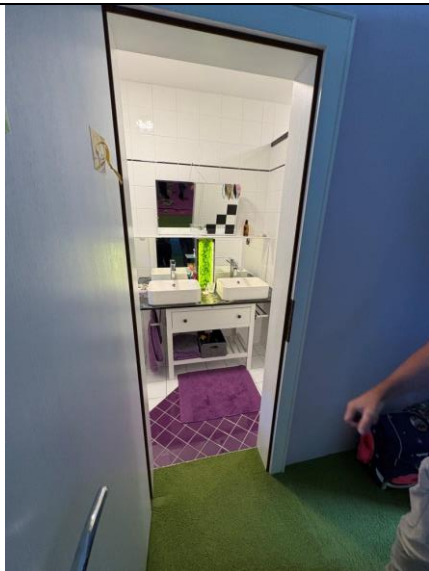


Abbildung 130: Kinderzimmer - Bad

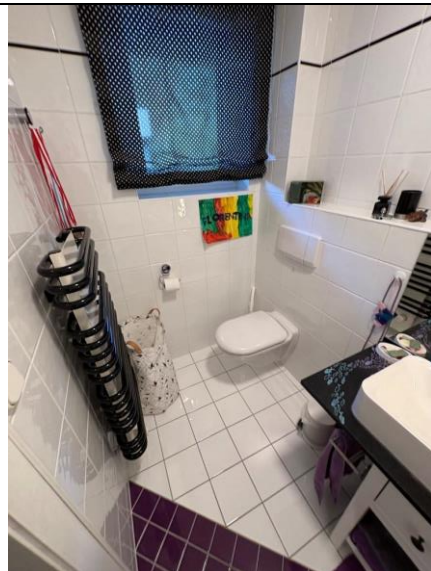


Abbildung 131: Kinderzimmer - Bad



Abbildung 132: Kinderzimmer - Bad



Abbildung 133: Kinderzimmer - Bad



Abbildung 134: Kinderzimmer - Bad



Abbildung 135: Kinderzimmer - Bad



Abbildung 136: Master-Schlafzimmer



Abbildung 137: Master-Schlafzimmer



Abbildung 138: Master-Schlafzimmer



Abbildung 139: Master-Schlafzimmer



Abbildung 140: Master-Schlafzimmer



Abbildung 141: Master-Badezimmer



Abbildung 142: Master-Badezimmer



Abbildung 143: Master-Badezimmer



Abbildung 144: Master-Badezimmer



Abbildung 145: Master-Badezimmer



Abbildung 146: Master-Badezimmer



Abbildung 147: Master-Badezimmer



Abbildung 148: Master-Badezimmer



Abbildung 149: Master-Badezimmer



Abbildung 150: Gäste-WC (EG)



Abbildung 151: Gäste-WC (EG)



Abbildung 152: Abgang Untergeschoss



Abbildung 153: Flur Wohnbereich UG

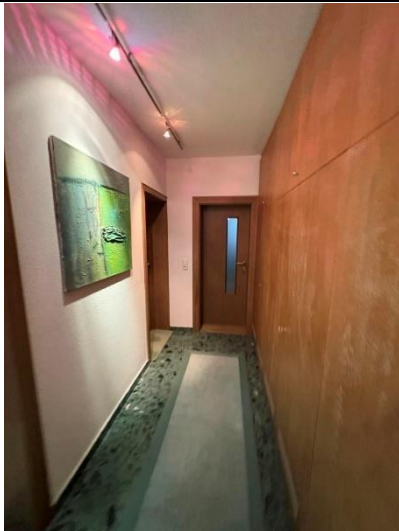


Abbildung 154: Flur Wohnbereich UG



Abbildung 155: Flur Wohnbereich UG



Abbildung 156: Flur Wohnbereich UG



Abbildung 157: Gästezimmer



Abbildung 158: Gästezimmer



Abbildung 159: Gästezimmer



Abbildung 160: Gästezimmer



Abbildung 161: Gästezimmer - Bad



Abbildung 162: Gästezimmer - Bad

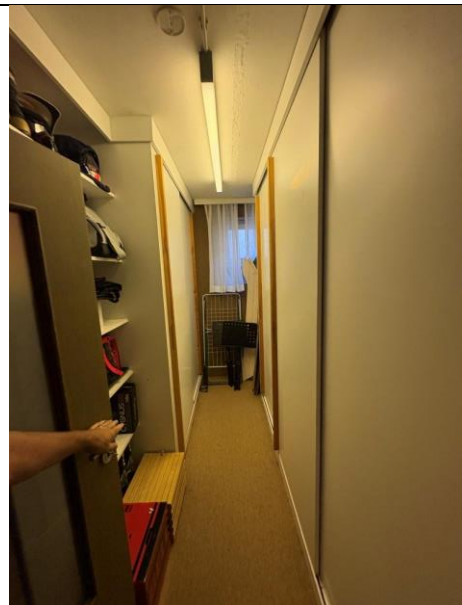


Abbildung 163: Abstellraum



Abbildung 164: Kinderzimmer UG



Abbildung 165: Kinderzimmer UG



Abbildung 166: Kinderzimmer UG



Abbildung 167: Waschküche



Abbildung 168: Waschküche



Abbildung 169: Waschküche



Abbildung 170: Garage



Abbildung 171: Garage



Abbildung 172: Garage



Abbildung 173: Garage



Abbildung 174: Garage



Abbildung 175: Haustechnik



Abbildung 176: Haustechnik



Abbildung 177: Haustechnik



Abbildung 178: Haustechnik



Abbildung 179: Haustechnik – Atmos Holzvergaser



Abbildung 180: Haustechnik



Abbildung 181: Haustechnik – Viessmann Gastherme



Abbildung 182: Haustechnik



Abbildung 183: Haustechnik



Abbildung 184: Haustechnik
 E3DC Pro PV



Abbildung 185: Haustechnik - E3DC Pro PV- Typenschild



Abbildung 186: Bsph. Elektroinstallation



Abbildung 187: Bsph. Elektroinstallation



Abbildung 188: Lagerraum

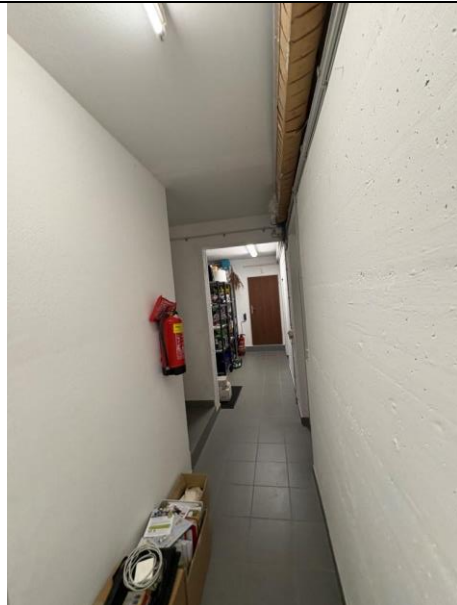


Abbildung 189: Flur

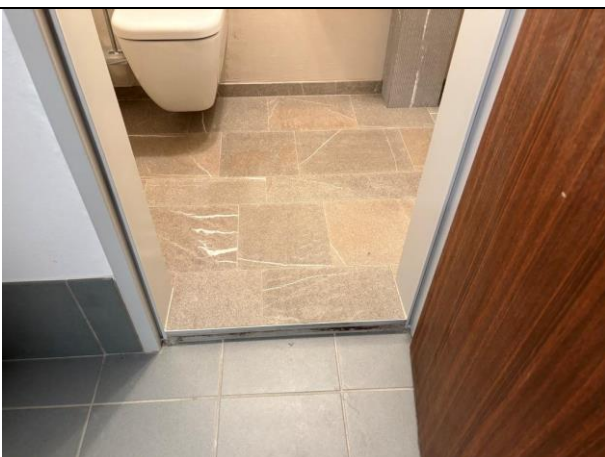


Abbildung 190: WC UG

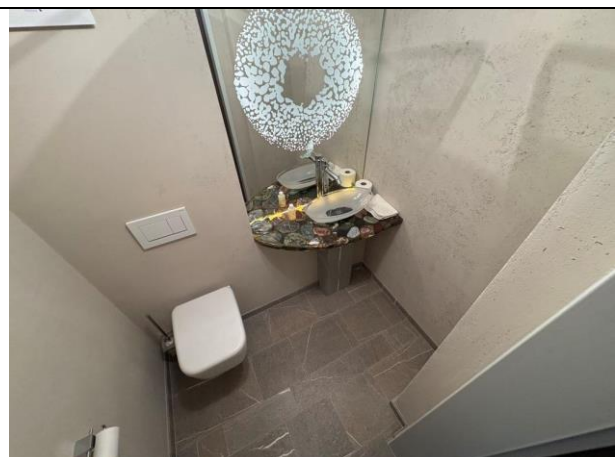


Abbildung 191: WC UG



Abbildung 192: Lagerraum



Abbildung 193: Lagerraum



Abbildung 194: Lagerraum



Abbildung 195: Lagerraum



Abbildung 196: Lagerraum



Abbildung 197: Lagerraum



Abbildung 198: Lagerraum



Abbildung 199: Übergang Atelier & Werkstatt



Abbildung 200: Atelier & Werkstatt



Abbildung 201: Atelier & Werkstatt



Abbildung 202: Atelier & Werkstatt



Abbildung 203: Atelier & Werkstatt



Abbildung 204: Atelier & Werkstatt



Abbildung 205: Atelier & Werkstatt



Abbildung 206: Atelier & Werkstatt



Abbildung 207: Atelier & Werkstatt



Abbildung 208: Atelier & Werkstatt



Abbildung 209: Atelier & Werkstatt



Abbildung 210: Atelier & Werkstatt



Abbildung 211: Atelier & Werkstatt



*Abbildung 212: Atelier & Werkstatt – DEMAG
Kransystem*



Abbildung 213: Atelier & Werkstatt



Abbildung 214: Atelier & Werkstatt



Abbildung 215: Atelier & Werkstatt



Abbildung 216: Atelier & Werkstatt



Abbildung 217: Atelier & Werkstatt



Abbildung 218: Atelier & Werkstatt



Abbildung 219: Atelier & Werkstatt



Abbildung 220: Atelier & Werkstatt



Abbildung 221: Atelier & Werkstatt



Abbildung 222: Atelier & Werkstatt



Abbildung 223: Atelier & Werkstatt



Abbildung 224: Atelier & Werkstatt



Abbildung 225: Atelier & Werkstatt



Abbildung 226: Atelier & Werkstatt



Abbildung 227: Atelier & Werkstatt

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen						
Etage/Nr. der Einheit	(Nutz-) Fläche insgesamt	(Wohn-) Nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Garagenfläche in m²	Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Hauptgebäude (1974)						
Untergeschoss						
Atelier Büro	16,97	16,97				264,57
Waschraum	7,88	7,88				
Gast	16,06	16,06				
Bad	4,70	4,70				
Weinkeller (k.A.; rechnerisch ermittelt!)	4,23	4,23				
Flur	5,58	5,58				
Gang	4,87		4,87			
Sauna (=Lager!!; Sauna nicht vorhanden!)	5,75		5,75			
Vorraum	4,16		4,16			
Heizung	10,15		10,15			
Tankraum	24,92		24,92			
Lager	77,80		77,80			
Gang/Schleuse	6,10		6,10			
Lager Mitte (k.A.; rechnerisch ermittelt!)	21,62		21,62			
WC (k.A.! / ggf. in Garage enthalten)	k.A.	k.A.				26,73
Garage	19,34				19,34	
Untergeschoss gesamt	230,13	55,42	155,37	0,00	19,34	291,30
Erdgeschoss						
Stube	18,13	18,13				276,20
Essen	14,38	14,38				
Küche	9,62	9,62				
Speis	5,17	5,17				
Garderobe	k.A.	k.A.				
Windfang	3,25	3,25				
Halle	57,59	57,59				
Wohnzimmer	53,67	53,67				
Kind	14,07	14,07				
Kind	13,41	13,41				
Eltern	14,33	14,33				
Ankleide	12,10	12,10				
Bad	6,26	6,26				
WC	2,83	2,83				
WC	1,67	1,67				
Terrasse	28,80			28,80		
Balkon	k.A.			k.A.		
Erdgeschoss gesamt	255,28	226,48	0,00	28,80	0,00	276,20
Summe Haupthaus	485,41	281,90	155,37	28,80	19,34	567,50
Anbau 1993 - nur Nebenflächen im Untergeschoss						
Anbau 1993						
Atelier / Schauraum	18,23		18,23			52,66
Abstellraum	7,83		7,83			
Schaufenster	2,97		2,97			
Geräte, Motorrad- u. Fahrradraum	13,61		13,61			
Vorraum/ überdachtes Lager	2,16		2,16			
Summe Anbau 1993	44,80	0,00	44,80	0,00	0,00	52,66
Anbau 2014 - nur Nebenflächen im Untergeschoss						
Anbau 2014						
Steinlager	41,20		41,20			109,21
Lager	56,47		56,47			
Summe Anbau 2014	97,67	0,00	97,67	0,00	0,00	109,21
Gesamtsumme	627,88	281,90	297,84	28,80	19,34	729,37

Abbildung 228: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Einfamilienwohnhaus mit Werkstatt-/Lagerflächen		
Adresse	Rupert-Wintersteller-Straße 2		
Grundstücksfläche m²	1.517	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr (flächengew.)	1993	Stichtag	2025
Nutzung	Fläche	Bruttogrundfläche	Nutzflächenfaktor
(Nutzfläche gem Baugenehmigung)	m ²	m ²	(ausschl. auf WNFL+NF)
Wohnnutzflächen	281,90	702,64	0,83
Nebenflächen	297,84		
Terrassen/Balkon	28,80		
Garage	19,34	26,73	
Summe	627,88	729,37	
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
Wohnhaus inkl. Nebenflächen	2.250,00		1.580.940
Garage	1.125,00	50 % der vollen Herstellungskosten	30.071
Herstellungskosten ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag (EURO)			1.611.011
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		20,0%	322.202
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		5,0%	80.551
Außenanlagen		5,0%	80.551
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO)			2.094.315
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
Alter des Gebäudes in Jahre (flächengewichtet)		32	
Restnutzungsdauer in Jahre		48	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren (lineare Wertminderung)		48	
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-40%	-837.726
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			1.256.589
übergehende offene Gemeindeforderungen		-554,58	EURO
Abschläge		ca. -0,04%	-555
keine		0	
Zuschläge		ca. 0,00%	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			1.256.034
Bodenwert			1.357.720
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			1.357.720
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			2.613.754
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			2.613.754

Abbildung 229: Sachwertberechnung