KRIMBACHER
bau:sachverstand

BEFUND und GUTACHTEN

30.09.2026

Az.: 3 E 2659/26m



GEGENSTAND:

Gieringweg 8c, 6370 Reith b.K., EZ 898, Gst.Nr. 400/11, KG 82111 Reith b.K.

BM Dipl.-Ing. **Stephan Krimbacher**
Maria-Theresien-Straße 21 | 6020 Innsbruck
+43 664 99716901
office@bau-sachverstand.com
bau-sachverstand.com

Tiroler Sparkasse Bank AG
IBAN AT82 2050 3033 0288 5334
BIC SPIHAT22XXX
ATU79109956

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter **Sachverständiger**
Staatlich befugter und beeideter **Zivilingenieur** für Bauwesen
Staatlich geprüfter **Baumeister** und **Immobilientreuhänder**

AUFTRAGGEBER:

SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV
Brandlboden 3
6323 Bad Häring

für:

Bezirksgericht Kitzbühel
Wagnerstraße 7
6370 Kitzbühel

AUFTRAG:

Der fertigende Sachverständige wurde als bautechnischer Subgutachter des vom Bezirksgericht Kitz-bühel mit der Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft betrauten Sachverständigen Herrn Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV mit nachstehenden Fragestellungen beauftragt:

1) Einschätzung des Fertigstellungsgrades des sich auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes samt Abschätzung der aufgewandten Herstellungskosten.

2) Beurteilung des Gebäudezustandes hinsichtlich Schäden aufgrund des längeren Stillstandes der Bauarbeiten.

STICHTAG:

Datum: 9. September 2026 (= Datum des Wertermittlungsstichtages von SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV)

ORTSAUGENSCHEIN:

Datum: 9. September 2026, 11:00 bis 12:30 Uhr

Teilnehmer: Dr. Markus Hainbuchner / Anwalt der betreibenden Partei
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV / Sachverständigenbüro Bienert
Maximilian Spanner, MscRE / Sachverständigenbüro Bienert
Bmst. DI Stephan Krimbacher / Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten besteht aus 68 Seiten, es wurde eine digitale Ausgabe erstellt.

I. VORBEMERKUNGEN

Gegenstand der Bearbeitung des vorgenannten Objektes durch den fertigenden allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen sind die nachfolgenden unter III. „Allgemeines“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage des vorliegenden Gutachtens. 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 beeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen und wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass dem unterfertigenden Sachverständigen alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der Sachverständige im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behaltet sich der Sachverständige vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das Gutachten hat 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 das Gutachten entsprechend angepasst werden.

II. INHALTSVERZEICHNIS

I. Vorbemerkungen 3
II. Inhaltsverzeichnis 4
III. Allgemeines 5
IV. Zweck 5
V. Umfang der Besichtigung 6
VI. Art der Befundaufnahme 6
VII. Unabhängigkeit des Sachverständigen und Vertraulichkeitserklärung 6
VIII. Erklärung des Sachverständigen 6
IX. Literatur 6
X. Verwendete Unterlagen 6
XI. Befund 7
A. Auszug Katastralmappe 7
B. Auszug TIRIS 7
C. Beschreibung der Baulichkeit 8
D. Bescheide und Bewilligungen 9
E. Bauzustand und laufende Instandhaltung 9
F. Pläne 10
G. Flächenaufstellung 21
H. Fotos Ortsaugenschein 23
XII. Gutachten 53
A. Einschätzung des Fertigstellungsgrades samt aufgewandter Herstellungskosten 53
1. Ermittlung der Aufschläge für höchstwertige Ausführung 54
2. Ermittlung Richtwert der Herstellungskosten 57
3. Ermittlung der Neubaukosten gesamt 58
4. Ermittlung des Fertigstellungsgrades 58
5. Ermittlung der anrechenbaren, aufgewandten Herstellungskosten 62
B. Beurteilung des Gebäudezustandes hinsichtlich Schäden aufgrund des längeren Stillstandes der Bauarbeiten 63
1. Perimeterdämmung 63
2. Dämmung Decke über UG 1 und UG 2 63
3. Fenstereinbau 63
4. Zimmermeisterarbeiten 64
5. Wassereintritt UG 2 64
6. Korrosion- und Betoninstandsetzung 64
7. Sonstiges 64
8. Kostenzusammenstellung: 64
XIII. Zusammenfassung 67
XIV. Anmerkungen 68

III. ALLGEMEINES

Dieses Gutachten stellt überblicksmässig den baulichen Zustand der gegenständlichen Liegenschaft für die Beantwortung der Fragen des Gutachtensauftrag dar.

Der Sachverständige geht bei der Erstellung dieses Berichtes von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.

Es wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des bzw. der Gebäude oder des Grundstücks durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach bloßem Augenschein geprüft. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand basieren daher auf bloßem Augenschein. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.

Der Sachverständige hat die Begehung sowie die Erstellung dieses Berichtes nach bestem Wissen und mit großer Sorgfalt durchgeführt, trotzdem ist nicht auszuschließen, dass einzelne Punkte verborgen blieben. Eine abschließende Vollständigkeit dieses Berichtes wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieser Bericht jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG darstellt.

Maße und Flächen, sofern verwendet, sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung maßgeblich ist.

IV. ZWECK

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, dem Auftraggeber sowie dem betrauten Gericht einen Überblick über die beauftragten Leistungen des gegenständlichen Objektes zu geben.

Jede andere unmittelbare oder mittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dieser Bericht (Befund – Gutachten) wurde ausschließlich auf Basis des angeführten Ortsaugenscheines, der angeführten Unterlagen, messtechnischen Erkenntnissen und dgl. erstellt.

Der unterfertigte Sachverständige behält sich bei Vorliegen neuer Unterlagen und sonstiger Informationen ausdrücklich das Recht vor, diesen Bericht abzuändern bzw. zu ergänzen.

Berichte, Gutachten, Bilder, und Messdiagramme sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung erlaubt.

V. UMFANG DER BESICHTIGUNG

Gebäude von außen, Außenanlagen, Garage, Untergeschoß 1, Untergeschoß 2, Erdgeschoß und Obergeschoß. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

VI. ART DER BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme erfolgte im Beisein der angeführten Teilnehmer als Sichtprüfung ohne Einsatz von Messgeräten. Die Situation wurde überblickmässig fotografisch dokumentiert.

VII. UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er dieses Gutachten als unabhängiger Sachverständiger objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Der fertigende Sachverständige erklärt, 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, vertraulich zu behandeln.

VIII. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

IX. LITERATUR

- Dr. Peter Wendlinger, Immobilienkennzahlen Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis, 2. Auflage, Juni 2018
- Hauptverband allgemein beeideten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Juni 2020
- SV Prof. Baurat h. c. BM Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
- Sachverständige - Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Metzger B., Bauherrenhandbuch, 11. Auflage 2016, Haufe Lexware GmbH & Co. KG

X. VERWENDETE UNTERLAGEN

- Katasterplan
- TIRIS-Pläne
- von SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV übermittelte Unterlagen und Pläne

XI. BEFUND

A. Auszug Katastralmappe

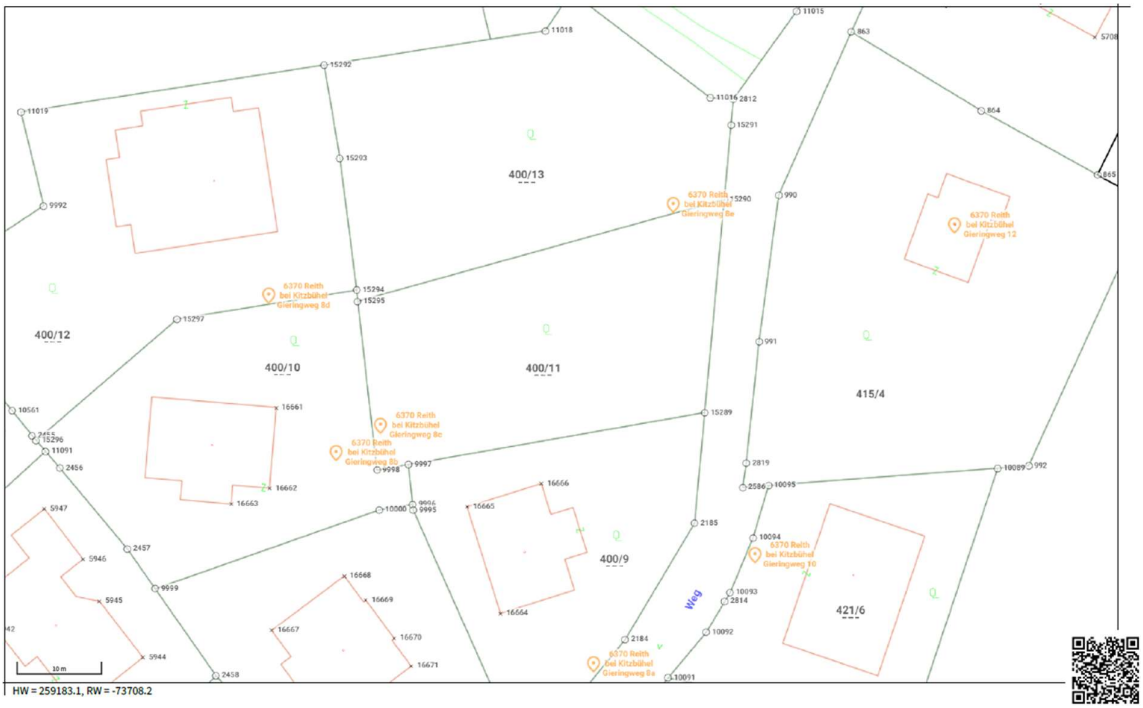


Abbildung 1: Auszug Katastralmappe (Quelle: BEV)

B. Auszug TIRIS

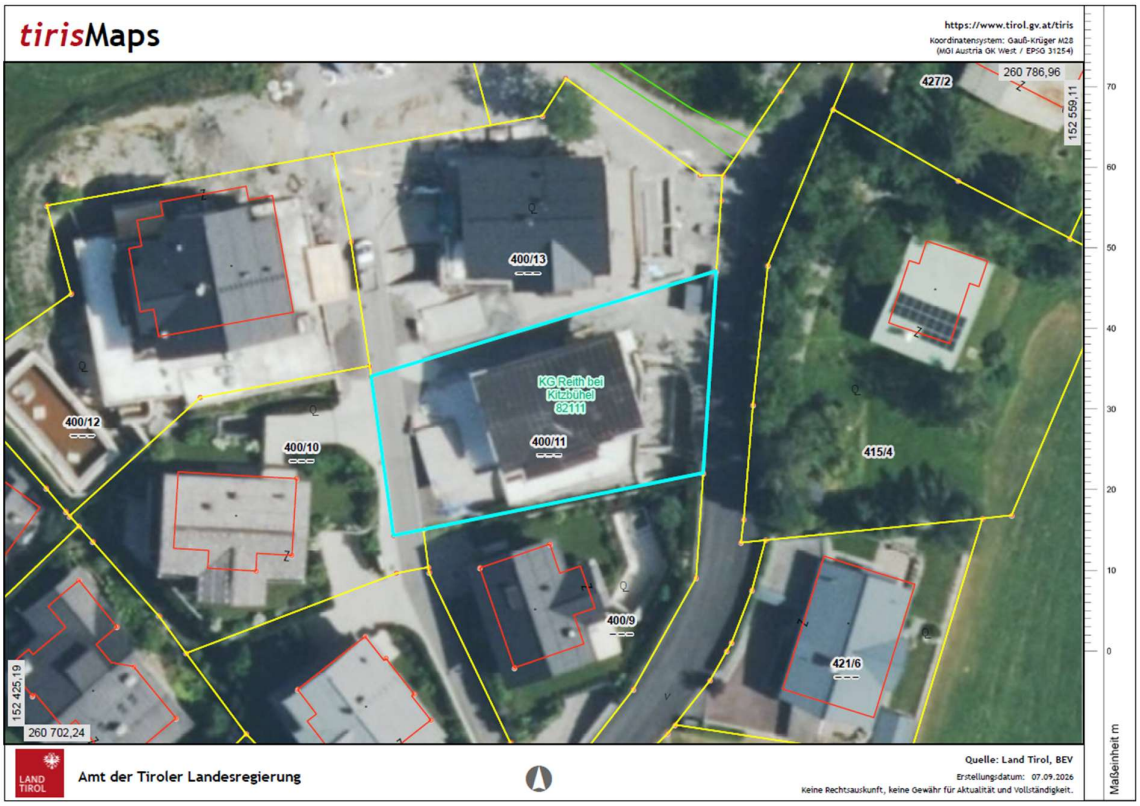


Abbildung 2: Auszug TIRIS (Quelle: TIRIS)

C. Beschreibung der Baulichkeit

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß sowie zwei Untergeschoßen mit einer Tiefgarage und einem Indoor-Pool.

Der aktuell unfertige Bauzustand stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Fundamente Stahlbeton
- Tragendes Mauerwerk Stahlbeton
- Geschossdecken Stahlbeton
- Treppen Stahlbeton
- Holzdachstuhl als Satteldach ausgeführt mit einer Neigung von 14 °, im Außenbereich auf Sicht mit Altholzverkleidung
- Aluminiumfensterstöcke für 3-Scheibenverglasung ohne Flügel oder Verglasungen
- Teilweise Elektro- Rohinstallation
- Teilweise HSL-Rohinstallationen
- Wärmeerzeugung: Sole-/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonden
  zusätzlich Gasanschluss
- Untergeschoß 2 mit bituminöser Abdichtung
- Außenterrassen Isolierung, Dämmung und Schutzvlies
- Perimeterdämmung mit Bitumenanstrich, Dämmung und Noppenbahn, teilweise eingeschüttet
- Pool im Rohbau

Ob die notwendigen Tiefenbohrungen für die Wärmepumpe bereits erstellt wurden, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass diese noch nicht vorhanden sind bzw. falls vorhanden aufgrund des langen Stillstandes nicht mehr ohne Weiteres nutzbar sind.

Gemäß geotechnischem Gutachten steht ab einer Tiefe von ca. 1 m lockeres, ab ca. 5 m festeres Felsgestein an, was zu entsprechenden Erschwernissen führt.

Gemäß Baufortschrittsmeldungen wurde die Fertigstellung der Bodenplatte mit 1. August 2022 und die Fertigstellung der Außenwände mit 09.12.2022 angezeigt.

Wie im Zuge des abgehaltenen Ortstermins festgestellt werden konnte, wurde das Bauvorhaben nicht vollendet und ruhen die Bauarbeiten seit längerer Zeit, sodass kein Baujahr im Sinne des Jahres der Fertigstellung (dokumentiert durch eine Bauvollendungsanzeige o.ä.) festgelegt werden kann.

Unter Würdigung der vorliegenden Informationen ist vielmehr davon auszugehen, dass der heutige / zum Stichtag vorgefundenen Bauzustand spätestens wohl Ende 2022 / Anfang 2023 erreicht wurde und die Bauarbeiten sohin seit inzwischen knapp 4 Jahren ruhen. Entsprechend ist das Baujahr bzw. der aktuell unfertige Bauzustand nach gutachterlichem Ermessen auf das Jahr 2022 zu datieren.

Der gesamte Rohbau wurde in Stahlbeton ausgeführt, als Dach wurde ein Satteldach mit Altholzverkleidung ausgeführt. Bei den Fensterstöcken handelt es sich um Alufenster (3-Scheiben) mit besonders schmalen Profilen.

Im Detail wird zur Ausführung bzw. Ausstattung im weiteren Verlauf dieses Gutachtens eingegangen.

D. Bescheide und Bewilligungen

Diese wurden durch den Sachverständigen Bienert beim Bauamt Reith bei Kitzbühel ausgehoben und dem fertigenden Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Sie wurden im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens nur im Rahmen der hierfür notwendigen Erfordernisse herangezogen und nicht näher im Detail überprüft. Es wird von einem rechtmäßigen Bestand ausgegangen.

E. Bauzustand und laufende Instandhaltung

Der Bauzustand hat durch die jahrelange, ungeschützte Bewitterung in weiten Teilen stark gelitten, im Detail wird hierzu noch im weiteren Verlauf dieses Gutachtens eingegangen.

F. Pläne



Abbildung 3: Lageplan gem. § 31 TBO-Übersicht

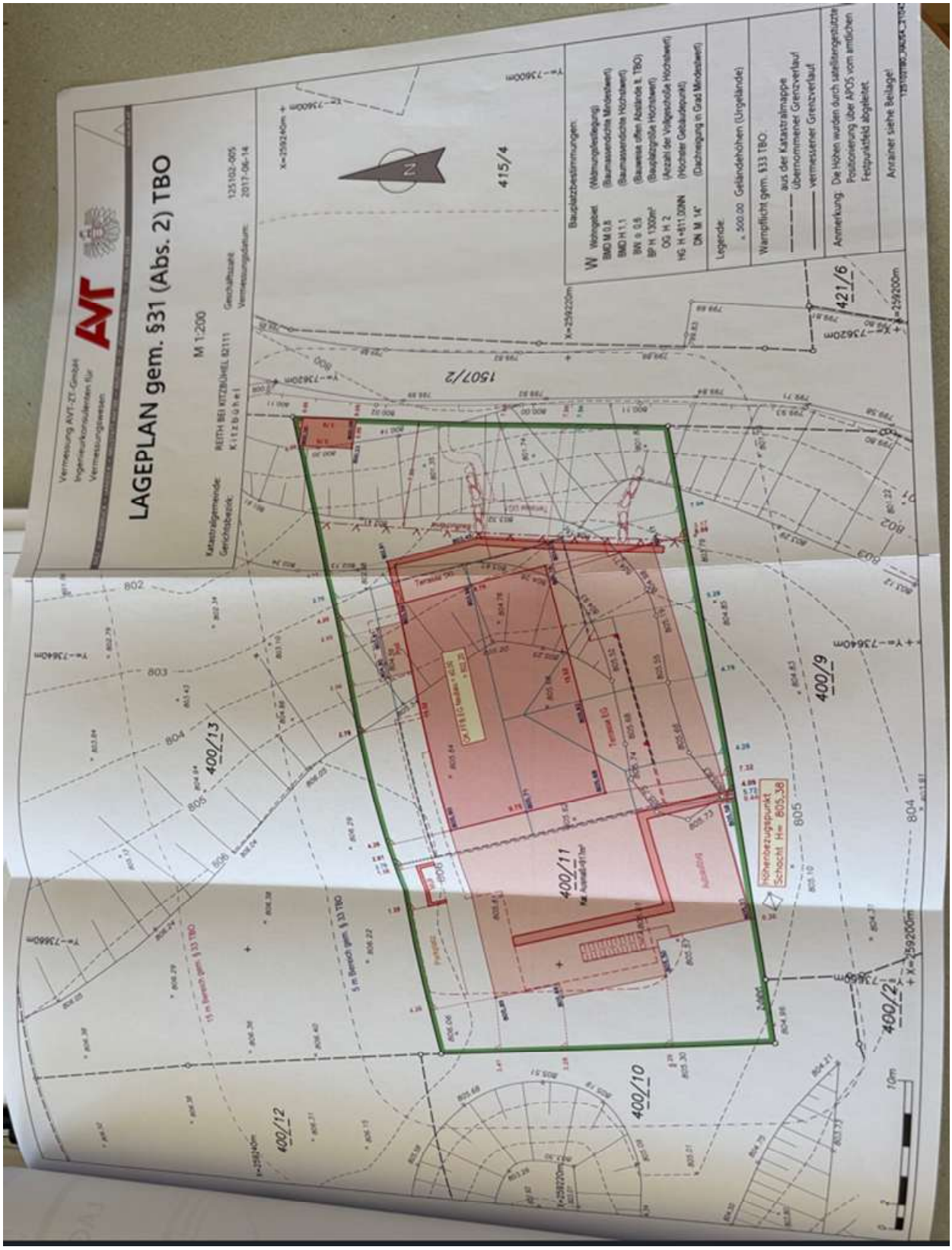


Abbildung 4: Lageplan gem. § 31 TBO

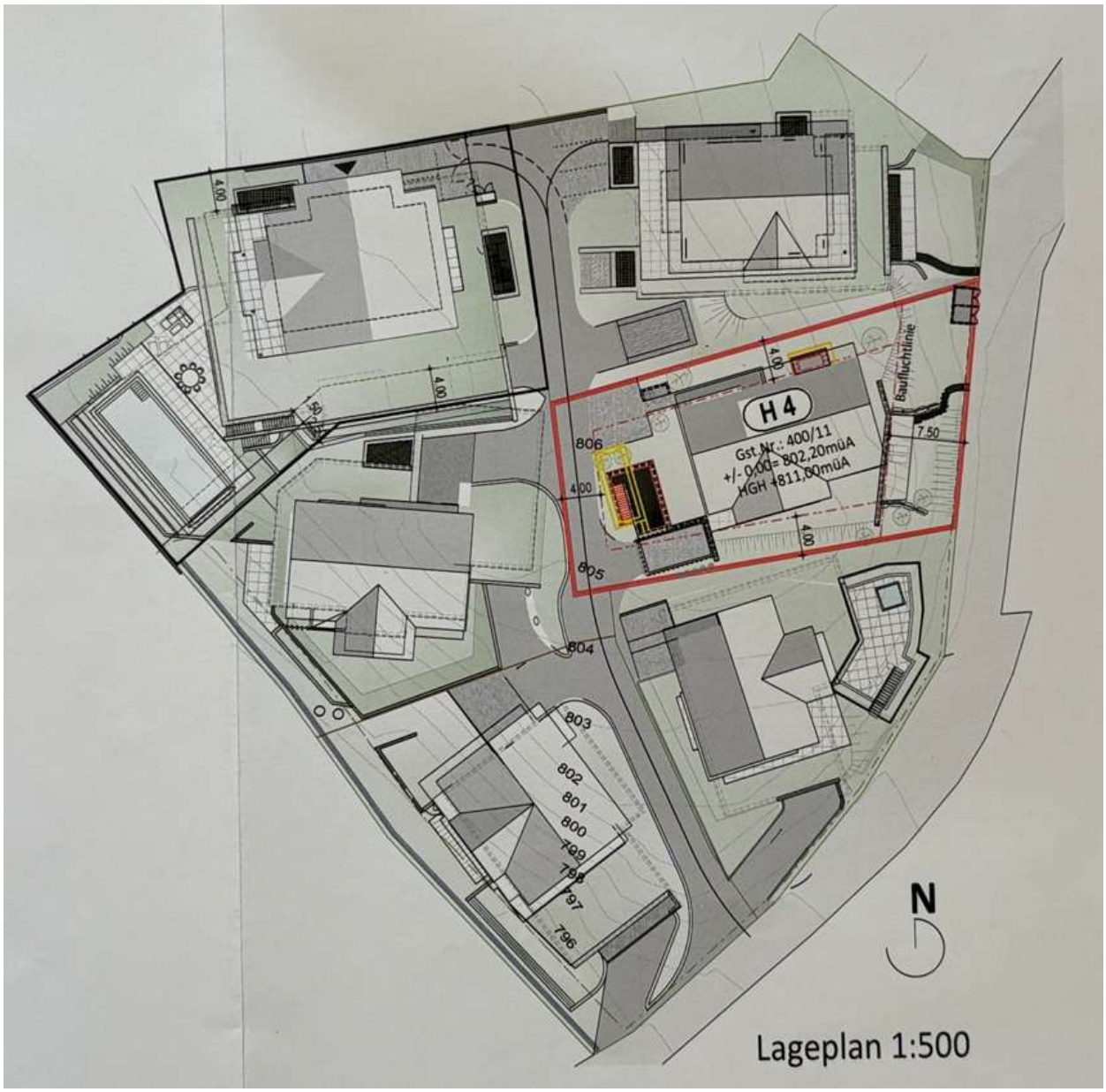


Abbildung 5: Lageplan

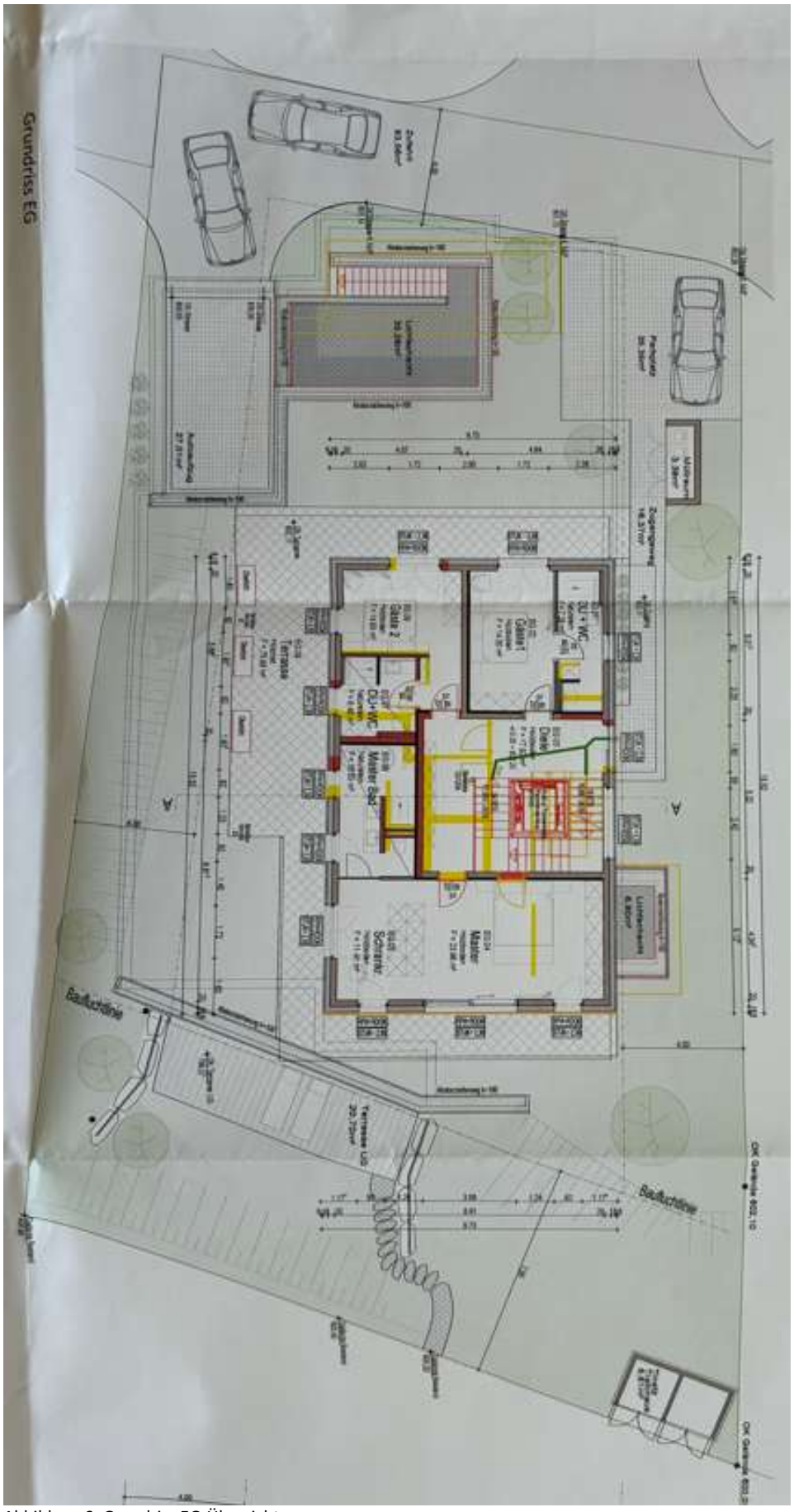


Abbildung 6: Grundriss EG-Übersicht

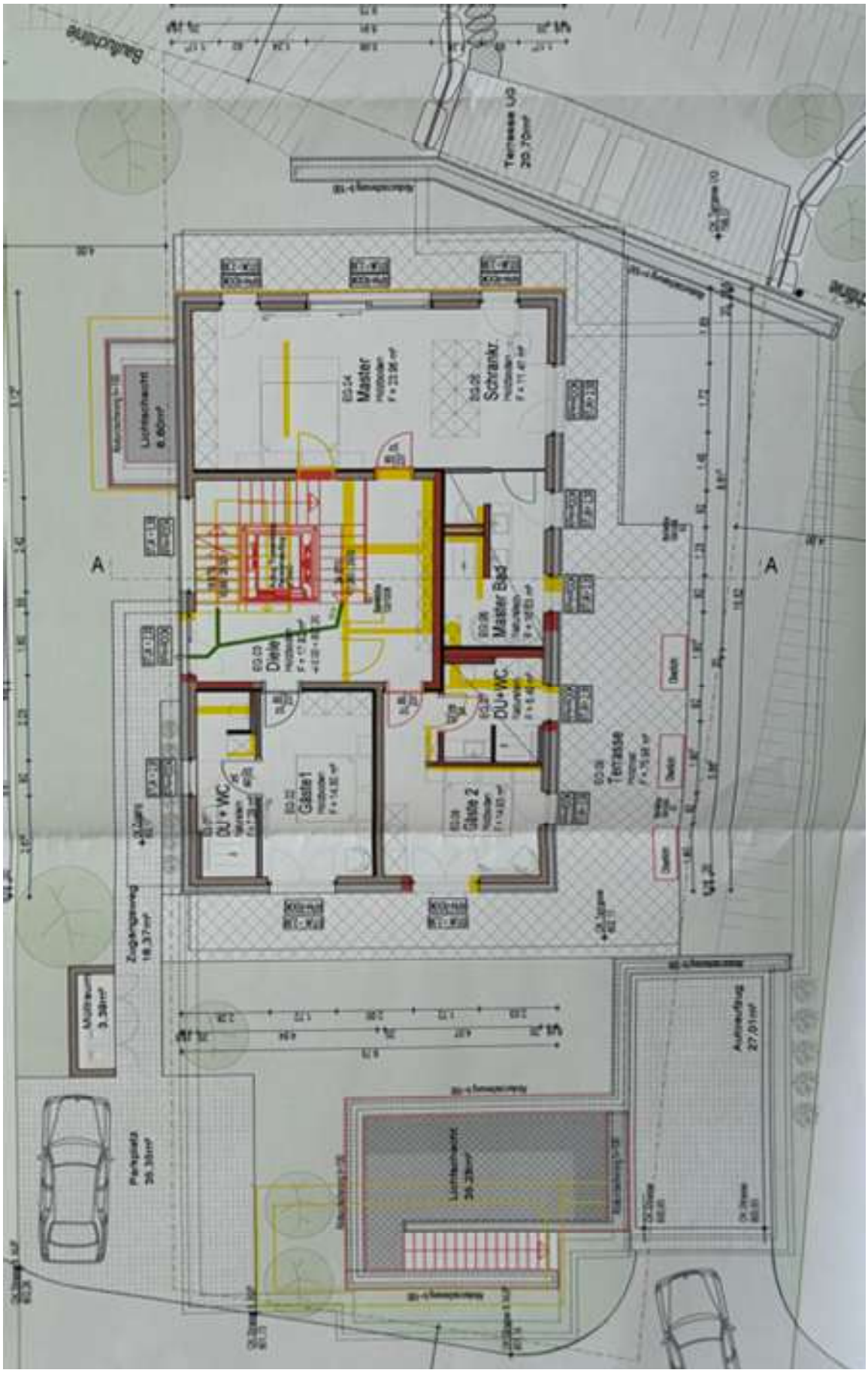


Abbildung 7: Grundriss EG

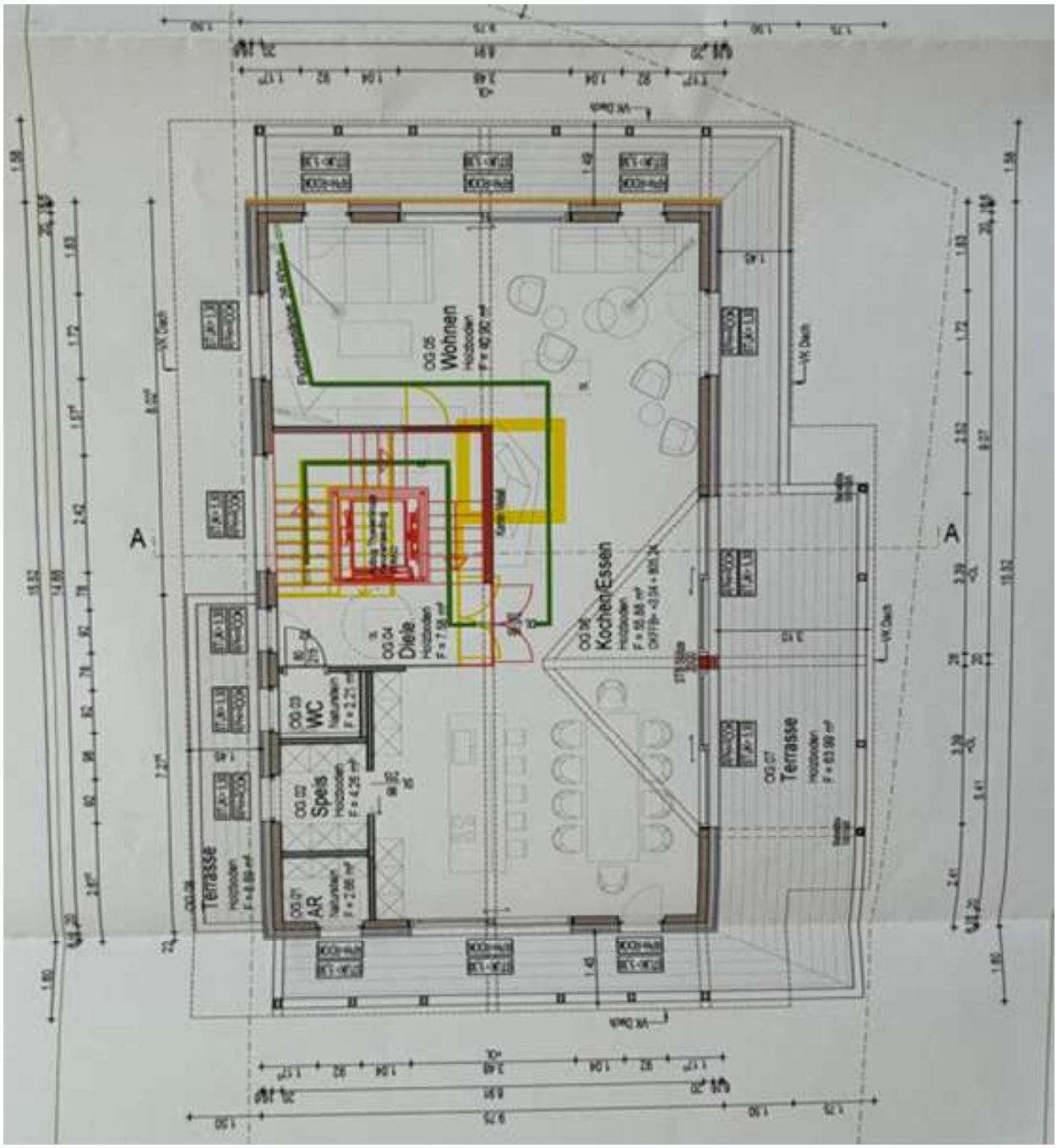


Abbildung 8: Grundriss OG

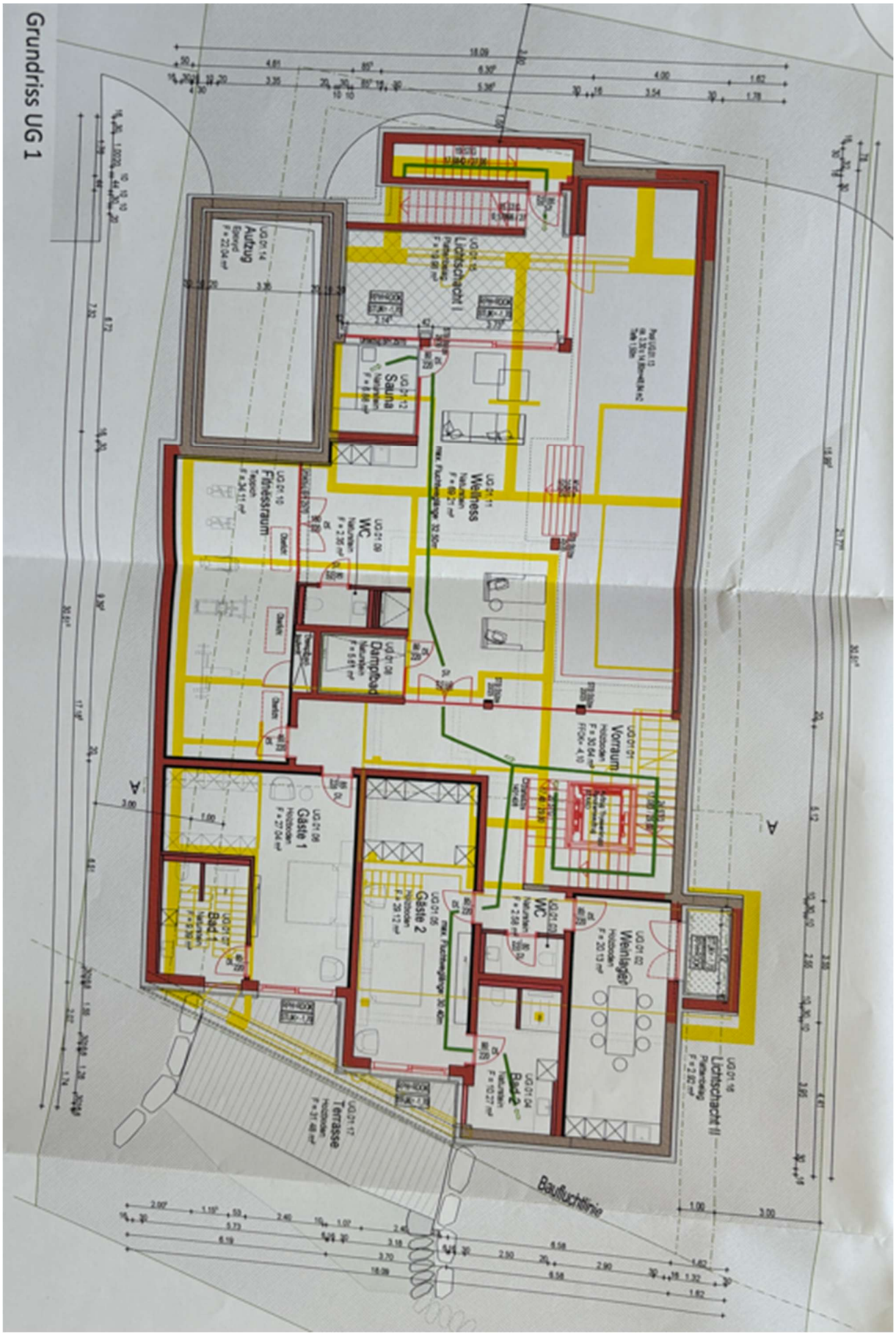


Abbildung 9: Grundriss UG 1-Übersicht

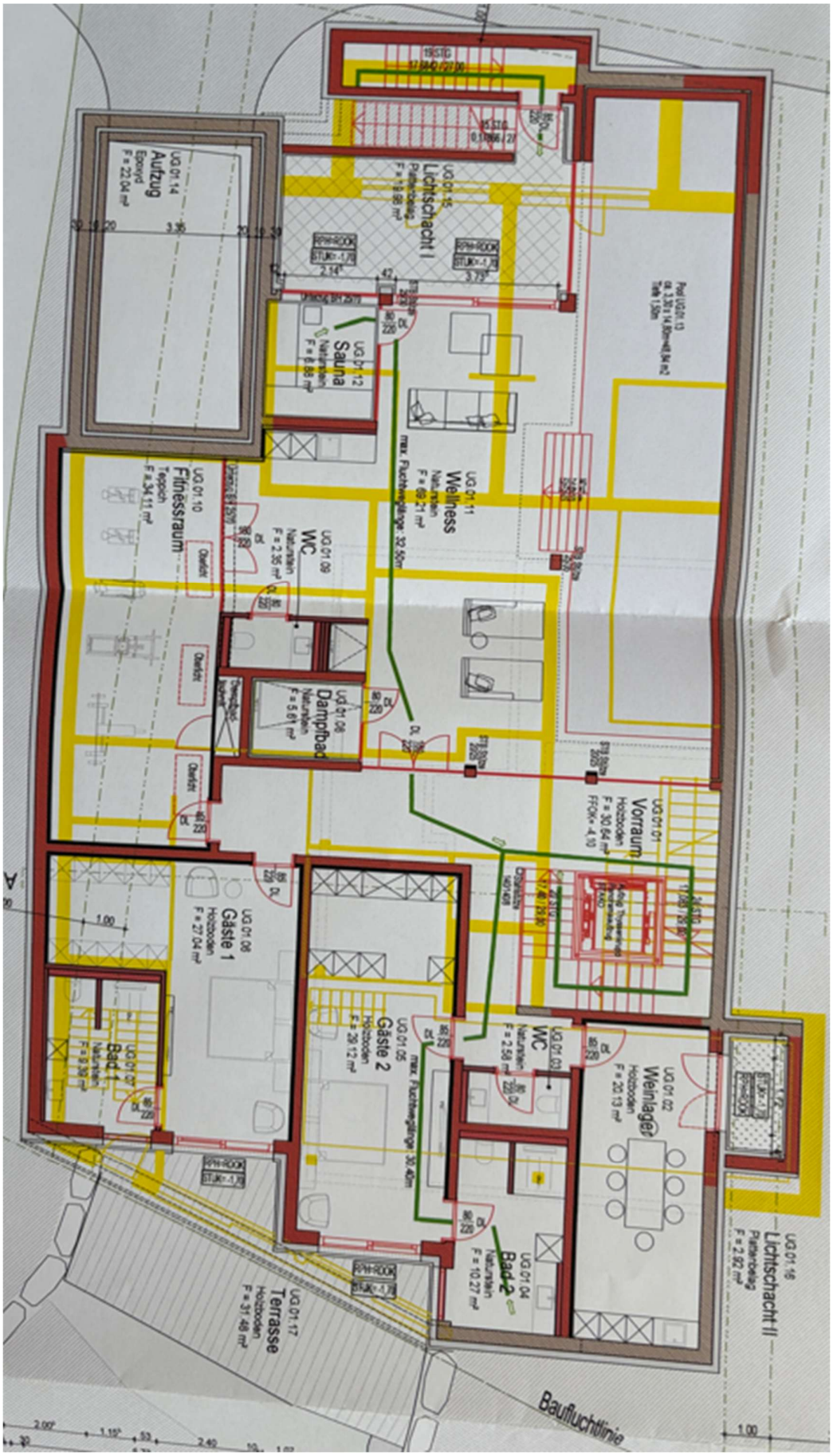


Abbildung 10: Grundriss UG 1

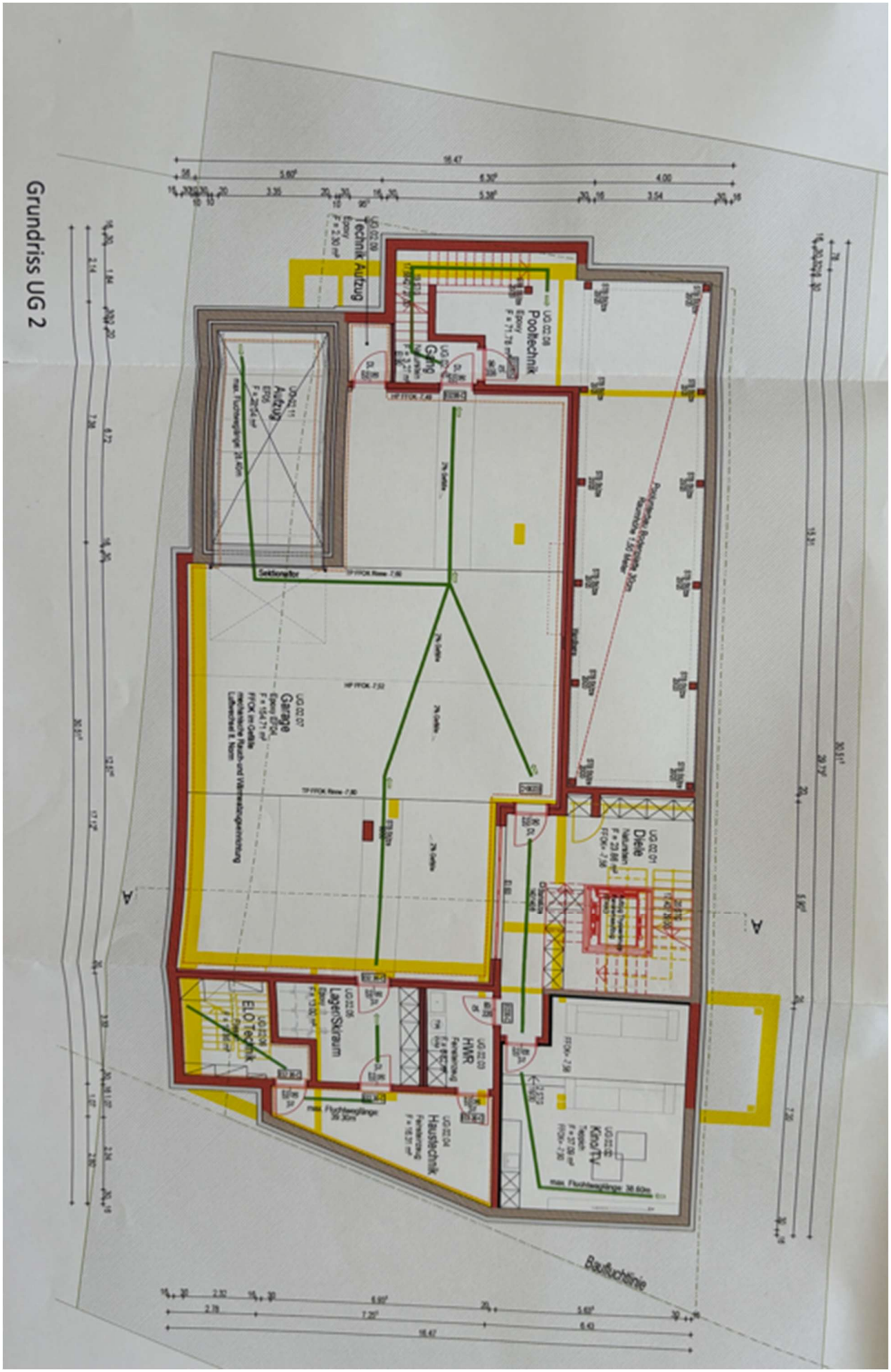


Abbildung 11: Grundriss UG 2-Überischt

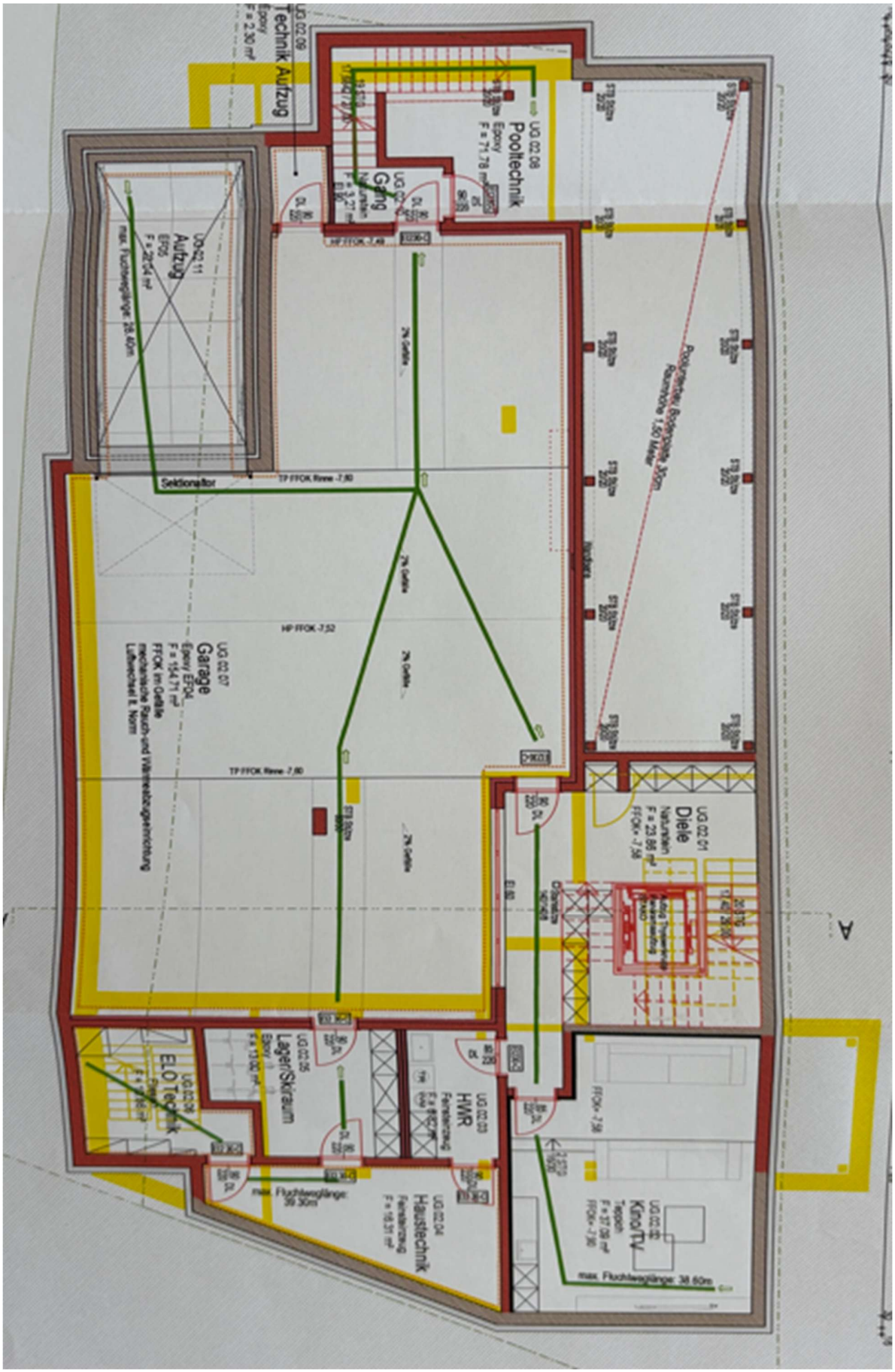


Abbildung 12: Grundriss UG 2

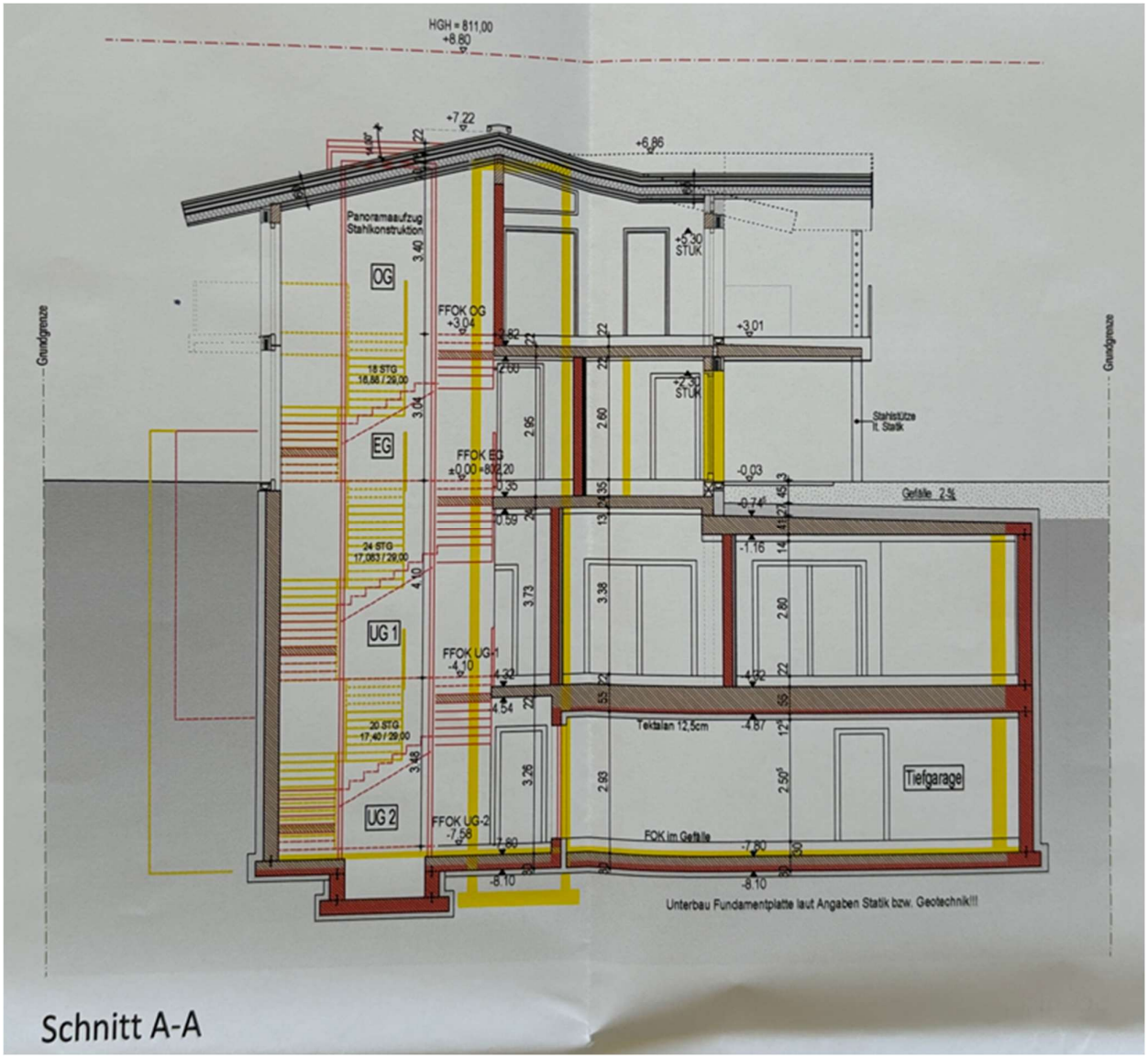


Abbildung 13: Schnitt A-A

G. Flächenaufstellung

Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz-fläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Garage in m²
2. Untergeschoss					
Diele	23,86	23,86			
Kino/TV	37,09	37,09			
HWR	6,82		6,82		
Haustechnik	16,31		16,31		
Lager/Skiraum	13,00		13,00		
ELO Technik	10,86		10,86		
Garage	154,71				154,71
Pooltechnik	71,78		71,78		
Technik Autoaufzug	2,30				2,30
Gang	3,27	3,27			
Autoaufzug	22,04				22,04
2.UG gesamt	**362,04**	**64,22**	**118,77**	**0,00**	**179,05**
1. Untergeschoss					
Vorraum	30,64	30,64			
Weinlager	20,13	20,13			
WC	2,58	2,58			
Bad 2	10,27	10,27			
Gäste 2	29,12	29,12			
Gäste 1	27,04	27,04			
Bad 1	9,39	9,39			
Dampfbad	5,61	5,61			
WC	2,35	2,35			
Fitnessraum	34,11	34,11			
Wellness	69,21	69,21			
Sauna	6,88	6,88			
Pool	48,84	48,84			
*Autoaufzug - 22,04 m²	-				
*Lichtschacht 1 - 19,98 m²	-				
*Lichtschacht 2 - 2,92 m²	-				
Terrasse	31,48			31,48	
1.UG gesamt	**327,65**	**296,17**	**0,00**	**31,48**	**0,00**

Erdgeschoss					
Dusche + WC	7,29	7,29			
Gäste 1	14,30	14,30			
Diele	17,92	17,92			
Master	23,96	23,96			
Schrankraum	11,41	11,41			
Master Bad	10,63	10,63			
Dusche + WC	6,49	6,49			
Gäste 2	14,93	14,93			
Terrasse	75,98			75,98	
EG gesamt	**182,91**	**106,93**	**0,00**	**75,98**	**0,00**
Obergeschoss					
AR	2,66	2,66			
Speis	4,26	4,26			
WC	2,21	2,21			
Diele	7,58	7,58			
Wohnen	40,90	40,90			
Kochen/Essen	55,88	55,88			
Terrasse	63,99			63,99	
Terrasse	8,59			8,59	
OG gesamt	**186,07**	**113,49**	**0,00**	**72,58**	**0,00**
Summe	**1.058,67**	**580,81**	**118,77**	**180,04**	**179,05**

Abbildung 14: Flächenaufstellung (Quelle: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV)

H. Fotos Ortsaugenschein



Abbildung 15: Außenansicht



Abbildung 16: Außenansicht



Abbildung 17: Außenansicht



Abbildung 18: Außenansicht



Abbildung 19: Außenansicht



Abbildung 20: Außenansicht



Abbildung 21: Außenansicht



Abbildung 22: Außenansicht



Abbildung 23: Außenansicht



Abbildung 24: Außenansicht



Abbildung 25: Dach



Abbildung 26: Dach



Abbildung 27: Außenansicht



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Außenansicht



Abbildung 30: Außenansicht



Abbildung 31: Außenansicht



Abbildung 32: Dach



Abbildung 33: Dach



Abbildung 34: Dach



Abbildung 35: Dach



Abbildung 36: Dach



Abbildung 37: Terrasse/Balkon



Abbildung 38: Balkon



Abbildung 39: Terrasse



Abbildung 40: Terrassenabdichtung



Abbildung 41: Terrassendämmung



Abbildung 42: Terrassendämmung



Abbildung 43: Terrassenabdichtung



Abbildung 44: Terrassendämmung



Abbildung 45: Abdichtung Hochzug



Abbildung 46: Abdichtung Hochzug



Abbildung 47: Fassadenmuster



Abbildung 48: Abdichtung Hochzug



Abbildung 49: Abdichtung Hochzug, Einführung gas



Abbildung 50: Abdichtung Hochzug



Abbildung 51: Abdichtung/Dämmung



Abbildung 52: Abdichtung



Abbildung 53: Fenstereinbau



Abbildung 54: Fenstereinbau



Abbildung 55: Fenstereinbau



Abbildung 56: Fenstereinbau



Abbildung 57: Fenstereinbau



Abbildung 58: Fensterprofil



Abbildung 59: Erdgeschoß



Abbildung 60: Erdgeschoß



Abbildung 61: Erdgeschoß



Abbildung 62: Isokorb



Abbildung 63: Erdgeschoß

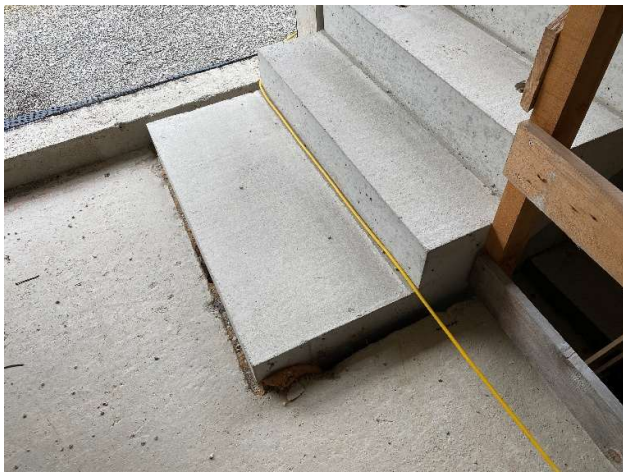


Abbildung 64: Erdgeschoß



Abbildung 65: Erdgeschoß



Abbildung 66: Erdgeschoß



Abbildung 67: Erdgeschoß



Abbildung 68: Erdgeschoß



Abbildung 69: Erdgeschoß



Abbildung 70: Erdgeschoß

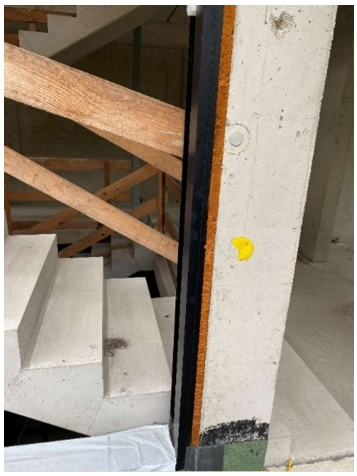


Abbildung 71: Erdgeschoß



Abbildung 72: Erdgeschoß



Abbildung 73: Erdgeschoß



Abbildung 74: Aufgang Obergeschoß



Abbildung 75: Aufgang Obergeschoß



Abbildung 76: Aufgang Obergeschoß



Abbildung 77: Obergeschoß



Abbildung 78: Obergeschoß



Abbildung 79: Obergeschoß



Abbildung 80: Obergeschoß



Abbildung 81: Obergeschoß



Abbildung 82: Obergeschoß



Abbildung 83: Obergeschoß



Abbildung 84: Obergeschoß



Abbildung 85: Balkon



Abbildung 86: Fenstereinbau



Abbildung 87: Fenstereinbau



Abbildung 88: Fenstereinbau



Abbildung 89: Fenstereinbau



Abbildung 90: Fenstereinbau



Abbildung 91: Fenstereinbau



Abbildung 92: Fenstereinbau



Abbildung 93: Fenstereinbau



Abbildung 94: Fenstereinbau



Abbildung 95: Dachstuhldetail



Abbildung 96: Dachstuhldetail



Abbildung 97: Dachstuhldetail



Abbildung 98: Balkon



Abbildung 99: Dachdetail



Abbildung 100: Dachdetail



Abbildung 101: Dachdetail



Abbildung 102: Dachstuhldetail



Abbildung 103: Betonqualität



Abbildung 104: Aufgang Obergeschoß



Abbildung 105: Dachstuhldetail



Abbildung 106: Balkon



Abbildung 107: Balkon



Abbildung 108: Elektroinstallationen

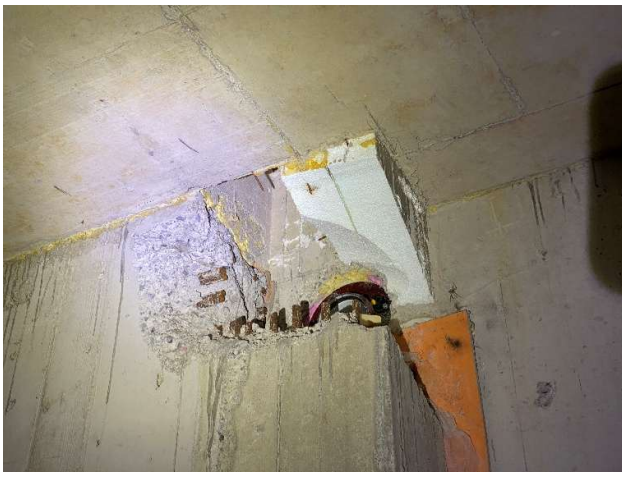


Abbildung 109: Untergeschoß 1



Abbildung 110: Untergeschoß 1



Abbildung 111: Untergeschoß 1



Abbildung 112: Untergeschoß 1



Abbildung 113: Untergeschoß 1



Abbildung 114: Untergeschoß 1



Abbildung 115: Untergeschoß 1



Abbildung 116: Untergeschoß 1



Abbildung 117: Untergeschoß 1

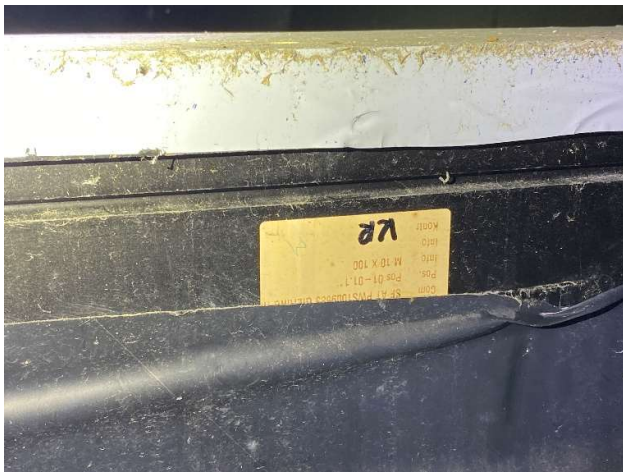


Abbildung 118: Untergeschoß 1



Abbildung 119: Untergeschoß 1



Abbildung 120: Untergeschoß 1



Abbildung 121: Untergeschoß 1



Abbildung 122: Untergeschoß 1



Abbildung 123: Untergeschoß 1



Abbildung 124: Untergeschoß 1



Abbildung 125: Untergeschoß 1



Abbildung 126: Untergeschoß 1



Abbildung 127: Untergeschoß 1



Abbildung 128: Untergeschoß 1



Abbildung 129: Untergeschoß 1

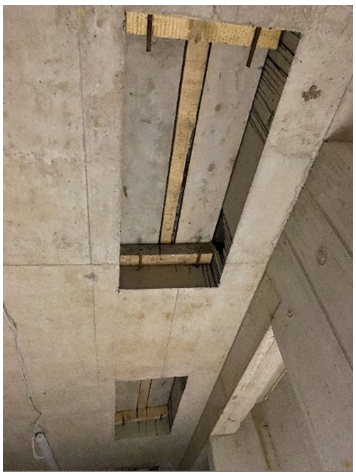


Abbildung 130: Untergeschoß 1



Abbildung 131:



Abbildung 132: Perimeterdämmung



Abbildung 133: Perimeterdämmung



Abbildung 134: Perimeterdämmung



Abbildung 135: Perimeterdämmung



Abbildung 136: HSL-Leerrohre



Abbildung 137: Perimeterdämmung



Abbildung 138: Perimeterdämmung



Abbildung 139: Perimeterdämmung



Abbildung 140: Perimeterdämmung



Abbildung 141: Perimeterdämmung



Abbildung 142: Perimeterdämmung



Abbildung 143: Abgang Untergeschoß 2



Abbildung 144: Untergeschoß 2



Abbildung 145: Untergeschoß 2



Abbildung 146: Untergeschoß 2



Abbildung 147: Untergeschoß 2



Abbildung 148: Untergeschoß 2



Abbildung 149: Untergeschoß 2



Abbildung 150: Untergeschoß 2



Abbildung 151: Untergeschoß 2



Abbildung 152: Untergeschoß 2



Abbildung 153: Untergeschoß 2



Abbildung 154: Untergeschoß 2



Abbildung 155: Untergeschoß 2



Abbildung 156: Untergeschoß 2



Abbildung 157: Untergeschoß 2



Abbildung 158: Untergeschoß 2



Abbildung 159: Untergeschoß 2



Abbildung 160: Untergeschoß 2



Abbildung 161: Untergeschoß 2



Abbildung 162: Untergeschoß 2



Abbildung 163: Untergeschoß 2



Abbildung 164: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 165: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 166: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 167: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 168: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 169: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 170: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 171: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 172: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 173: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 174: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 175: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 176: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 177: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 178: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 179: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 180: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 181: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 182: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 183: Untergeschoß 2, Pooltechnikraum



Abbildung 184: Aufgang Untergeschoß 1



Abbildung 185: Aufgang Untergeschoß 1



Abbildung 186: Untergeschoß 1



Abbildung 187: Untergeschoß 1



Abbildung 188: Aufgang Erdgeschoß



Abbildung 189: Erdgeschoß Lichthof



Abbildung 190: Erdgeschoß Lichthof



Abbildung 191: Aufgang Erdgeschoß

XII. GUTACHTEN

A. Einschätzung des Fertigstellungsgrades samt aufgewandter Herstellungskosten

Zunächst erfolgt eine Abschätzung der gesamt, mängelfreien, aufzuwendenden Neuherstellungskosten auf Gewerksebene.

Basis für die Gesamtherstellungskosten sind die vom österreichischen Sachverständigenverband publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten nach DI Popp, diese werden vom fertigenden Sachverständigen entsprechend der Situation vor Ort angepasst.

Gemäß dem bestehenden Ausstattungsstandard werden grundsätzlich die Empfehlungen für eine hochwertige Ausstattung herangezogen.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

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

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

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

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

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

Abbildung 192, Empfehlung der Herstellungskosten - Wohngebäude 2025 (Quelle: Der Sachverständige 3/2025)

Zusätzlich wird gemäß o.a. Empfehlung ein Aufschlag von 15 % für kleine, individuelle Bauwerke in Ansatz gebracht.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023 (Popp)		hochwertig	**4.500,00 EUR/m²**
Zusschlag für individuell gestaltete Gebäude		15%	675,00 EUR/m²
Angepasste Empfehlungen für Herstellungskosten			**5.175,00 EUR/m²**

Abbildung 193, Ermittlung der angepassten Empfehlung der Herstellungskosten

Aus Sicht des fertigenden Sachverständigen sind die in den Empfehlungen der Herstellungskosten angebotenen Aufschläge aufgrund der hochwertigen Ausstattung des bewertungsgegenständlichen Objektes nicht ausreichend und sind diese noch entsprechend zu ergänzen.

Die Anpassung erfolgt auf Basis der einzelnen Gewerke, hierzu werden die Baukosten als Ausgangsbasis prozentuell auf die Gewerke aufgeteilt. Grundlage hierfür bilden verschieden Veröffentlichungen, wie etwa die in der Zeitschrift Liegenschaftsbewertung 4/2023 [1]publizierte Aufstellung nach DI Popp oder Richtwerte aus dem Baukosteninformationszentrum der deutschen Architektenkammer BKI. Diese wurden noch situationsabhängig durch den fertigenden Sachverständigen auf Basis von Erfahrungswerten unter Einbeziehung von Kennwerten tatsächlich umgesetzter Projekte angepasst.

1. Ermittlung der Aufschläge für höchstwertige Ausführung

a) Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten wurden augenscheinlich vergleichsweise aufwendiger ausgeführt. So wurden u.a. ein größerer Lichtschacht sowie im UG1 Stützmauern aus Natursteinmauerwerk im Osten umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Baumeisterarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 25 %.

b) Zimmermeisterarbeiten

Die Zimmermannsarbeiten in Form des ausgeführten Dachstuhles erscheinen grundsätzlich sehr gehoben. Zusätzlich ist die Dacheindeckung sehr hochwertig mit Holzschindeln geplant.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Zimmermeisterarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 75 %.

c) Elektroinstallationen

Erfahrungsgemäß werden Elektroinstallationen in solch exklusiven Objekten sehr hochwertig mit beispielsweise BUS-Steuerung, elektrisch gesteuertem Sonnenschutz, Alarmanlagen oder hochwertigen Beleuchtungsmitteln ausgeführt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal

[1] Manz, Liegenschaftsbewertung 4/2023

üblichen Anteiles der Elektroinstallationen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

d) Heizungsanlage + Sanitär + Kälte

Auch bei Heizung, Sanitär und Kälte ist von sehr hochwertigen Ausstattungen auszugehen. Es ist von Anlagen zur Kühlung und Lüftung auszugehen. Ebenso ist hier die gesamte Wellnessanlage sowie die zahlreichen Sanitärräumlichkeiten enthalten.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der HSL-Installationen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

e) Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)

Es wurde hier neben einem Personenaufzug auch ein Aufzug für PKW`s geplant.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles für Aufzugsanlagen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 200 %.

f) Wandbeschichtung, -/verkleidungen

Auch hier ist entsprechend der Gestaltung als hochwertiges Chalet von einem wesentlich erhöhten Aufwand für z. B. Holzverkleidungen auszugehen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles für Wandbeschichtungen und /-verkleidungen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 200 %.

g) Bodenaufbau/Estricharbeiten

Im Rahmen des Ortsaugenscheines konnte ein Bodenaufbau mit einer teilweise sehr hohen Schüttung (ca. 50 cm) vorgefunden werden. Ansonsten wird beim Bodenaufbau kein besonderer Mehraufwand schlagend.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Estricharbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

h) Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten

Diese sind vom Grunde her in ihrer Ausführung nicht sehr speziell, die Dacheindeckung erfolgt z.B. nicht durch dieser Gewerk, sondern durch den Zimmermann in Form von Holzschindeln. Aufgrund der großen Terrassenflächen sowie der bituminös abgedichteten Flächen im UG 2 ist das Ausmaß an sich jedoch überdurchschnittlich groß.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

i) Fliesenlegerarbeiten

Die Fliesenlegerarbeiten sind ebenfalls vom Umfang her mit Wellnessbereich und der zahlreichen Sanitärräumlichkeiten groß, aber auch von der Materialität her wird man sich hier in einem eher hochpreisigen Segment bewegen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Fliesenlegerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

j) Schlosserarbeiten

Die Schlosserarbeiten werden sich in einem normalen Ausmaß bewegen, wenngleich diese sicherlich ebenfalls höherwertiger ausgeführt werden.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Schlosserarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

k) Tischlerarbeiten

Die Tischlerarbeiten werden in diesem Segment mit Sicherheit sehr aufwendig ausfallen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Tischlerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 200 %.

l) Bodenbeläge Parkett

Auch die Bodenbeläge aus Holz sind erfahrungsgemäß sehr aufwendig und werden in Einzelanfertigungen umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles für Bodenbeläge an den Gesamtherstellungskosten um ca. 150 %.

m) Trockenbauarbeiten

Die Trockenbauarbeiten werden etwas umfangreicher sein, ev. wird auch hinsichtlich der Oberflächenqualität eine höhere Anforderung an die Ebenheit umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Trockenbauarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

n) Fenster

Die Fenster werden mit äußerst hochwertigen, schmalen Aluminiumprofilen (Sky Frame) umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Fenster an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

o) Malerarbeiten

Erfahrungsgemäß werden in diesem Bereich eher weniger spezielle Ausführungen umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Malerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 25 %.

p) Sonnenschutz

Im Bereich des Sonnenschutzes kommen zum einen sehr große und mit Sicherheit auch sehr hochwertige Anlagen zum Einsatz. Meist wir auch gleichzeitig ein Insektenschutz umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal

üblichen Anteiles des Sonnenschutzes an den Gesamtherstellungskosten um ca. 25 %.

q) Sonstiges

Der Bereich Sonstiges mit 5 % wird nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen nicht erhöht.

2. Ermittlung Richtwert der Herstellungskosten

Ermittlungs Aufschläge für höchstwertige Ausführung	Anteil normal		Anteil erhöht	
Bauwerk-Rohbau	40,0%	2.070,00 EUR/m²		2.846,25 EUR/m²
Baumeisterarbeiten	30,0%	1.552,50 EUR/m²	25,0%	1.940,63 EUR/m²
Zimmermeisterarbeiten	10,0%	517,50 EUR/m²	75,0%	905,63 EUR/m²
Bauwerk-Technik	22,0%	1.138,50 EUR/m²		2.328,75 EUR/m²
Elektroinstallationen	7,0%	362,25 EUR/m²	100,0%	724,50 EUR/m²
Heizungsanlage + Sanitär + Kälte	14,0%	724,50 EUR/m²	100,0%	1.449,00 EUR/m²
Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)	1,0%	51,75 EUR/m²	200,0%	155,25 EUR/m²
Bauwerk-Ausbau	38,0%	1.966,50 EUR/m²		3.674,25 EUR/m²
Wandbeschichtung, -/verkleidungen	4,0%	207,00 EUR/m²	200,0%	621,00 EUR/m²
Bodenaufbau/Estricharbeiten	2,0%	103,50 EUR/m²	50,0%	155,25 EUR/m²
Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten	3,0%	155,25 EUR/m²	50,0%	232,88 EUR/m²
Fliesenlegerarbeiten	3,0%	155,25 EUR/m²	100,0%	310,50 EUR/m²
Schlosserarbeiten	3,0%	155,25 EUR/m²	50,0%	232,88 EUR/m²
Tischlerarbeiten	3,0%	155,25 EUR/m²	200,0%	465,75 EUR/m²
Bodenbeläge Parkett	3,0%	155,25 EUR/m²	150,0%	388,13 EUR/m²
Trockenbauarbeiten	3,0%	155,25 EUR/m²	50,0%	232,88 EUR/m²
Fenster	5,0%	258,75 EUR/m²	100,0%	517,50 EUR/m²
Malerarbeiten	2,0%	103,50 EUR/m²	25,0%	129,38 EUR/m²
Sonnenschutz	2,0%	103,50 EUR/m²	25,0%	129,38 EUR/m²
Sonstiges	5,0%	258,75 EUR/m²	0,0%	258,75 EUR/m²
SUMME	**100,0%**	**5.175,00 EUR/m²**		**8.849,25 EUR/m²**

Somit ergibt sich ein angepasster Richtwert der Herstellungskosten von ca. EUR 8.850,- /m², was einer Erhöhung von 71 % entspricht. Diese sind in weitere Folge noch auf den Bewertungsstichtag auf Basis des Baupreisindex hochzurechnen.

Da der Baupreisindex für das Quartal Q3/2026 zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung noch nicht veröffentlich war, wird für dieses Quartal der Durchschnittswert der vorangegangenen vier Quartale herangezogen.

Ermittlung Richtwert Herstellungskosten (inkl. Ust.)			
Angepasster Richtwert (gerundet)			**8.850,00 EUR/m²**
Baupreisindex 2020 für Hochbau 1. Quartal 2025			137,0
Baupreisindex 2020 für Hochbau 2. Quartal 2026			142,8
Baupreisindex 2020 für Hochbau Durchschnitt letzet 4 Quartale			1,2
Baupreisindex 2020 für Hochbau 3. Quartal 2026 (geschätzt)			144,0
Indexierter Richtwert			**9.303,80 EUR/m²**
Indexierter Richtwert (gerundet)			**9.300,00 EUR/m²**
Indexierter Richtwert für Wohnflächen inkl. Anpassung für höchstwertige Bauausführung	9.300,00 EUR/m²	100,0%	9.300,00 EUR/m²
Indexierter Richtwert für Nebenflächen (Keller) [40 bis 70 %]	9.300,00 EUR/m²	50,0%	4.650,00 EUR/m²
Indexierter Richtwert für Terrassen und Balkone	9.300,00 EUR/m²	20,0%	1.860,00 EUR/m²
Indexierter Richtwert für Tiefgarage [25 bis 50 %]	9.300,00 EUR/m²	40,0%	3.720,00 EUR/m²

Die prozentmäßigen Ansätze für Nebenflächen (Keller) sowie Tiefgaragen gemäß der Empfehlungen für Herstellungskosten des österreichischen Sachverständigenverbandes werden aufgrund des erhöhten zu Grunde liegenden Richtwertes für die Herstellungskosten der Wohnflächen von EUR 9.300,- /m² im mittleren Bereich der angegeben Bandbreiten angesetzt. Die sich damit ergebenden Kosten von EUR 4.650,- /m² Nebenflächen bzw. EUR 3.720,- /m² Tiefgarage erscheinen plausibel, diese steigen bei höherwertigen Ausstattungen nicht im selben Ausmaß, als die Aufwendungen für Wohnflächen.

3. Ermittlung der Neubaukosten gesamt

Die anzusetzenden Richtpreise/m² beziehen sich auf die Nettonutzfläche. Diese werden in weiterer Folge mit den unter zuvor angegebenen Flächen multipliziert.

In diesen sich somit ergebenden Kosten sind die Aufwendungen für die Erschwernisse beim Aushub mit Felsabbruch noch nicht enthalten und werden diese noch zusätzlich in Ansatz gebracht. Die Erschwernisse für den erfolgten Felsabbruch werden mit EUR 100,- /m³ in Ansatz gebracht, die Kubatur wurde anhand der vorhandenen Schnitte sowie visueller Einschätzung zum Umfang vor Ort mit ca. 1.400 m³ abgeschätzt.

Durch die Bewertung der Poolfläche als Wohnfläche sind diese Kosten bereits in den gewählten Ansätzen ausreichend berücksichtigt.

Ermittlung der Naubaukosten			
Wohnfläche	580,81 m²	9.300,00 EUR/m²	EUR 5.401.533,00
Nebenflächen	118,77 m²	4.650,00 EUR/m²	EUR 552.280,50
Terrassen und Balkone	180,04 m²	1.860,00 EUR/m²	EUR 334.874,40
Garage	179,05 m²	3.720,00 EUR/m²	EUR 666.066,00
Zwischensumme Gewerke			**EUR 6.954.753,90**
Zusatzkosten, die in obigen Ansätzen nicht berücksichtigt sind			
Aushub Erschwernis Felsabbruch (geschätzt)	1.400,00 m³	100,00 EUR/m³	EUR 140.000,00
Summe Neubaukosten			EUR 7.094.753,90
Summe Neubaukosten gerundet			**EUR 7.090.000,00**

4. Ermittlung des Fertigstellungsgrades

Der jeweilige Fertigstellungsgrad wird pro Gewerk aufgrund des vorgefunden Zustandes im Zuge des Ortsaugenscheintermins sowie einer Abschätzung der verbauten Kosten abgeschätzt. Dies erfolgt auf Basis der Erfahrungen des fertigenden Sachverständigen unter Zuhilfenahme der Tabelle zum Fertigstellungsgrades von Sprengnetter[2]

[2] Sprengnetter Austria GmbH, Handbuch Assistent Liegenschaftsbewertung

a) Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten umfassen im Rahmen dieses Betrachtung die gesamten Rohbauarbeiten ohne Dachstuhl und Schlosserarbeiten, beinhalten jedoch sämtliche Außenanlagen inkl. befestigter Flächen sowie den Fahrbahnbelag der Tiefgarage.

Die Rohbauarbeiten sind - soweit beurteilbar - zum größten Teil abgeschlossen. Die gesamten Außenanlagen mit einer etwaigen Versickerungsanlage sowie die Einschüttung der Untergeschoße sind noch ausständig, ebenso der Fahrbahnbelag der Tiefgarage.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk der Baumeisterarbeiten von ca. 80 %.

b) Zimmermeisterarbeiten

Die Zimmermannsarbeiten betreffen überwiegend die Errichtung des Dachstuhles, welcher als solches weitestgehend fertiggestellt wurde. Es wurde eine Notabdichtung aufgebracht, die weitere Dacheindeckung mit Holzschindeln fehlt. Ebenso fehlen noch diverse Durchbrüche.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk der Zimmermeisterarbeiten von ca. 60 %.

c) Elektroinstallationen

Im Wesentlichen wurden lediglich die Rohinstallationsarbeiten begonnen.

Beurteilung in Anlehnung an Sprengnetter:

Leistung	**ausgeführt**	**Gesamt**
Elektroverrohrung	0,5	2
Verdrahtung und Schaltermontage	0	2
Verteilerschränke, BUS-Steuerungen, Alarmanlage	0	3
Summe	**0,5**	**7**

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen unter Zuhilfenahme der Tabelle Sprengnetter zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Elektroinstallationen von ca.0,5/7 bzw.7 %.

d) Heizungsanlage + Sanitär + Kälte

Im Wesentlichen wurden auch nur mit den Rohinstallationsarbeiten begonnen und diverse Erdleitungen verlegt.

Beurteilung in Anlehnung an Sprengnetter:

Leistung	ausgeführt	Gesamt
Installateur Rohre	1	3
Heizungsrohre	0	2
Kanalisation	0	2
Heizkessel	0	5
Bodenheizung	0	3
Sanitärgeräte montiert	0	3
Summe	**1**	**18**

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen unter Zuhilfenahme der Tabelle Sprengnetter zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Heizungsanlage + Sanitär + Kälte von ca. 1/18 bzw. 6 %.

e) Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)

Mit den Arbeiten am Personenaufzug wurde gänzlich noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Aufzugsanlagen von ca. 0 %.

f) Wandbeschichtung, -/verkleidungen

Mit den Wandbeschichtungen wurde gänzlich noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Wandbeschichtung, -/verkleidungen von 0 %.

g) Bodenaufbau/Estricharbeiten

Mit den Estricharbeiten wurde gänzlich noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Wandbeschichtung, -/verkleidungen von 0 %.

h) Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten

Hinsichtlich der Schwarzdeckerarbeiten wurden die Abdichtungsarbeiten im UG 1 und UG 2 ausgeführt. Ebenso wurden die Bodenplatte UG 2 mit einer Bitumenbahn abgedichtet.

Betreffend der Spenglerarbeiten wurde im Dachbereich mit den Regenrinnen begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten von ca. 75 %.

i) Fliesenlegerarbeiten

Mit den Fliesenlegerarbeiten wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Fliesenlegerarbeiten von 0 %.

j) Schlosserarbeiten

Mit den Schlosserarbeiten wurde noch nicht begonnen. Etwaige statische Maßnahmen in Form von Stahlträgern odgl. sind im Gewerk Baumeister enthalten.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Schlosserarbeiten von 0 %.

k) Tischlerarbeiten

Mit den Tischlerarbeiten wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Tischlerarbeiten von 0 %.

l) Bodenbeläge Parkett

Mit der Verlegung der Bodenbeläge wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Bodenbeläge Parkett von 0 %.

m) Trockenbauarbeiten

Mit den Trockenbauarbeiten wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Trockenbau von 0 %.

n) Fenster

Bei den Fenstern wurden weitestgehend lediglich die Rahmen ohne Flügel oder Verglasungen eingebaut. Bei insgesamt fünf Fenstern fehlen auch die Rahmen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Fenster von ca. 25 %.

o) Malerarbeiten

Mit den Malerarbeiten wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Malerarbeiten von 0 %.

p) Sonnenschutz

Mit dem Sonnenschutz wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Sonnenschutz von 0 %.

q) Sonstiges

Für den Bereich Sonstiges wird kein Prozentsatz in Ansatz gebracht.

Der Fertigstellungsgrad ergibt sich somit nachstehend mit ca. 29 %:

Ermittlungs Aufschläge für höchtwertieg Ausführung	Anteil normal	Aufschlag	Anteil erhöht	Anteil erhöht auf 100 %	Fertigstellungsgrad	
Bauwerk-Rohbau	40,0%		55,0%	32,16%		**23,68%**
Baumeisterarbeiten	30,0%	25,0%	37,5%	21,93%	80,00%	**17,54%**
Zimmermeisterarbeiten	10,0%	75,0%	17,5%	10,23%	60,00%	**6,14%**
Bauwerk-Technik	22,0%		45,0%	26,32%		**1,56%**
Elektroinstallationen	7,0%	100,0%	14,0%	8,19%	7,00%	**0,57%**
Heizungsanlage + Sanitär + Kälte	14,0%	100,0%	28,0%	16,37%	6,00%	**0,98%**
Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)	1,0%	200,0%	3,0%	1,75%	0,00%	**0,00%**
Bauwerk-Ausbau	38,0%		71,0%	41,52%		**3,44%**
Wandbeschichtung, -/verkleidungen	4,0%	200,0%	12,0%	7,02%	0,00%	**0,00%**
Bodenaufbau/Estricharbeiten	2,0%	50,0%	3,0%	1,75%	0,00%	**0,00%**
Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,63%	75,00%	**1,97%**
Fliesenlegerarbeiten	3,0%	100,0%	6,0%	3,51%	0,00%	**0,00%**
Schlosserarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,63%	0,00%	**0,00%**
Tischlerarbeiten	3,0%	200,0%	9,0%	5,26%	0,00%	**0,00%**
Bodenbeläge Parkett	3,0%	150,0%	7,5%	4,39%	0,00%	**0,00%**
Trockenbauarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,63%	0,00%	**0,00%**
Fenster	5,0%	100,0%	10,0%	5,85%	25,00%	**1,46%**
Malerarbeiten	2,0%	25,0%	2,5%	1,46%	0,00%	**0,00%**
Sonnenschutz	2,0%	25,0%	2,5%	1,46%	0,00%	**0,00%**
Sonstiges	5,0%	0,0%	5,0%	2,92%	0,00%	**0,00%**
SUMME	100,0%		171,0%	100,00%		28,68%
Fertigstellungsgrad gerundet						**29,00%**

5. Ermittlung der anrechenbaren, aufgewandten Herstellungskosten

Der ermittelte Fertigstellungsgrad wird bei allen Gewerken mit Ausnahme der Position „Aushub Erschwernis Felsabbruch“ in Ansatz gebracht, welche bei der Ermittlung der Neubaukosten bereits in ihrer tatsächlich ausgeführten Höhe abgeschätzt wurden.

Da davon auszugehen ist, dass bei sämtlichen Gewerken keine Gewährleistungsansprüche mehr geltend gemacht werden können, wird hierfür noch ein Abschlag in Form des in der Bauwirtschaft üblichen Prozentsatzes für einen Haftrücklass von 5 % in Abzug gebracht.

Ermittlung der aufgewandten Herstellungskosten			
Zwischensumme Gewerke			EUR 6.954.753,90
Fertigstellungsgrad gerundet		29,00%	
Zwischensumme			**EUR 2.016.878,63**
Zusatzkosten, die in obigen Ansätzen nicht berücksichtigt sind			
Aushub Erschwernis Felsabbruch (geschätzt)	1.400,00 m³	100,00 EUR/m³	EUR 140.000,00
Summe Herstellungskosten			**EUR 2.156.878,63**
Abzüglich Haftrücklass für Gewährleistungsansprüche		-5,0%	-EUR 107.843,93
Summe Herstellungskosten anrechenbar			EUR 2.049.034,70
Summe Herstellungskosten anrechenbar gerundet			**EUR 2.050.000,00**

Somit ergeben sich anrechenbare, aufgewandte Neuherstellungskosten in der Höhe von

ca. **EUR 2.050.000,-** (brutto)

Anzumerken ist, dass dieser Wert ausschließlich die aus Sicht des fertigenden Sachverständigen anrechenbaren, aufgewandten Herstellungskosten für den vorhandenen Bestand darstellt. Etwaige frustrierte Kosten für erfolgte Umplanung bzw. Umbauten sind hiervon nicht erfasst.

Ebenso wurde im Rahmen dieses Gutachtens auch keine Marktanpassung oder Abschlag für verlorenen Bauaufwand aufgrund individueller Ausführungen berücksichtigt. Dies erfolgt im Falle nach Rücksprache durch den Sachverständigen für Immobilienbewertung, Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV.

B. Beurteilung des Gebäudezustandes hinsichtlich Schäden aufgrund des längeren Stillstandes der Bauarbeiten.

Wie bereits angeführt, stehen die Bauarbeiten offenbar bereits seit geraumer Zeit still.

Dies führte im Wesentlichen zu Wassereintritten in das Gebäudeinnere und dort vor allem in das zweite Untergeschoß. Zum anderen wurden im Außenbereich diverse Bauteile aufgrund der ungeschützten Bewitterung, hauptsächlich durch UV-Strahlung in Mitleidenschaft gezogen.

Die Kosten werden gesamthaft in einer nachfolgenden Tabelle abgeschätzt.

1. Perimeterdämmung

Diese liegt in kleineren Bereichen, vor allem an der Ostseite mit Dämmung und Noppenbahn uneingeschüttet frei. Dies führte zum einen zu einem Ablösen der Noppenbahn sowie darunter zu einer Schädigung der Dämmplatten aus extrudiertem Polystyrol. Teilweise liegen auch die bituminösen Abdichtungsbahnen aufgrund abgelöster Dämmplatten frei, hier sind teilweise bereits Schäden feststellbar.

Die jeweils frei liegenden Bauteile müssen nach derzeitiger Einschätzung bis in eine Tiefe von 1,00 Meter unter jetzigem Geländeniveau ausgetauscht werden.

2. Dämmung Decke über UG 1 und UG 2

Auch hier liegt die Dämmung samt Vlies ungeschützt frei. Die Dämmplatten sind teilweise durch Vlies geschützt, aufgrund der nunmehr langzeitig ungeschützten Situation ist von einem gänzlichen Austausch auszugehen. In diesem Zuge ist auch die vorhandene Bitumenabdichtung auf Schäden hin zu überprüfen. Das Vlies ist ebenfalls zu erneuern.

3. Fenstereinbau

Eine telefonische Rücksprache mit zwei Vertriebspartnern des Herstellers Skyframe hat ergeben, dass das verbaute System noch erhältlich ist und die fehlenden Flügel bzw. Verglasungen nachbestellt werden können. Die Rahmen müssen demnach nicht vollständig erneuert werden.

Teilweise wurden die Fenster nicht fertig bzw. korrekt mit Dichtbändern und Sockelabdichtung eingebaut. Zudem scheinen die Fenster nicht auf Purenitsockeln zu stehen. Die verwendeten Dämmmaterialen zeigen schon deutliche UV-Schäden. Sämtliche bereits eingebauten Rahmen sind zu demontieren und fachmännisch korrekt wieder einzubauen.

4. Zimmermeisterarbeiten

Der Dachstuhl an sich zeigte sich beim Ortsaugenschein trocken, jedoch zeigten sich bei Bauteilen wie Windläden oder Balkonabschalungen schon erhebliche Abwitterungserscheinungen. Die sichtbaren Holzteile sind auszutauschen.

5. Wassereintritt UG 2

Durch den Wassereintritt wurden nachstehende Schäden festgestellt:

- Sämtliche Schächte sind mit Wasser vollgelaufen, diese sind auszupumpen und das gesamte Geschoß fachmännisch zu trocknen.
- Im UG 2 konnte teilweise Schimmel festgestellt werden, dieser ist professionell zu entfernen und zu behandeln.
- Ebenso hat sich die bereits aufgebrachte Isolierung der Bodenplatte UG 2 mit einer Bitumenbahn teilweise gelöst, diese ist gänzlich zu erneuern.

6. Korrosion- und Betoninstandsetzung

In diversen Bereichen, vor allem im Pooltechnikraum UG 2 sind Betonfehlstellen und Korrosionsschäden an Bewehrungen und Stahlsäulen ersichtlich. Diese sind fachgerecht zu sanieren.

7. Sonstiges

Für diverse notwendige Kleinarbeiten erfolgt eine Erhöhung der geschätzten Sanierungskosten um 20 %.

8. Kostenzusammenstellung:

Nummer	Position/Leistung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Masse	EH	EUR /EH	EUR	Bemerkung
01.	**Perimeterdämmung**									
01. 01.	**Abbruch und Entsorgung**									
01. 01. 01.	**Abbruch und Entsorgung**									
01. 01. 01. A	Perimeterdämmung					50,00	m2	25,00	1.250,00	
01. 01. 01. B	Nobbenbahn					25,00	m2	15,00	375,00	
01. 01. 01. C	Reinigung Oberfläche					1,00	PA	1.000,00	1.000,00	
01. 01. 01.	**Summe Abbruch und Entsorgung**								**2.625,00**	
01. 02.	**Aushubarbeiten**									
01. 02. 01.	**Grubenaushub und Entsorgung**									
01. 02. 01. A	Aushub	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00	m3	55,00	1.375,00	händisch
01. 02. 01.	**Summe Grubenaushub und Entsorgung**								**1.375,00**	
01. 03.	**Hinterfüllarbeiten**									
01. 03. 01.	**Hinterfüllmaterial liefern und einbauen**									
01. 03. 01. A	Hinterfüllen	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00	m3	55,00	1.375,00	händisch
01. 03. 01.	**Summe Hinterfüllmaterial liefern und einbauen**								**1.375,00**	

01.	**04.**			**Schwarzdeckerarbeiten**									
01.	**04.**	**01.**		**Dämmung**									
01.	04.	01.	A	Außenwand	25,00		3,50	1,00	87,50	m2	45,00	3.937,50	
01.	**04.**	**01.**		**Summe Dämmung**								**3.937,50**	
01.	**04.**	**02.**		**Noppenbahn**									
01.	04.	02.	A	Außenwand	25,00		3,50	1,00	87,50	m2	15,00	1.312,50	
01.	**04.**	**02.**		**Summe Noppenbahn**								**1.312,50**	
01.				**Summe Perimeterdämmung**								**10.625,00**	
02.				**Dämmung Decke über UG 1 und UG2**									
02.	**01.**			**Abbruch und Entsorgung**									
02.	**01.**	**01.**		**Abbruch und Entsorgung**									
02.	01.	01.	A	Dämmung					174,14	m2	25,00	4.353,50	
02.	01.	01.	B	Vlies					174,14	m2	5,00	870,70	
02.	01.	01.	C	Reinigung Oberfläche					1,00	PA	2.000,00	2.000,00	
02.	**01.**	**01.**		**Summe Abbruch und Entsorgung**								**7.224,20**	
02.	**02.**			**Schwarzdeckerarbeiten**									
02.	**02.**	**01.**		**Vlies**									
02.	02.	01.	A	Decke über UG1					142,66	m2	15,00	2.139,90	
02.	02.	01.	B	Decke über UG2					31,48	m2	15,00	472,20	
02.	**02.**	**01.**		**Summe Vlies**								**2.612,10**	
02.	**02.**	**02.**		**Dämmung**									
02.	02.	02.	A	Dämmung Neu					142,66	m2	65,00	9.272,90	
02.	02.	02.	B	Dämmung Neu					31,48	m2	65,00	2.046,20	
02.	**02.**	**02.**		**Summe Dämmung**								**11.319,10**	
02.	**02.**	**02.**		**Schwarzdeckung**									
02.	02.	02.	A	Ausbesserungsarbeiten					1,00	PA	10.000,00	10.000,00	
02.	**02.**	**02.**		**Summe Schwarzdeckung**								**10.000,00**	
02.				**Summe Dämmung Decke über UG 1 und UG2**								**31.155,40**	
03.				**Fenster**									
03.	**01.**			**Ausbau**									
03.	**01.**	**01.**		**UG1**									
03.	01.	01.	A	Fensterelement groß					3,00	Stk	540,00	1.620,00	
03.	01.	01.	B	Fensterelement mittel					3,00	Stk	270,00	810,00	
03.	01.	01.	C	Fensterelement klein					2,00	Stk	180,00	360,00	
03.	**01.**	**01.**		**Summe UG1**								**2.790,00**	
03.	**01.**	**02.**		**EG**									
03.	01.	02.	A	Fensterelement groß					2,00	Stk	540,00	1.080,00	
03.	01.	02.	B	Fensterelement mittel					4,00	Stk	270,00	1.080,00	
03.	01.	02.	C	Fensterelement klein					3,00	Stk	180,00	540,00	
03.	**01.**	**02.**		**Summe EG**								**2.700,00**	
03.	**01.**	**03.**		**OG**									
03.	01.	03.	A	Fensterelement groß					5,00	Stk	540,00	2.700,00	
03.	01.	03.	B	Fensterelement mittel					2,00	Stk	270,00	540,00	
03.	01.	03.	C	Fensterelement klein					7,00	Stk	180,00	1.260,00	
03.	**01.**	**03.**		**Summe OG**								**4.500,00**	
03.	**01.**			**Summe Ausbau**								**9.990,00**	
03.	**02.**			**Einbau**									
03.	**02.**	**01.**		**UG1**									
03.	02.	01.	A	Fensterelement groß					3,00	Stk	1.080,00	3.240,00	
03.	02.	01.	B	Fensterelement mittel					3,00	Stk	540,00	1.620,00	
03.	02.	01.	C	Fensterelement klein					2,00	Stk	360,00	720,00	
03.	**02.**	**01.**		**Summe UG1**								**5.580,00**	
03.	**02.**	**02.**		**EG**									
03.	02.	02.	A	Fensterelement groß					2,00	Stk	1.080,00	2.160,00	
03.	02.	02.	B	Fensterelement mittel					4,00	Stk	540,00	2.160,00	
03.	02.	02.	C	Fensterelement klein					3,00	Stk	360,00	1.080,00	
03.	**02.**	**02.**		**Summe EG**								**5.400,00**	
03.	**02.**	**03.**		**OG**									
03.	02.	03.	A	Fensterelement groß					5,00	Stk	1.080,00	5.400,00	
03.	02.	03.	B	Fensterelement mittel					2,00	Stk	540,00	1.080,00	
03.	02.	03.	C	Fensterelement klein					7,00	Stk	360,00	2.520,00	
03.	**02.**	**03.**		**Summe OG**								**9.000,00**	

03.	**02.**	**04.**		**Sonstiges**									
03.	02.	04.	A	Material						31,00	PA	200,00	6.200,00
03.	02.	04.	B	Kran für Fensterlemente groß						20,00	h	200,00	4.000,00
03.	**02.**	**04.**		**Summe Sonstiges**									**10.200,00**
03.	**02.**			**Summe Einbau**									**30.180,00**
03.				**Summe Fenster**									**40.170,00**
04.				**Zimmermeisterarbeiten**									
04.	**01.**			**Abbrucharbeiten**									
04.	**01.**	**01.**		**Abbrucharbeiten**									
04.	01.	01.	A	Dachstuhl						1,00	Pa	2.500,00	2.500,00
04.	01.	01.	B	Balkone						1,00	Pa	1.500,00	1.500,00
04.	**01.**	**01.**		**Summe Abbrucharbeiten**									**4.000,00**
04.	**02.**			**Neubeplankung**									
04.	**02.**	**01.**		**Neubeplankung**									
04.	02.	01.	A	Dachstuhl						1,00	Pa	7.500,00	7.500,00
04.	02.	01.	B	Balkone						1,00	Pa	4.500,00	4.500,00
04.	02.	01.	C	Schutzgerüst						1,00	Pa	5.000,00	5.000,00
04.	**02.**	**01.**		**Summe Neubeplankung**									**17.000,00**
04.				**Summe Zimmermeisterarbeiten**									**21.000,00**
05.				**Wassereintritt UG 2**									
05.	**01.**			**Pumparbeiten**									
05.	**01.**	**01.**		**Pumparbeiten**									
05.	01.	01.	A	UG2						1,00	Pa	2.500,00	2.500,00
05.	**01.**	**01.**		**Summe Pumparbeiten**									**2.500,00**
05.	**02.**			**Trockenlegungsarbeiten**									
05.	**02.**	**01.**		**Trockenlegungsarbeiten**									
05.	02.	01.	A	UG1						1,00	Mo	5.000,00	5.000,00
05.	02.	01.	B	UG2						3,00	Mo	5.000,00	15.000,00
05.	**02.**	**01.**		**Summe Trockenlegungsarbeiten**									**20.000,00**
05.	**03.**			**Reinigungsarbeiten**									
05.	**03.**	**01.**		**Reinigungsarbeiten**									
05.	03.	01.	A	UG1						1,00	PA	2.500,00	2.500,00
05.	03.	01.	B	UG2						1,00	PA	5.000,00	5.000,00
05.	**03.**	**01.**		**Summe Reinigungsarbeiten**									**7.500,00**
05.	**04.**			**Schimmelbehandlung**									
05.	**04.**	**01.**		**Schimmelbehandlung**									
05.	04.	01.	A	UG2						1,00	PA	5.000,00	5.000,00
05.	**04.**	**01.**		**Summe Schimmelbehandlung**									**5.000,00**
05.	**05.**	**01.**		**Erneuerung Chloridschutz**									
05.	05.	01.	A	Abbruch Bitumenbahnen						409,04	m2	35,00	14.316,40
05.	05.	01.	A	Entsorgung Bitumenbahnen						2,50	t	500,00	1.250,00
05.	05.	01.	B	Bitumenbahn zweilagig neu						362,04	m2	70,00	25.342,80
05.	05.	01.	B	Bitumenhochzüge zweilagig neu						94,00	m	70,00	6.580,00
05.	**05.**	**01.**		**Summe Erneuerung Chloridschutz**									**47.489,20**
05.	**05.**			**Schimmelbehandlung**									
05.				**Summe Wassereintritt UG 2**									**82.489,20**
06.				**Korrosion- und Betoninstandsetzung**									
06.	**01.**			**Korrosion- und Betoninstandsetzung**									
06.	**01.**	**01.**		**Korrosion- und Betoninstandsetzung**									
06.	01.	01.	A	OG						1,00	Pa	2.500,00	2.500,00
06.	01.	01.	B	EG						1,00	Pa	2.500,00	2.500,00
06.	01.	01.	B	UG1						1,00	Pa	10.000,00	10.000,00
06.	01.	01.	B	UG2						1,00	Pa	50.000,00	50.000,00
06.	**01.**	**01.**		**Summe Korrosion- und Betoninstandsetzung**									**65.000,00**
06.				**Summe Korrosion- und Betoninstandsetzung**									**65.000,00**
				Zwischensumme 01									**250.439,60**
				Sonstiges								20,00%	50.087,92

				Zwischensumme 02									**300.527,52**	
				Planung/Bauleitung								10,00%	30.052,75	
				GESAMTSUMME netto									**330.580,27**	
				Umsatzsteuer								20%	66.116,05	
				GESAMTSUMME brutto									**396.696,33**	
				GESAMTSUMME brutto gerundet									**400.000,00**	

Somit ergeben sich Sanierungskosten in der Höhe von

ca. **EUR 400.000,-** (brutto)

XIII. ZUSAMMENFASSUNG

Die Baulichkeit wurde grundsätzlich hochwertig geplant und bis zum aktuellen Fertigstellungsgrad auch entsprechend ausgeführt.

Das vorhandene Gebäude stellt sich im Wesentlichen als Rohbau mit ausgeführtem Dachstuhl dar.

Es weist insbesondere UV-Schäden am Dämmungen und Abdichtungsbahnen auf, zudem ist im UG 2 ein großer Wasserschaden samt Korrosionsschäden vorhanden.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Fertigstellungsgrades ergeben sich anrechenbare, aufgewandte Neuherstellungskosten von:

ca. **EUR 2.050.000,-** (brutto)

Gleichzeitig ergeben sich geschätzte Sanierungskosten in der Höhe von

ca. **EUR 400.000,-** (brutto)

XIV. ANMERKUNGEN

Dieser Bericht basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Bericht wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass dem unterfertigenden Sachverständigen alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der Sachverständige im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behaltet sich der Sachverständige vor, den gegenständlichen Bericht zu widerrufen bzw. abzuändern.



Der Sachverständige
Dipl.-Ing. STEPHAN KRIMBACHER
Innsbruck, 30.09.2026