VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: **02. Oktober 2026**
Az.: 3 E 2659/26m
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **unfertigen Wohnhauses (Chalet/Villa)**
in A-6370 Reith bei Kitzbühel, **Gieringweg 8c**.

Katastralgemeinde:	Reith bei Kitzbühel
Grundstücksnummer:	400/11
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82111
Einlagezahl:	898
Anteil:	Volleigentum
Eigentümer:	Giering Home GmbH & Co. KG (FN 582985g)
zum Wertermittlungsstichtag:	09.09.2026

Verkehrswert (exkl. Zubehör)
zum Wertermittlungsstichtag
09.09.2026:

4.300.000, - Euro

(in Worten: vier Millionen dreihunderttausend Euro)

Hinweis: Im Zuge des Ortstermins konnte kein Zubehör festgestellt werden.

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 der TEGoVA)

Mitglied des Herausgebergremiums der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards Board (EVSB) 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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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. 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.

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 111 Seiten, davon 50 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 17
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte 23
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung 28
5. Sonstige rechtliche Angaben 29

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A) 30
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage 30
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage 31
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks 34
4. Erschließungszustand des Grundstücks 34

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B) 37
1. Gebäudeeckdaten 37
2. Gebäudeausführung und -ausstattung 37
3. Gebäudezustand 42
4. Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen 45
5. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien 46
6. Sonstige Informationen zum Objekt 48

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN) 49
1. Allgemeines 49
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 50
3. Bodenwertermittlung 50
4. Ableitung des Sachwertes 54
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang 54
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter 54
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung 57

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden 57
4.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör) 58
5. Ableitung des Verkehrswertes 59

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN 61

H. | ANLAGEN 62
Lage im Raum 63
Grundbuchauszug 65
Privatweg & Formulierung Wegerecht / Dienstbarkeitseinräumung (Kaufvertrag TZ 1518/2023) 67
Lageplan Kanalleitungen gem. Dienstbarkeitsvertrag 68
Lageplan – Trafostation (TZ 2657/2023) 69
Katastralmappenauszug 70
Flächenwidmungsplan 71
Örtliches Raumordnungskonzept 72
Gefahrenzonendarstellung 73
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren) 76
Altlastenportal 78
Leitungsauskunft 79
Leitungsplan Gemeinde Reith 81
Grundrisse 82
Luftbildaufnahmen 2018 & 2021 87
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) 88
Flächenzusammenstellung 110
Sachwertberechnung 111

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	**Bezirksgericht Kitzbühel** **Herr Richter Dr. Georg Vorhofer** Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen** Achenweg 16 A-6370 Kitzbühel *vertreten durch:* ***Dr. Katrin Hainbuchner - Dr. Katja Kaiser - Dr. Markus Hainbuchner*** *Hauptstraße 11* *A-6365 Kirchberg in Tirol*
Verpflichtete Partei:	**Giering Home GmbH & Co.KG** Gieringweg 8a A-6370 Reith bei Kitzbühel Firmenbuchnummer 582985g
Eigentümer:	**Giering Home GmbH & Co.KG** Gieringweg 8a A-6370 Reith bei Kitzbühel Firmenbuchnummer 582985g
Auftrag vom:	29. Juli 2026
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die ggf. vorhandenen Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht 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.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	09.09.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Wertermittlungsgrundlagen:[1]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),

Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),

ÖNorm B 1800, ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1802-3,

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),

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, Befragungen lokaler Bauträger für sehr hochwertige Projekte zu aktuellen Baukosten).

Auskünfte vom örtlichen Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 13.08.2026 sowie Mailverkehr vom 25.08.2026 & 24.09.2026),

Auskunft des Obmanns der Weginteressentschaft „Gieringweg“ (Herr Aufschnaiter, Telefonat v. 05.06.2024[2] sowie 21.09.2026),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 09.09.2026),

Grundbuchauszug EZ 898 (v. 01.09.2026),

TZ 1518/2023 Kaufvertrag Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG // Giering Home GmbH & Co KG (v. 19.01.2023),

TZ 1321/2017 Dienstbarkeitsvertrag Krimbacher // Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG (v. 7./13.12.2016),

TZ 2657/2023 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag Giering Home GmbH & Co KG // Tiwag AG (v. 27.04.2023),

TZ 810/2026 Servitutsvertrag Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG // J. Hetzenauer (v. 15.01.2026),

Urteile des OGH 1 Ob 114/06f (v. 11.07.2006) und 6 Ob 158/17d (v. 21.11.2017; hinsichtlich Vorkaufsrechte),

[1] Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.
[2] Im Zuge einer früheren Bewertung betreffend ein weiteres Objekt des Projektentwickltungareals Gieringweg.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Mikrolageplan (tiris online, v. 01.09.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 01.09.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 01.09.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 01.09.2026),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 01.09.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 01.09.2026),

HORA-Pass (eHORA, v. 01.09.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 01.09.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 01.09.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 01.09.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 01.09.2026),

Leitungspläne (tinetz & tigas v. 01.09.2026),

Leitungspläne der Gemeinde Reith (Abwasser, Wasser etc., v. 24.09.2026),

Bauakte:
Der eingesehenen Bauakte konnten insbesondere folgende Unterlagen entnommen werden:

- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben *„Neubau eines Wohnhaues mit Tiefgarage (Haus 4)“* (v. 14.12.2016),
- Textliche Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (Spitzner Architekten, v. 12.12.2016),
- Stellplatznachweis zum o.g. Bauvorhaben (Spitzner Architekten, v. 13.12.2016),
- Flächen- & Kubatur-Aufstellung (Spitzner Architekten, v. 13.12.2016),
- Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.05.2017, ohne Genehmigungsvermerk),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.01.2017, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 03.05.2018 versehen),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben inkl. Lageplan Außenanlagen (v. 12.12.2016, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 03.05.2018 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Tiefgarage und Hallenbad auf Grundstück Nr. 400/11“ (Gemeinde Reith, Az. 131/9-47/2017, v. 03.05.**2018**),
- Meldung des Baubeginns zum 13.08.2018 (v. 14.06.2018; offenbar fehlerhaft; kein Baubeginn in 2018!),
- Antrag auf Verlängerung der Baubewilligung um 2 Jahre (v. 30.03.2020 resp. der Frist zum Baubeginn),
- Verlängerung der Baubewilligung um 2 Jahre (Gemeinde Reith, Az. 131/9-30/2020, v. 02.06.2020),
- Schreiben der BH Kitzbühel hinsichtlich Errichtung einer Erdwärme-

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

sondenanlage auf Gst. 400/11 (v. 25.01.2021; kein Einwand seitens der Behörde; Bewilligung befristet bis 17.12.2045),

- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „*Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 unterirdischen Geschossen (Haus 4)"* (v. 19./22.04.2021),
- Textliche Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (Heiser Kircher Architekten, v. 15.04.2021),
- Stellplatznachweis zum o.g. Bauvorhaben (Heiser Kircher Architekten, v. 15.04.2021),
- Nutzflächenaufstellung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert, teils mit handschriftlichen Ergänzungen versehen inkl. Planskizze v. 15.04.2021),
- Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (v. 03.05.2021, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 15.09.2021 versehen),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 21.04.2021; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 15.09.2021 versehen),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.04.2021, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 15.09.2021 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Änderungsplanung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Aufzug auf Grundstück Nr. 400/11" (Gemeinde Reith, Az. 131/9-43/2021, v. 15.09.**2021**),
- Baugesuch Baubeschreibung zum Vorhaben *„Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei unterirdischen Geschossen (Haus 4) inkl. Personen- und Autoaufzug"* (v. 03./04.05.2022),
- Textliche Baubeschreibung zur Änderungsplanung (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022),
- Stellplatznachweis zum o.g. Bauvorhaben (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022),
- Flächenaufstellung Haus 4 (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.05.2022; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 20.07.2022 versehen),
- **Änderungsplanung** zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.05.**2022**, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 20.07.2022 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Änderungsplanung zu den Baubescheiden vom 3.5.2018, 131/9-47/2017 und vom 15.9.2021, Az. 131/9-43/2021 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Aufzug und Wellness auf Grundstück Nummer. 400/11" (Gemeinde Reith, Az. 131/9-44/2022, v. 20.07.**2022**),
- **Baufortschrittsmeldung** / Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte zum Bescheid 131/9-43/2021 (v. 01.08.**2022**),
- **Baufortschrittsmeldung** / Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände zum Bescheid 131/9-43/2021 (v. 09.12.**2022**),
- Schreiben der Gemeinde Reith v. 25.11.2025 aus welchem hervorgeht, dass der Bauwerber am 23.09.2025 um die Verlängerung der Frist zur Bauvollendung hinsichtlich der Bauwerke auf Gst. 400/11 (bewertungsgegenständlich) und 400/12 um zwei Jahre angesucht hat,
- Einwendungen des RA Dr. Offer als Masseverwalter der Giering 8 Verwaltungs-GmbH (v. 22.12.2025),
- **Bescheid** der Gemeinde Reith, Az. 131/9-40/2025 (v. 11.08.2026; mit

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	welchem die **Frist für die Bauvollendung um 2 Jahre, bis 23.08.2028, erstreckt**, und die Einwendungen des Dr. Offer als unzulässig zurückgewiesen wurden)[3], • Sowie versch. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. versch. Bauverhandlungsprotokolle, brandschutztechnische Gutachten, geotechnische Stellungnahme, älterer Energieausweis, etc.). Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 07/2026), Bilddokumentation und Fotos, WKO-Immobilienpreisspiegel 2026, Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2026 – Wohnimmobilien, Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.
Von Dritten bereitgestellte Unterlagen:	Im Rahmen der Befunderstellung wurde – nach Rücksprache mit dem Auftraggeber / Gericht – ein Subgutachten aus dem Bereich des Bauwesens eingeholt: • Bauzustandsbericht „Befund und Gutachten – Az. 3 E 2659/26m“ (BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher, v. 30.09.2026). <u>Von weiteren Personen erhaltene Unterlagen:</u> Keine.
Tag der Ortsbesichtigung:	09. September 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Dr. Makus Hainbuchner (Anwalt der betreibenden Partei), Herr BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher (Bausachverständiger), Herr Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), Herr Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter SV Bienert), Dauer des Ortstermins: von ca. 11:00 Uhr bis ca. 12:30 Uhr. Weitere Verfahrensbeteiligte, insb. die verpflichtete Partei, waren trotz fristgerechter Ladung <u>nicht</u> zum Ortstermin erschienen. *<u>Hinweis</u>: Ferner war ein Vertreter des Masseverwalters der benachbarten Häuser, RA Dr. Offer (Vertreter: Herr A. Manzl) zeitweise vor Ort. Dieser nahm jedoch nicht aktiv an der Begehung des Objekts teil.*
Allgemeine Annahmen:	• Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird, sofern diese zum Wertermittlungsstichtag bereits vorhanden waren (es handelt sich um ein nicht fertiggestelltes Objekt; vgl. Detailausführungen unten!) vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen sowie einer fachgerechten Montage ausgegangen. • Da es sich um ein Chalet bzw. Villa / Einfamilienwohnhaus in hochwertiger Ausführung handelt, das im betrachteten Markt im Normalfall nicht an

[3] Hinweis: Gegen diesen Bescheid wurden seitens Herrn RA Offer erneut Einwendungen erhoben – vgl. Ausführungen unten.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.

- 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 Klimaanlagen 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.
- Zum Bewertungsstichtag bestehen gem. Auskunft der Gemeinde Reith bei Kitzbühel (Mailbestätigung v. 25.08.2026) Rückstände an Gemeindeabgaben i.H.v. insgesamt 40,19 Euro (vgl. Detailausführungen unten).

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

- 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.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	• Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt sich um ein (nicht fertiggestelltes!) äußerst hochwertiges / luxuriöses Einfamilienwohnhaus / Villa in sehr individueller Ausführung (vgl. Beschreibung unten). Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe ist besonders klein und besonders anspruchsvoll, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• 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:	• Gebäude von außen, • Außenanlagen, • Gesamtes bewertungsgegenständliches Wohnhaus in unfertigem Zustand, • Beide Kellergeschosse inkl. Tiefgaragenflächen ebenfalls in unfertigem Zustand, • Zuwegung und Umgebungsbebauung. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt. Hinweis: Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein äußerst großes Wohnhaus/Chalet bzw. Villa mit zwei (!) unterirdischen Geschossen, welches zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht fertiggestellt war. Augenscheinlich, unter Würdigung der vorliegenden Informationen (vgl. Ausführungen unten) und wie dem unterfertigenden SV aus einer früheren Begehung eines Nachbarobjektes im Jahre 2024 bekannt ist (vgl. separates Gutachten), ruhen die Bauarbeiten seit längerer Zeit. Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Zur Bemessung des Fertigstellungsgrades einzelner Gewerke sowie der Prüfung einer fachgerechten Ausführung resp. Prüfung auf potenzielle Gebäudeschäden (bspw. aufgrund Witterungseinflüsse an ungeschützten Bauteilen, Wassereintritt etc.) erfolgte – in Abstimmung mit dem zuständigen Gericht – die Beauftragung eines Subgutachtens eines Bausachverständigen. Hinsichtlich der Art der darauf bezogenen Prüfung sei auf die Ausführungen des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten SV-Kollegen Baumeister DI Stephan Krimbacher verwiesen.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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 01.09.2026 bestehen im C-Lastenblatt[4] folgende wertrelevante Eintragungen:

1) Lfd. Nr. 1a, TZ 1518/2023: **Vorkaufsrecht** gem. Pkt. XII Kaufvertrag 2023-01-19 für Deutsche Rückversicherung AG.

   Gemäß der dem unterfertigenden Sachverständigen vorliegenden Urkunde (Kaufvertrag v. 19.01.2023) räumt die Eigentümerin, Giering Home GmbH & Co. KG, der Firma Deutsche Rückversicherung AG, Düsseldorf „…gemäß den §§ 1072 ff ABGB das Vorkaufsrecht ein." Klarstellend festgehalten wurde, dass diese Rechtseinräumung unentgeltlich erfolgt und ferner wurden auch keine besonderen Bedingungen wie ein verminderter Auslösepreis o.ä. vereinbart. Damit handelt es sich bei der vorliegenden Eintragung um ein gewöhnliches Vorkaufsrecht ohne besondere Bestimmungen (wie bspw. der Vereinbarung eines bestimmten, ggf. reduzierten Preises).

   Darüber hinaus orientieren wir uns im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung an den Erkenntnissen des OGH (Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.2006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022) und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch auf Exekutionsverfahren anzuwenden ist (und dieses Recht entsprechend im Zuge der Exekution zu löschen sein wird / nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht).

   Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist dieser Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen. Sollte ein rechtliche Detailprüfung, die hier weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Geschäftsfeld eines Liegenschaftssachverständigen fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

   Hinweis: Dieses Vorkaufsrecht ist auch unter Abteilung B lfd. Nr. 1 b ident eingetragen.

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

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

2) Lfd. Nr. 3a, TZ 2657/2023: **Dienstbarkeit** a) der **unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur Übertragung von Nachrichten, b) der Errichtung, Benützung und Erhaltung einer Trafostation**, je auf Gst. 400/11 je gem. Pkt. I. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2023-05-23 je für TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG.

Diese Eintragung geht auf eine Vereinbarung zwischen der Giering Home GmbH & Co KG als Eigentümerin des Gst. 400/11 und der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG v. 27.04.2023 zurück.[5]

Gemäß Wortlaut des vorliegenden Vertrages räumt die Grundstückseigentümerin „für sich und ihre Rechtsnachfolger" der TIWAG „und deren Rechtsnachfolgern" die o.g. Rechte im Zusammenhang mit der Errichtung und den Betrieb einer Trafostation inkl. Versorgungsleitungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ein. Zur genaueren Lokalisierung der betroffenen Fläche wurde auf einen der Urkunde beiliegenden Lageplan verwiesen. Demnach (und gem. der im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnisse als auch gem. den ausgehobenen Leitungsplänen) befindet sich die betroffene Fläche im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze und erstreckt sich die sog. „Bedienungsfläche", i.S.v. Trafostation inkl. Umgriffsbereich, gem. Angaben im Lageplan auf einer Fläche von rd. 6,0 x 4,0 m (= 24 m²).

Die Rechtseinräumung erfolgte gem. vorliegender Vereinbarung unentgeltlich, d.h. es ist keine einmalige und/oder wiederkehrende Kompensationszahlung fällig, jedoch verpflichtete sich die Dienstbarkeitsberechtigte (Tiwag) die Kabel / Einbauten im Falle von Baumaßnahmen „… so anzupassen, dass den jeweiligen Grundeigentümern bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben durch den Bestand der Kabel keine Mehrkosten entstehen." Im Gegenzug sicherte die Grundstückseigentümerin zu „… alles zu unterlassen, was den sicheren Bestand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnte …". Bei der vorliegenden Urkunde handelt es sich somit um Standardklauseln.

Diese Belastung schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

Keine weiteren Eintragungen.

[5] Anmerkung: Die verbücherte Urkunde ist auf den 27. April 2023 datiert. Eine auf den 23.05.2023 (wie im GB-Auszug angegeben) datierte Urkunde konnte der genannten TZ (eingesehen via Advokat Datenbank) indes nicht entnommen werden, sodass davon ausgegangen wird, dass es sich hierbei offenbar um eine falsche Datumsangabe handelt. Sollten sich wider Erwarten andere Anhaltspunkte ergeben und/oder eine anderweitige Vereinbarung bestehen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 01.09.2026 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

1) Lfd. Nr. 1a, TZ 1518/2023: **Eröffnung der Einlage** für Gst. 400/11 aus EZ 67

   Bei der der Eintragung zugrunde liegenden Urkunde handelt es sich um einen Kaufvertrag vom 19.01.2023 betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, welche im Zuge des Verkaufs aus der bisherigen Einlagezahl 67 abgeschrieben wurde und in die neue Einlagezahl 898 übertragen wurde.

   Hierbei handelt es sich somit um eine gewöhnliche Eintragung, welcher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist.

2) Lfd. Nr. 2a, TZ 2816/1933: **Recht der Erweiterung der Wegparzelle** 1507/2 sowie der **Errichtung und Erhaltung eines Zaunes** in EZ 90064

   Diese Eintragung geht auf einen Kaufvertrag hinsichtlich des (damaligen) Gst. 400/2 aus dem Jahre 1933 zurück. Gemäß Punkt III. c) der vorliegenden Urkunde räumte die damalige Verkäuferin der damaligen Käuferin das (unentgeltliche) Recht ein, einen Zufahrtsweg in der Breite von drei Metern anzulegen und diesen dauerhaft zu benützen sowie (bei Bedarf) um einen Meter zu erweitern. Ferner wurde es der damaligen Käuferin erlaubt, diesen Weg einzuzäunen.

   Zwar ist der vorliegenden Urkunde ein Lageplan zu entnehmen, die genaue heutige Lage der betrachtungsgegenständlichen Fläche – gem. Lageplan bestanden damals lediglich die beiden (viel größeren) Grundstücke 400/1 und 400/2 – kann daraus jedoch nicht zweifelsfrei abgeleitet werden. Der heutige Gieringweg (Gst. 1507/2; öffentliches Gut) ist jedoch bereits in seinen Grundzügen erkennbar und die besagte Zufahrt verläuft ausgehend von jenem Weg zum damaligen Gst. 400/2.

   Da diese Eintragung ohnehin der eigenen Erschließung dient (bzw. diente) und das betrachtungsgegenständliche Gesamtareal, bestehend aus den Gst. 400/2, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12 und 400/13 indes ohnehin über eine direkte Wegverbindung zum öffentlichen Gut Gieringweg in Gst. 1507/2 besitzt (vgl. Ausführungen unten bzgl. Erschließung) wird dieser Eintragung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

3) Lfd. Nr. 3a, TZ 1321/2017: **Recht, a) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Oberflächenwasserkanals** auf Gst. 421/1, 422 in EZ 22, Gst. 1507/2 in EZ 16, b) **der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Schmutzwasserkanals** auf Gst. 421/1 in EZ 22 Gst. 1507/2 in EZ 16

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Diese Eintragung geht auf einen Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen zwischen Herrn M. Krimbacher als Eigentümer der Gst. 421/1 und 422 und Dienstbarkeitsgeber und der Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG als Eigentümer des (damaligen) Gst. 400/2 und Dienstbarkeitsnehmer aus 12/2017 zurück.

Gemäß des uns vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages vom 7. resp. 13.12.2016 räumt der Eigentümer der Liegenschaft EZ 22 (Gst. 421/1 und 422) dem Eigentümer der Liegenschaft EZ 67 (Gst. 400/2) jeweils für sich und seine Rechtsnachfolger das Recht ein, einen „unterirdischen Oberflächenkanal" (gemeint ist wohl eine unterirdischer Oberflächenwasserkanal) auf den Grundstücken 421/1 und 422 „bis zur Erreichung in das öffentliche Gerinne auf Gst. 422" zu errichten, zu erhalten und zu betreiben. Ferner räumt der Dienstbarkeitsgeber dem Dienstbarkeitsnehmer (für sich und seine Rechtsnachfolger) das Recht ein, einen Schmutzwasserkanal auf Gst. 421/1 „bis zu Anbindung in den auf Gst. 421/1 bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal" zu errichten, erhalten und betreiben. Die genaue Lage der jeweiligen Kanalleitungen kann dabei einem beigefügten Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage). Als Gegenleistung wurde eine <u>einmalige</u> Zahlung i.H.v. 75.000, - Euro, zahlbar bis spätestens 15.01.2017 (!) vereinbart und wurde der Dienstbarkeitsnehmer zum Anschluss von auf Gst. 421/1 und 422 vorhandener Drainagen an den Oberflächenwasserkanal verpflichtet.[6] Darüber hinaus wurden keine (wiederkehrenden) Zahlungen oder sonstigen Gegenleistungen vereinbart, der Dienstbarkeitsgeber ist jedoch berechtigt die Kanalführung auf Gst. 421/1 entsprechend zu verlegen, sofern diese im Widerspruch zu einer zukünftigen Baufühurung stünden (und ferner sind die Kanalleitungen so zu dimensionieren, dass ‚ausreichend Kapazität für zusätzliche Drainagen und zwei weitere (potenzielle) Bauvorhaben auf Gst. 421/1 gegeben ist).

Hinsichtlich der Erhaltungskosten der beiden Kanalanlagen wurde festgehalten, dass diese von der Dienstbarkeitsnehmerin zu tragen sind und im Falle des Anschlusses weiterer Parteien eine Kostenteilung zwischen den einzelnen Haushalten erfolgen wird.

Diese Eintragung dient der eigenen Erschließung (resp. Beseitigung von anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassern) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung ist somit im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung <u>keine gesonderte Wertrelevanz</u> beizumessen.

Wir gehen angesichts der zeitlichen Distanz von inzwischen annähernd 10 Jahren (01/2017 bis 09/2026) seit Unterfertigung

[6] Wir gehen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung diesbezüglich von einer fachgerechten Ausführung aus, sodass diesbezüglich keine weiteren Verpflichtungen bestehen (resp. diesbezüglich beim Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keinerlei Verpflichtungen verbleiben).

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

des gegenständlichen Dienstbarkeitsvertrages und den Eindrücken des Ortstermins, wonach verschiedene Kanaldeckel im Bereich der Erschließungsstraße ersichtlich waren, davon aus, dass die vereinbarte Entschädigung (auch entsprechend der vertraglich vereinbarten Zahlungsziele) bereits restlos bezahlt wurde und die Leitungen insb. fachgerecht hergestellt wurden und diesbezüglich keine Forderungen mehr offen sind. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Hinweis zur Zuwegung & Erschließung:

a) Privatstraße im Bereich des Baufeldes Gieringweg 8 (privatrechtlich eingeräumtes Wege- und Leitungsrecht):

Die Zuwegung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt ausgehend vom öffentlichen Gut „Gieringweg“ in Gst. 1507/2 über eine im Bereich der Nachbargrundstücke (insb. 400/2, 400/9, 400/10 sowie im weiteren Verlauf auch des nördlich an das bewertungsgegenständliche Gst. angrenzende Gst. 400/13) errichtete Privatstraße (vgl. Abbildungen in der Anlage). Ein direkter / unmittelbarer Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist im rückwärtigen Bereich zwar theoretisch möglich, würde jedoch keine Zuwegung zur Garageneinfahrt erlauben.

Die Erschließungsstraße des Gesamtareals erstreckt sich sohin über die Gst. 400/2, 400/9, 400/10, 400/11 (bewertungsgegenständlich) und 400/13.

Gemäß Wortlaut des uns vorliegenden Kaufvertrages (TZ 1518/2023) für das bewertungsgegenständliche Grundstück vom 19.01.2023 *„verpflichtet sich die Verkäuferin[7] dem Käufer unentgeltlich alle Dienstbarkeitsrechte über die im Gutsbestand der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke 400/2, 400/9, 400/10 und 400/13 einzuräumen, welche … für die Erschließung des Grundstücks 400/11 mit Wegerechten (Anbindung zum öffentlichen Gut) sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig sind“* (vgl. Auszug aus dem Vertrag im Anhang).

Hierbei wurde vereinbart, dass der Käufer (der hier bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) „*alle in Zukunft anfallenden Kosten für die Gesamterschließung der Gst. 400/2, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12 bis 400/13 anteilig ersetzen wird*“ und hierfür ein „*gesonderter Vertrag*“ zwischen den Parteien errichtet werden soll. Ein diesbezüglicher Vertrag wurde nicht verbüchert und uns auch nicht auf

[7] Als damalige Eigentümerin aller betreffenden Grundstücke – hierbei handelte es sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung um die Grundstücke 400/2, 400/9, 400/10, 400/11 und 400/13.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

anderweitigem Wege vorgelegt. Darüber hinaus wurden keine wiederkehrenden Zahlungen / Nutzungsentgelte etc. vereinbart.

Zusätzlich wurde der Vertrag auch vom Eigentümer der nordwestlich gelegenen Liegenschaft Gst. 400/12, Herrn Stefan Mayr (vgl. diesbezüglich separates Verkehrswertgutachten) mitunterfertigt, welcher gem. Wortlaut ebenso *„obige Verpflichtungserklärung … bei sinngemäßer Anwendung"* abgab.[8]

Zusammenfassend wurden diese Wege- / Erschließungsrechte weder bei der herrschenden Liegenschaft (bewertungsgegenständlich) noch bei den belasteten Grundstücken verbüchert. Ebenso wurde – nach Kenntnisstand des unterfertigenden Sachverständigen – kein weiterer Vertrag gefertigt und auch fehlt in den Vertragsklauseln die typische Formulierung als Recht für „*sich und seine Rechtsnachfolger*". Jedoch ist besagte Erschließungsstraße in der Realität bereits seit längerer Zeit vorhanden und wurde auf diese Rechte auch in der Baubeschreibung und verschiedenen Baubewilligungen referenziert.

In Anlehnung an zwei Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (6Ob 158/17d vom 21.11.2017 sowie 1Ob 114/06f vom 11.07.2006), wonach *„… bei Übereignung einer von zwei Liegenschaften desselben Eigentümers, von welchen eine offenkundig der anderen dient und weiterhin dienen soll, auch ohne Verbücherung eine Dienstbarkeit (entsteht)"* ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall eine Dienstbarkeit mit Verkauf des Grundstücks entstanden ist, auch wenn es gar keinen (verbücherten) Vertrag über diese Dienstbarkeiten gibt. Auch ist der Weg (asphaltierte Straße mit allen Erschließungen für Medien) in der Realität gegeben und somit auch für Dritte „offenkundig". Sollte sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Das allgemein bestehende Restrisiko (rechtliche Durchsetzbarkeit einer Verbücherung, Dauer bis zur Klärung, Kosten Rechtsbeistand, verbleibendes Restrisiko/Unsicherheit, etc.) wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag reflektiert.

Im vorliegenden Fall besteht darüber hinaus die Besonderheit, dass die betrachtungsgegenständliche Erschließungsstraße auch über die bewertungsgegenständliche Liegenschaft führt, was eine zusätzliche Einschränkung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft darstellt. Konkret verläuft diese Straße entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von rd. 20 Metern und einer Breite von rd. 4 Metern. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wer-

[8] Gem. den uns vorliegenden Grundbuchauszügen ist Herr Mayr nicht Eigentümer des Gst. 400/13 sondern lediglich des Gst. 400/12, sodass dieser Passus des Kaufvertrages (TZ 1518/2023 v. 19.01.2023) wohl missverständlich / fehlerhaft formuliert ist. Angesichts der Tatsache, dass die betrachtungsgegenständliche Privatstraße indes gem. den dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen (insb. tiris Orthofoto und Lageplan gem. Bauakte) ausschließlich auf den Nachbarparzellen, nicht jedoch auf dem im Eigentum des Herrn Mayr stehenden Gst. 400/12 verläuft, ist hier von einem Tippfehler auszugehen und dieser Gegebenheit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

termittlung gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen. Bei diesem Ansatz sind damit auch bereits allfällig vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt, sodass dahingehend kein gesonderter bzw. weiterer Ansatz zu erfolgen hat.

Hinweis: *An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine dahingehende rechtliche Prüfung weder beauftragt war noch in das typische Fachgebiet eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung fällt und somit hierfür ausdrücklich keine Haftung übernommen werden kann. Wir gehen angesichts der zeitlichen Distanz und der Tatsache, dass der Weg bereits seit geraumer Zeit errichtet wurde (der unterfertige Sachverständige war u.a. auch bereits in 2024 im gerichtlichen Auftrag mit der Schätzung einer benachbarten Liegenschaft beauftragt und sohin vor Ort) davon aus, dass die diesbezüglichen Erschließungskosten bereits beglichen wurden und beim Eigentümer / potenziellen Ersteher der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf Gst. 400/11 diesbezüglich keine weiteren Kosten mehr verbleiben (resp. entsprechend des Stichtagsprinzips alle davor angefallenen, ggf. noch offenen Forderungen vom bisherigen Eigentümer zu übernehmen sind).*

b) Straßeninteressentschaft Gieringweg:

Auf Nachfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass die Straße „Gieringweg“ öffentliches Gut ist und die Verwaltung durch die öffentliche Straßeninteressentschaft Gieringweg, *„... bei welcher alle Anrainer entsprechend ihrem Objekt und der benützen Weglänge“* entsprechend des Tiroler Straßengesetzes für die Erhaltung aufkommen, erfolgt.

Darüber hinaus ist in der uns vorliegenden Baubewilligungen (insb. vom 20.07.2022 sowie wortgleich in den vorherigen Baubewilligungen) eine Parteienvereinbarung mit dem Obmann der Weggemeinschaft Gieringweg zu entnehmen, wonach sich der Bauwerber während der Bauphase verpflichtet, diese Straße während der Bauphase ständig benutzbar zu halten und diese auf eigene Kosten zu reinigen (sofern die Verunreinigung auf die Bauführung zurückzuführen ist).

Darüber hinaus verpflichtet sich der Bauwerber ggf. durch das Bauvorhaben eintretende Schäden an der Weganlage zu beheben (resp. die Sanierungskosten zu übernehmen). Hierfür wurde die Leistung einer „*Kaution*“ i.H.v. 10.000, - € vereinbart, deren Verrechnung nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen sollte. Gem. Auskunft des Obmanns der Weginteressentschaft (Herr Klaus Aufschnaiter, Telefonat v. 05.06.2024; erhalten im Zuge einer früheren Bewertung eines Nachbarobjektes) wurde pro Objekt eine Kaution von 10.000, - Euro hinterlegt. Da neben dem betrachtungsgegenständlichen Objekt fünf weitere Bauten im Bereich Gieringweg 8 und ein weiteres Haus am unteren Ende des Gieringweg errichtet wurden, wofür ebenfalls eine Kaution von 10.000, - Euro hinterlegt wurde, summiert sich die Kaution auf insgesamt 70.000, - Euro (hiervon 10.000, - Euro aus dem bewertungsgegenständlichen Bereich). Diese hinterlegte Sum-

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

me wurde – rückbestätigt durch eine erneute Anfrage (Telefonat v. 21.09.2026) – auskunftsgemäß für die Sanierung der Asphaltdecke / obersten Straßenschicht des Gieringwegs verwendet. Der Betrag wurde auskunftsgemäß vollständig ausgenutzt und außer den ausgeführten Arbeiten sind keine weiteren Maßnahmen geplant und auch (bis dato) keine weiteren Beanstandungen von Seiten der Weginteressentschaft vorhanden.

Wir gehen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung unter Würdigung der vorliegenden Informationen daher davon aus, dass einem potenziellen Ersteher hieraus keine Rechte auf Rückzahlung zukommen und ebenso keine weiteren Forderungen zu erwarten sind. Derartige Regelungen und die Zugehörigkeit zu einer Weginteressentschaft sind darüber hinaus als marktüblich zu erachten und besitzen somit keine gesonderte Wertrelevanz.

c) Quellfassung & Trinkwasserleitung:

Darüber hinaus ist der o.g. Urkunde TZ 2816/1933 v. 02.10.1933 unter Punkt III. b) zu entnehmen, dass die (damaligen) Verkäufer der (damaligen) Käuferin das – unentgeltliche – Recht zum Anschluss an eine auf dem damaligen Gst. 400/1 gelegene Trinkwasserquelle sowie die Leitungsführung dahingehend gestattet. Die Versorgung mit Trinkwasser mittels der geplanten Leitungen des gesamten Projektareals oder auf anderem Wege ist für die Erschließung notwendig, weshalb in der vorliegenden Wertermittlung hierfür keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen wird.

d) Dienstbarkeit der Trinkwasserleitung / hier: benachbarte Liegenschaften:

Darüber hinaus konnte im Zuge der Recherche ein Servitutsvertrags v. 15.01.2026 (verbüchert unter TZ 810/2026) abgeschlossen zwischen dem Masseverwalter der Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG (als Dienstbarkeitsnehmer und Eigentümer der Gst. 400/2, 400/9, 400/10 und 400/13) und Herrn J. Hetzenauer (als Dienstbarkeitsgeber und Eigentümer des Gst. 401/1 – hierbei handelt es sich um eine nordwestlich des Areals gelegene, unbebaute Freilandfläche) erhoben werden.

Im Zuge der Unterfertigung des vorliegenden Servitutsvertrages räumte der Dienstbarkeitsgeber als Eigentümer des Gst. 401/1 „*für sich und seine Rechtsnachfolger"* der Giering 8 „*und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der herrschenden Grundstücke 400/2, 400/9, 400/10 und 400/13 … das immerwährende dingliche Recht der Führung der Trinkwasserleitung, einschließlich des Verzichts auf die Ausübung des Widerrufsrechtes sowie das Recht der Duldung der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Trinkwasserleitung …"* ein.

Gemäß Wortlaut der vorliegenden Urkunde erfolgte die Dienstbarkeitseinräumung „*unentgeltlich*" und „*für immerwährende Zeit*".

Für eine bessere Orientierung wurde auf einen der Urkunde beilie-

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

genden Lageplan – offenbar einem Auszug aus dem örtlichen Trinkwasserleitungsplan – verwiesen. Demnach erstreckt sich das Trinkwasserleitungsnetz über verschiedene (weitere) Grundstücke und verläuft u.a. auch im Bereich der bekannten Erschließungsstraße des bewertungsgegenständlichen Areals (somit wohl auch über das bewertungsgegenständliche Gst. 400/11).

Inwiefern die Zuleitung dabei ausschließlich über das belastete Gst. 401/1 erfolgt, ist anhand des der Urkunde zu entnehmenden Leitungsplanes aber nicht ersichtlich, vielmehr scheint ein (übliches) umfassendes Leitungsnetz zu bestehen.

Auf Nachfrage bei der Gemeinde Reith wurde uns ein Leitungsplan übermittelt, aus dem u.a. die Lage / der Verlauf der örtlichen Trinkwasserleitungen hervorgeht. Demnach ist ein Netz an Wasserleitungen ersichtlich, welches u.a. auch im Bereich des Gieringweg (öffentliches Gut) und über die Privatstraße des betrachtungsgegenständlichen Areals verläuft (vgl. Leitungsplan im Anhang). Insofern kann nicht abschließend beurteilt werden, ob eine dahingehende Rechtseinräumung (wie oben ausgeführt) überhaupt zwingend notwendig ist, oder ggf. auch eine Versorgung direkt ausgehend vom öffentlichen Gut gegeben ist / gegeben sein könnte.

Die diesbezügliche Unsicherheit – an dieser Stelle sei nochmal angemerkt, dass die Rechtseinräumung zugunsten der benachbarten Liegenschaften (so) gem. Wortlaut des Vertrags unentgeltlich (!) erfolgte – ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert (allgemeine Restrisiken der Erschließung).

Leitungsauskunft:

Gem. Tinetz Leitungsplan vom 01.09.2026 sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich die von der o.g. (grundbücherlich gesicherten) Dienstbarkeit umfassten Leitungen und Einbauten vorhanden. Deren Werteinfluss wird bereits über den dafür veranschlagten Wertansatz ausreichend reflektiert, sodass dahingehend – i.S.d. Vermeidung einer Doppelberücksichtigung – kein erneuter Abschlag zu erfolgen hat.

Gemäß Tigas Leitungsauskunft vom 01.09.2026 verläuft im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – konkret im Bereich der Erschließungsstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze – eine Niederdruck-Gasleitung. Von dieser Leitung zweigt wiederum eine Versorgungsleitung zur bewertungsgegenständlichen baulichen Anlage ab, die gem. Leitungsplan und zugehöriger Legende jedoch „*nicht in Betrieb*“ ist. Auch im Rahmen des Ortstermins konnte diesbezüglich im Bereich des Hauptzugangs / Erdreich eine Gasleitung angetroffen werden.

Entsprechend der Ausführungen des aktuellsten Energieausweises (vgl. Ausführungen unten) soll die Wärmebereitstellung mittels einer Wärmepumpe, monovalenter Betrieb erfolgen (und nicht mit einer

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Gasheizung). Uns liegen keine Angaben zu einem früheren Planungsstand der Wärmeversorgung vor, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Tigas Leitungsplan dahingehend veraltet ist (und ggf. vormals Überlegungen für einen Gasanschluss bestanden) resp. es sich bei der vorhandenen Gaszuleitung um eine inzwischen überflüssige Leitung handelt. Darüber hinaus konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins auch keine weiteren Einbauten im Gebäude wie bspw. Kennzeichnungen und/oder Absperrhähne vorgefunden werden.

Hinsichtlich der im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Leitung ist darüber hinaus festzuhalten, dass deren Werteinfluss im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung bereits über den Abschlag für die vorhandene Erschließungsstraße ausreichend reflektiert ist und darüber hinaus – ebenfalls – kein gesonderter Wertansatz / Abschlag zu erfolgen hat.

Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes nicht vorhanden. 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 gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass abgesehen von den o.g. Leitungsrechten keine wertbeeinflussenden außerbücherlichen 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. Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnten der Bauakte entsprechend den verschiedenen Änderungen während der Bauphase (vgl. Ausführungen unten) mehrere Energieausweise entnommen werden.

Den Letztstand gem. Bauakte stellt dabei ein Energieausweis, ausgestellt in 05/2021 von Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Zell am See, dar. Diesem sind folgende Eckdaten zu entnehmen:

- Aussteller: Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Zell am See,
- Ausgestellt am: 03.05.2021,
- Gültig bis: 02.05.2031,
- HWB $_{ref, RK}$: 36,5 kWh/m²*a,
- HWB $_{ref, SK}$: 50,7 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse C,
- f $_{GEE, RK}$: 0,68 (Klasse A+),

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	• Primärenergieträger / Art der Heizung: Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, monovalenter Betrieb Der vorliegende Energieausweis ist auf den 03.05.2021 datiert und mit einem behördlichen Genehmigungsvermerk v. 15.09.2021 (= Datum der 2. Bewilligung) versehen. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich zwischen der 2. und 3. Bewilligung (07/2022) keine weiteren Änderungen ergeben haben. Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Durchschnittswerten sowie von Erfahrungswerten für ein derartiges Objekt hinsichtlich der energetischen Effizienz ausgegangen. *Hinweis: In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass es sich bei der betrachtungsgegenständlichen Immobilie um ein Wohngebäude handelt, das zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestellt war. Die Angaben gem. Energieausweise basieren auf einem fertig ausgeführten Gebäude (Modellrechnung) und können somit nur im Falle einer finalen Umsetzung der derzeitigen Planung als Referenzwert herangezogen werden. Der unterfertigende Sachverständige übernimmt ausdrücklich keine Haftung für eine bestimmte Energieeffizienz des Gebäudes (resp. der vorhandenen Gebäudeteile). Der aktuelle Bauzustand hat naturgemäß keinerlei energetische Effizienz/keinen auf den aktuellen Baustand bezogenen Energieausweis.*
Denkmalschutz:	Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen (es handelt sich um ein Wohnhaus, dessen Bau vor wenigen Jahren begonnen, jedoch zu Stichtag nicht fertiggestellt wurde). 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 Reith bei Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 14.11.2016) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) oder als Freiland (§ 41 TROG; östlich gelegenes Straßengrundstück) gewidmet.

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 betref-*

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

fenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen" errichtet werden.

Das örtliche Raumordnungskonzept (Stand 19.11.2020) sieht für verschiedene, unbebaute und als Freiland gewidmeten Flächen in der mittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (insb. weiter nördlich gelegenes Gst. 401/1 Freihalteflächen in Form von „ökologisch wertvolle Flächen" bzw. „landschaftlich wertvollen Flächen" vor. Insofern ist auf absehbare Zeit voraussichtlich nicht mit einer Bebauung dieser, derzeit unbebauten freien Flächen zu rechnen.

Gem. Auskunft des örtlichen Bauamts im Zuge der Akteneinsicht wurde für den bewertungsgegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan erlassen (Planungsbereich Gieringweg, Nummer 122 resp. 414; Gemeinderatsbeschluss v. 12.09.2016). Dieser sieht für den bewertungsgegenständlichen Bereich folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- BMD M 0,8 – Mindestbaudichte 0,8,
- BMD H 1,1 – Höchstbaudichte 1,1,
- BW o 0,6 – offene Bauweise, Mindestabstand TBO 0,6,
- BP H 1.300 m² - Bauplatzgröße höchst: 1.300 m²,
- OG H 2 – Bauhöhe / Zahl der oberirdischen Geschosse,
- HG H 811,00 NN – Bauhöhe oberster Punkt Gebäude (Angabe ausschl. für Gst. 400/11; umliegende Gst. abweichend/ geringfügig niedriger resp. höher!),
- DN M 14 Grad – Dachneigung mindestens 14 Grad,

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan im Bereich der zum Gieringweg angrenzenden Grundstücke Vorgaben zur Bau- und Straßenfluchtlinie. Weitere Vorgaben sind dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Ferner wurde uns mitgeteilt (Mail v. 25.08.2026), dass derzeit eine Änderung des Bebauungsplanes im Gange ist, welche „*demnächst in Rechtskraft erwachsen sollte*." Gemäß des übermittelten „neuen" Bebauungsplanes, datiert auf den 31.07.2026 ergeben sich diesbezüglich lediglich Änderungen im Bereich Straßenfluchtlinie dahingehend, dass diese geringfügig näher an die Straße herangerückt wird, während alle anderen Vorgaben – insb. jene hinsichtlich BMD etc. – unverändert aufrecht bleiben.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt wie oben bereits ausgeführt ausgehend vom „Gieringweg" (öffentliches Gut) über eine auf verschiedenen Privatgrundstücken verlaufende Privatstraße. Angrenzend an den rückwärtigen Bereich der Liegenschaft verläuft ebenfalls der Gieringweg – allerdings war bisher hier keinerlei Erschließung von dieser Seite geplant (Geragenzufahrt sowie Eingang befinden sich auf der Seite Richtung Privatstraße).

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlage – neben dem Wohnhaus auf Gst. 400/11 wurden / resp. sollen fünf weitere Chalets auf den umliegenden Grundstücken errichtet werden – wurde erstmals im Dezember 2016 angesucht (Baugesuch zum Vorhaben *„Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage (Haus 4)"*).

Die (erste) Baubewilligung zur „*Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Tiefgarage und Hallenbad auf Grundstück Nr. 400/11*" – damals noch mit ‚nur' einem geplanten Untergeschoss – erfolgte sodann mit Bescheid v. 03.05.2018 (Aktenzeichen 131/9-47/2017; Gemeinde Reith bei Kitzbühel).

Zwar wurde mit Schreiben vom 14.06.2018 der Baubeginn betreffend die o.g. Genehmigung mit dem Az. 131/9-47/2017 zum 13.08.2018 (Datum des Baubeginns) angezeigt, gleichzeitig wurde jedoch mit Bescheid v. 02.06.2020 (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-30/2020) eine Fristverlängerung für den Baubeginn um zwei Jahre erteilt. Da darüber hinaus auch gem. den eingesehenen Luftbildaufnahmen des Tiroler Luftbildatlas für die Jahre 2018 und 2021 (turnusmäßige Befliegung alle drei Jahre) abgesehen von Erdbewegungen keine signifikanten baulichen Anlagen im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks und/oder signifikan-

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

te andere Arbeiten – weder aus der Aufnahme aus 2018 noch jener aus 2021 – festgestellt werden konnten, ist vielmehr davon auszugehen, dass im Jahr 2018 entsprechend kein Baubeginn erfolgte.[9]

Gemäß Luftbildaufnahme des Tiroler LBA aus dem Jahr 2021 ist vielmehr ersichtlich, dass die Bauarbeiten auf verschiedenen Nachbarparzellen begonnen wurden, nicht jedoch im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks – dieses diente gem. Luftbildaufnahme aus 2021 wohl vielmehr als Lager- und Baustelleinrichtungsplatz, u.a. sind hier verschiedene Container und ein Kranplatz, jedoch keine Baugrube o.ä. ersichtlich.

Im Jahre 2021 erfolgte dann die Bewilligung einer - mit Ansuchen vom 19./22.04.2021 eingebrachten - Änderungsplanung (Gemeinde Reith, Az. 131/9-43/2021, Baubewilligung v. 15.09.2021).

Im Mai 2022 wurde sodann die bis dato letzte Einreichung zum Bauvorhaben „*Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei unterirdischen Geschossen (Haus 4) inkl. Personen- und Autoaufzug*“ eingebracht, welche von der Gemeinde Reith mit Bescheid v. 20.07.2022 (Az. 131/9-44/2022) baurechtlich bewilligt wurde.

Eine diesbezügliche weitere (vgl. Ausführungen oben) Baubeginnanzeige konnte der Bauakte nicht entnommen werden, jedoch liegen mehrere Baufortschrittsmeldungen vor. Demnach wurde zum 1. August 2022 die Fertigstellung der Bodenplatte und am 09.12.2022 die Fertigstellung der Außenwände angezeigt.

Wie im Zuge des abgehaltenen Ortstermins festgestellt werden konnte, wurde das Bauvorhaben nicht vollendet und ruhen die Bauarbeiten seit längerer Zeit (vgl. Ausführungen unten und insbesondere im Befund des Kollegen SV Krimbacher), sodass kein Baujahr im Sinne eines 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 ca. 3 ½ bis knapp 4 Jahren ruhen. Entsprechend ist das **Baujahr / aktuell unfertiger Bauzustand** nach gutachterlichem Ermessen unter Würdigung der vorliegenden Informationen und Unterlagen entsprechend des gutachterlich gebotenen Vorsichtsprinzips **auf das Jahr 2022 zu datieren**.[10]

Entsprechend den einschlägigen Regelungen der Tiroler Bauordnung (insb. § 35 TBO) erlischt eine Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Gemäß § 35 Abs. II TBO kann darüber hinaus auf Antrag des Inhabers der Baubewilligung sowohl die Frist für den Baubeginn als auch jene für die Bauvollendung jeweils einmal um zwei Jahre erstreckt werden, sofern sich die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften seit Erteilung der Baubewilligung nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden dürfte.

Im vorliegenden Fall wurde seitens des Bauwerbers mit Eingabe v. 23.09.2025 um eine Verlängerung der Frist für die Bauvollendung um 2 Jahre angesucht.

Diesem Ansuchen wurde mit **Bescheid v. 11.08.2026** (Gemeinde Reith, Az. 131/9-40/2025) nachgekommen und die **Frist für die Bauvollendung bis 23.08.2028 erstreckt**. Gleichzeitig wurden mit diesem Bescheid nachbarschaftliche Einwendungen als „*unzulässig zurückgewiesen*.“

Bei diesen nachbarschaftlichen Einwendungen handelt es sich um Einwendungen der (insolventen) Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG, dem Bauherrn der übrigen vier[11] Chalets, vertreten durch den Masseverwalter RA Dr. Wolfgang Offer, welcher seine Einwendungen damit begründet *„…, dass die Änderungsplanung aus*

[9] Dies deckt sich darüber hinaus auch mit Google Streetview Aufnahmen, wonach im August 2019 noch keine signifikanten Arbeiten festgestellt werden konnten, im Oktober 2022 jedoch bereits weite Teile des Rohbaus (insb. 2. und 1. UG) vollständig errichtet waren.
[10] Dies deckt sich darüber hinaus auch mit den Erkenntnissen eines in Q1/2024 durchgeführten Ortstermins bzgl. eines Nachbarobjekts – bereits damals war im Bereich des bewertungsgegenständlichen Gst. 400/11 der heutige Bauzustand (insb. Außenmauern, Dach etc.) ersichtlich und konnten keine laufenden Arbeiten mehr wahrgenommen werden.
[11] Ein weiteres / das sechste Chalet steht im (Privat-) Eigentum von Herrn Mayr (vgl. diesbezüglich separates Gutachten).

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

dem Jahr 2022 ein Aliud darstelle und mangels Konsumation die vorgehenden Baubescheide aus den Jahren 2018 bzw. 2021 erloschen seien. Aufgrund des Wegfalls des Grundlagenbescheides sei sohin auch die Änderung aus dem Jahr 2022 mittlerweile erschlossen." Darüber hinaus wurde von Dr. Offer ausgeführt, dass der Antrag auf Verlängerung „*zu unbestimmt und eine Umsetzung auch wirtschaftlich in Frage zu stellen sei*" (vgl. jeweils Wortlaut im Bescheid v. 11.08.2026 / Begründung der Zurückweisung der Einwendungen).

Demgegenüber begründet die Gemeinde die Zurückweisung dieser Einwendung damit, dass es sich bei der Einreichung aus 2022 *„… um eine baurechtliche Bewilligung handelte, bei der die gänzliche Neubewilligung des gesamten Projektes angesucht und … bewilligt wurde"* und „*dieser Bescheid (gemeint ist die Bewilligung v. 20.07.2022) die ursprüngliche Baubewilligung ersetzt"* hat. Darüber hinaus habe man als Behörde „… *eine entsprechende Prüfung vorgenommen und festgestellt, dass sich die maßgebliche Rechtslage (insbesondere die Bestimmungen der TBO 2022 und des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 sowie die darauf basierenden Verordnungen wie Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) nicht in einer Weise geändert hat, die einer Erteilung der Baubewilligung zum heutigen Zeitpunkt entgegenstehen würde."* Insbesondere habe sich *„… weder der Bebauungsplan noch die Flächenwidmung seit der der letztmaligen Baubewilligung geändert"* und *„… sind auch auf Gesetzesebene keine grundlegenden Bestimmungen, die das Projekt betreffen, geändert worden."*

Drüber hinaus beziehen sich die Einwendungen im vorliegenden Fall ausschließlich auf *„mögliche Formalfehler"* und somit sei kein Bezug zu wahrnehmbaren Nachbarrechten gegeben, weshalb diese Einwendungen *„als unzulässig zurückzuweisen"* waren.

Auskunftsgemäß (Mail v. 24.09.2026) wurde gegen diesen Bescheid v. 11.08.2026 unter wiederholter Vorbringung der o.g. Einwendungen Beschwerde erhoben und ist der **Bescheid zur Verlängerung der Bauvollendungsfrist bis dato somit noch nicht in Rechtskraft erwachsen**. Somit besteht ein laufendes Verfahren. Wir orientieren uns im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung an der Einschätzung der örtlichen Fachstelle (Bauamt), die zur Zurückweisung der nachbarschaftlichen Einwendungen geführt haben, gleichzeitig kann der Ausgang eines schwebenden Verfahrens im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht vorweggenommen werden und es **verbleiben sohin Unsicherheiten bzgl. der Genehmigungslage**, die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert werden.

Die für die Wertermittlung maßgeblichen Pläne i.S.d. baurechtlichen Letztstandes sind somit der Änderungsplan v. 02.05.2022 (mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith bei Kitzbühel, v. 20.07.2022).

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 folgende Unterlagen, Bewilligungen bzw. Bescheide auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben:

- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben *„Neubau eines Wohnhaues mit Tiefgarage (Haus 4)"* (v. 14.12.2016),
- Textliche Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (Spitzner Architekten, v. 12.12.2016),
- Stellplatznachweis zum o.g. Bauvorhaben (Spitzner Architekten, v. 13.12.2016),
- Flächen- & Kubatur-Aufstellung (Spitzner Architekten, v. 13.12.2016),
- Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.05.2017, ohne Genehmigungsvermerk),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.01.2017, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 03.05.2018 versehen),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben inkl. Lageplan Außenanlagen (v. 12.12.2016, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 03.05.2018 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Tiefgarage und Hallenbad auf Grundstück Nr. 400/11" (Gemeinde Reith, Az. 131/9-47/2017, v. 03.05.**2018**),

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

- Meldung des Baubeginns zum 13.08.2018 (v. 14.06.2018; offenbar fehlerhaft; kein Baubeginn in 2018!),
- Antrag auf Verlängerung der Baubewilligung um 2 Jahre (v. 30.03.2020 resp. der Frist zum Baubeginn),
- Verlängerung der Baubewilligung um 2 Jahre (Gemeinde Reith, Az. 131/9-30/2020, v. 02.06.2020),
- Schreiben der BH Kitzbühel hinsichtlich Errichtung einer Erdwärmesondenanlage auf Gst. 400/11 (v. 25.01.2021; kein Einwand seitens der Behörde; Bewilligung befristet bis 17.12.2045),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „*Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 unterirdischen Geschossen (Haus 4)"* (v. 19./22.04.2021),
- Textliche Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (Heiser Kircher Architekten, v. 15.04.2021),
- Stellplatznachweis zum o.g. Bauvorhaben (Heiser Kircher Architekten, v. 15.04.2021),
- Nutzflächenaufstellung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert, teils mit handschriftlichen Ergänzungen versehen inkl. Planskizze v. 15.04.2021),
- Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (v. 03.05.2021, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 15.09.2021 versehen),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 21.04.2021; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 15.09.2021 versehen),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.04.2021, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 15.09.2021 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Änderungsplanung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Aufzug auf Grundstück Nr. 400/11" (Gemeinde Reith, Az. 131/9-43/2021, v. 15.09.**2021**),
- Baugesuch Baubeschreibung zum Vorhaben *„Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei unterirdischen Geschossen (Haus 4) inkl. Personen- und Autoaufzug"* (v. 03./04.05.2022),
- Textliche Baubeschreibung zur Änderungsplanung (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022),
- Stellplatznachweis zum o.g. Bauvorhaben (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022),
- Flächenaufstellung Haus 4 (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.05.2022; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 20.07.2022 versehen),
- **Änderungsplanung** zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.05.**2022**, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith, v. 20.07.2022 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Änderungsplanung zu den Baubescheiden vom 3.5.2018, 131/9-47/2017 und vom 15.9.2021, Az. 131/9-43/2021 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Aufzug und Wellness auf Grundstück Nummer. 400/11" (Gemeinde Reith, Az. 131/9-44/2022, v. 20.07.**2022**),
- **Baufortschrittsmeldung** / Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte zum Bescheid 131/9-43/2021 (v. 01.08.**2022**),
- **Baufortschrittsmeldung** / Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände zum Bescheid 131/9-43/2021 (v. 09.12.**2022**),
- Schreiben der Gemeinde Reith v. 25.11.2025 aus welchem hervorgeht, dass der Bauwerber am 23.09.2025 um die Verlängerung der Frist zur Bauvollendung hinsichtlich der Bauwerke auf Gst. 400/11 (bewertungsgegenständlich) und 400/12 um zwei Jahre angesucht hat,
- Einwendungen des RA Dr. Offer als Masseverwalter der Giering 8 Verwaltungs-GmbH (v. 22.12.2025),
- **Bescheid** der Gemeinde Reith, Az. 131/9-40/2025 (v. 11.08.2026; mit welchem die **Frist für die Bauvollendung um 2 Jahre, bis 23.08.2028, erstreckt**, und die Einwendungen des Dr. Offer als unzulässig zurückgewiesen wurden),
- Sowie versch. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. versch. Bauverhandlungsprotokolle, brandschutztechnische Gutachten, geotechnische Stellungnahme, älterer Energieausweis, etc.).

Abschließende Beurteilung:

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Ein Abgleich des behördlich genehmigten Letztstandes (Änderungsplan vom 02.05.2022; genehmigt mit Bescheid v. 20.07.2022) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass – abgesehen von einer geringfügig anderen Ausführung der Außenwand im Erdgeschoss (anstatt fünf Fenstern wurden vier leicht größere Wandaussparungen errichtet) – augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang sei erneut darauf hingewiesen, dass es sich um ein nicht fertiggestelltes Gebäude handelt, bei dem die Bauarbeiten zum Zeitpunkt des Ortstermins ruhten und insofern einzelnen Räume (insb. verschiedene Zwischenwände) noch nicht errichtet bzw. fertiggestellt wurden.

Die auf dem baurechtlichen Letztstand basierende Kubaturberechnung (v. 02.05.2022) erfasst ausschließlich oberirdische Flächen des Erd- und Obergeschosses.[12] Demnach beträgt die dort ausgewiesene / ermittelte Baumassendichte bereits rd. 1,099 (ausschließlich basierend auf EG und OG; Berechnung gem. TROG als *„umbauter Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut des Gebäudes … begrenzt wird“*) und liegt damit annähernd im Bereich der höchstzulässigen Baumassendichte gem. Bebauungsplan i.H.v. 1,1 (vgl. Ausführungen oben). Im Rahmen des Ortstermins konnte (entsprechend der unfertigen Ausführung und ruhenden Bauarbeiten) festgestellt werden, dass darüber hinaus (derzeit) auch Bauteile der unterirdischen Geschosse zumindest teilweise aus dem Erdreich hervorragen. Entsprechend des planlichen Letztstandes ist nicht abschließend feststellbar, welche Bereiche des/der Untergeschosse(s) nach Fertigstellung tatsächlich aus dem Erdreich herausragen werden und demnach bei der Berechnung der Kubatur nach TROG (siehe diesbezüglich insb. §61 TROG) zu berücksichtigen wären. Insbesondere ist im östlichen Bereich des 1. UG eine Terrasse und sohin zumindest eine teilweise Öffnung / ein Hervorragen über das Geländeniveau gegeben. Somit muss festgehalten werden, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baumassendichte jedenfalls als vollständig ausgenutzt zu erachten sind. Allfällige dahingehende Restunsicherheiten sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert.

Gemäß Auskunft von Herrn Mag. Weitlaner, Leiter des Bauamtes der Gemeinde Reith bei Kitzbühel (v. 25.08.2026) sind derzeit – mit Ausnahme der oben thematisierten, noch nicht in Rechtskraft erwachsenen Fristverlängerung v. 11.08.2026 – keine offenen (Bau-)Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag vorhandenen bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden (resp. die errichteten Bauteile dem letzten Baubescheid entsprechen).

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen (bis auf die Einwendungen oben) 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.

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:	Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus / Chalet mit der Anschrift Gieringweg 8c, A-6370 Reith bei Kitzbühel in der EZ 898 verfügt gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 25.08.2026) und der uns vorliegenden Unterlagen nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden**.

[12] Auch gem. Baubewilligung wird zwischen einem umbauten Raum nach § 61 Abs. 3 TROG i.H.v 1.007,72 m³ (Baumasse oberhalb der Erdoberfläche) und einem umbauten Raum nach § 2 Abs. 5 TVAG i.H.v. 4.033,26 m³ (Gesamtbaumasse inkl. unterirdische Bereiche) unterschieden.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) Bestandsverhältnisse:	Uns wurden ferner keine Informationen über Bestandsrechte Dritter bekannt gegeben, sodass im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass keine Bestandsrechte vorhanden sind. Darüber hinaus stellt das bewertungsgegenständliche Objekt ein zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestelltes Wohnhaus / Chalet bzw. Villa dar und eignet sich im gegenwärtigen Zustand ohnehin nicht zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses.
offene Gemeindeabgaben:	Auf Nachfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde mitgeteilt (Mail v. 25.08.2026), dass zum Wertermittlungsstichtag offene Forderungen aus Gemeindeabgaben i.H.v. insgesamt 40,19 Euro bestehen. Hierbei handelt es sich gem. Forderungsaufstellung um die Position „Grundsteuer B“ für den Zeitraum Q2/2026, fällig am 15.08.2026. Diese sind entsprechend der dinglichen Wirkung an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gebunden und gehen somit auf einen potenziellen Ersteher über. Die offenen Forderungen sind entsprechend im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (unter sonstige wertbeeinflussende Umstände) 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.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Reith bei Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	1.769 Einwohner (Stand: 01/2026)[13].
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,5 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 07/2026)[14].
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Gemeinde Reith bei Kitzbühel befindet – wie der Name bereits suggeriert – in unmittelbarer Nachbarschaft zum bekannten Kitzbühel, im gleichnamigen Bezirk des Tiroler Unterlandes und verbindet das Brixental mit dem Sölland auf 762 m. Die Gemeinde Reith zählt dabei sowohl was Einwohner als auch Gemeindegebiet in Quadratkilometern betrifft, zu den kleineren Gemeinden des Bezirks. Liegt bei der Bevölkerungsdichte jedoch auf Platz fünf. Insbesondere die nahe gelegene Stadt Kitzbühel ist für das Wirtschaftswachstum der Region relevant. Die Struktur ist vor allem durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Der dominierende, zweisaisonale Tourismus profitiert durch die nahegelegenen Skigebiete Kitzski und Skiwelt. Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahleiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen. Die Region um Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel

[13] Quelle: Statistik Austria.
[14] Quelle: http://www.ams.at/

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 2 km (Reith) bzw. rd. 4,5 km (Kitzbühel)
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 1,5 km (MPreis)
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd und Wörgl Ost: jeweils ca. 30 km entfernt und je nach Verkehrsaufkommen in ca. 30-35 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 75 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 160 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Haltestelle Kitzbühel Schwarzsee (rd. 3 km) ca. 5 Autominuten entfernt. Weitere Bahnhöfe (Kitzbühel und Kitzbühel Hahnenkamm) in jeweils rd. 5 km Entfernung. Bushaltestelle Reith / Münichau rd. 500 m Fußweg entfernt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweisen naturnahen Lage (vgl. Ausführungen oben) mit traumhaftem Ausblick auf die umgebende Bergwelt als „**sehr gut“** bezeichnet werden. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am oberen Bereich des Gieringwegs und ist Teil des Projektentwicklungsareals „Giering 8“. Das Entwicklungsareal überragt weite Teile der Umgebungsbebauung und liegt gleichzeitig am Rande einer Siedlungsbebauung Die KitzSki Skilifte Fleckalmbahn (rd. 3,5 km) und Hahnenkamm (rd. 5 km) sind jeweils unter 10 Minuten Fahrzeit einfach zu erreichen. Sowohl der nächstgelegene Golfplatz Kitzbühel-Schwarzsee-Reith als auch der bekannte Schwarzsee und der Kitzbühel Country Club sind innerhalb von weniger als 5 Min. Fahrzeit ebenfalls einfach zu erreichen. In Kitzbühel und Reith bei Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	• Ein Country Club, • mehrere Ärzte und Apotheken, • Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundeshandelsakademie und -schule und Landesmusikschule, • mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, • ein Altenwohnheim, • Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter, • Spiel- und Sportplätze • ein Schwimmbad sowie • div. Filialen renommierter Luxusmarken und hochwertige Gastronomieangebote.
Besondere Beurteilung der Lage:	Die Wohnlage ist insgesamt als ***„sehr gut“*** zu bezeichnen. Auch im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **zahlreiche Villen** und gehobene Einfamilienwohnhäuser vorhanden. Ferner ist der Gieringer Weiher (bekanntes Waldbad) fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich im Bereich Bahaus 9/10, rd. 150 m südwestlich der Liegenschaft, ein Entwicklungsareal auf dem insgesamt sechs Chalets entstehen sollen resp. einzelne Bauten bereits errichtet sind, sodass eine weitere Aufwertung der Umgebung zu erwarten ist. Ferner hat die Gemeinde Reith kürzlich das sog. „Bahausfeld“ (Wiese zwischen Kitzbüheler Straße / Wiesenweg / Bahaus) erworben – weite Teile des rd. sechs Hektar großen Areals sollen dauerhaft unbebaut (rd. 5,6 ha) bleiben, lediglich im Bereich des Wiesenwegs ist eine Bebauung vorgesehen (vier Parzellen als Verkauf von Privat; weitere Parzellen i.S.e. Baurechtsvergabe an Einheimische geplant), sodass der naturnahe und ortsbildrelevante Charakter im Bereich des Schwarzseebachs dauerhaft erhalten bleiben dürfte.
Gefahrenzonenbetrachtung:	Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ und tiris in **keiner Gefahrenzone bzgl. Hochwasser, Wildbach und/oder Lawinen** (vgl. Abbildung in der Anlage). Ein etwas weiter nördlich gelegener Entwässerungsgraben ist ebenso nicht als Gefahrenzone kartiert. Die betreffende Liegenschaft liegt – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHora“ in einem Gebiet der „**Zone 1 (Grad VI)“**, weshalb im Falle von Erdbeben mit **möglichen „leichten Gebäudeschäden“** zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage). Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine **erhöhte**

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	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 4,6 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 von Gefahrenzonen aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Weitgehend ländliche & naturnahe Umgebung. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist Teil des Entwicklungsareals „*Giering 8*“ – einem Baugebiet, welches mit sechs weitgehend ähnlich gestalteten Chalets bebaut werden sollte. Die Bauarbeiten an allen sechs Gebäuden ruhen seit längerer Zeit. Der Fertigstellungsgrad der einzelnen Chalets unterscheidet sich dabei erheblich. Im weiteren Umfeld der Liegenschaft (insb. westlich und südwestlich) befinden sich indes weitere (ansprechende) Wohnhäuser. Weiter nördlich befinden sich unbebaute, im ÖROK als Freihalteflächen vorgesehen Flächen (vgl. Auszug im Anhang).
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der exponierteren Lage ist mit einer leichten Lärmbelastung durch die rd. 350 Meter Luftlinie entfernte Reither Straße (Haupteinfallstraße nach Reith, jedoch wenig Durchgangsverkehr) 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. Insgesamt handelt es sich um eine vergleichsweise ruhige, naturnahe Lage. Entsprechend der derzeitigen Situation (weitere unfertige Objekte und derzeit ruhende Bauarbeiten) ist im Falle einer Fortführung der Bauarbeiten jedenfalls kurz- bis mittelfristig mit entsprechenden Beeinträchtigungen (bspw. Baulärm, Staub, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Handwerker, Baumaschinen, etc.) zu rechnen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne oder mehrere Nachbarobjekte u.U. auch noch längere Zeit in der zum Stichtag vorherrschende Form als unfertige Projekte verbleiben.
Topografische Grundstückslage:	In südliche Himmelsrichtung abfallendes Grundstück.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Sowohl das Grundstück als auch das gesamte Gebäude ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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.	Katastral-gemeinde	Grundstücks-nummer	Fläche/ m²
Kitzbühel	82111	898	1	Reith bei Kitzbühel	400/11	917,00
Summe der Teilflächen:						917,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):[15]	917,00 m²
Grundstückszuschnitt:	**Weitestgehend trapezförmig**

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Wohngebiet § 38 (1) TROG 2022.
Straßenart und -ausbau:	Zuwegung ausgehend vom öffentlichen Gut (Gemeindestraße Gieringweg) über asphaltierten Privatweg auf mehreren Grundstücken (vgl. detaillierte Erläuterung hierzu oben).
Höhenlage zur Straße:	Nach Norden hin ansteigendes Grundstück.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Allgemeine Vorbemerkungen: Entsprechend der gebäudespezifischen Besonderheiten – es handelt sich, wie bereits an mehreren Stellen dargelegt, um ein nicht fertiggestelltes Gebäude – sind auch die **Anschlüsse an das örtliche Versorgungssystem teilweise noch nicht vollständig errichtet**. Diesbezüglich wurden dem Eigentümer gem. Wortlaut des vorliegenden Kaufvertrages (TZ 1518/2023) vom 19.01.2023 *„… unentgeltlich alle Dienstbarkeitsrechte über die im Gutsbestand der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke 400/2, 400/9, 400/10 und 400/13“* eingeräumt, welche für *„Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig sind“* (vgl. Ausführungen oben sowie Auszug aus dem Vertrag im Anhang). Wasser-, Kanal und allg. Erschließung: Auf Nachfrage bei der Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass – abgesehen von einem Betrag i.H.v. 40,19 Euro (vgl. Ausführungen oben) – keine offenen Forderungen (sohin auch keine offenen Anschlussgebühren wie Wasser, Kanal und Erschließungskosten) bestehen. Ferner bestehen grundbücherlich gesicherte Rechte hinsichtlich eines Oberflächenwasserkanals sowie eines Schmutzwasserkanals. Ent-

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

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	sprechend des langen zeitlichen Abstands und den Beobachtungen im Rahmen des Ortstermins, wonach verschiedene Kanaldeckel – insb. auch mehrere im Bereich unmittelbar vor der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – ersichtlich waren (vgl. Ausführungen oben) geht der unterfertigende Sachverständige davon aus, dass der Kanalanschluss fachgerecht errichtet wurde. Benachbarte Liegenschaften haben sich noch mit einer an das Projektareal angrenzenden Liegenschaft eine (kostenlose/unentgeltliche) Dienstbarkeit für die Gemeindewasserleitung einräumen lassen. Somit ist – unter Würdigung aller vorliegenden Informationen – davon auszugehen, dass sowohl eine Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Versorgung, als auch eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem gegeben sind (resp. im Zuge der Bauvollendung ohne nennenswerte Kosten die verbleibenden Einbauten dazu hergestellt werden können; resp. die noch zu erwartenden Kosten über den in Ansatz gebrachten Grad der Fertigstellung – vgl. Ausführungen unten – bereits ausreichend abgegolten sind). Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Es bestehen bzgl. der Erschließung und der Zuwegung verbleibende Unsicherheiten (vgl. oben) die über den Marktabschlag eingepreist wurden. <u>Stromnetz:</u> Hinsichtlich der Stromleitung wurde im Zuge des Ortstermins lediglich einzelne Leuchtstoffröhren im Sinne einer Baustellebeleuchtung vorgefunden. Es konnten darüber hinaus jedoch weder ein Zählerschrank oder ein Hausanschlusskasten noch anderweitige Einbauten (wie bspw. ein funktionstüchtiger Sicherungskasten etc.) festgestellt werden. Jedoch wurde auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Trafostation (vgl. Ausführungen oben bzgl. grundbücherlicher Sicherung, TZ 2657/2023) errichtet, die der Versorgung des betrachtungsgegenständlichen Projektenwicklungsareals dient.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Verschiedene wechselseitige Erschließungsrechte (inkl. außerbücherlichem Wegerecht; vgl. Ausführungen oben).
Parkmöglichkeiten:	**Tiefgarage** im 2. Untergeschoss, erschlossen mittels Autoaufzug[16]. Die Anzahl der Stellplätze wird in der Baubewilligung v. 20.07.2022 mit voraussichtlich insgesamt sieben Stellplätzen angegeben. Im Änderungsplan v. 02.05.2022 (offizieller baurechtlicher Letztstand) ist keine Stellplatznummerierung angegeben, jedoch ist davon

[16] Zum Wertermittlungsstichtag sind nur der Schacht, jedoch keine weiteren technischen Einbauten i.S.v. Hebeanlagen des Autoaufzuges vorhanden.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	auszugehen, dass in der Tiefgarage augenscheinlich mind. vier, ggf. sogar fünf Stellplätze und im Außenbereich weitere rd. 35 m² als Parkplatz geplant sind. Demgegenüber wurde gem. Baubewilligung v. 20.07.2022 die Schaffung von *„mindestens 3 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge“* vorgeschrieben. Diese Anforderung wird gem. den vorliegenden Planunterlagen somit erfüllt. Generell kann von einer für ein derartiges Objekt ausreichenden Anzahl an Parkplätzen ausgegangen werden (nach Baufertigstellung; aktuell sind keine befestigten Parkmöglichkeiten vorhanden!).
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 Altlastenportal 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. Es handelt sich, wie an div. Stellen des Gutachtens dargelegt, um ein unfertiges Gebäude, sodass im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks **mit den für ein Bauprojekt typischen Verunreinigungen zu rechnen ist**.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Luxuriöses Chalet / Einfamilienwohnhaus (nicht fertiggestellt).
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	**2022** (vgl. Ausführungen oben!). Ende der wesentlichen Arbeiten – seitdem unfertiger Bauzustand.
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	**Luxuriöses Wohnhaus / Chalet bzw. Villa** bestehend aus zwei Kellergeschossen u.a. mit Indoor-Pool und Wellnessbereich, Erd- und Obergeschoss (alle Teilbereiche in nicht fertig gestelltem Zustand). **Nutzfläche (Nfl.) insgesamt rd. 1.058,67 m²,** davon: Wohnnutzfläche: ca. 580,81 m²; Nebenflächen: 118,77 m², Garagenflächen: 179,05 m², Balkon- sowie Terrassenflächen: 180,04 m². Reine innenliegende NF ohne Balkon/Terrassen: 878,63 m². Stellplätze: ca. sieben Stellplätze (Tiefgarage & Außenstellplätze). *Hinweise:* *Die Flächenangaben wurden aus den uns vorliegenden Flächenaufstellungen (Heiser Kircher Architekten, v. 02.05.2022) entnommen und mit den uns vorliegenden Änderungsplänen v. 02.05.2022 (versehen mit einem Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith bei Kitzbühel, v. 20.07.2022) und den im Rahmen des Ortstermins erlangten Eindrücken plausibilisiert. Darüber hinaus kam auch der beauftragte Bausachverständige nach unabhängiger Prüfung zu einem identen Ergebnis. Bei den in Ansatz gebrachten Flächen handelt es sich somit um den 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 Baualtersklasse 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 sowie des Fertigstellungsgrades erfolgt unter Einbeziehung und unter Abstimmung mit dem beauftragten Bausachverständigen Stephan Krimbacher. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen bzw. marktüblichen Ausführung für ein sehr hochwertiges Wohnobjekt ausgegangen.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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, den Einschätzungen des beauftragten Bausachverständigen oder Annahmen beruhen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 898, welche sich am Ortsrand von Reith bei Kitzbühel befindet, stellt ein (unfertiges) luxuriöses Wohnhaus / Chalet dar.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße „Gieringweg“ über einen auf mehreren Parzellen gelegenen Privatweg (vgl. Ausführungen oben).

Die Einfriedung, als auch die Außenanlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft waren zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht vorhanden (lediglich einzelne Holzzäune als Absturzsicherung im Rahmen der Baustellensicherung).

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt ein luxuriöses Chalet im Bau / Villa im Bau dar und erstreckt sich über insgesamt vier Geschosse (2. UG, 1. UG, Erdgeschoss und Obergeschoss).

Während im 2. Untergeschoss - abgesehen von einem geplanten Heimkino - ausschließlich Nebenflächen (Garage, Haustechnikräume, Skiraum, etc.) geplant sind, sind im ersten Untergeschoss verschiedene Wohnnutzflächen vorgesehen.

Gemäß planerischem Letztstand sollen im 1. Untergeschoss zwei Gästezimmer jeweils mit eigenem Badezimmer, ein Weinlager sowie ein großer Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und knapp 49 m² großem Pool (ca. 3,3 x 14,8 m)[17] und angrenzendem Fitnessraum entstehen. Ferner sind zwei eigenständige WCs geplant.

Im östlich gelegenen Bereich des Untergeschosses ist dabei ein Absenken des Geländeniveaus und die Errichtung einer ca. 30 m² großen Terrasse geplant. Ferner wird westseitig ein begehbarer, knapp 20 m² großer Lichtschacht errichtet. Ebenso ist im Bereich des Weinlagers ein weiterer, rd. 3 m² großer Lichtschacht vorgesehen.

Das Erdgeschoss wird nach aktuellem Planungsstand zwei Gästeschlafzimmer jeweils mit eigenem Badezimmer sowie das nach Osten ausgerichtete Masterschlafzimmer inkl. Schrankraum und Master-Bad beherbergen, während im Ober-/Dachgeschoss ein großer repräsentativer Wohn-/Essbereich geplant ist.

Das Dachgeschoss soll mit einem Sichtdachstuhl ausgestattet werden, ferner sollen hier auch ein Gäste-WC, eine Speiskammer sowie ein Abstellraum errichtet werden.

Die innere Erschließung wird über ein zentrales Stiegenhaus (Beton-Fertigteilstiegen bereits vorhanden; siehe Bilddokumentation in der Anlage) sowie einen geplanten Personenaufzug (bisher nicht errichtet) sichergestellt.

Im Bereich des Erdgeschosses ist ferner eine knapp 76 m² große Terrasse geplant, während im Obergeschoss zwei Balkone / Terrassen errichtet werden sollen.

Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt ausgehend von der westlich auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück verlaufenden Erschließungsstraße direkt in einen Aufzugschacht. Die Erschließung der Tiefgarage im 2. Untergeschoss ist ausschließlich über einen Autoaufzug geplant, zum Zeitpunkt des Ortstermins war diesbezüglich jedoch nur der Schacht bereits errichtet, jedoch waren noch keine Technikeinbauten vorhanden.

Insgesamt handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um ein modernes, äußerst hochwertig geplantes Objekt in zeitgenössischer Architektur mit großflächigen Fensterfronten.

Beheizt werden soll das Objekt mittels einer Sole-/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen soll mittels Fußbodenheizung erfolgen.

[17] Angaben gem. Änderungsplan v. 02.05.2022!

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Wie bereits dargelegt, wurde **das Objekt zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht fertiggestellt** und ruhen die Bauarbeiten augenscheinlich bereits seit längerer Zeit. Die folgende Beschreibung orientiert sich somit an den uns vorliegenden Informationen, Angaben der Bauakte sowie den Eindrücken des Ortstermins und dem beauftragten Subgutachten des Bausachverständigen BM Dipl.-Ing. Krimbacher. **Hinsichtlich des Fertigstellungsgrades** der einzelnen Gewerke orientieren wir uns an der Einschätzung des beauftragten Subgutachters und verweisen auf dessen Ausführungen. Ebenso wurden die in Ansatz gebrachten Baukosten vom Subgutachter Krimbacher individuell ermittelt und decken sich in Qualität und daraus angesetzter Höhe in Euro/m² mit der ebenfalls individuell ermittelten Herleitung des hier unterfertigen Sachverständigen (vgl. Ausführungen unten).

Die folgende Beschreibung orientiert sich an den uns vorliegenden Informationen, Angaben der Bauakte sowie den Eindrücken des Ortstermins.

Bauart:	Massivbauweise
Architektonische Qualität:	Ansprechende moderne/zeitgenössische Architektur mit großen, überwiegend bodentiefen Fensterfronten und lichtdurchfluteten Räumen (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stahlbeton.
Umfassungswände:	Stahlbeton.
Dachhaut:	Satteldach, 14° Dachneigung, Quergiebel in südliche / südöstliche Himmelsrichtung. Sparrendämmung, Holzschindeleindeckung (geplant; aktuell nur Dachpappe vorhanden!). Firstrichtung: Nordost/Südwest. Sichtdachstuhl im Bereich des Ober-/Dachgeschosses. Untergeschosse überragen flächenmäßig die oberirdischen Geschosse und werden als begehbares Flachdach (Terrasse, ggf. Garten) ausgeführt.
Fassadentyp:	Bis dato kein Fassadenaufbau vorhanden; geplant: • Kellergeschosse: Perimeterdämmung, teils Natursteinverkleidung, • Erdgeschoss: Wärmedämmung, Holz- bzw. Natursteinverkleidung, • Obergeschoss: Wärmedämmung mit Stein- bzw. Holzverkleidung, • Großflächige Fensterfronten.
Trennwände:	Innenwände konnten zum Stichtag nur vereinzelt festgestellt werden. Tragende Innenwände: Stahlbeton bzw. Mauerwerk, beidseitig verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung (geplant). Nichttragende Innenwände: Mauerwerk bzw. Trockenbauweise, verputzt resp. holzverkleidet (geplant).
Geschossdecken:	Stahlbeton.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	(geplanter!) weiterer Bodenaufbau: Ausgleichsdämmung / Schüttung, Trittschalldämmung, Zementestrich und verschiedenartiger Bodenbelag (Holz/Parket, Fliesen, Naturstein, etc.)
Treppen:	Stahlbeton-Treppe, zum Zeitpunkt des Ortstermins bereits vorhanden.
Böden:	(geplanter!) Bodenaufbau: Ausgleichsdämmung / Schüttung, Trittschalldämmung, Zementestrich und verschiedenartiger Bodenbelag (Holz/Parket, Fliesen, Naturstein, etc.) *Hinweis: zum Zeitpunkt des Ortstermins war noch kein weiterer Bodenaufbau, insb. kein finaler Bodenbelag vorhanden.*
Fenster:	Großflächige, überwiegend bodentiefe Fensterfronten, geplant: Dreifach-Isolierverglasung, Alufenster. *Hinweis: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren diesbezüglich lediglich Fensterrahmen gesetzt, jedoch keine Fenster eingebaut.*
Türen:	Innentüren (geplant): Holz bzw. Röhrenspan-Innentüren. Außentüren (geplant): Holztür. *Hinweis: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren, keinerlei Innen- und/oder Außentüren vorhanden. Ebenso waren im Bereich der Tiefgarage keine Tore o.ä. vorhanden.*
Be-/Entlüftung:	Mechanische Entlüftungsanlage versch. Räume geplant, aber zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht ausgeführt.
Elektroinstallation:	Zum Wertermittlungsstichtag keine nennenswerte Elektroinstallation (insb. kein Hauanschluss und/oder Verteilerkästen und auch generell keine Verkabelung) vorhanden. Erwartungsgemäß hochwertige Ausführung geplant (BUS-System, etc.).
Heizung:	Sole-/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Verteilung der Wärme mittels Fußbodenheizung, *Hinweis: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren diesbezüglich keinerlei Einbauten vorhanden und insb. keine Wärmepumpe installiert. Ebenso konnten im Rahmen der Objektbegehung keine Anzeichen für eine bereits ausgeführte Tiefenbohrung festgestellt werden.*
Besondere Bauteile:	Über alle Geschosse durchgängiger Personenaufzug (geplant), Autoaufzug (EG - 2. UG; ohne Haltepunkt im 1. UG; geplant!), Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie großer Innenpool (geplant!).
Sanitäranlagen:	Verschiedene Sanitäranlagen gem. Änderungsplan geplant.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	Jedes Schlaf- sowie Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und räumlich getrenntem WC. Gem. Planunterlagen sollen folgende Einheiten errichtet werden: - 2. UG: - - 1. UG: zwei WC-Einheiten im Wellnessbereich resp. als Gäste-WC im Bereich des Weinlagers sowie zwei, den Gästezimmern zugeordnete Bäder, - EG: insg. drei Bäder für die drei Schlafzimmer (inkl. Master-Bad), - OG: Gäste-WC.
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins konnte entsprechend des Baufortschritts (es handelt sich um ein unfertiges Gebäude!) **kein Zubehör** (wie bspw. Einbauküche, Kachelofen etc.) **festgestellt werden**.

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

Erdgeschoss:	• Nördlich gelegener Eingangsbereich geht direkt ins offen gestaltete Stiegenhaus über, • ein geplanter Personenaufzug soll alle Etagen miteiandern verbinden, • wird ausschließlich Schlafzimmer (Masterschlafzimmer sowie zwei weitere Einheiten jeweils mit eigenem Badezimmer) beherbergen, • großer Masterbedroom, • große Terrasse im Außenbereich geplant, • voraussichtlich gute natürliche Belichtung durch großflächige Fensterfront. • absoluter Rohbauzustand.
Obergeschoss:	• Abgrenzung zum Treppenhaus durch (geplante) Diele, • großer repräsentativer Wohn-/Essbereich mit großflächigen Fensterfronten und offener Küche vorgesehen, • Sichtdachstuhl, • Gäste-WC, sowie Speis und Abstellraum als Nebenräume geplant, • großer nach Süden ausgerichteter Balkon (rd. 64 m² geplant; im Änderungsplan als „Terrasse“ bezeichnet), • weiterer nach Norden ausgerichteter rd. 8,6 m² großer Balkon,

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	• sehr guter Fernblicke auf die umgebende Berglandschaft. • absoluter Rohbauzustand, Innenwände nicht errichtet.
1.UG:	• Nahezu vollwertiges Wohngeschoss, • zwei nach Osten Gästezimmer mit jeweils eigenem Badezimmer geplant, • östlich gelegene Terrasse als Außenfläche und natürliche Lichtquelle, • großer Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und knapp 50 m² großem Pool (Länge 14,8 x Breite 3,3 m) sowie angrenzendem Fitnessraum geplant, • zwei zusätzliche Lichtschächte für natürliche Belichtung im Wellnessbereich sowie im Bereich des Weinlagers, • Autoaufzug ohne Haltepunkt im 1. UG, • absoluter Rohbauzustand ohne nennenswerte Arbeiten im Innenbereich.
2.UG:	• Wird überwiegend Technikräume sowie die Tiefgarage beherbergen, • lediglich im nordöstlichen Bereich des Geschosses ist ein rd. 37 m² großes Heimkino geplant, • keine natürliche Belichtung, • Erschließung der Tiefgarage mittels Autoaufzug geplant, • absoluter Rohbauzustand ohne nennenswerte Arbeiten im Innenbereich.
Außenbereich:	• Zum Zeitpunkt des Ortstermins abgesehen von einzelnen Erdarbeiten und einer ostseitig errichteten Stützmauer kein nennenswerter Fertigstellungsgrad, • große Terrasse geplant.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Oberirdische Räume überwiegend mit „guter“ bis „sehr guter“ natürlicher Besonnung und Belichtung. Wohnflächen im Bereich der Kellergeschosse teils mit natürlicher Belichtung durch großflächige Fensterfronten (insb. in östlicher Himmelsrichtung); zusätzlich sollen zwei Lichtschächte für Belichtung des Wellnessbereichs und des Weinlagers sorgen. Alle übrigen Flächen (insb. jene im 2. UG) verfügen indes über keine natürliche Belichtung.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Bauschäden:

Wie bereits eingangs erwähnt wurde mit den **Bauarbeiten** gem. den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen **im Jahr 2022 begonnen**, jedoch erfolgte bis zum Wertermittlungsstichtag keine Fertigstellung.

Nach Einschätzung des unterfertigenden Sachverständigen nach Würdigung aller vorliegenden Unterlagen und Informationen, den erlangten Eindrücken im Rahmen des Ortstermins (09.09.2026) und nach Rücksprache mit den Bausachverständigen BM Dipl.-Ing. Krimbacher, ist **davon auszugehen, dass die Bauarbeiten bereits seit längerer Zeit ruhen.**

Im Zuge der gemeinsamen mit dem Sachverständigen für Bauwesen am 09.09.2026 durchgeführten Objektbegehung wurden folgende, durch die längere Unterbrechung der Bauarbeiten bedingte Schäden (bspw. durch Witterungseinflüsse etc.) festgestellt:

Perimeterdämmung:

Hier konnte festgestellt werden, dass diese teilweise, v.a. an der Ostseite des Gebäudes ungeschützt freiliegt und dies nach Ausführungen des SV Krimbacher zu einem Ablösen der Noppenbahn sowie einer „*Schädigung der Dämmplatten aus extrudiertem Polystyrol*“ führt, teils auch die bituminösen Abdichtbahnen freiliegen und „*teilweise bereits Schäden feststellbar (sind).“*

Die freiliegenden Bauteile müssen nach Einschätzung des Bausachverständigen „*jedenfalls bis in eine Tiefe von 1,00 Meter unter jetzigem Geländeniveau*“ ausgetauscht werden.

Dämmung der Decke über UG 1 und UG 2:

Auch im Bereich der späteren Außenbereiche der Terrasse im Erdgeschoss und der ostseitig gelegenen Terrasse im ersten Untergeschoss konnte ungeschützt freiliegende Dämmung samt Vlies festgestellt werden, wobei die Dämmplatten nur noch teilweise durch das vorhandene Vlies geschützt sind.

Der beauftragte Bausachverständige kommt angesichts des Schadenbildes und „*der nunmehr langzeitig ungeschützten Situation*“ zur Einschätzung, dass „*von einem gänzlichen Austausch auszugehen ist*“, die darunterliegende Bitumenabdichtung auf Schäden zu überprüfen und das Vlies zu erneuern ist.

Fenstereinbau:

Ferner konnten im Zuge der Objektbegehung festgestellt werden, dass zwar die Fensterrahmen (bis auf wenige Ausnahmen) gesetzt wurden, hier nach Einschätzung des Bausachverständigen diese aber jedenfalls teilweise „*nicht fertig bzw. korrekt mit Dichtbändern und Sockelabdichtung eingebaut (wurden)“* und die Fensterstöcke offenbar *„… nicht auf Purenitsockeln stehen“*. Gleichzeitig konnten im Bereich der verwendeten Dämmmaterialien erhebliche UV-Schäden festgestellt werden. Der beauftragte Bausachverständige kommt

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

daher zu dem Ergebnis, dass „*sämtliche Rahmen zu demontieren und fachmännisch korrekt wieder einzubauen (sind).“*

Zimmermeisterarbeiten:

Entsprechend des längeren Baustillstandes wurden im Bereich der Windläden resp. Balkonabschalungen erhebliche (Ab-) Witterungserscheinungen festgestellt. Der beauftragte Bausachverständige geht davon aus, dass die sichtbaren Holzteile auszutauschen sind.

Wassereinritt im 2. Untergeschoss:

Im Rahmen des Ortstermins konnte erheblicher Wassereintritt im 2. Untergeschoss festgestellt werden. Dabei waren sowohl große Flächen der geplanten Tiefgarage als auch der Autoaufzugsschacht nahezu vollständig überflutet und mit Wasser bedeckt. Auch die vorhandenen Schächte sind mit Wasser vollgelaufen und im Bereich des Pooltechnikraumes konnte (insb. im Sockelbereich) bereits Schimmel festgestellt werden, der nach Einschätzung des Bausachverständigen professionell zu entfernen ist und die Schadstellen behandelt werden müssen.

Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass sich die Isolierung der Bodenplatte im 2. UG in Form einer Bitumenbahn bereits teils gelöst hat, weshalb der beauftragte Bausachverständige urteilt, dass diese „*gänzlich zu erneuern*“ ist.

Korrosionsschäden / nötige Betoninstandsetzungen:

Bei der Begehung konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass – vor allem im Bereich des Pooltechnikraums – „*Betonfehlstellen und Korrossionsschäden an Bewehrungen und Stahlsäulen*“ ersichtlich sind, die nach Einschätzung des Bausachverständigen einer fachgerechten Sanierung bedürfen.

Sonstiges:

Darüber hinaus veranschlagt der Bausachverständige Krimbacher in diesem o.g. Zusammenhang einen Zuschlag i.H.v. 20 % für *„notwendige Kleinarbeiten*“, Reparaturen etc. sowie einen Zuschlag i.H.v. 10 % für die Bauleitung i.S.v. Planung und Beaufsichtigung der notwendigen Arbeiten.

In Summe ergeben sich nach Schätzung des beauftragten Bausachverständigen somit Kosten i.H.v. 400.000, - Euro (brutto) zur Beseitigung der festgestellten Schäden.

Der unterfertigende Sachverständige für Liegenschaftsbewertung hat sich über die vorhandenen Schäden selbst vergewissert, erachtet die Berechnungen des Kollegen Krimbacher für plausibel und die veranschlagten Arbeiten für notwendig und somit bewertungsrelevant. Ebenso wurden vom unterfertigenden Sachverständigen die hierfür veranschlagten Kostenpositionen plausibilisiert. Für eine detaillierte Auflistung der einzelnen Arbeiten und dafür nötigen Kosten sei auf

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

	das Gutachten des SV Krimbacher verwiesen. Diese Schäden sind im Zuge der Fertigstellung der baulichen Anlagen zu beheben und somit als **wertrelevante Kosten vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.**
Baumängel:	Dem unterfertigenden Sachverständigen lagen keine Hinweise auf Baumängel vor, noch wurden dem Sachverständigen diesbezüglich Informationen mitgeteilt. Ausdrücklich festgehalten wird an dieser Stelle erneut, dass keine zerstörenden Untersuchungen etc. vorgenommen wurden und keine Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. erfolgten. Diese waren weder beauftragt, noch fallen sie in das Fachgebiet eines Liegenschaftssachverständigen. Auch der im Rahmen des Subauftrages tätige Bausachverständige konnte im Rahmen seiner Untersuchung (vgl. Befund des Kollegen Krimbacher) und auf direkte Nachfrage keine Baumängel feststellen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von einer fachgerechten Ausführung nach aktuellem Stand der Technik ausgegangen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt befindet sich in einem unfertigen Bauzustand und muss noch fertiggestellt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann somit zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden.

4. Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen

Wie bereits an mehreren Stellen des vorliegenden Befundes (insb. unter Kapitel C, Abschnitt 3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte‘) ausgeführt, handelt es sich um ein **unfertiges Gebäude**. Die Bauarbeiten wurden zwar im Jahr 2021 begonnen, jedoch bis zum Wertermittlungsstichtag nicht vollendet. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten seit spätestens Ende 2022 / Anfang 2023 ruhen (vgl. Ausführungen oben).

Zur genaueren Einschätzung des Fertigstellungsgrades wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung die Expertise eines Bausachverständigen eingeholt. Der renommierte SV Kollege Krimbacher beschreibt in seinem Befund den Fertigstellungsgrad zusammenfassend wie folgt:

> *„Der aktuelle unfertige Bauzustand stellt sich zusammengefasst wie folgt dar: Fundamente Stahlbeton, tragendes Mauerwerk, Geschossdecken, Treppen (aus) 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- und HSL-Rohinstallationen, … Untergeschoss 2 mit bituminöser Abdichtung, Außenterrassen Isolierung, Dämmung und Schutzvlies, Perimeterdämmung mit Bitumenanstrich, Dämmung und Noppenbahn, teilweise eingeschüttet, Pool im Rohbau.“*
>
> Ferner hält der Kollege SV Krimbacher auch fest, dass die Wärmeerzeugung mittels Sole-/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonden geplant ist, im Rahmen des Ortstermins aber nicht festgestellt werden konnte, ob die hierfür nötigen Tiefenbohrungen bereits vorhanden sind. Aufgrund des lan-

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

gen Baustillstandes sei jedoch ohnehin davon auszugehen, dass diese „*nicht mehr ohne Weiteres nutzbar sind.*“

Um den genauen Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen zu bestimmen, leitet der Bausachverständige, basierend auf dem vorgefundenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsaugescheinnahme *„sowie einer Abschätzung der verbauten Kosten“* (auf Basis der zum Bewertungsstichtag relevanten Kostenhöhen!) unter Zuhilfenahme einschlägiger Richtgrößen einen Fertigstellunggrad nach einzelnen Gewerken ab. Auf dieser Basis ergibt sich folgende Einschätzung:[18]

Der sich so ergebende **Fertigstellungsgrad des Gesamtgebäudes beträgt nach dem erstellten Befund des SV Krimbacher rd. 29 %** (71 % sind somit die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten ausgehend von den unten dargelegten Baukosten) und kann nach Einschätzung des unterfertigenden Sachverständigen für Liegenschafts-

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, -/verkleidunger	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%**

bewertung als plausibel erachtet werden. **Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung durch einen entsprechenden Ansatz der bereits verbauten (Normal-) Herstellungskosten (vgl. Ausführungen unten) sowie der noch ausstehenden Kosten berücksichtigt.**[19]

5. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien

Angesichts der objektspezifischen Besonderheiten erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine kritische Würdigung & Einordnung der Liegenschaft.

Luxusimmobilien zeichnen sich dabei zwar auch, aber nicht ausschließlich, durch den (aufgerufenen) Preis aus, sondern verfügen darüber hinaus über weitere Merkmale, die sich in die vier Kategorien Lage, Ausstattung, Preis und Weiteres einteilen lassen und insbesondere durch folgende Aspekte bestimmt werden:[20]

- Kleiner, meist überregionaler und/oder internationaler Interessentenkreis,
- Überdurchschnittlich zahlungskräftige Klientel,
- Hoher absoluter Kaufpreis,

[18] Quelle: Bauzustandsbericht „Befund und Gutachten Az. 3 E 2659/26m“ (BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher, v. 30.09.2026).
[19] Siehe Gutachten des Kollegen Krimbacher für eine detaillierte Herleitung der jeweiligen Fertigstellungsgrade.
[20] Vgl. hierzu insb. Brammer/Dziomba in Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, 2018.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

- Limitiertes Angebot,
- Befriedigung von Wohnbedürfnissen, die (weit) über den täglichen Bedarf hinaus gehen,
- Übergroße Wohnnutzfläche,
- Großzügige Raumaufteilung, überdurchschnittliche Raumhöhen,
- Exklusive Ausstattung,
- Verbauung hochwertiger Materialien (Bäder, Böden etc.),
- Besondere Einrichtungen (Tiefgarage, Aufzüge, Wellnessbereiche, Smart-Home etc.),
- Hochkarätige Lage und prominentes Umfeld (bspw. bestimmte Adresse, Exklusivität, Einmaligkeit, Ausblick/Ausrichtung etc.)
- Architektur & Repräsentativität / harmonisches Gesamtbild,
- Exklusive Gestaltung von Außenanlagen inkl. Terrassen, Balkone, Gärten etc.
- Ggf. Möglichkeit zu objektbezogenen Dienstleistungen (bspw. Concierge-Service etc.).

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt ein klassisches Chalet dar (resp. wird ein solches – nach Baufertigstellung – darstellen). Das betrachtungsgegenständliche Gebäude erstreckt sich über insgesamt vier Stockwerke und umfasst insgesamt fünf (!) Schlafzimmer, die allesamt mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet werden sollen.

Das Obergeschoss ist als großer repräsentativer Wohn-Essbereich geplant und wird mit einem Sichtdachstuhl ausgestattet. Ferner ist hier ein großer Balkon geplant, der einen ansprechenden Ausblick auf die umgebende Bergwelt bietet. Darüber hinaus sind umfangreiche (Wohnnutz-) Flächen in den beiden (!) Untergeschosses geplant.

Das erste Untergeschoss wird annähernd als vollwertige Wohnnutzfläche ausgeführt und umfasst neben zwei Gästeschlafzimmern (die anderen drei Schlafzimmer sind im EG untergebracht) auch ein „Weinlager“, einen ca. 34 m² großen Fitnessraum sowie einen Wellnessbereich welcher mit einer Sauna und (!) Dampfsauna sowie einem knapp 50 m² großen und rd. 1,5 Meter tiefen Innenpool (ca. 14,8 Meter x 3,3 Meter – alle Maßangaben gem. Änderungsplan aus 05/2022!) ausgestattet werden soll. Im zweiten Untergeschoss sind darüber hinaus ein Heim-Kino sowie eine Tiefgarage geplant. Letztere wird mittels Autoaufzug erschlossen. Alle Stockwerke sollen darüber hinaus mit einem Personenaufzug verbunden werden.

Die Beheizung der Liegenschaft soll durch eine Erdwärmepumpe und damit klimaneutral (sofern Ökostrom genutzt wird) erfolgen. Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen sind nicht geplant.

Insgesamt wird die Immobilie über rd. 580 m² Wohnnutzfläche verfügen. Inkl. Nebenflächen und Tiefgarage ergibt sich eine Nutzfläche von knapp 880 m². Hinzu kommen weitere 180 m² an Balkon- und Terrassenflächen.

Die Ausführung ist, soweit bereits vorhanden, insgesamt als hochwertig einzustufen und das Erscheinungsbild enthält landestypische Elemente (bspw. Sichtdachstuhl, geplante Fassadenverkleidung, genereller Chalet-Charakter etc.).

Zusammenfassend werden damit insbesondere in der Kategorie Ausstattung die Anforderungen an eine Luxusimmobilie vollständig erfüllt.

Darüber hinaus ist die Lage wie oben bereits dargelegt insgesamt als „sehr gut“ zu bezeichnen: Die Gemeinde Reith bei Kitzbühel ist, wie das benachbarte Kitzbühel, als renommierter Wohnort bekannt und verfügt auch aufgrund der naturnahen Umgebung, zahlreicher Einrichtungen (Golfclubs, Country Club etc. – vgl. Ausführungen oben) und der Nähe zu bekannten Skigebieten über einen sehr guten Ruf. Zwar befindet sich die Liegenschaft am Rande eines Wohngebietes und ermöglicht entsprechend der Höhenlage (oberes Ende der Siedlungsfläche) ansprechende Ausblicke, eine exponierte Alleinlage oder großzügige Abstände zur Umgebungsbebauung sind indes jedoch nicht gegeben. Ebenso verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft NICHT über eine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben).

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Insgesamt kann die bewertungsgegenständliche Liegenschaft somit unter Würdigung der einzelnen Merkmale als „Luxusimmobilie“ bezeichnet werden, gleichwohl eine Nutzung als Freizeitwohnsitz ausscheidet.

6. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wurde von einem Bauträger errichtet (resp. begonnen, aber nicht fertiggestellt). Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung und einer fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist (nach Fertigstellung) eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus / Villa zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses für anspruchsvolle Bewohner anzunehmen (Hauptwohnsitz).
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Privatweg (vgl. Ausführungen oben); bis zum Objekt in sehr gutem Zustand, nördlich daran angrenzend in mäßigem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend noch nicht errichtet. Im Erdgeschoss ist eine große, nach Süden ausgerichtete Terrasse geplant.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (Villa / Chalet im Bau – Fertigstellungsgrad ca. 29 %) in A - 6370 Reith bei Kitzbühel, Gieringweg 8c zum Wertermittlungsstichtag: 09.09.2026.[21]

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. Eine Umnutzung scheidet entsprechend der ausführlich diskutierten Rahmenbedingungen (vgl. Ausführungen oben) darüber hinaus ohnehin weitestgehend aus.

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

[21] Der hier in Ansatz gebrachte Wertermittlungsstichtag entspricht auch dem vom SV Kollegen / Subgutachter gewählten Stichtag, sodass diesbezüglich keine weiteren Anpassungen zu erfolgen haben.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

IVS, aktuelle Fassung) des International Valuation Standards Committee (IVSC). Der Marktwert („Market Value“) ist nach IVS definiert als:

„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 der 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.

Im vorliegenden Fall wurde das Objekt bis dato nicht fertiggestellt (vgl. oben zum Fertigstellungsgrad: 29 %). Somit sind die ausstehenden Kosten bis zur vollständigen Fertigstellung bei der Bewertung im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“ gem. § VI Abs. 3 LBG bzw. ÖNorm B 1802-1 in Abzug zu bringen bzw. mit identischem Ergebnis die Herstellungskosten lediglich in Höhe der bisher angefallenen Kosten auszuweisen. Letzterer Ansatz ist hier gewählt worden.

Im Rahmen eines (unfertigen) Projektes würde grundsätzlich auch die Bauträgerkalkulation (sog. Residualwertberechnung) in Frage kommen. Diese ist in Österreich in der ÖNorm B 1802-3 geregelt. Im vorliegenden Fall ist das Projekt jedoch bereits deutlich fortgeschritten und handelt es sich auch nicht um ein klassisches gewerbliches Immobilienprojekt mit mehreren Einheiten zum Verkauf bzw. der Vermietung, sondern vielmehr eine großzügige Villa zur Eigennutzung. Insofern erscheint die Anwendung der Sachwertberechnung und Abgrenzung/Berücksichtigung der noch ausstehenden Kosten etc. (bis zur Fertigstellung) im konkreten Fall sinnvoller.

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

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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 gutachterlichen 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. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück praktisch vollständig in Bezug auf die Bebaubarkeit im Rahmen des o.g./genehmigten Projektvorhabens ausgenutzt.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 – teils massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzzinsen 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“ Zins- „pause“ 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. Die aufgrund der Eskalation im Nahen Osten zuletzt erneut stark gestiegene Inflation (insb. Energiepreissteigerungen) hat nun erneut zu Leitzinsanhebungen geführt. Das für Immobilienankäufe wichtigen langfristige Zinsniveau ist vor diesem Hintergrund bereits wieder deutlich gestiegen und Marktteilnehmer erwarten aufgrund der Rahmenbedingungen hier keine (zeitnahe) Entspannung.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2023 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke							
	Transaktion 1	**Transaktion 2**	**Transaktion 3**	**Transaktion 4**	**Transaktion 5**	**Transaktion 6**	**Transaktion 7**
Jahr des Abschlusses	**2024**	**2024**	**2025**	**2023**	**2023**	**2023**	**2025**
	09.02.2024	**10.05.2024**	**12.06.2025**	**07.07.2023**	**10.03.2023**	**17.03.2023**	**3./8.10.2025**
Grundstücksfläche (m²)	**823**	**1.187**	**1.126**	**1.052**	**949**	**743**	**436**
Gst.	**2868/9**	**3316/2**	**398/4**	**398/1**	**808/9**	**152/49**	**Jun 21**
EZ	**82107 - 1574**	**82107 - 1586**	**82111-907**	**82111 - 112***	**82111 - 489**	**82111 - 806**	**82111-910**
Widmung	**Wohngebiet (§38 I TROG)**	**Freiland (§41 TROG)**	**Wohngebiet (§38 I TROG)**	**Wohngebiet (§ 38 I TROG)**	**Gemischtes Wohngebiet (§ 38 II TROG)**	**Wohngebiet (§ 38 I TROG)**	**Wohngebiet (§ 38 I TROG)**
TZ	**1043/2024**	**2764/2024**	**3723/2025**	**TZ 220/2024**	**TZ 1620/2023**	**TZ 2803/2023**	**TZ 5289/2025**
Kommentare	außerbücherlicher Abwasserkanal; sehr naturnahe / ruhige Lage direktes Umfeld/ < 150m Luftlinie	inkl. Altbestand; Dienstbarkeit Kanalleitungen; Baubewilligung vorhanden	Dienstbarkeit Kanal, wechselseitige Leitungsrechte, Teil v. Bahaus Areal - versch. Baubeschränkungen zur Wahrung des "gesamtarchitek-tonischen Konzept"; Baueinreichung jedoch keine Baubewilligung, unbebaut	unbebaut, aufschiebende Bedingung: Rechtskräftige Baubewilligung; Verpflichtung zur Bebauung, Dienstbarkeiten Geh-/Fahrtrecht sowie Ver-/Entsorgungsleitungen; *Abschreibung in neue EZ	Pavillon vorhanden, sonst unbebaut, div. wechselseitige Dienstbarkeitseinräumungen mit Nachbarn, brauner Hinweisbereich Überflutung	unbebaut, Verpflichtung zur Einzäunung sowie Dienstbarkeit der Gartennutzung auf geringer Teilfläche, gelbe Widlbachzone	unbebaut, 1/30 Miteigentumsrecht an Zufahrtstraße, rechtskräftige Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, div. wechselseitige Dienstbarkeiten (Erschließung)
Kaufpreis Gesamt	**2.950.000 €**	**5.050.000 €**	**5.800.000 €**	**5.500.000 €**	**3.500.000 €**	**2.940.000 €**	**1.550.000 €**
Kaufpreis (EUR/m²)	**3.584,45 €**	**4.254,42 €**	**5.150,98 €**	**5.228,14 €**	**3.688,09 €**	**3.956,93 €**	**3.555,05 €**

Neben den oben angeführten Transaktionen konnten darüber hinaus verschiedene weitere Transaktionen im Bereich der Bahaus Areales beobachtete werden. Hierbei handelt es sich jedoch um Transaktionen mit Naheverhältnis / Insichgeschäfte, die entsprechend nicht herangezogen werden konnten.

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

Gutachterliche Veränderung
Zeitliche Anpassung über Quartale
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 4.000, -- Euro/m²** für angemessen.

Dieser Wert kann auch ausgehend von dem Sachverständigen ausgehobenen Angebotspreisen für unbebaute Grundstücke in Reith bei Kitzbühel als nachhaltig erachtet werden: Unbebaute Bauparzellen im Bereich des „unteren“ Bahausfeldes, welche aber nicht über eine derart exponierte / exklusive Lage oberhalb / am oberen Ende der Siedlungsbebauung verfügen (und sohin nicht vollends mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind), werden derzeit für rd. 3.140, - Euro/m² angeboten (Verkauf von Privat). Darüber hinaus konnten verschiedene weitere (unverhandelte) Angebotspreise im Bereich von rd. 2.940, - bis 4.300, - Euro/m² Grundstücksfläche (wobei in der Regel jeweils nur wenige Details wie „Wohnmischgebiet“, „ebenerdig“ oder „zentrale Aussichtslage“, jedoch keine genaue Lage/Adresse angegeben sind) erhoben werden.

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.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Im vorliegenden Fall müssen die über die bewertungsgegenständliche Liegeschaft verlaufende **Erschließungs-/Privatstraße** sowie die vorhandene **Trafostation inkl. Umgriffsfläche** (eingetragen im Grundbuch; vgl. Ausführungen oben) berücksichtig werden, welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen[22] entsprechend einschränken. und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) sind. Die mit dem Grund und Boden der bewertungsgegnständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen sind wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG).

Aufgrund der (faktischen) Belastung der Fläche mit einem Wegerecht wird für die belastete Teilfläche ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung. Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten, auf die belasteten Flächen. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung des Bodenwertes der belasteten Fläche an:

Beeinträchtigungsgrad	**Wohnwirtschaftliche Nutzung**	Gewerbliche Nutzung
Unwesentlich	10-35%	10-20%
Durchschnittlich	**35-70%**	20-55%
Stark	70-80%	55-80%

Hinsichtlich des Wertansatzes der Wegtrasse ist dabei auch zu berücksichtigen, dass diese zumindest teilweise auch der eigenen Erschließung dient und die dadurch bedingte Einschränkung somit entsprechend geringer ausfällt. Ebenso wird der Wertabschlag für das vorhandene Trafohaus vergleichsweise gering eingestuft, da dieses auch der eigenen Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dient. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	917 m²	4.000,00 EUR/m²	3.668.000, - Euro
Abschlag **Erschließungsstraße**	35 %	80 m²	4.000,00 EUR/m²	- 112.000, - Euro
Abschlag **Trafostation**	50 %	24 m²	4.000,00 EUR/m²	- 48.000, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			3.825,52 EUR/m²	**3.508.000,00 Euro**

Somit ergibt sich ein mittlerer **korrigierter Bodenwert von (gerundet) 3.825,52 Euro/m²** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft. Der **gesamte** in Ansatz zu bringende **Bodenwert** beläuft sich somit auf **rd. 3.508.000, -Euro**.

Der Aspekt der Erschließung über einen Privatweg mit nicht verbüchertem Wegerecht (inkl. allfällige weitere Unsicherheiten hinsichtlich der Erschließungssituation) wird darüber hinaus im Rahmen der Marktanpassung aufgegriffen.

[22] Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt resp. aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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 Neuherstellungskosten 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 (vgl. Ausführungen bzgl. Marktabschlag unten).

Es muss im vorliegenden Fall insbesondere der noch unfertige Zustand berücksichtigt werden (vgl. oben). Hierzu wurden die Fertigstellungsgrade der einzelnen Gewerke in Abstimmung mit SV Krimbacher ermittelt und sodann ein Fertigstellungsgrad des Gesamtgebäudes abgeleitet. Auch wurden die Normalherstellungskosten für den extrem hohen Baustandard vom Bausachverständigen Krimbacher hergeleitet und auf Gewerke aufgegliedert (vgl. separates Gutachten). Die Ansätze und das methodische Vorgehen wurden vom SV Bienert ebenfalls hergeleitet und konnten somit plausibilisiert werden.

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum bzw**. Flächenbezüge wie im vorliegenden Fall bspw. die Nutzfläche** sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die Nutzfläche wird hier anhand der in der uns vorliegenden Bauakte angegebenen Werte angesetzt und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert. Die Flächenansätze wurden von beiden Sachverständigen separat hergeleitet – es ergaben sich dabei keine Abweichungen. 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. Dabei muss beachtet werden, dass der zeitliche Anfall der ggf. real aufgewendeten Baukosten im konkreten Fall in einen Zeitraum extrem hoher Baukosten („Baukostenexplosion“) fiel und gegenwärtig hier wieder etwas moderatere Angebote von ausführenden Firmen möglich sind („Flaute am Bau“). Auch ist zu beachten, dass ggf. nicht alle (historischen) Um- und Neuplanungen des Objektes (vgl. obige Ausführungen gem. Bauakte) hier auch im Sinne von werthaltigen Normalherstellungskosten einfließen dürfen. Es wird somit vielmehr von den **fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag** ausgegangen, die gewöhnlich für derartige (sehr 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 ebenfalls im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine **sehr hochwertige Bauausführung**, weshalb einschlägige Vorgaben und Standardrichtwerte für Herstellungskosten nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Es werden im vorliegenden Fall vielmehr ausgehend von diesen Richtwerten notwendige Zuschläge auf die typischen Herstellungskosten entsprechend der Bauausführung (resp. geplanten Ausführung) veranschlagt. **Ausgangsbasis** für die Herleitung stellen dabei die vom **österreichischen Sachverständigenverband publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten (DI Popp; Stand Q1/25)[23] für eine hochwertige Bauausführung** dar. Diese betragen gem. maximalem Tabellenwert (Tirol, hochwertige Ausstattungsqualität) 4.500,00 Euro/m² Wohn-

[23] Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025; die zeitliche Anpassung erfolgte durch Indexierung der Baukosten auf den Wertermittlungsstichtag! Diese Empfehlungen für Herstellungskosten umfassen dabei auch die Umsatzsteuer.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

nutzfläche (brutto inkl. Baunebenkosten). Hierauf wurde ein Zuschlag von 15 % für individuell gestaltete Bauwerke (Einfamilienhaus; bezogen auf den Ausgangswert). Somit ergibt sich ein Wert von 5.175,00 Euro/m² (brutto). Diese Zuschläge und Ausgangsbasis erachtet der unterfertigende SV Bienert für zielführend.

Die Herleitung der hier letztlich angesetzten Baukosten erfolgte dabei auch in enger Abstimmung mit dem bzw. direkt durch den Bausachverständigen, Baumeister Dipl.-Ing. Krimbacher. Dieser führt in seinem Befund wie folgt aus:

„aus Sicht des fertigen Sachverständigen [SV Krimbacher] sind die in den Empfehlungen der Herstellungskosten (des Sachverständigenverbandes) angebotenen Aufschläge aufgrund der hochwertigen Ausstattung des bewertungsgegenständlichen Objektes nicht ausreichend und sind diese noch entsprechend zu ergänzen."

In der Folge wurde eine **Kostenschätzung auf Ebene einzelner Gewerke** - in insgesamt 17 Kategorien (u.a. Baumeister-, Zimmermeisterarbeiten, Elektro, Heizung & Sanitär bis hin zu Malerarbeiten etc.) - vorgenommen, um so die Gesamtherstellungskosten je m² (Wohn-)Nutzfläche zu ermitteln. Hierzu wurde zunächst der maximale Tabellenwert auf die einzelnen Gewerke aufgeteilt („Anteil normal"). Die prozentualen Vorgaben erfolgten dabei aus Erfahrungswerten des SV Krimbacher. Aus dieser Ausgangsbasis wurde dann – mittels ausführlicher Begründung im Gutachten des SV Krimbacher – eine Erhöhung vorgenommen je Gewerk. In Summe ergibt sich ein „Anteil erhöht" je Gewerk sowie in Summe für die gesamten Herstellungskosten. Das Ergebnis gibt die folgende Tabelle wieder:[24]

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**

Daneben muss die zeitliche Differenz zwischen Erhebungszeitpunkt der Richtwerte (Datenstand Q1/2025) und Wertermittlungsstichtag mittels Indexierung mit dem von Statistik Austria veröffentlichten Baupreisindex für Hochbau berücksichtigt werden.

Für **Nebenflächen, Terrassen und Balkone sowie die Tiefgaragenflächen erfolgt ein reduzierter Ansatz der „vollen" Herstellungskosten** entsprechend einschlägiger Kostenkennwerte. Auch hierzu wurde mit dem Bausachverständigen Rücksprache gehalten. Die Aufteilung / Zuordnung der Flächen zu den einzelnen Kategorien basiert dabei auf den uns vorliegenden Plänen, der geplanten Nutzung und den Erkenntnissen des Ortstermins. Im Ergebnis ergibt sich folgende Übersicht:

[24] Bauzustandsbericht „Befund und Gutachten Az. 3 E 2659/26m" (BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher, v. 30.09.2026).

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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 veranschlagten Kostensätze wurden darüber hinaus in Gesprächen mit verschiedenen Marktteilnehmern, insb. lokalen Bauträgern, die im Luxussegment Villen realisiert haben, weiter plausibilisiert.

Die hier hergeleiteten Baukosten je m² sind – da es sich um eine außergewöhnlich hochwertige Ausführung / „Luxuschalet“ handelt – sehr hoch im Vergleich zu normalen, hochwertigen Wohnimmobilien in Tirol. Diese können ggf. dennoch unterhalb der real aufgewendeten Baukosten notieren, da a) diverse Umplanungen/Neuplanungen/Anpassungen erfolgten und b) zum Zeitpunkt des absoluten Peaks der Baupreise die Realisierung der aktuell vorhandenen Bausubstanz erfolgte.

Anzumerken ist hierbei, dass auch in den Untergeschossen verschiedene Räume vorgesehen sind, die als reguläre Wohnnutzfläche zu kategorisieren sind (bspw. vollwertiger Wellnessbereich, Gästezimmer, Weinkeller, Wohnen, Kino/TV etc.) und entsprechend mit dem hohen Ansatz an Herstellungskosten abzugelten sind. Auch dieser Ansatz wurden in enger Abstimmung mit dem Bausachverständigen ermittelt.

Darüber hinaus erfolgt ein **weiterer Zuschlag** für **Erschwernisse beim Aushub wegen Felsabbruch** (vgl. Detail-Herleitung im Gutachten des SV-Kollegen Krimbacher). Diese Arbeiten sind bereits fertig ausgeführt, weshalb hierfür keine weiteren Anpassungen i.S.e. Fertigstellungsgrades erforderlich sind. Ebenso kann auf diesem Zustand weiter aufgesetzt werden, sodass diesbezüglich keine Alterswertminderung anzusetzen ist und diese Kosten entsprechend **gesondert als Zuschlag** in Ansatz zu bringen sind (vgl. Ausführungen / Ansatz unten).

Baunebenkosten sind im obigen Kostenansatz bereits enthalten, sodass diesbezüglich kein gesonderter Zuschlag zu erfolgen hat. Ebenso sind besondere Bauteile wie Lifte, Emporen, Rampen, Lichtschächte etc. bereits in den Kostenansätzen enthalten, sodass dahingehend auch keine weiteren Zuschläge zu berücksichtigen sind. Ebenso ist der Innenpool ausreichend über den Kostenansatz der Wohnnutzfläche berücksichtigt.

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.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass es sich um ein nicht fertiggestelltes Gebäude handelt und die Bauarbeiten bereits seit längerer Zeit ruhen.

Entsprechend muss davon ausgegangen werden, dass bei den errichteten Gewerken **keinerlei Gewährleistungsansprüche** mehr geltend gemacht werden können. Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nach Abstimmung mit dem Bausachverständigen mittels eines in der Bauwirtschaft üblichen prozentualen **Abschlags für Haftrücklass i.H.v. 5 %** berücksichtigt / in Abzug gebracht.

Andererseits ist im vorliegenden Fall auch der **Fertigstellungsgrad** der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag – dieser beträgt **rd. 29 %** - (vgl. Ausführungen oben) gesondert zu berücksichtigen.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Somit betragen die ermittelten (Normal-) Herstellungskosten rd. 1.916.000, - Euro (brutto).[25]

Es sei an dieser Stelle abermals darauf hingewiesen, dass die hier kalkulierten Normalherstellungskosten nicht den tatsächlichen, bis dato abgerechneten Baukosten entsprechen müssen. Aufgrund mehrmaliger Umplanungen und individuellen Ausführung sowie auch der nunmehr veränderten Lage (Preisgefüge durch zum Bewertungsstichtag – anhaltende – Flaute am Bau) **für Bauleistungen ist vielmehr davon auszugehen, dass die ehemals real abgerechneten Kosten ggf. höher waren.** Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden vom Eigentümer hierüber jedoch keine Daten noch sonstige Informationen zur Verfügung gestellt.

An dieser Stelle sei erneut darauf hingewiesen, dass es sich um ein **unfertiges Gebäude** handelt. Der hier ermittelte **Wert spiegelt den aktuellen Bauzustand wider**. **Interessenten, die das Objekt fertigstellen wollen, müssen somit zusätzlich mit erheblichen weiteren Baukosten – in Ergänzung zum hier ermittelten Wert – rechnen.**

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	fiktives Baujahr	2022
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	76
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	**76**

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 sind die zum Stichtag bestehenden **offenen Gemeindeabgaben** mittels eines

Abschlags i.H.v. - 40,19 Euro

als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

[25] Anmerkung: bei einer Residualwertberechnung wäre man zu einem ähnlichen Ergebnis gekommen über die Ermittlung des Wertes bei Fertigstellung (bspw. in ca. 1 Jahr) sowie Abzug der ggf. aufgrund von der guten Vergabesituation am Bau pro futuro geringeren ausstehenden Baukosten, Berücksichtigung von Gewinnaufschlägen des Bauträgers sowie Risiken und der Abzinsung des Betrages auf den Stichtag.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Darüber hinaus erfolgt für die vom beauftragten Bausachverständigen festgestellten **Schäden und notwendigen Sanierungsarbeiten** ein

Abschlag i.H.v. 400.000, - Euro (brutto)

(vgl. Ausführungen oben). Diese Kosten wurden mit dem Bausachverständigen Krimbacher abstimmt bzw. vom unterfertigenden SV Bienert plausibilisiert.

(Hinweis: Abzüge für ausstehende Baukosten zur Fertigstellung sind hier im Sinne einer Vermeidung einer Doppelberücksichtigung nicht in Ansatz zu bringen; der unfertige Zustand ist bereits über den Fertigstellungsgrad in ausreichendem Maße berücksichtigt.)

Darüber hinaus ist hier auch der **Kostenansatz für Erschwernisse beim Aushub wegen Felsabbruch** (vgl. Ausführungen oben) als

Zuschlag i.H.v. insgesamt 133.000, - Euro (brutto)[26]

in Ansatz zu bringen.

4.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	**Angaben in Euro:**
NF aller Bauteile inkl. Balkone/Terrassen [in m²] (überschlägig)	1.058,67
Herstellungskosten **inkl. BauNK**	6.954.753,90
Außenanlagen (zum Stichtag nicht vorhanden)	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	**6.954.753,90**
Haftrücklass für fehlende Gewährleistungsansprüche	-347.737,70
Herstellungskosten unter Berücksichtigung Haftrücklass	6.607.016,21
Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	-4.690.981,51
Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	**1.916.034,70**
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-95.801,73
Abschläge für Sanierung & offene Forderungen	-400.040,19
Zuschlag für Erschwernis Felsabbruch/Aushub	133.000,00
Gebäudesachwert	**1.553.192,77**
Bodenwert	3.508.000,00
Sachwert gesamt	**5.061.192,77**

[26] Kostenansatz: 140.000, - Euro abzgl. Haftrücklass i.H.v. 5 %.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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 Sach- und Ertragswert abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen 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.[27]

Der Sachwert wurde mit **ca. 5.060.000, -- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar)**.**

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 ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt und ein deutlicher Rückgang der Bauträgertätigkeiten im Speziellen wahrnehmbar. Darüber hinaus handelt es sich um ein **Objekt im unfertigen Zustand**, das nur noch in eingeschränkter Form Änderungen ermöglicht sowie **Restrisiken in Bezug auf die Zuwegung und Fertigstellung bestehen**. Dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Baulicher Zustand: Langer Stillstand, erhebliche Witterungseinflüsse und umfangreicher Wassereintritt in UG2, eingeschränkte Umsetzbarkeit eigener Ideen / weitgehend an bestehende Planungen gebunden (enormer Umfang unterirdischer Flächen, etc.),
- Hoher Anspruch an Individualität potenzieller Interessenten insbesondere im hohen Preissegment,
- Weiterhin hohes Zinsniveau / erneute Leitzinsanhebung(en) und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld sowie erschwerter Zugang zu Fremdkapital,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende hohe geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum,
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- (weiter) verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.),

[27] Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

- Nicht verbücherte Zuwegung & Erschließung / ggf. rechtliche Durchsetzung nötig (vgl. Ausführungen oben). (Rechtliche) Restrisiken bei der Zuwegung über Privatweg inkl. Erschließung,

- Baurechtliche Restunsicherheiten (Bescheid der Gemeinde Reith betreffend die Verlängerung der Frist zur Bauvollendung ist zum Stichtag noch nicht in Rechtskraft erwachsen, wiederholte Einwendungen, etc.) und ggf. dadurch bedingte notwendige Umplanungen.

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen vor dem Hintergrund der vorgenannten Argumente ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft**

i.H.v. rd. 15,0 %

für die **allgemein eingetrübte Marktlage**, die **bauliche Ausgestaltung / eingeschränkte Umgestaltung** und bestehende Restunsicherheiten (insb. Erschließungsthematik, baurechtliche Gegebenheiten, etc.) in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 760.000, - EUR).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör exkl. Inventar) für das **unfertige Chalet/Villa** (Fertigstellungsgrad ca. 29 %), Gieringweg 8c in A-6370 Reith bei Kitzbühel wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2026 mit (gerundet)

4.300.000, - Euro

(in Worten: vier Millionen dreihunderttausend Euro)

geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von knapp 6.150, - Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche und Nebenflächen, d.h. exkl. Garage und Terrassenflächen) im aktuellen Zustand (Fertigstellungsgrad 29 %[28]) und kann als marktüblich erachtet werden. „Marktüblich", da es sich um ein absolutes Luxusobjekt handelt (Autolift in Tiefgarage, Atrium über mehrere Stockwerke, große Wellnessflächen sowie Innenpool, mehrere Gästezimmer, separate Bäder je Schlaf-/Gästezimmer, großer/repräsentativer Wohnbereich im Ober-/Dachgeschoss etc.).

Da Interessenten / potenzielle Ersteher neben dem Erwerb einer unfertigen Liegenschaft auch den Kauf eines exklusiven Bestandsgebäudes oder vollendeten Neubaus in Betracht ziehen könnten und eine Abwägung vornehmen werden, kann auch der (fiktive) Wert nach Fertigstellung / Abschluss der Bauarbeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (d.h. Fertigstellungsgrad 100 %) zur weiteren Plausibilisierung herangezogen werden. Hierbei müssen Interessenten auch die Wartezeit und Unwägbarkeiten bei der Fertigstellung mit berücksichtigen die mit diesem bewertungsgegenständlichen Objekt einhergehen. Der sich ergebene Wert bei Fertigstellung kann auch anhand uns vorliegender Marktberichte als marktüblich erachtet werden. Zu beachten bei dem Vergleich mit reinen Angebotspreisen ist hierbei, dass bei diesen keinerlei Fertigstellungs- und keinerlei Restrisiken bestehen und typischerweise ausgehend vom Angebotspreis auch noch eine Verhandlungsspanne in Abzug gebracht werden muss/kann (insb. im aktuellen schwierigen Marktumfeld!).

Hinweis: Im Zuge des Ortstermins konnte kein Zubehör festgestellt werden.

[28] Hinweis: Keine lineare Hochrechnung auf Wert nach Fertigstellung wg. Bodenwertanteil!

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

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, 02.10.2026





Prof. Dr. Sven Bienert ***MRICS REV***
Diplom-Immobilienwirt
Diplom-Kaufmann
Allgemein beeideter 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

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Lage im Raum

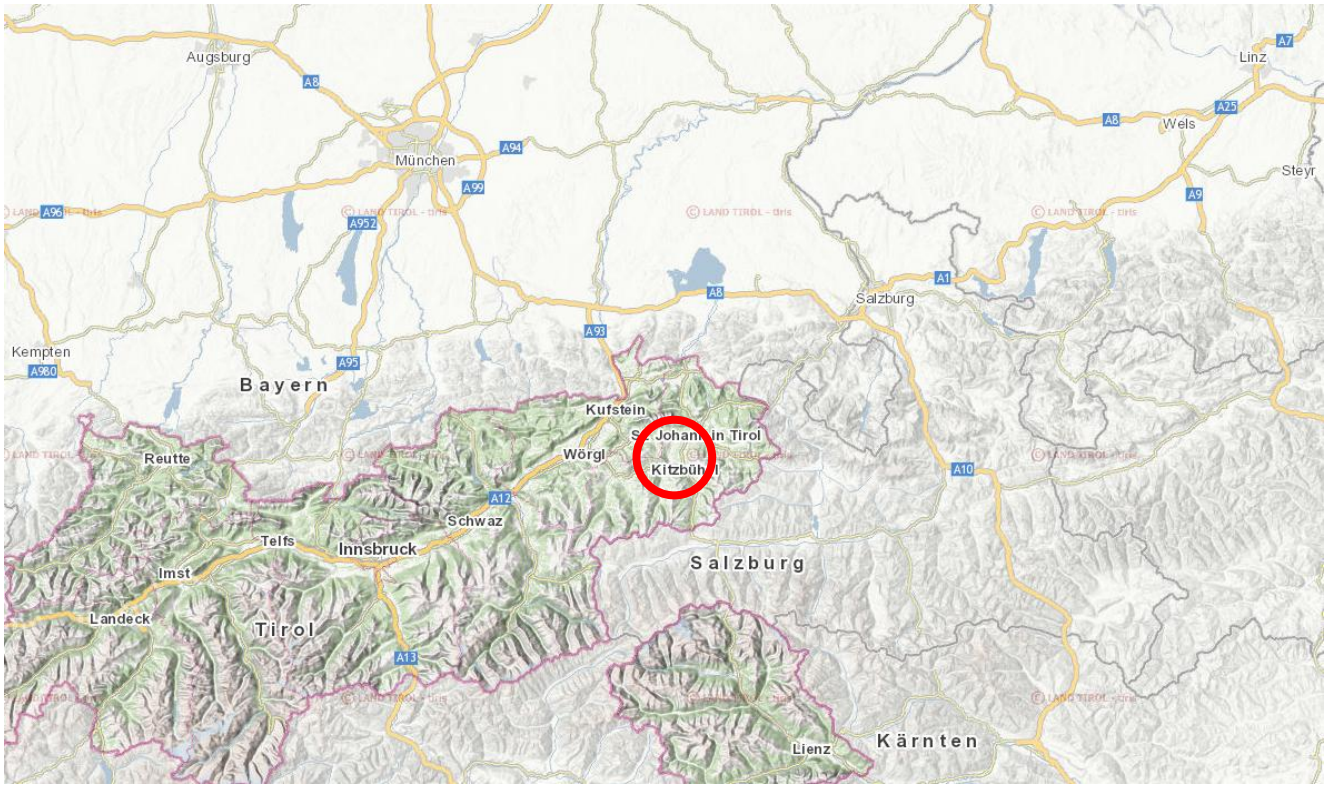


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 01.09.2026)

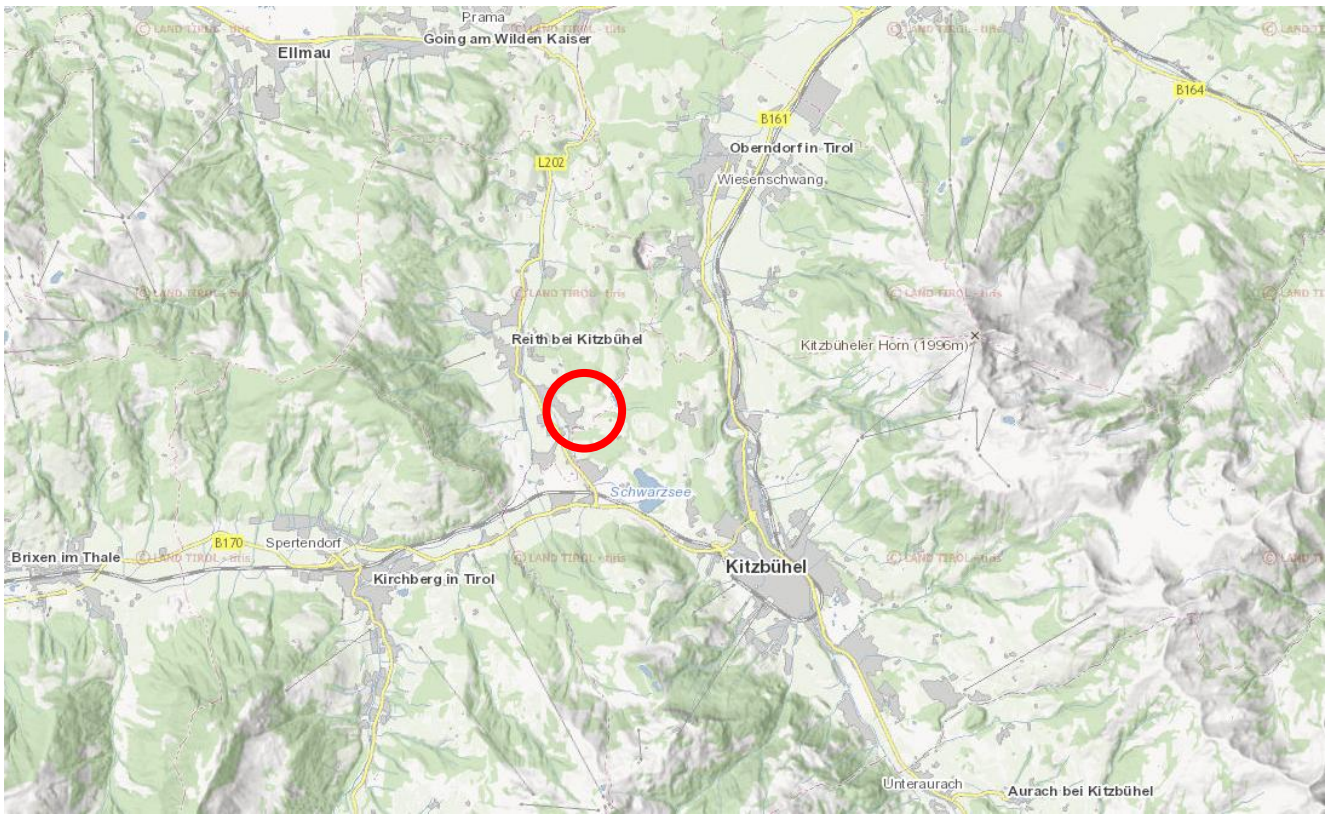


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 01.09.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Grundbuchauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82111 Reith bei Kitzbühel EINLAGEZAHL 898
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

****
Letzte TZ 3056/2026
********** A1 **********
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
400/11	G	Gärten(10)	*	917	Gieringweg 8c

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1518/2023 Eröffnung der Einlage für Gst 400/11 aus EZ 67
2 a 2816/1933 Recht der Erweiterung der Wegparzelle 1507/2 sowie der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 90064
b 1518/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 67
3 a 1321/2017 RECHT
a) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Oberflächenwasserkanals auf Gst 421/1 422 in EZ 22 Gst 1507/2 in EZ 16
b) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Schmutzwasserkanals auf Gst 421/1 in EZ 22 Gst 1507/2 in EZ 16
b 1518/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 67
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Giering Home GmbH & Co. KG (FN 582985g)
ADR: St. Johanner Straße 49a, Kitzbühel 6370
a 1518/2023 Kaufvertrag 2023-01-19 Eigentumsrecht
b 1518/2023 Vorkaufsrecht
********** C **********
1 a 1518/2023
VORKAUFSRECHT gem Pkt XII Kaufvertrag 2023-01-19 für Deutsche Rückversicherung AG (AG Düsseldorf - HRB 24729)
2 a 1518/2023 Pfandurkunde 2023-01-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.000.000,--
für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)
b 1887/2025 Hypothekarklage (2 C 246/25v)
3 a 2657/2023
DIENSTBARKEIT
a) der unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur Übertragung von Nachrichten
b) der Errichtung, Benützung und Erhaltung einer Trafostation
je auf Gst 400/11 je gem Pkt I.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2023-05-23 je für TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (FN 44133 b)
4 b 3534/2024 IM RANG 3670/2023 Pfandurkunde 2024-03-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.150.000,--

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

für MERKUR PRIVATBANK KGaA (HRB 122853)

5 a 4329/2024
PFANDRECHT vollstr. EUR 201.899,87
samt 13,08 % Z seit 2024-06-24, Kosten EUR 10.338,05 samt 4
% Z seit 2024-07-24, 5.037,74 für Holzbau Hölzl GmbH &
Co.KG. (FB 23323z) - (BG 821 - 3 E 3744/24t)

b 4329/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung des
Pfandrechtes hinsichtlich der erst-, zweit- und
viertverpflichteten Partei

c 4329/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 67 KG 82111 Reith bei Kitzbühel C-LNR 12
EZ 898 KG 82111 Reith bei Kitzbühel C-LNR 5

6 a 3056/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 500.000,-- samt Z und Kosten lt.
Beschluss 2026-06-25 für Raiffeisenbank Kitzbühel - St.
Johann eGen (FN 39656v) - (BG 821 - 3 E 2659/26m)

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

****

Grundbuch 01.09.2026 11:03:45

Seite 2 von 2

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/2) (v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Privatweg & Formulierung Wegerecht / Dienstbarkeitseinräumung (Kaufvertrag TZ 1518/2023)

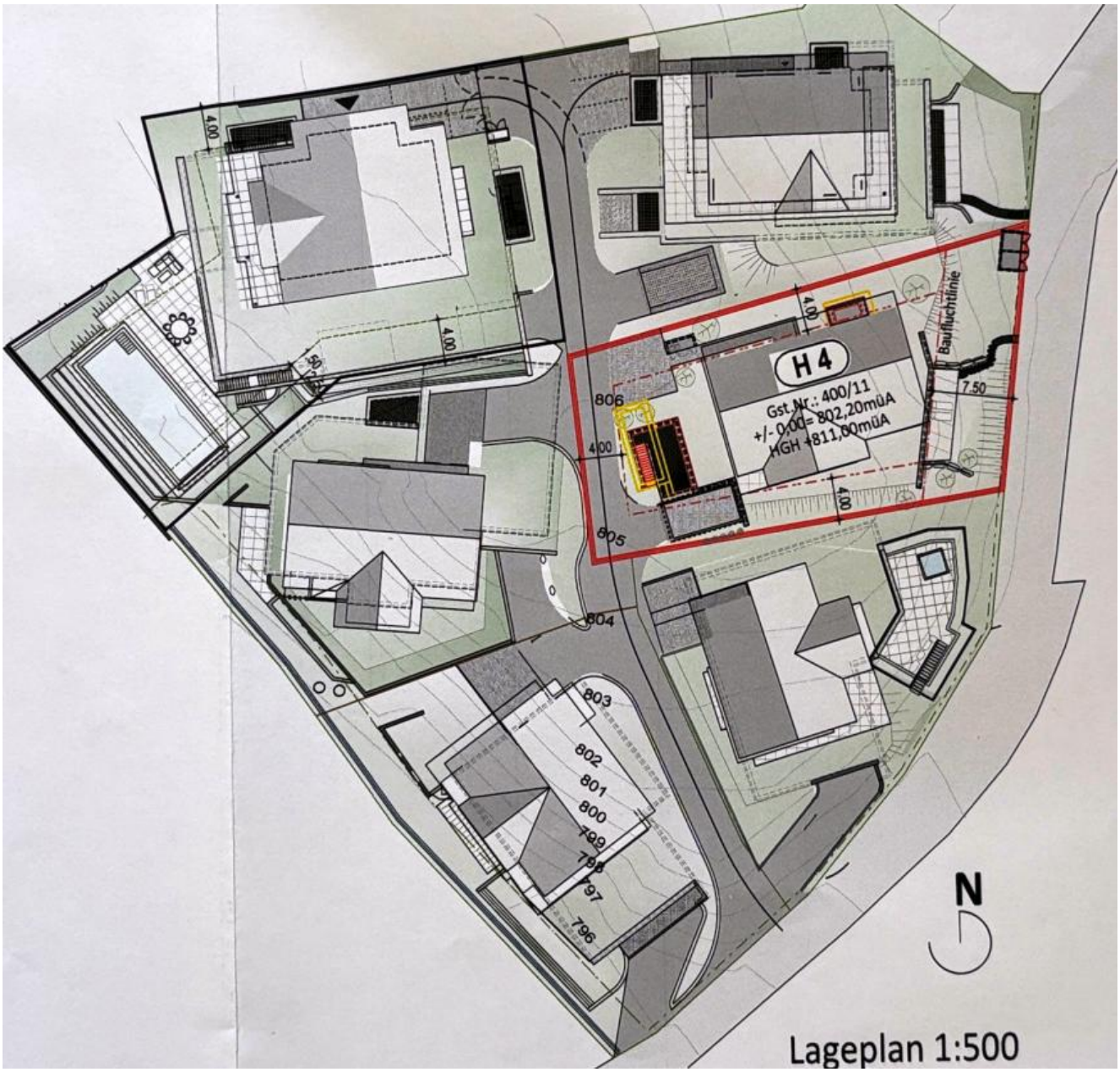


Abbildung 7: Lageplan inkl. Lage der Privatstraße; Quelle: Änderungsplanung v. 02.05.2022

Darüberhinaus verpflichtet sich die Verkäuferin dem Käufer unentgeltlich alle Dienstbarkeitsrechte über die im Gutsbestand der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke 400/2, 400/9, 400/10 und 400/13 einzuräumen, welche [nach den bestehenden Planungsunterlagen] für die Erschließung des Grundstücks 400/11 mit Wegerechten (Anbindung zum Öffentlichen Gut) sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig sind. Hier werden die Vertragsparteien einen gesonderten Vertrag errichten, wobei der Käufer der Verkäuferin alle in Zukunft anfallenden Kosten für die Gesamterschließung der Grundstücke 400/2, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12 bis 400/13 im anteilig ersetzen wird.

Herr Stefan Mayr ist Eigentümer des Gst 400/13. Er geht obige Verpflichtungserklärung der Verkäuferin gegenüber der Käuferin ebenso bei sinngemäßer Anwendung ein.

Abbildung 8: Passus bzgl. Erschließung / Privatweg; Kaufvertrag Gst. 400/11 v. 19.01.2023 // TZ 1518/2023

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Lageplan Kanalleitungen gem. Dienstbarkeitsvertrag



Abbildung 9: Lageplan der Kanalleitungen gem. Dienstbarkeitsvertrag v. 7./13.12.2006 (TZ 1321/2017)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Lageplan – Trafostation (TZ 2657/2023)

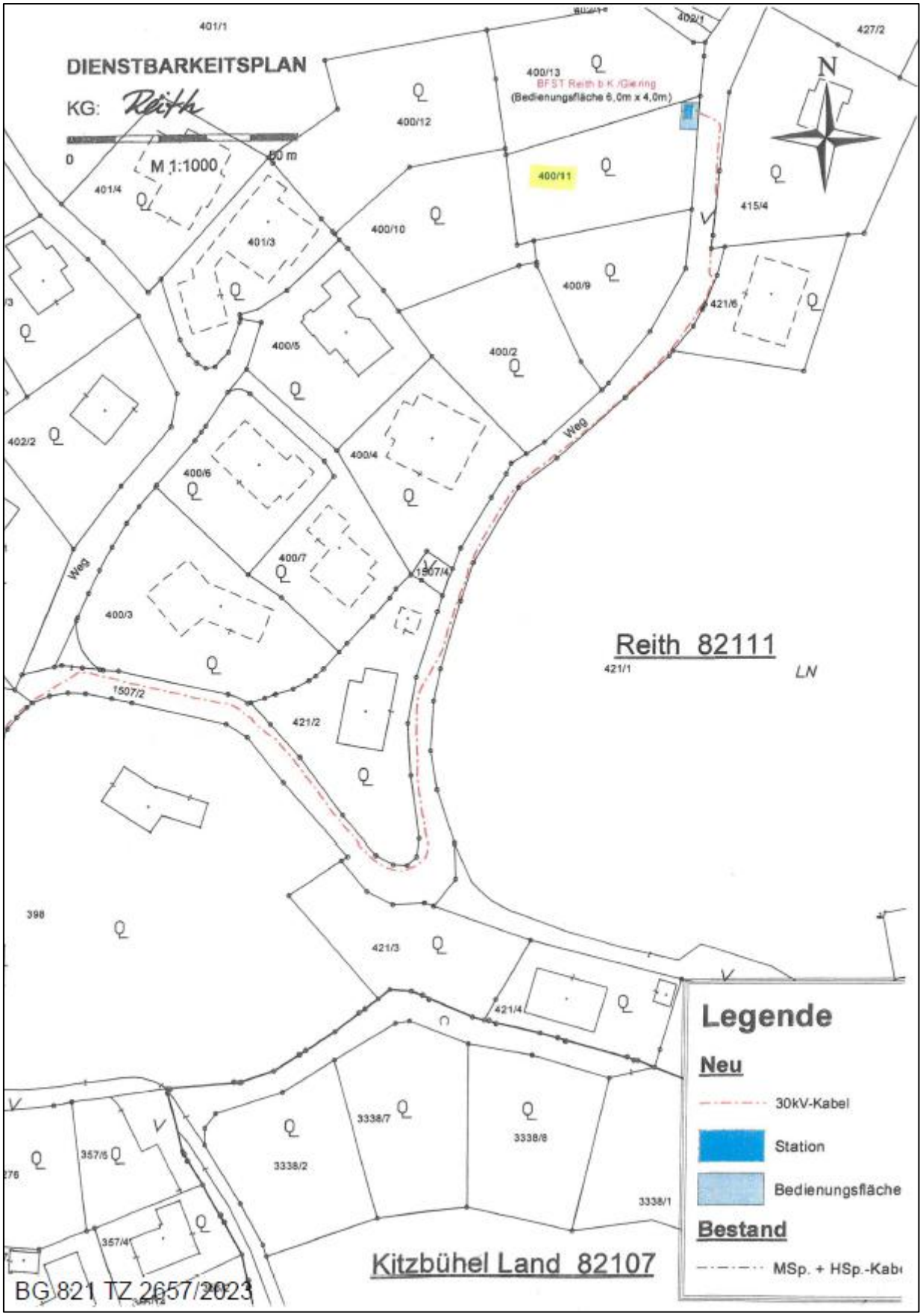


Abbildung 10: Lageplan der Tiwag Trafostation (gem. Dienstbarkeitsvertrag v. 27.04.2023; TZ 2657/2023)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Katastralmappenauszug



Abbildung 11: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Flächenwidmungsplan



LAND TIROL

Flächenwidmung
Einzelabfrage Reith bei Kitzbühel

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Reith bei Kitzbühel (70414) - W

Widmungsdatum:	14.11.2016
Widmung:	Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:

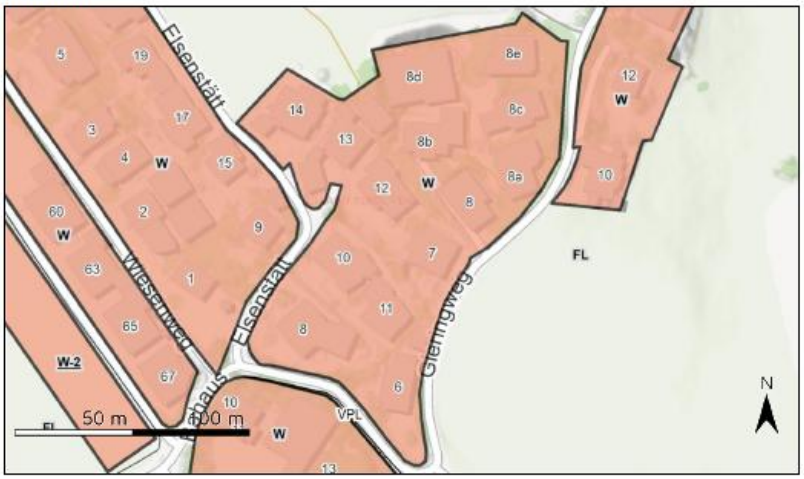


Abbildung 12: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Örtliches Raumordnungskonzept



Abbildung 13: Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Gefahrenzonendarstellung

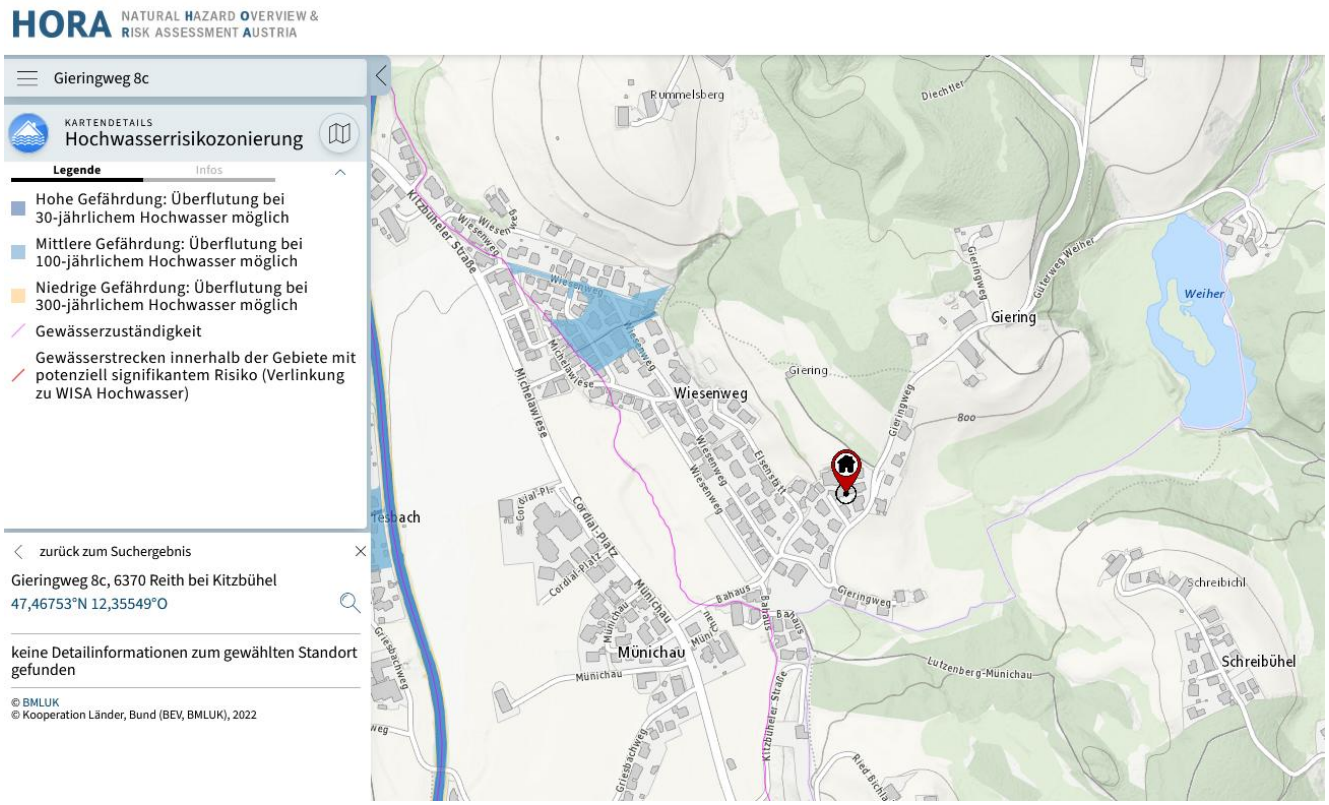


Abbildung 14: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 01.09.2026)

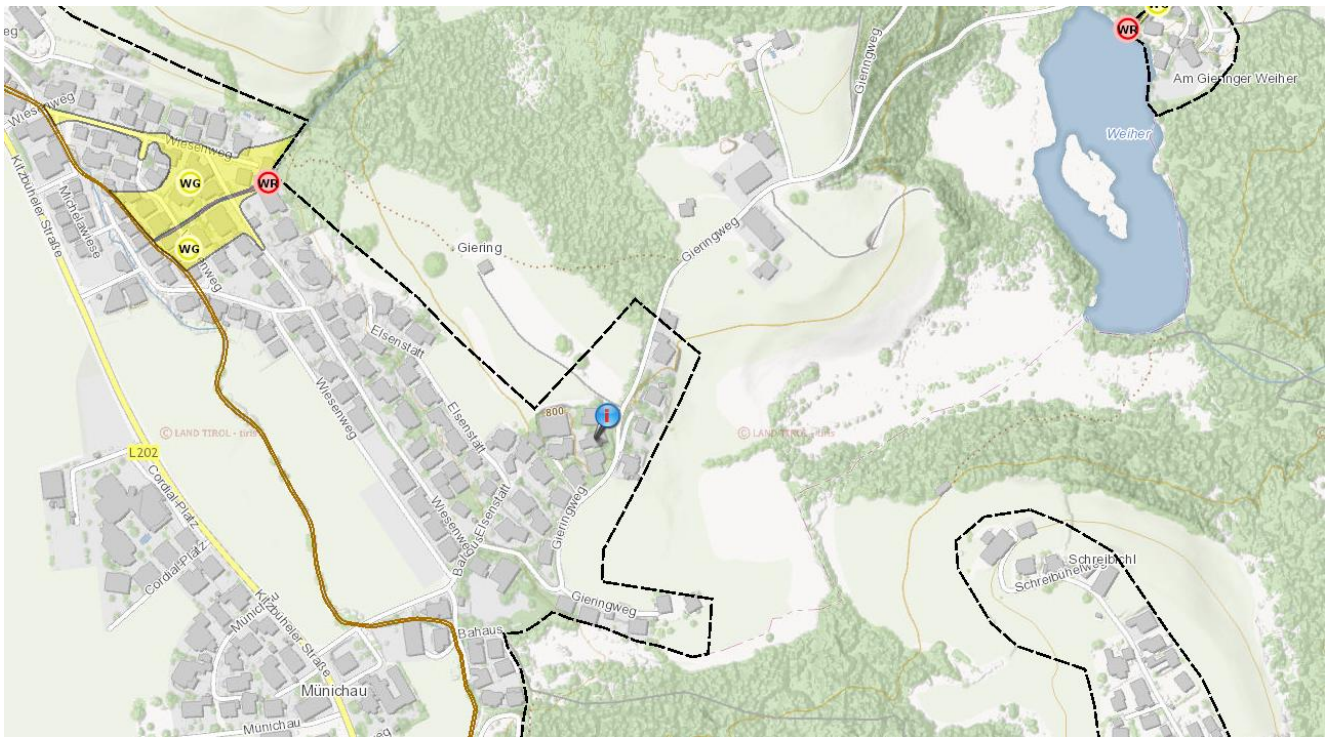


Abbildung 15: Tiris Naturgefahrenkarte (tiris online, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

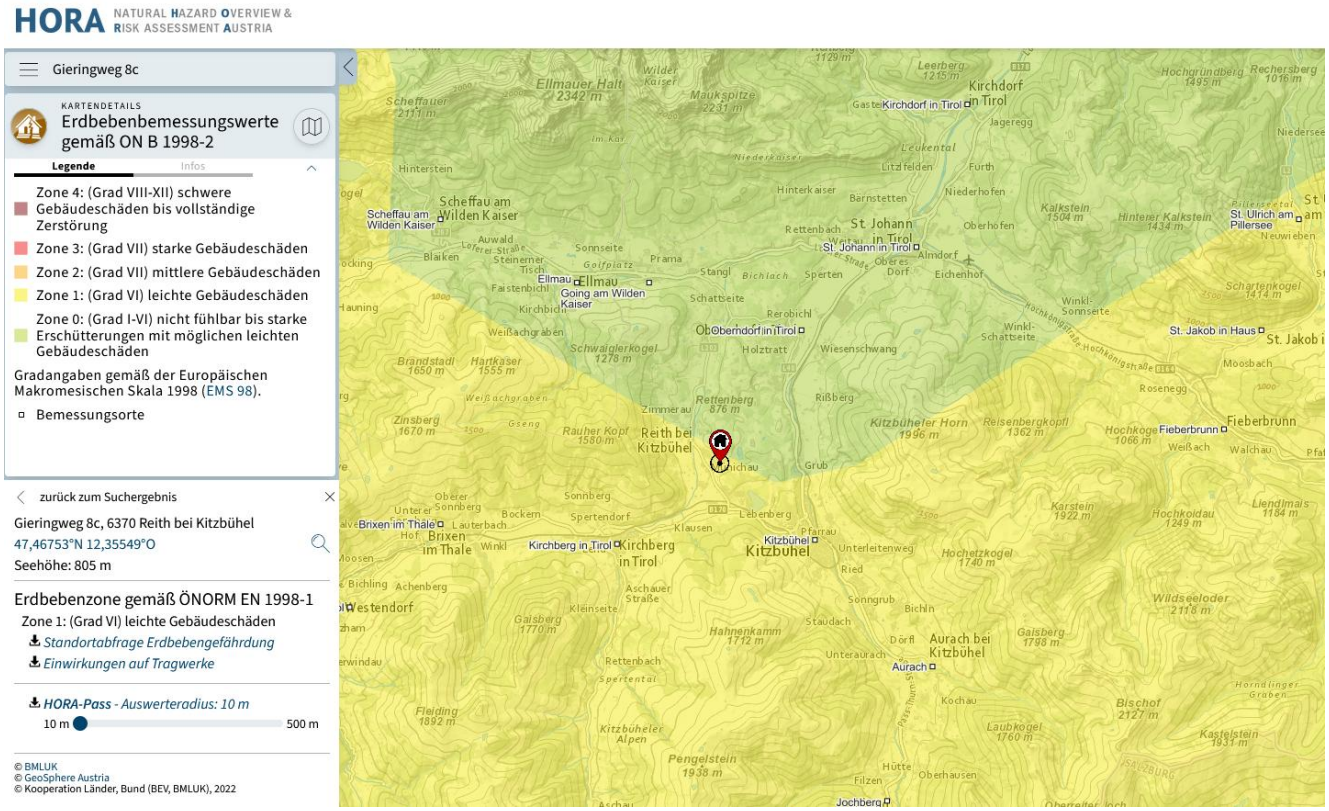


Abbildung 16: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 01.09.2026)

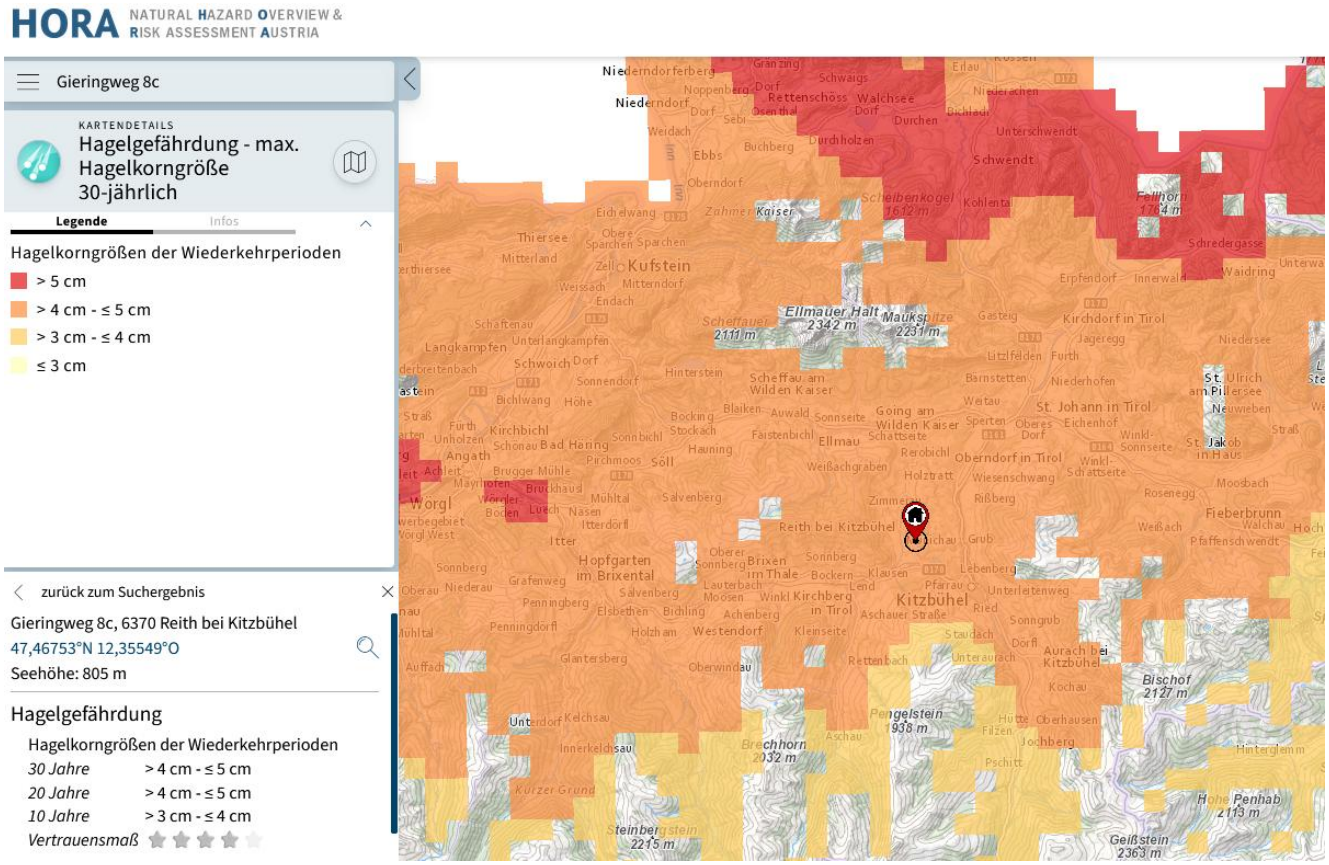


Abbildung 17: Hagelrisiko (eHORA, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

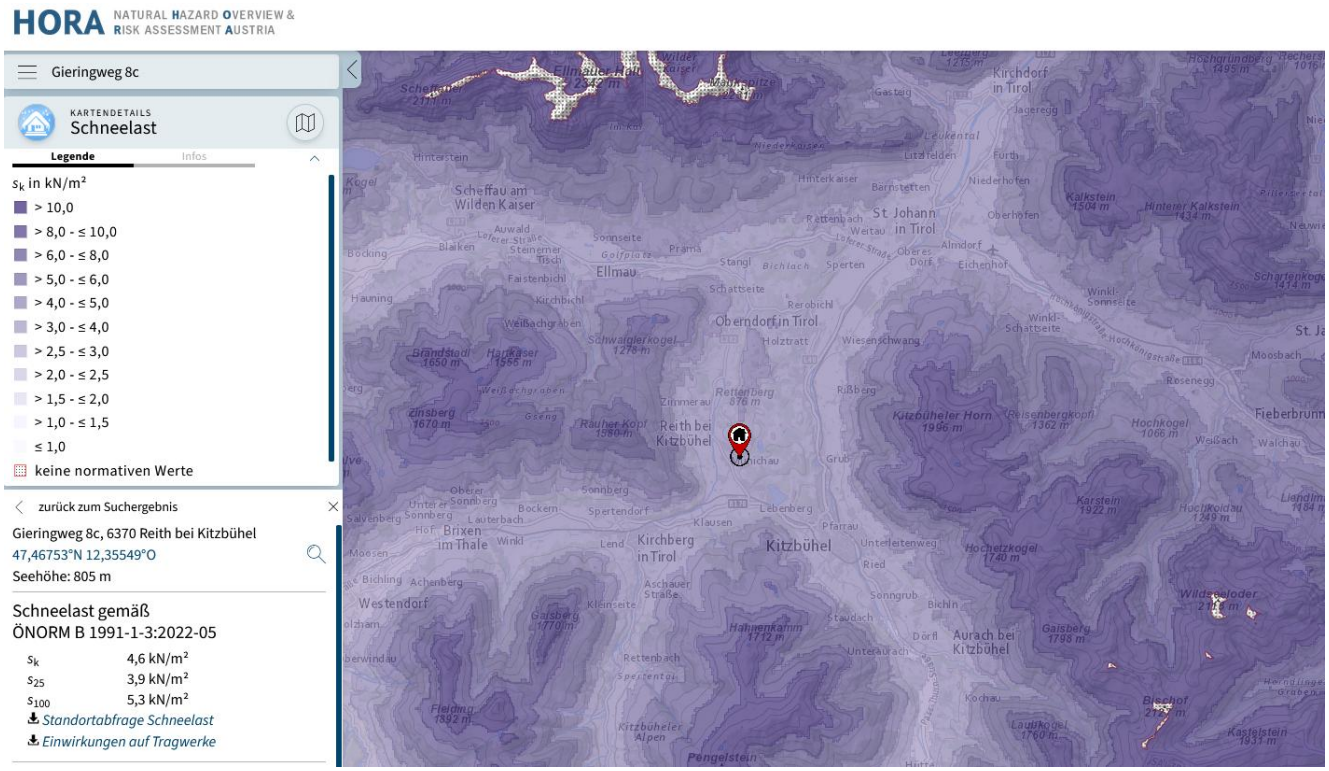


Abbildung 18: Schneelast (eHORA, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Gieringweg 8c, 6370 Reith bei Kitzbühel
Seehöhe:	805 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,46753° N | 12,35549° 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.

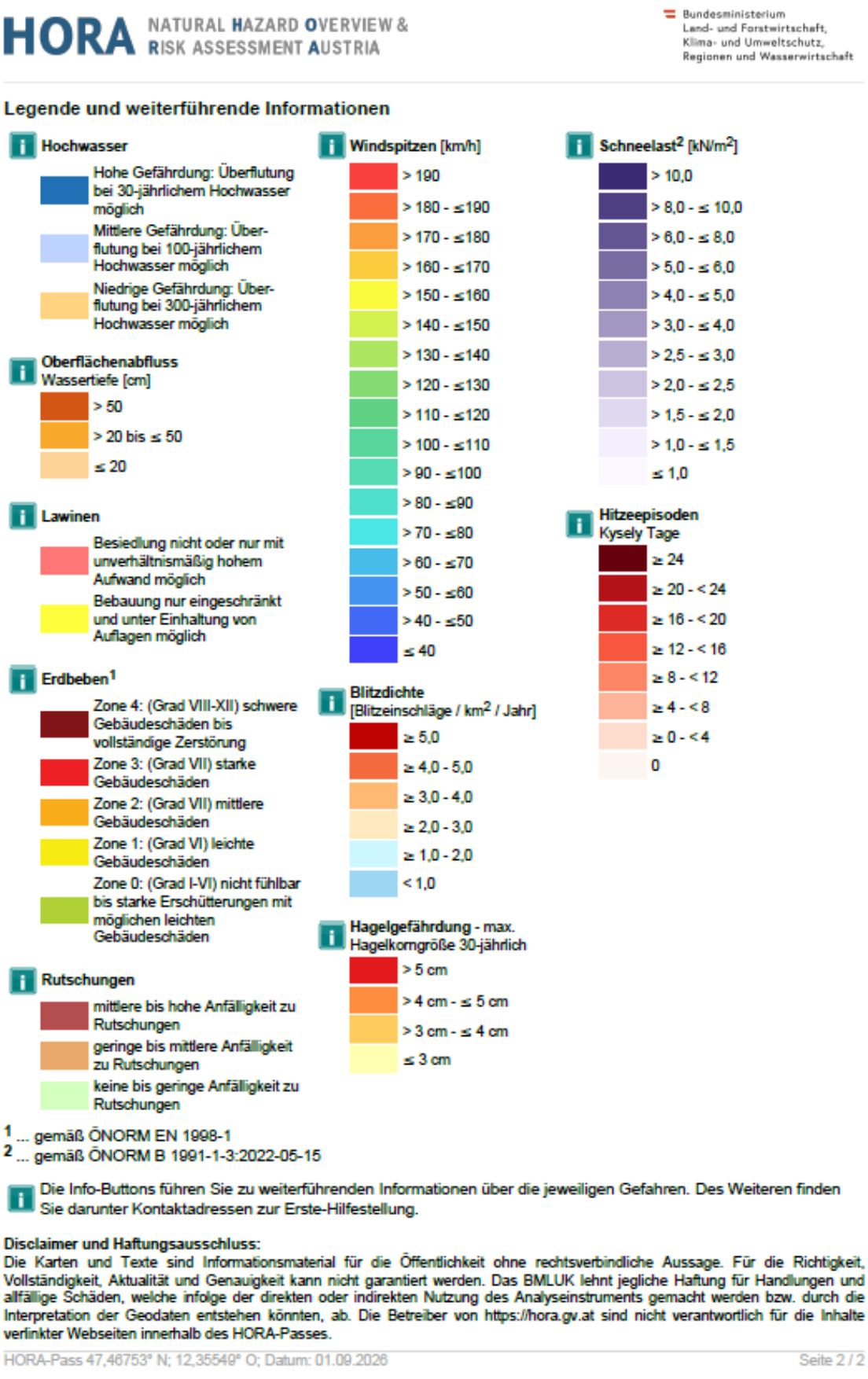


Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	mittel
Hitzeepisoden	niedrig

HORA-Pass 47,46753° N; 12,35549° O; Datum: 01.09.2026 Seite 1 / 2

Abbildung 19: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

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.

HORA-Pass 47,46753° N; 12,35549° O; Datum: 01.09.2026 Seite 2 / 2

Abbildung 20: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Altlastenportal

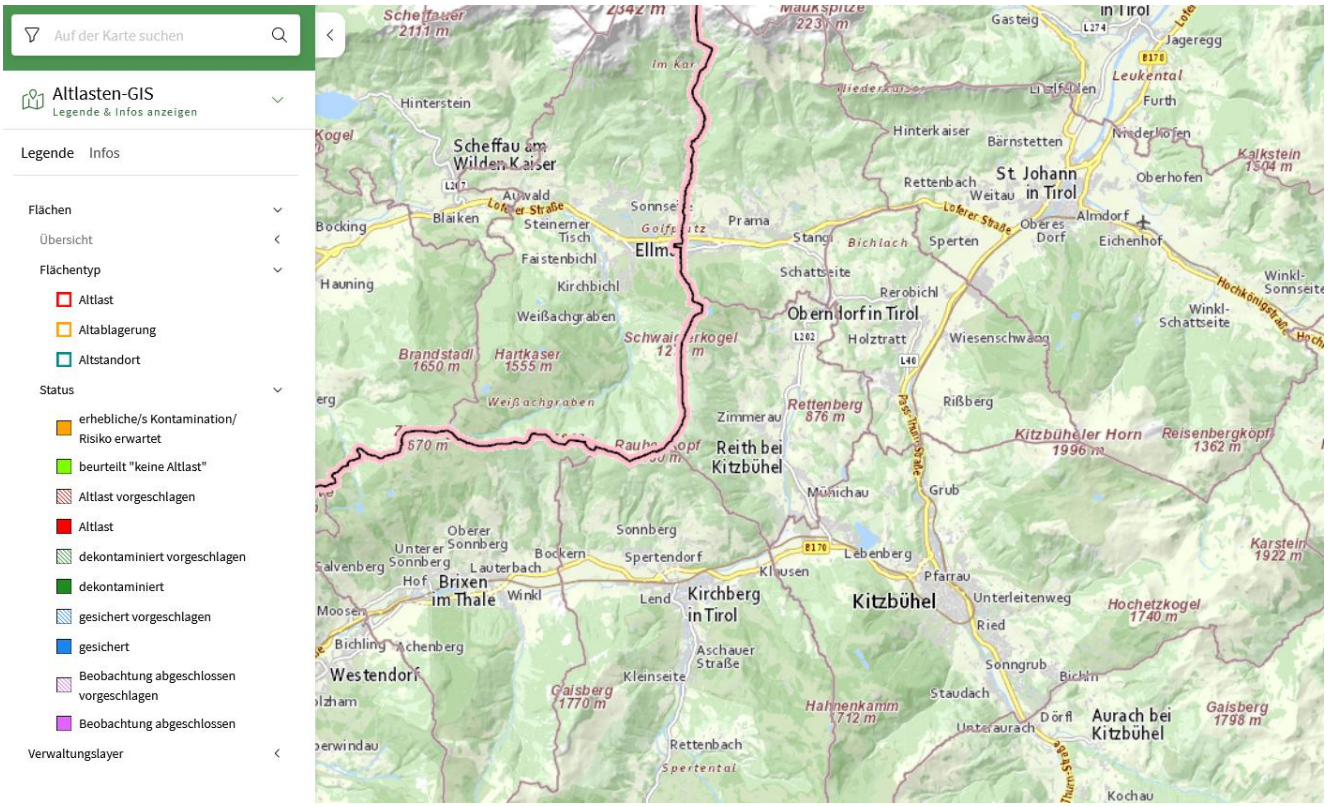


Abbildung 21: Altlastenportal (Leermeldung, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Leitungsauskunft

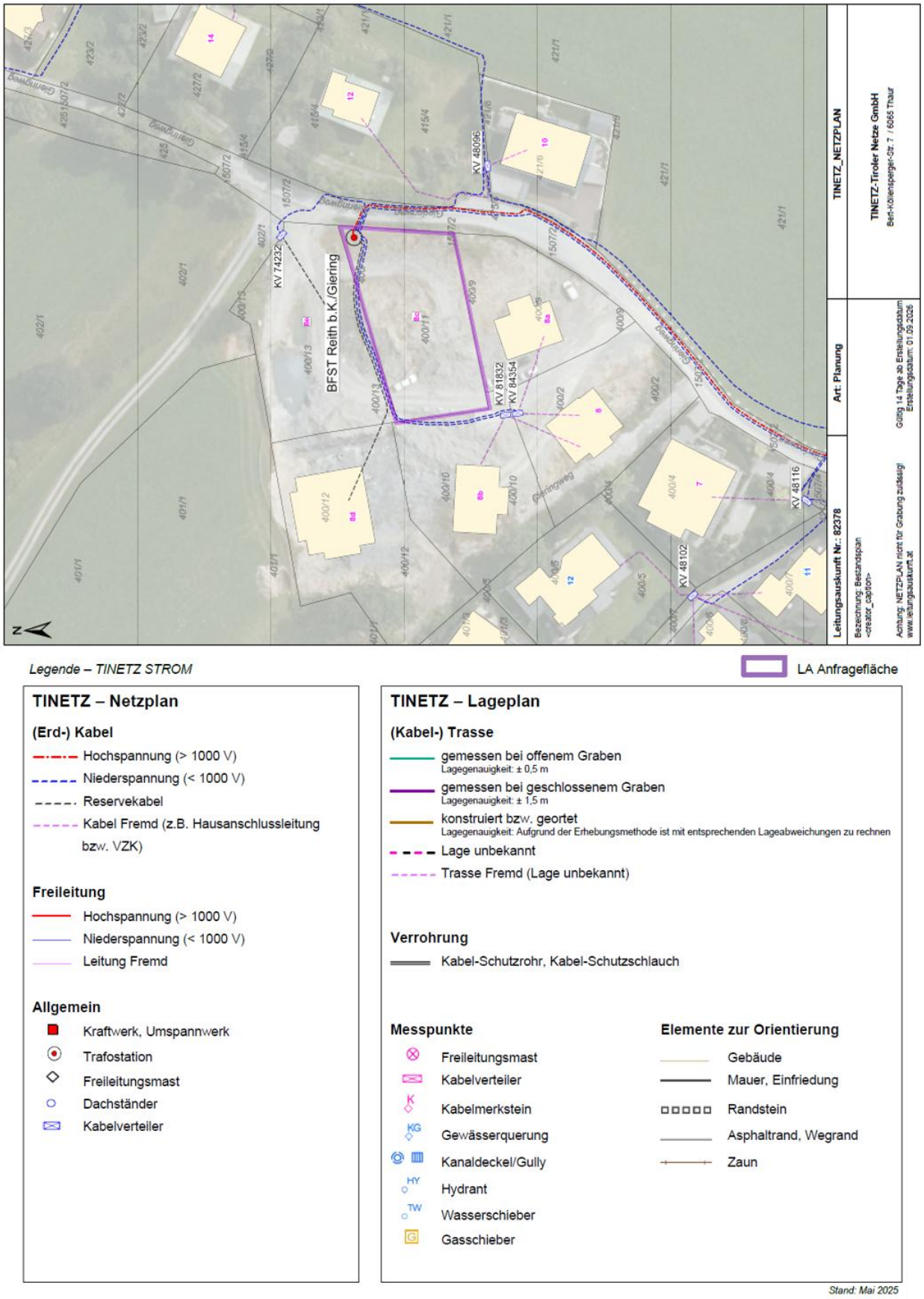


Abbildung 22: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

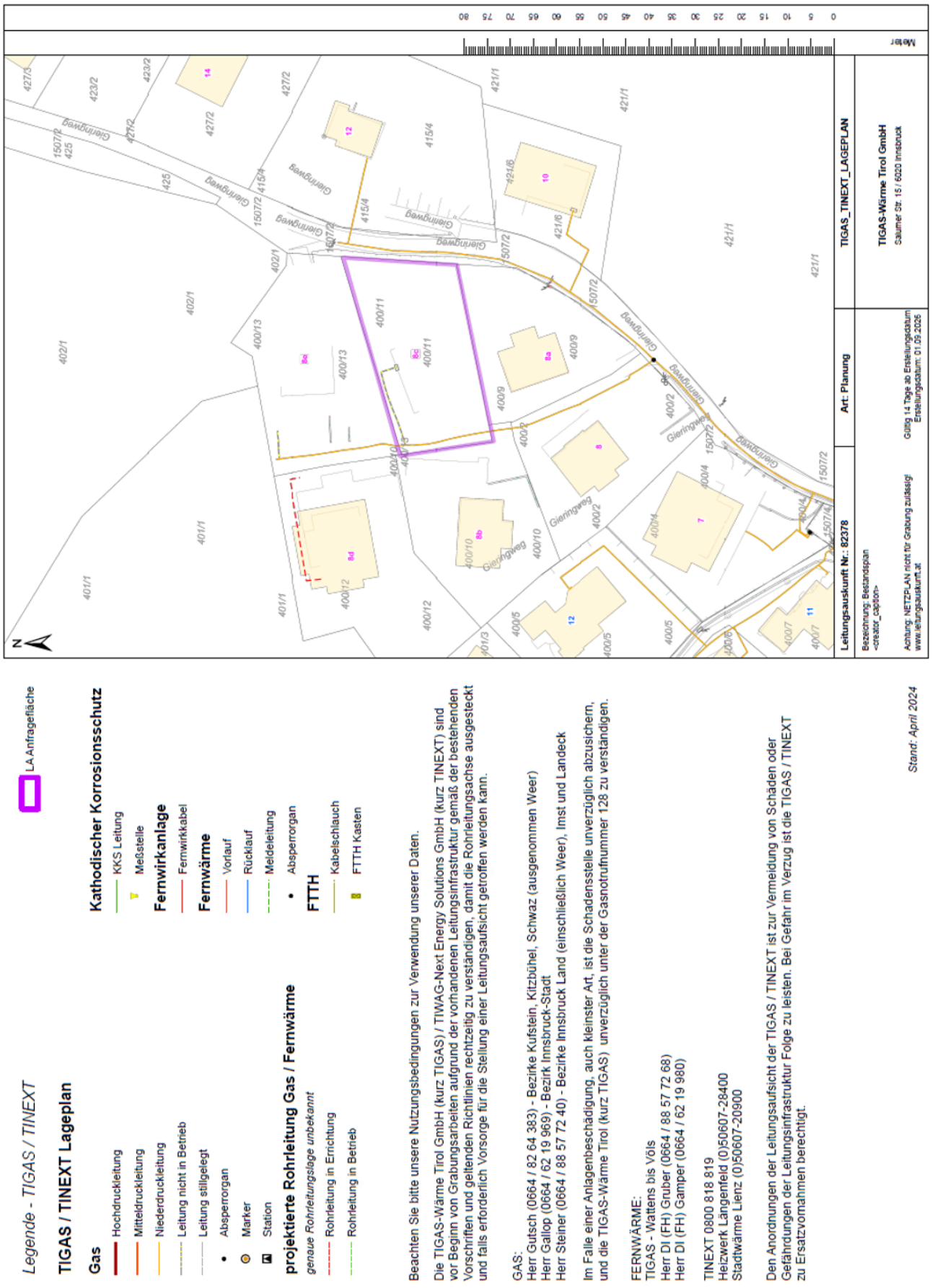


Abbildung 23: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 01.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Leitungsplan Gemeinde Reith



Abbildung 24: Leitungsplan der Gemeinde Reith
(Abwasser, Wasser, Oberflächenentwässerung und weitere Leitungen; v. 24.09.2026)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Grundrisse[29]

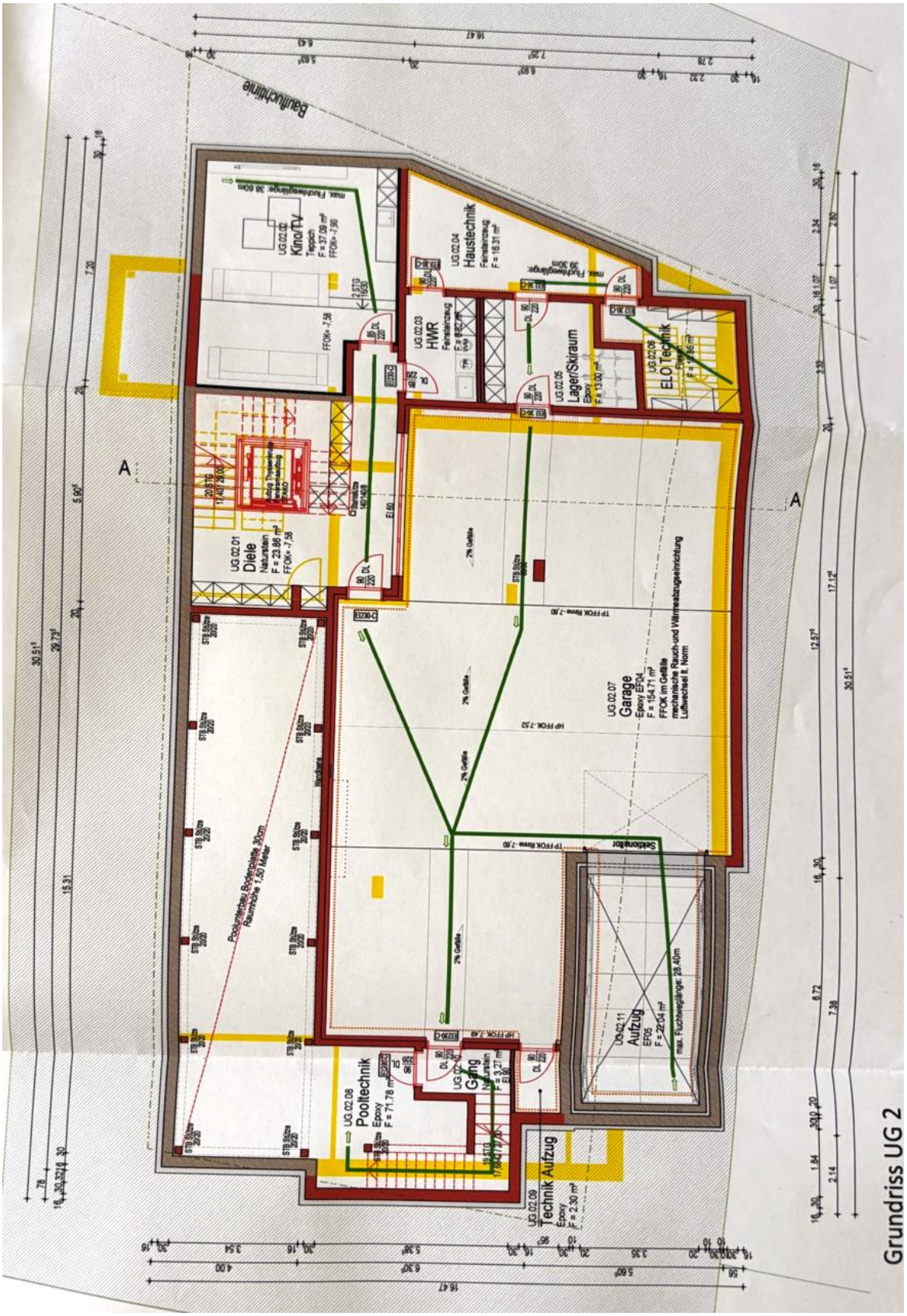


Abbildung 25: Grundriss 2.UG

[29] Quelle: Änderungsplanung (Heiser Kircher Architekten ZT OG, v. 02.05.2022; offizieller baurechtlicher Letztstand; genehmigt mit Bescheid v. 20.07.2022 – vgl. Ausführungen oben!)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

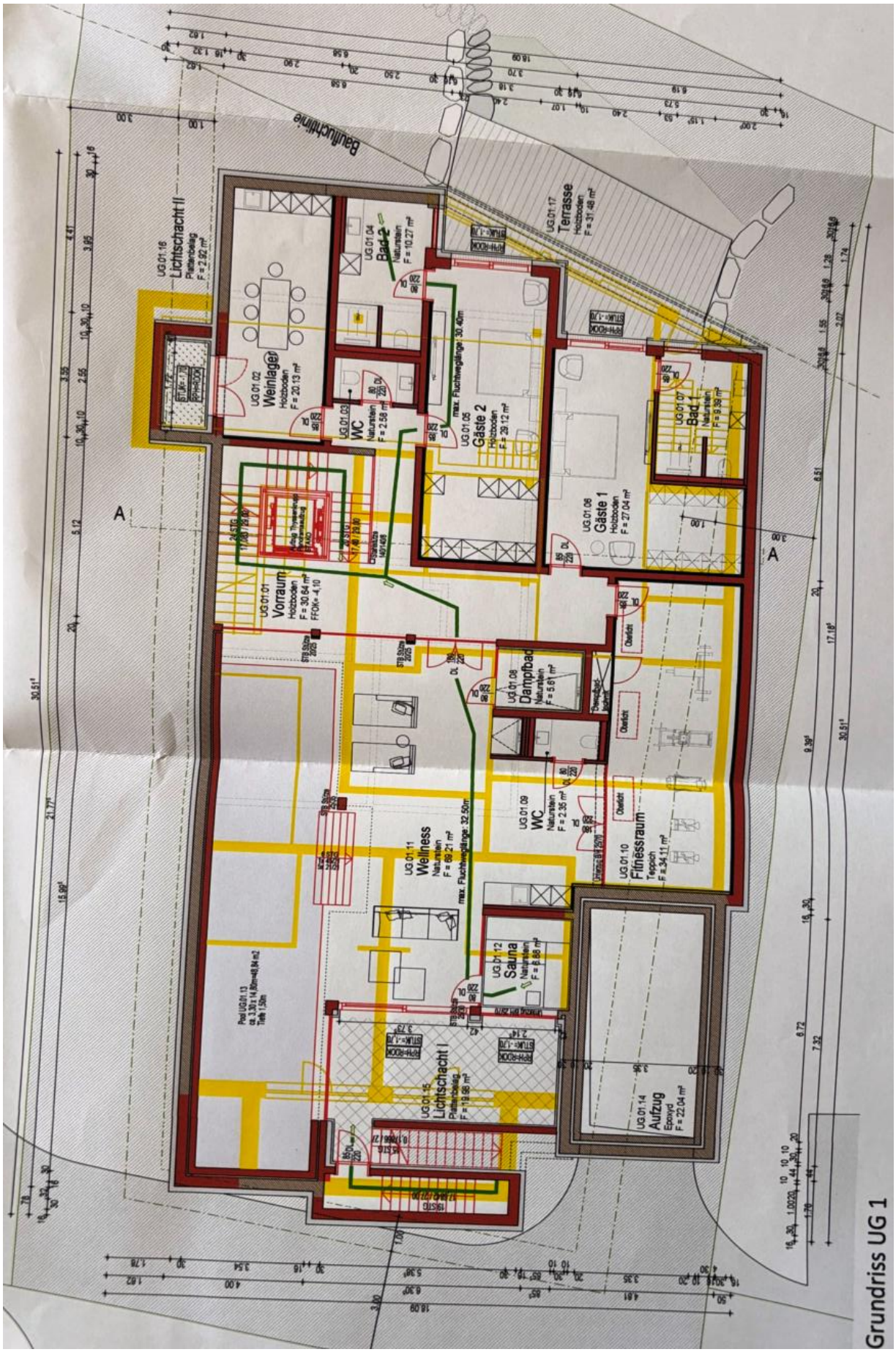


Abbildung 26: Grundriss 1.UG

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

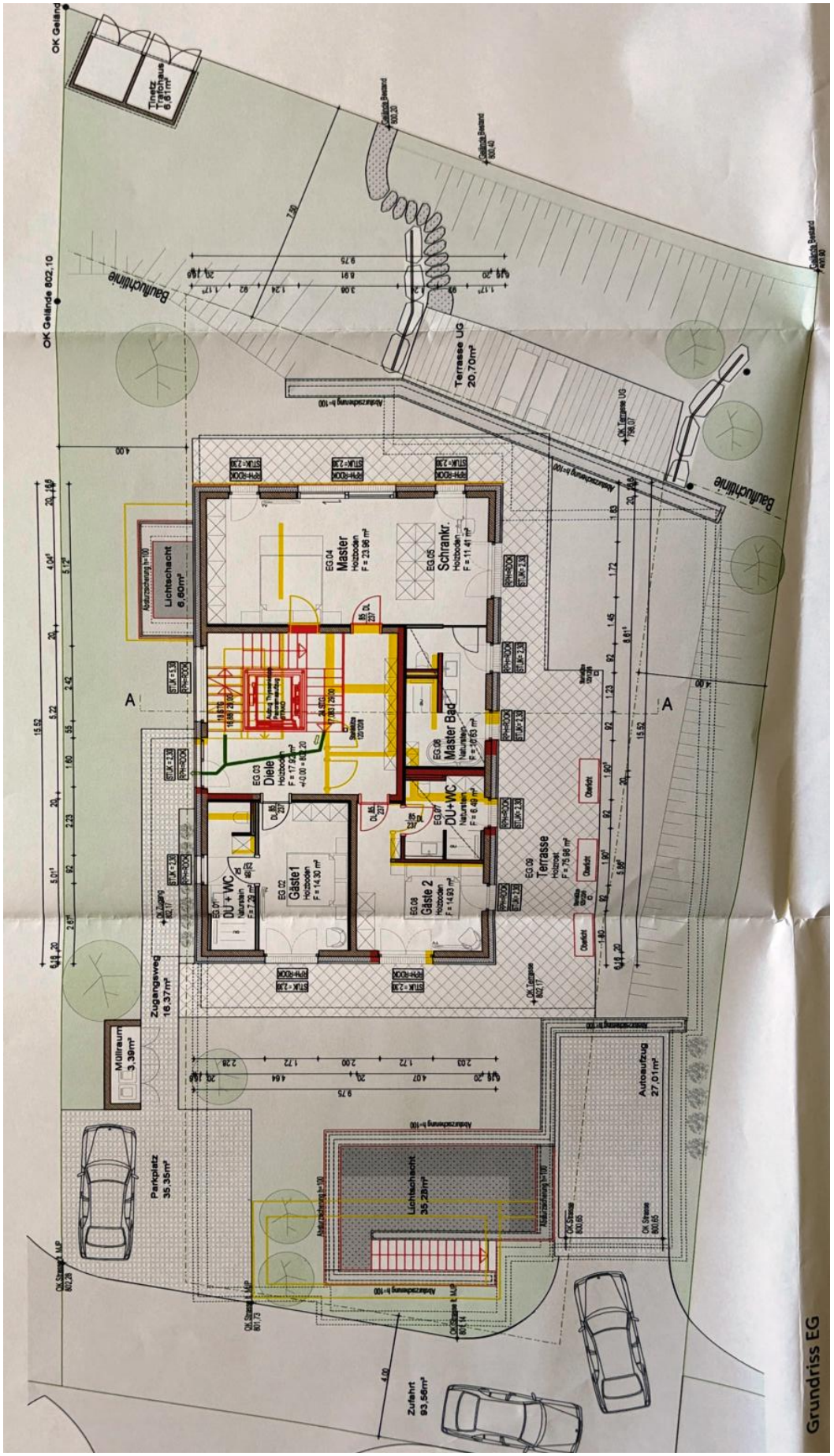


Abbildung 27: Grundriss Erdgeschoss

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

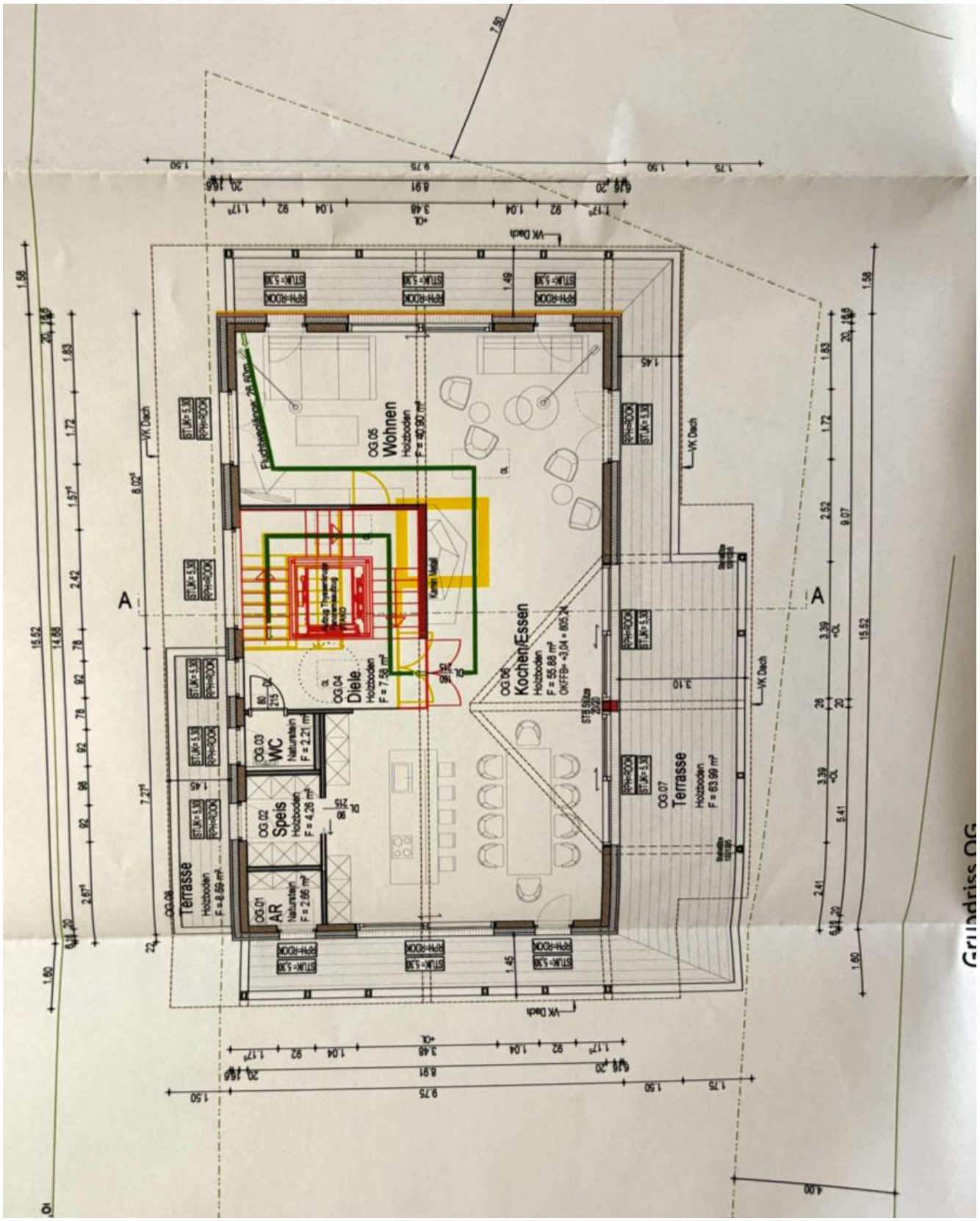


Abbildung 28: Grundriss Obergeschoss

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

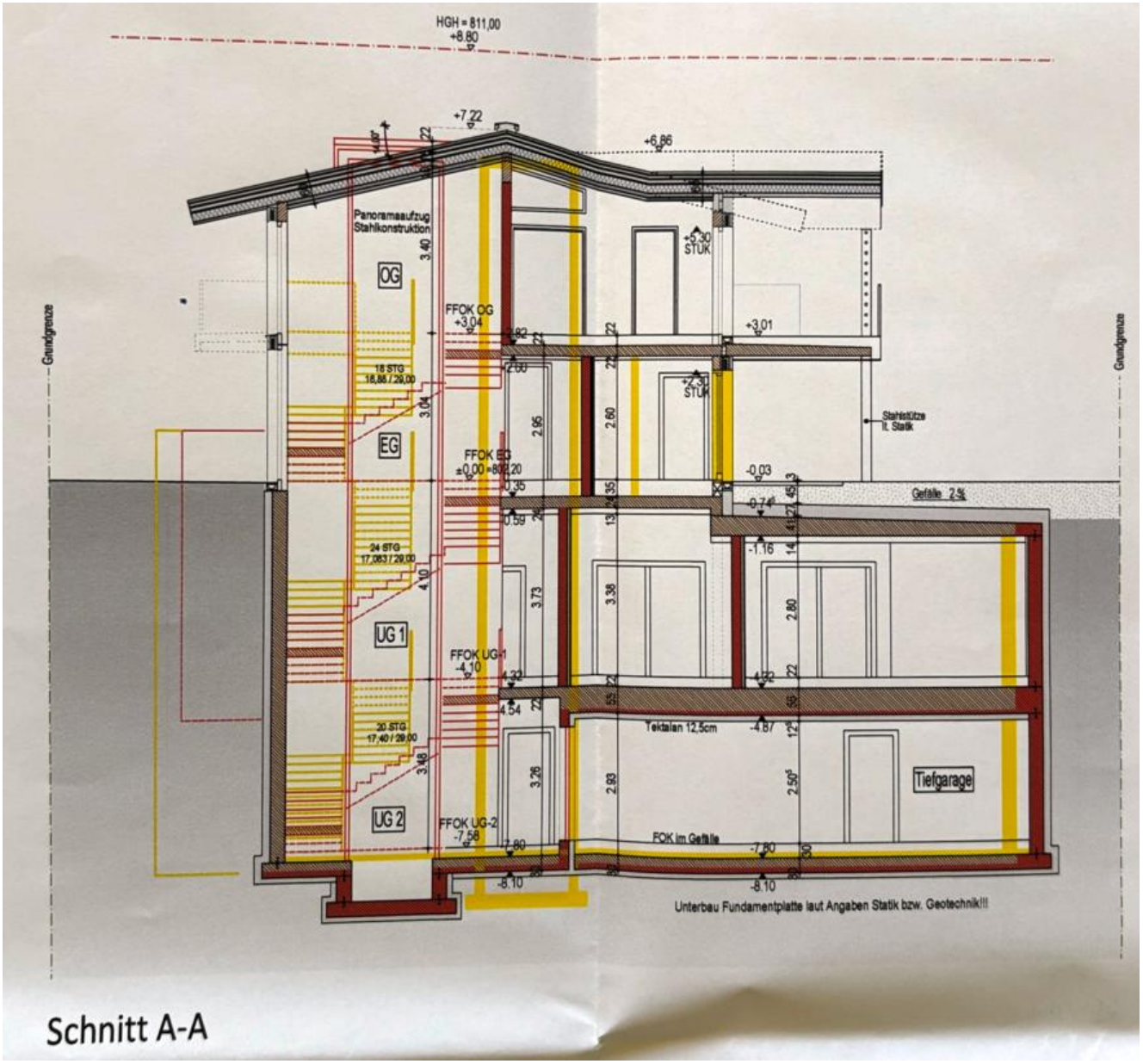


Abbildung 29: Schnitt A-A

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Luftbildaufnahmen 2018 & 2021



Abbildung 30: Luftbildaufnahme 2018 (Quelle: Tiroler Luftbildatlas)



Abbildung 31: Luftbildaufnahme 2021 (Quelle: Tiroler Luftbildatlas)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 32: Außenansicht



Abbildung 33: Außenansicht (vorne: Schacht Autoaufzug)



Abbildung 34: Außenansicht



Abbildung 35: Außenansicht



Abbildung 36: Außenansicht/Dach



Abbildung 37: Außenansicht/Dach

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 38: Außenansicht



Abbildung 39: Tiwag-Trafostation



Abbildung 40: Eingangsbereich



Abbildung 41: Außenansicht



Abbildung 42: Außenansicht



Abbildung 43: Außenansicht / Fensterrahmen

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 44: Außenansicht / Fensterrahmen



Abbildung 45: Außenansicht / Fensterrahmen



Abbildung 46: Bsph. Perimeterdämmung



Abbildung 47: Außenansicht EG



Abbildung 48: Außenansicht EG

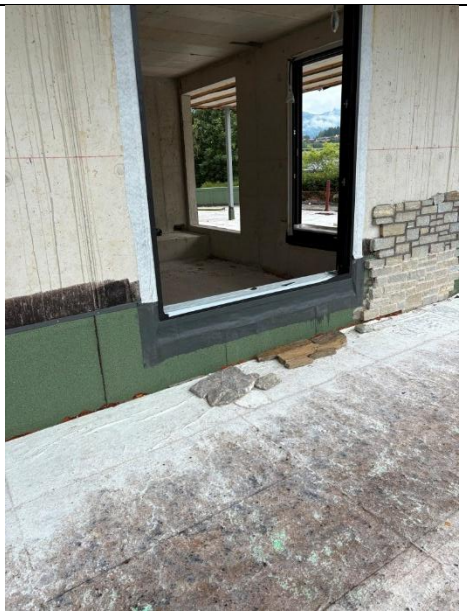


Abbildung 49: Außenansicht EG

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 50: Außenansicht EG



Abbildung 51: Bsph. Perimeterdämmung EG



Abbildung 52: Bsph. Perimeterdämmung EG



Abbildung 53: Außenansicht EG



Abbildung 54: Außenansicht EG



Abbildung 55: Außenansicht EG

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 56: Bsph. Hochzüge



Abbildung 57: Bsph. Perimeterdämmung/Hochzüge



Abbildung 58: Erdgeschoss / Master-Zimmer



Abbildung 59: Erdgeschoss / Master-Zimmer

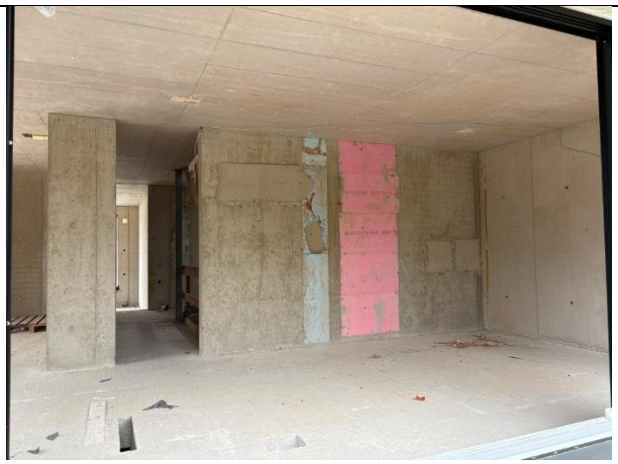


Abbildung 60: Erdgeschoss / Master-Zimmer



Abbildung 61: Erdgeschoss / Master-Zimmer

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 62: Erdgeschoss / Master-Zimmer



Abbildung 63: Erdgeschoss - Schlafzimmer

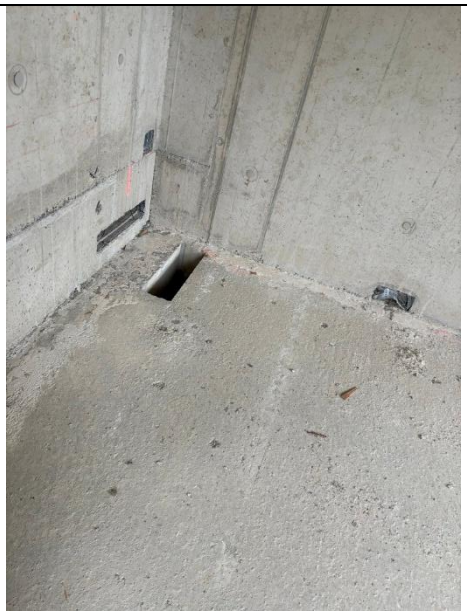


Abbildung 64: Erdgeschoss - Schlafzimmer



Abbildung 65: Erdgeschoss - Schlafzimmer



Abbildung 66: Rückseitiger Außenbereich EG



Abbildung 67: Stiege EG

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

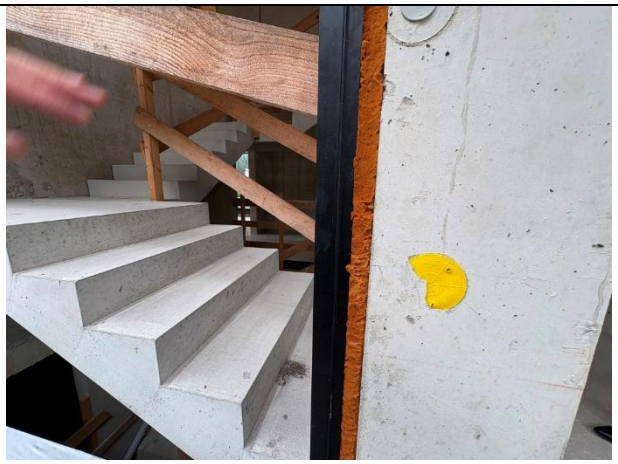


Abbildung 68: Stiege EG von außen



Abbildung 69: Stiege EG



Abbildung 70: Stiege OG/EG



Abbildung 71: Blick ins Stiegenhaus



Abbildung 72: Blick ins Stiegenhaus

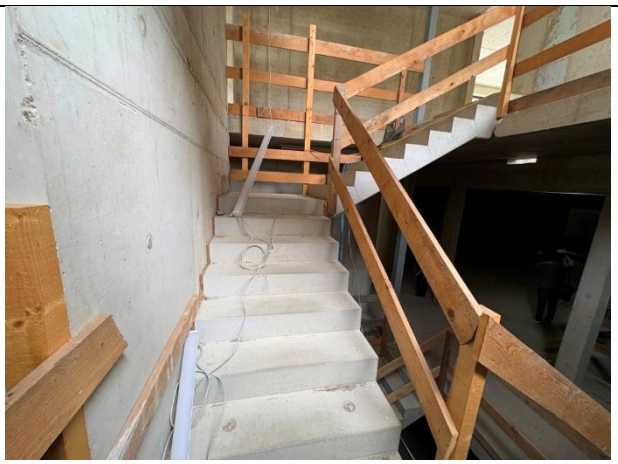


Abbildung 73: Stiege EG/UG1

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 74: Stiege OG / oberes Ende



Abbildung 75: Obergeschoss



Abbildung 76: Obergeschoss



Abbildung 77: Obergeschoss



Abbildung 78: Obergeschoss



Abbildung 79: Obergeschoss

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 80: Obergeschoss



Abbildung 81: Obergeschoss



Abbildung 82: Obergeschoss



Abbildung 83: Obergeschoss



Abbildung 84: Obergeschoss



Abbildung 85: Obergeschoss

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 86: Obergeschoss / Fensterrahmen



Abbildung 87: Obergeschoss / Fensterrahmen



Abbildung 88: Obergeschoss / Fensterrahmen

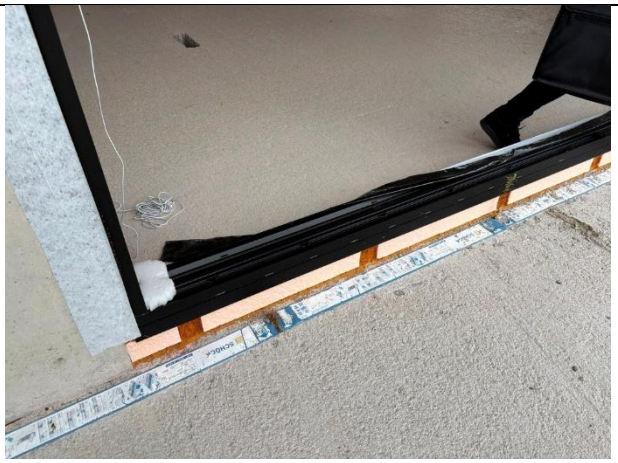


Abbildung 89: Obergeschoss / Fensterrahmen



Abbildung 90: Obergeschoss / Fensterrahmen



Abbildung 91: Obergeschoss / Fensterrahmen

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 92: Balkon Obergeschoss



Abbildung 93: Bsph. Ansicht Dachstuhl



Abbildung 94: Obergeschoss / Fensterrahmen

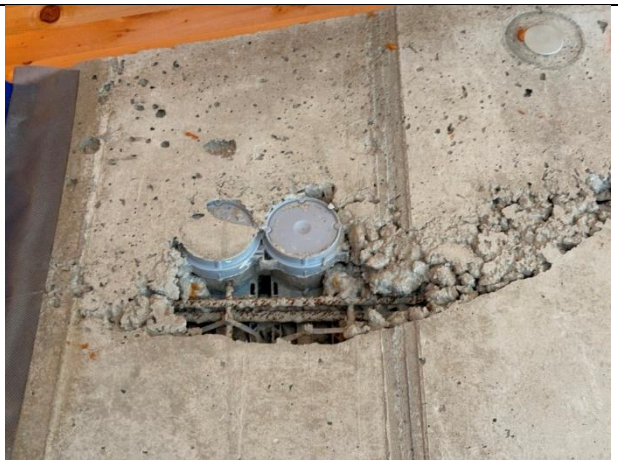


Abbildung 95: Bsph. Betonarbeiten

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

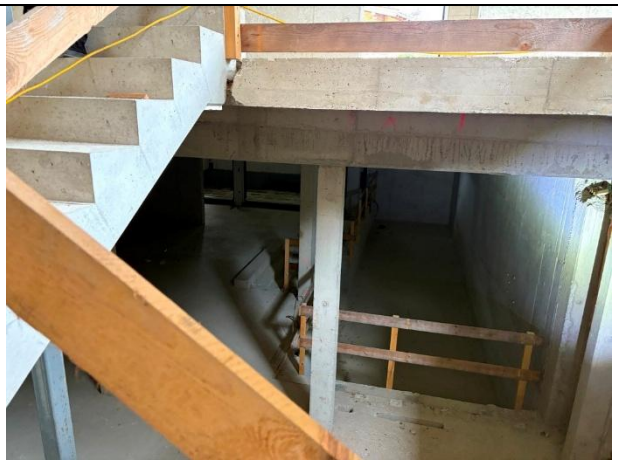


Abbildung 96: Stiege EG/UG1

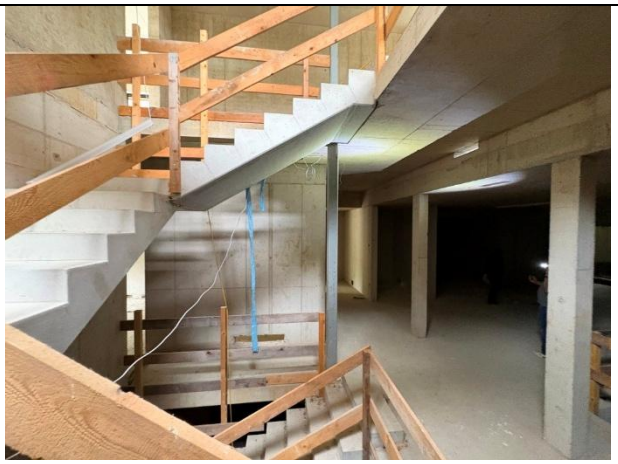


Abbildung 97: Stiege EG/UG1

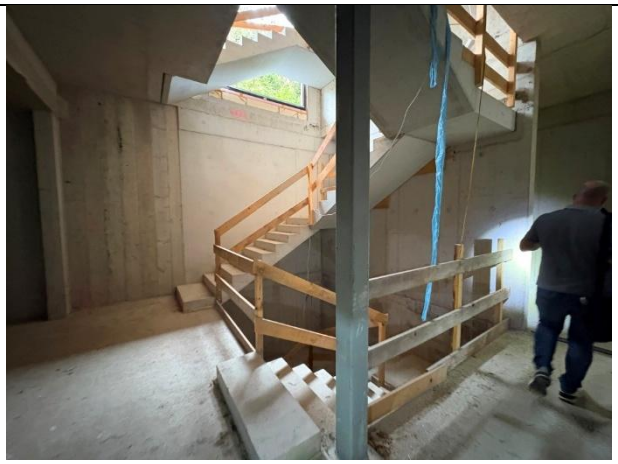


Abbildung 98: Stiege UG1



Abbildung 99: Lichthof 2

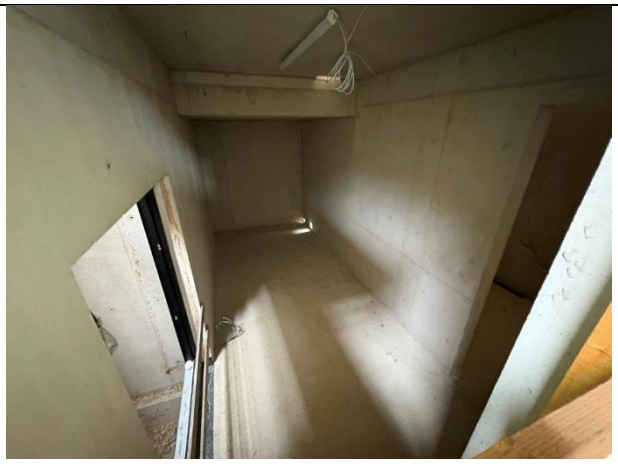


Abbildung 100: geplanter Weinkeller

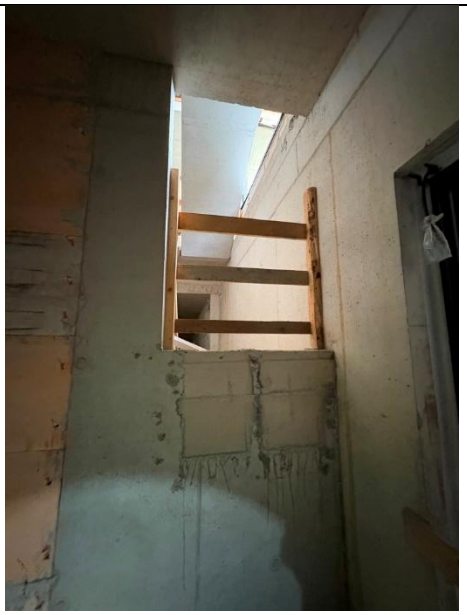


Abbildung 101: geplanter Weinkeller

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 102: geplanter Weinkeller



Abbildung 103: geplanter Wellnessbereich & Pool



Abbildung 104: geplanter Wellnessbereich & Pool



Abbildung 105: geplanter Wellnessbereich & Pool



Abbildung 106: Poolwanne



Abbildung 107: Poolwanne

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 108: Poolwanne



Abbildung 109: geplanter Wellnessbereich



Abbildung 110: Lichthof 1



Abbildung 111: Lichthof 1



Abbildung 112: Lichthof 1



Abbildung 113: Lichthof 1 / Außentreppe

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

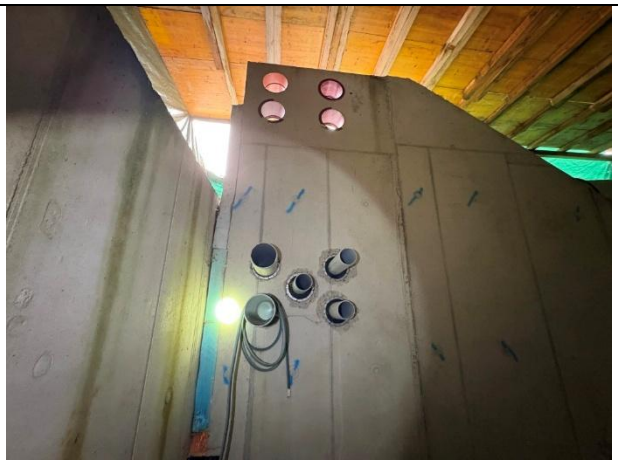


Abbildung 114: Lichthof 1



Abbildung 115: Lichthof 1



Abbildung 116: Lichthof 1



Abbildung 117: Lichthof 1 / Bsph. Abdichtung



Abbildung 118: Lichthof 1 - Außentreppe

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 119: (geplante) Gästezimmer UG1



Abbildung 120: (geplante) Gästezimmer UG1



Abbildung 121: (geplante) Gästezimmer UG1



Abbildung 122: (geplante) Gästezimmer UG1



Abbildung 123: (geplante) Gästezimmer UG1



Abbildung 124: UG1 - Außenbereich

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 125: UG1 - Außenbereich



Abbildung 126: UG1 - Außenbereich



Abbildung 127: UG1 - Außenbereich



Abbildung 128: UG1 - Außenbereich



Abbildung 129: UG1 - Außenbereich



Abbildung 130: Aufzugsgrube UG2

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 131: (geplantes) Heimkino UG2; Wassereintritt



Abbildung 132: (geplantes) Heimkino UG2; Wassereintritt



Abbildung 133: zukünftige Technikbereiche; Wassereintritt

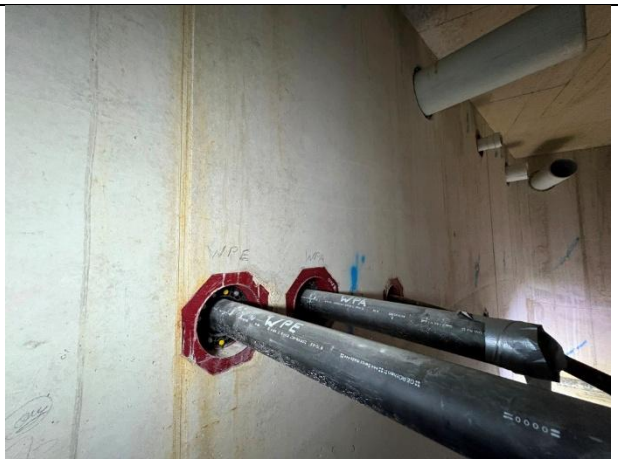


Abbildung 134: zukünftige Technikbereiche; Wanddurchführung



Abbildung 135: zukünftige Technikbereiche; Wassereintritt



Abbildung 136: zukünftige Technikbereiche; Wassereintritt

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 137: Tiefgarage UG2; Wassereintritt



Abbildung 138: Tiefgarage UG2; Wassereintritt



Abbildung 139: Tiefgarage UG2; Wassereintritt & beschädigte Abdichtung



Abbildung 140: Tiefgarage UG2; Wassereintritt



Abbildung 141: Schacht Autoaufzug; Wassereintritt



Abbildung 142: Schacht Autoaufzug; Wassereintritt

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 143: Schacht Autoaufzug



Abbildung 144: Schacht Autoaufzug



Abbildung 145: Pooltechnikbereich UG2



Abbildung 146: Pooltechnikbereich UG2



Abbildung 147: Pooltechnikbereich UG2



Abbildung 148: Pooltechnikbereich UG2

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 149: Pooltechnikbereich UG2



Abbildung 150: Pooltechnikbereich UG2 / Bauschäden



Abbildung 151: Pooltechnikbereich UG2 Bauschäden

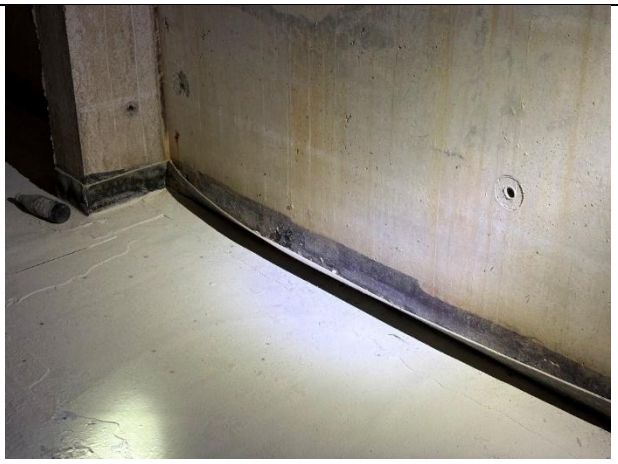


Abbildung 152: Pooltechnikbereich UG2 - lose Abdichtung / Bauschäden



Abbildung 153: Pooltechnikbereich UG2 – Schimmel Bauschäden



Abbildung 154: Pooltechnikbereich UG2 - Betonstütze Bauschäden

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert



Abbildung 155: Pooltechnikbereich UG2 – Korrosion / Bauschäden



Abbildung 156: Pooltechnikbereich UG2 – Korrosion / Bauschäden

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen

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**

Quelle: Änderungsplan v. 02.05.2022 (baurechtlicher Letztstand!)

* faktisch nur Luftraum / keine Nutz-/Nebenfläche!

Abbildung 157: Aggregierte Flächenzusammenstellung (abgeleitet aus den genehmigten Plänen)

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	unvollendetes Chalet / Wohnhaus		
Adresse	Gieringweg 8c		
Grundstücksfläche m²	917	**GFZ (IST)**	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr (Annahme)	2022	**Stichtag**	2026

Nutzung (Nutzfläche gem Änderungsplan v. 31.05.2022)	**Nutzfläche** m²
Wohnnutzflächen	580,81
Nebenflächen	118,77
Terrassen/Balkon	180,04
Garage	179,05
Summe	**1.058,67**

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² NF	
Wohnnutzflächen	9.300,00	5.401.533
Nebenflächen	4.650,00	552.281
Terrassen/Balkon	1.860,00	334.874
Garage	3.720,00	666.066

Herleitung der Ansätze in Abstimmung mit BauSV Krimbacher

Herstellungskosten ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag (EURO)	**6.954.754**

Ermittlung der Nebenkosten

Baunebenkosten (%)	0,0%	*	0
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%	*	0
Außenanlagen	0,0%	**	0

* im obigen Kostenansatz enthalten; ** zum Stichtag nicht errichtet

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO)	**6.954.754**

	in %	
Haftrücklass für fehlende Gewährleistungsansprüche	5,0%	**-347.738**
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO) unter Berücksichtigung Haftrücklass		**6.607.016**

	in %	
Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	29,0%	-4.690.982

Ansatz des Fertigstellungsgrades in Abstimmung mit BauSV Krimbacher

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO) unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	**1.916.035**

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	4	
Restnutzungsdauer in Jahre	76	
Veränderung der RND in Jahren	0	
wirtschaftliche RND in Jahren	76	
(lineare Wertminderung)		
abzgl. Wertminderung wg. Alters	**-5%**	**-95.802**

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	**1.820.233**

offene Gemeindeforderungen - vgl. Gutachten		-40,19	EURO	
Sanierungskosten - vgl. Gutachten		-400.000,00	EURO	
Abschläge		ca.	**-21,98%**	**-400.040**

	m³	in EURO/m³	*abzgl. 5 % Haftrücklass (vgl. GA)*	
Aushub Erschwernis Felsabbruch	**1.400**	100,00	133.000	EURO
Zuschläge		ca.	**7,31%**	**133.000**

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	**1.553.193**
Bodenwert	3.508.000
Bodenwert zum Stichtag (EURO)	**3.508.000**
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	**5.061.193**
Sachwert der Liegenschaft (EURO)	**5.061.193**

Abbildung 158: Sachwertberechnung

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert