
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 24. Juni 2024
Az.: 3 E 4592/23x
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 8d.

Katastralgemeinde: Reith bei Kitzbühel
Grundstücksnummer: 400/12
Grundbuch BG: Kitzbühel
Grundbuchkennzahl: 82111
Einlagezahl: 886
Anteil: Volleigentum
Eigentümer: Herr Stefan Mayr
zum Wertermittlungstichtag: 11.03.2024

Verkehrswert (exkl. Zubehör)
zum Wertermittlungstichtag
11.03.2024:

9.100.000 Euro
(in Worten: neun Millionen einhunderttausend Euro)

**Wert des mit zu versteigern-
den Zubehörs:**

0,- Euro
(in Worten: 0,- Euro)

Hinweis: Im Zuge des Ortstermins konnte kein Zubehör festgestellt werden. Hinsichtlich der vorhandenen losen Baumaterialien gehen wir von einem geräumten Objekt aus (vgl. Ausführungen unten).

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

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 Herausbergremiums 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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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.

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 124 Seiten, davon 65 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.....	16
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte.....	22
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung	26
5. Sonstige rechtliche Angaben.....	26
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	28
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	28
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage.....	29
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks	32
4. Erschließungszustand des Grundstücks	32
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	36
1. Gebäudeeckdaten	36
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	36
3. Gebäudezustand	42
4. Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen.....	44
5. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien	45
6. Sonstige Informationen zum Objekt	46
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	47
1. Allgemeines.....	47
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	48
3. Bodenwertermittlung.....	48
4. Ableitung des Sachwertes	52
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	52
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter.....	52
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	55

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden.....	56
4.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör)	56
5. Ableitung des Verkehrswertes	57
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	59
H. ANLAGEN.....	60
Lage im Raum	61
Grundbuchauszug.....	63
Privatweg & Formulierung Wegerecht / Dienstbarkeitseinräumung (Kaufvertrag TZ 3489/2021).....	65
Historischer Lageplan (Trinkwasserleitung).....	66
Lageplan Kanalleitungen gem. Dienstbarkeitsvertrag	67
Katastralmappenauszug.....	68
Flächenwidmungsplan.....	69
Örtliches Raumordnungskonzept.....	70
Gefahrenzonendarstellung.....	71
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	74
Verdachtsflächenkataster	76
Leitungsauskunft.....	77
Grundrisse	80
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	84
Flächenzusammenstellung	122
Sachwertberechnung	124

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Black Mountain Verwaltungs GmbH Feldafinger Straße 21 D-82343 Pöcking <i>vertreten durch:</i> DORDA Rechtsanwälte GmbH Universitätsring 10 A-1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Herr Stefan Mayr Ebersberger Straße 25 D-81679 München
Eigentümer:	Herr Stefan Mayr Ebersberger Straße 25 D-81679 München
Auftrag vom:	29. Jänner 2024
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	<p>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).</p> <p>Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.</p> <p>Hinsichtlich der vorhandenen, insbesondere (aber nicht nur) im Bereich der Tiefgarage gelagerten Baumaterialien (div. Bauholz, Bodenbeläge, Kabel etc.; vgl. Fotodokumentation) geht der unterfertige Sachverständige, insb. auch nachdem er auf Nachfrage (Schreiben v. 16.05.2024) bei der Verpflichteten Partei keine anderslautenden Informationen erhalten hat, davon aus, dass sich diese entsprechend marktüblichen Eigentumsvorbehalten im Fremdeigentum befinden. Auch wurden beim Ortstermin im Objekt Mitarbeiter von Handwerksfirmen angetroffen, die augenscheinlich ihre Werkstoffe für dieses Objekt und</p>

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

	auch Nachbarobjekte hier lagerten. Sollten sich anderslautende Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	11.03.2024 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Tiroler Bauordnung 2018 resp. 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 2022, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2023 (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 Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 06.02.2024 sowie Mailverkehr vom 28.05.2024), Auskunft des Obmanns der Weginteressentschaft „Gieringweg“ (Herr Klaus Aufschnaiter, Telefonat v. 05.06.2024), Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 11.03.2024), Grundbuchauszug EZ 886 (v. 06.02.2024), TZ 185/1967 Dienstbarkeitsvertrag (v. 05.10.1966), TZ 3862/2005 Kaufvertrag CHC Hauserrichtungs-GmbH // Baldinger & Baldinger (v. 29.09.2004), TZ 3862/2005 Kaufvertrag M. Krimbacher // CHC Hauserrichtungs-GmbH (v. 10.05.2004),

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

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

TZ 3036/2017 Schenkungs-/Abtretungsvertrag Giering 8 Verwaltungs-GmbH & Co KG // öffentliches Gut (v. 01.09.2016)

TZ 3489/2021 Kaufvertrag Giering 8 Verwaltungs-GmbH // S. Mayr (v. 06.05.2021),

TZ 6464/2022 Vereinbarung Mayr // Firma Black Mountain Verwaltungs GmbH (v. 17./18.11.2022),

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

Urteile des OGH 1 Ob 114/06f (v. 11.07.2206) und 6 Ob 158/17d (v. 21.11.2017),

Mikrolageplan (tiris online, v. 21.05.2024),

Makrolageplan (tiris online, v. 21.05.2024),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 21.05.2024),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 21.05.2024),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 21.05.2024),

Orthofoto (tiris online, v. 21.05.2024),

HORA-Pass (eHORA, v. 21.05.2024),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 21.05.2024),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 21.05.2024),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 21.05.2024),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 21.05.2024),

Leitungspläne (tinetz & tigas v. 21.05.2024),

Bauakte:

- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben "Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage (Haus 1)" (v. 14.12.2016),
- Einreichplanung zum o.g. Bauvorhaben (Spitzner Architektur, v. 12.12.2016),
- Flächen- und Kubaturaufstellung (v. 13.12.2016),
- Stellplatznachweis zu o.g. Bauvorhaben (v. 14.12.2016),
- Ergänzungsplan Haus 1 (Mitterer Architekt, Dipl.-Ing., v. 27.10.2017; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith versehen),
- Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 04.10.2017),
- Baubewilligungsbescheid zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-44/2017, v. 03.05.2018),
- Bekanntgabe des Baubeginns (datiert auf den 14.06.2018; Baube-

- ginn zum 02.07.2018),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben "Tektur für die Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage" (v. 15.08.2018),
- Kenndatenzusammenstellungen zum o.g. Vorhaben (v. 15.08.2018 sowie 15.11.2018),
- Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 17.08.2018),
- Tekturplan zum o.g. Bauvorhaben (Mittlerer Architekt, Dipl.-Ing., v. 14.08.2018, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith versehen)
- Baubewilligungsbescheid zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-55/2018, v. 19.10.2018),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte (v. 20.11.2018),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 17.04.2019),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei unterirdischen Geschossen (Haus 1)" (v. 31.05./02.06.2022),
- Flächenaufstellung Haus 1 (Heiser Kircher Architekten, v. 31.05.2022),
- Kubaturberechnung zu o.g. Bauvorhaben (v. 23.03.2022),
- Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 29.02.2022, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde v. 20.07.2022 versehen),
- Änderungsplanung "zur Änderung der Einreichung von Arch. Mittlerer vom 17.08.2018" (Heiser Kircher Architekten ZT OG, v. 31.05.2022; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith v. 20.07.2022 versehen),
- Baubewilligungsbescheid zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-43/2022, v. 20.07.2022),
- Energieausweis Haus 1 (Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, v. 22.04.2022),
- versch. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. ältere Energieausweise etc.),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 04/2024),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2024,

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2023 – 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 2024/17“ (BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher, v. 23.06.2024).

Von weiteren Personen erhalten:

Keine.

Tag der Ortsbesichtigung: 11. März 2024 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),

Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),

Herr Ing. Fruhstorfer als Vertreter der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich als finanzierende Bank (siehe Pfandrechtseintragung im Grundbuchauszug; hier handelt es sich nicht um die betreibende Partei!)

Weitere Verfahrensbeteiligte, insb. die verpflichtete Partei, waren trotz fristgerechter Ladung nicht zum Ortstermin erschienen.

Dauer des Ortstermins: von ca. 9:30 bis ca. 11:00 Uhr.

Hinweis: Ferner erfolge am Nachmittag des 3. April 2024 gemeinsam mit dem Bachsachverständigen Baumeister Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher ein weiterer Ortstermin. Hierbei waren nur die beiden SV Krimbacher und Bienert anwesend.

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 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 Durchlauf-erhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage 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. 28.05.2024) zum Wertermittlungsstichtag keine Rückstände an Gemeindeabgaben und wurden auch alle Anschlussgebühren (Wasser, Kanal, Erschließungskosten) bereits entrichtet (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.
- Aktuell ist der Immobilienmarkt allgemein durch erhöhte Unsicherheiten geprägt. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einzelnen Marktberichten bereits zu deutlichen Preis Anpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.
- 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 inkl. unfertigem Außenschwimmbecken,
 - Gesamtes bewertungsgegenständliches Wohnhaus in unfertigem Zustand,
 - Ganze 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 uns im Zuge des Ortstermins auch von in der Nachbarschaft tätigen Handwerkern bestätigt wurde, 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 Sachverständigen. Hinsichtlich der Art der darauf bezogenen Prüfung sei auf die Ausführungen des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten SV-Kollegen Baumeister DI Stephan Krimbacher verwiesen.

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 06.02.2024 bestehen im C-Lastenblatt² folgende wertrelevante Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 185/1967, TZ 3862/2005, TZ 3036/2017:
Dienstbarkeit der Durchleitung des Trinkwassers auf Gst. 400/12 gem Pkt 4 Dienstbarkeitsvertrag 1966-10-05 für Gst 421/2 in EZ 190

Hierbei handelt es sich um eine Vereinbarung aus dem Jahr 1966 wonach verschiedene Grundstückseigentümer, u.a. die Eigentümerin des Gst. 400/2, „je für sich und Rechtsnachfolger“ dem „... jeweiligen Eigentümern der Liegenschaften EZ 22 und EZ 190 ... das unentgeltliche Recht ...“ einräumen, eine „... Trinkwassernebenleitung in unterirdisch verlegten Röhren“ über die (damaligen) Gst. 401, 400/2 und 400/4 zu führen und diese „zur Verlegung ... und deren spätere Erhaltung im erforderlichen Ausmaß zu betreten und zu befahren.“ Ausdrücklich vereinbart wurde, dass der jeweils Berechtigte für „allenfalls entstehende“ Flurschäden an den belasteten Grundstücken haftet.

Gem. des dem Dienstbarkeitsvertrag beigefügten Lageplans verläuft die beschriebene Leitung dabei ausgehend von einem auf dem damaligen Gst. 401 (heutiges Gst. 401/1) befindlichen „Hochbehälter“ u.a. über Gst. 400/2 hin zu den Gst. 421/2 und 421/1.

Hinsichtlich Gst. 400/2 wurde unter Punkt „8.“ des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages ausdrücklich festgehalten, dass sich die Dienstbarkeitsberechtigten verpflichten, für den Fall der Bebauung des Gst. 400/2 (bzw. jenes Teilbereichs, durch welchen die Wasserleitung verläuft) „... die Wasserleitung auf eigene Kosten tiefer oder aber auf einer anderen Trasse zu verlegen.“

Das Gst. 400/2 wurde zwischenzeitlich in die Gst. 400/2, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12 und 400/13 geteilt (und umfasst somit auch das bewertungsgegenständliche Gst.

² 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.

400/12). Gem. des der Dienstbarkeitsurkunde zu entnehmenden Lageplans führt die Wasserleitung dabei über das östliche Grundstückseck des heutigen Gst. 400/12 und damit über das bewertungsgegenständliche Grundstück (vgl. historischer Lageplan und aktueller Katasterauszug in der Anlage).

Auftragsgemäß wurden keine weiteren Recherchen dahingehend angestellt, ob die Wasserleitung und der genannte Hochbehälter heute tatsächlich noch vorhanden sind / genutzt werden. Maßgeblich ist jedoch, dass diese Dienstbarkeitseinräumung weiterhin grundbücherlich gesichert ist.

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft somit (wenn auch nur geringfügig) ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend als wertmindernd zu berücksichtigen.

- 2) Lfd. Nr. 4a TZ 6464/2022 **Vorkaufsrecht** gem. Vereinbarung 2022-11-18 für Black Mountain Verwaltungs GmbH

Gemäß der dem unterfertigenden Sachverständigen vorliegenden „Vereinbarung“ vom 17./18.11.2022 räumt der Eigentümer, Herr Stefan Mayr „für sich und Rechts- und Besitznachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 886“ der Firma Black Mountain Verwaltungs-GmbH das Recht ein „... die genannte Liegenschaft bevorzugt zu erwerben.“ Ausdrücklich festgehalten wurde dabei, dass sich der Inhalt und die Rechtswirkungen dieses Vorkaufsrechts „... nach den §§ 1072 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches“ richten. Damit handelt es sich 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. 30.05.006 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 Erstehrer übergeht).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist dieser Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen. Sollte eine 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.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 06.02.2024 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 3489/2021 **Eröffnung der Einlagen** für Gst 400/12 aus EZ 67

Bei der der Eintragung zugrunde liegenden Urkunde handelt es sich um einen Kaufvertrag vom 06.05.2021 betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, welche im Zuge des Verkaufs aus der bisherigen Einlagezahl 67 abgeschrieben wurde und in die neue Einlagezahl 886 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 1321/2017 **Recht a) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Oberflächenwasserkanals** auf Gst 421/1, 422 in EZ 22, b) der **Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Schmutzwasserkanals** auf Gst 421/1 in EZ 22, je für EZ 886

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 einmalige 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.³ Darüber hinaus wurden keine (wiederkehrenden) Zahlungen oder sonstigen Gegenleistungen vereinbart, der Dienstbarkeitsgeber ist jedoch

³ 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).

berechtigt die Kanalführung auf Gst. 421/1 entsprechend zu verlegen, sofern diese im Widerspruch zu einer zukünftigen Bauführung 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 keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

Wir gehen angesichts der zeitlichen Distanz von inzwischen rd. 7 ½ Jahren seit Unterfertigung 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 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“ über eine im Bereich der Nachbargrundstücke 400/2, 400/9, 400/10, 400/11 und 400/13 errichtete Privatstraße (vgl. Abbildungen in der Anlage). Ein direkter / unmittelbarer Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist indes nicht vorhanden.⁴

⁴ Hinweis: Die Privatstraße befindet sich ausschließlich auf den benachbarten Parzellen (und nicht auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück).

Gemäß Wortlaut des uns vorliegenden Kaufvertrages (TZ 3489/2021) für das bewertungsgegenständliche Grundstück vom 06.05.2021 „*verpflichtet sich die Verkäuferin⁵ dem Käufer unentgeltlich alle Dienstbarkeitsrechte über die im Gutsbestand der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke 400/2, 400/9 bis 400/11 und 400/13 einzuräumen, welche ... für die Erschließung des Grundstücks 400/12 mit Wegerechten ... 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 und 400/9 bis 400/13 im Ausmaß von 22,5 % ersetzen wird“ und hierfür ein „gesonderter Vertrag“ zwischen den Parteien errichtet werden soll. Ein diesbezüglicher Vertrag wurde nicht verbüchert und uns auch nicht auf anderweitigem Wege vorgelegt. Darüber hinaus wurden keine wiederkehrenden Zahlungen / Nutzungsentgelte etc. vereinbart.

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

⁵ 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.

Ansatz gebrachten Marktabschlag reflektiert.

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 vorm Orts-termin am 11.03.2024 vor Ort) davon aus, dass die diesbezüglichen Erschließungskosten bereits beglichen wurden und beim Eigentümer / potenziellen Ersterer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf Gst. 400/12 diesbezüglich keine weiteren Kosten mehr verbleiben (resp. entsprechend des Stichtagsprinzips alle davor angefallenen, ggf. noch offenen Forderungen vom bisherigen Eigentümer zu übernehmen sind).

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein Grundstück – Gst. 400/11 – von der Giering 8 Verwaltungs GmbH & Co KG an die Giering Home & Co KG veräußert. Auch darin findet sich die o.g. Rechtseinräumung und daneben auch „Stefan Mayr, Eigentümer des Gst. 400/13“ die o.g. „... Verpflichtungserklärung der Verkäuferin gegenüber der Käuferin ... bei sinngemäßer Anwendung (ebenso) eingeht.“ 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 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 bewertungsgegenständlichen Gst. 400/12, verläuft – ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung dieser Formulierung in TZ 1518/2023 keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

Ggf. vorhandene Erschließungsleitungen für das Gesamtgebiet der sechs Objekte, die möglicherweise auch das bewertungsgegenständliche Grundstück tangieren schränken die Nutzbarkeit des bewertungsgegenständlichen Grundstücks nach Auffassung des unterfertigen SV im Rahmen der gegenwärtig geplanten Baumaßnahme nicht in einem derartigen Maße ein, die über den gewählten Bodenwertansatz hinausgehende Abschläge rechtfertigen würde.

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 benützten Weglänge“ entsprechend des Tiroler

Straßengesetzes für die Erhaltung aufkommen, erfolgt.

Darüber hinaus ist in der uns vorliegenden Baubewilligungen (u.a. vom 03.08.2018 und 20.07.2022) 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 Kautions 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) wurde pro Objekt eine Kautions von 10.000 Euro hinterlegt. Da neben dem betrachtungsgegenständlichen Objekt fünf weitere Bauten im Bereich Geiringweg 8 und ein weiteres Haus am unteren Ende des Gieringwegs errichtet wurden, wofür ebenfalls eine Kautions von 10.000 Euro hinterlegt wurde, summiert sich die Kautions auf insgesamt 70.000 Euro (hiervon 10.000,- Euro aus dem bewertungsgegenständlichen Bereich). Diese hinterlegte Summe soll auskunftsgemäß für die Sanierung der Asphaltdecke / obersten Straßenschicht des Geiringwegs verwendet werden. Aufgrund eines Kostenvoranschlags sei davon auszugehen, dass der Betrag annähernd vollständig dafür zu verwenden sein wird / kein nennenswertes Budget überbleibt. Mit einer Überschreitung des hinterlegten Betrags sei aber nicht zu rechnen und ebenso seien außer der Sanierung der Asphaltdecke keine weiteren Maßnahmen geplant und auch 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 Ersterer 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.

Leitungsauskunft:

Gem. Tinetz Leitungsplan vom 21.05.2024 ist im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich eine Leitung, die der eigenen Erschließung dient, eingezeichnet.

Gemäß Tigas Leitungsauskunft vom 21.05.2024 ist im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks ausschließlich

eine projektierte (d.h. nicht umgesetzte) Gasleitung eingezeichnet. Diese führt vom östlichen Grundstücksrand zum bewertungsgegenständlichen Gebäude, diesbezüglich sind jedoch keine weiteren Angaben vorhanden. Weitere Einbauten oder anderweitige Leitungen sind im Bereich des Gst. 400/12 gem. Tigas Leitungsplan indes nicht vorhanden.

Entsprechend der Ausführungen des aktuellsten Energieausweis (vgl. Ausführungen unten) soll die Wärmebereitstellung mittels einer Erdwärmepumpe erfolgen (und nicht mit einer 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). Ebenso konnten im Zuge der abgehaltenen Ortstermine keine Anhaltspunkte (insb. keine Kennzeichnungen und keine Absperrhähne) festgestellt werden.

Da die eingezeichnete Leitung darüber hinaus augenscheinlich keine weitere Funktion (insbesondere keine Versorgung von weiteren, umliegenden Gebäuden) übernehmen und die Bebauung in der gegenwärtigen Form nicht einschränken, ist dieser Eintragung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

Hinsichtlich der eingezeichneten Stromleitung ist festzuhalten, dass es sich hierbei *um Einbauten welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen handelt, weshalb keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat.*

Gemeindliche Wasserleitung:

Ferner wurde vom Bauamt im Zusammenhang mit der erschließungsrechtlichen Situation mitgeteilt (Mail v. 28.05.2024), dass eine Gemeindewasserleitung über das bewertungsgegenständliche Grundstück verläuft und diesbezüglich auch „ursprünglich“ eine Verbücherung angedacht war, die exakte Leitungslage der Gemeinde aber nicht mitgeteilt wurde und deshalb die Verbücherung nie stattfand. Die Leitung dient dabei neben der Versorgung der umliegenden Bebauung auch der eigenen Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, sodass dieser Belastung im Rahmen der vorliegenden Bewertung daher keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist.

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 außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. 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.

Der Letztstand gem. Bauakte stellt dabei ein Energieausweis, ausgestellt in 04/2022 von Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Zell am See, dar. Dieser umfasst folgende Daten:

- Ausstellungsdatum: 22.04.2022,
- Gültig bis: 21.04.2032,
- Primärenergieträger: Wärmepumpe,
- Endenergiebedarf (EEB_{RK}): 27,5 kWh/m²*a; Klasse B,
- f_{GEE, RK}: 0,63.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt.

Gemäß einem der Bauakte zu entnehmenden internen Aktenvermerk v. 21.07.2022 (und damit nach Ausstellung des letzten Energieausweises) betreffend der „Baukontrolle Gieringweg 8d auf Gst. 400/12“ ist folgender Hinweis zu entnehmen: *„Die Energieausweise bei allen Gebäuden sind auf Aktualität zu überprüfen – Garagen werden beheizt.“* Der uns vorliegende Energieausweis ist auf den 22.04.2022 datiert, jedoch nicht mit einem behördlichen Eingangsstempel / -vermerk versehen, sodass nicht abschließend beurteilt werden kann, ob dieser zum Zeitpunkt der Erstellung der Aktennotiz (21.07.2022) dem örtlichen Bauamt bereits vorlag.

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Erfahrungswerten 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 Wertermittlungstichtag 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, im Falle der zum Stichtag un bebauten Flächen nördlich/nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, als Freiland (§ 41 TROG) 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 betreffenden 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 die un bebauten, als Freiland gewidmeten Flächen nördlich / nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (insb. Gst. 401/01) Freihalteflächen in Form von „ökologisch wertvolle Flächen“ bzw. „landschaftlich wertvollen Flächen“ vor. Insofern ist auf absehbare Zeit voraussichtlich nicht mit einer Bebauung der derzeit un bebauten, direkt angrenzenden freien Flächen nördlich und nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu rechnen. Lediglich im Bereich der Straße „Elsenstätt“ (weiter westlich, „unterhalb“ der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) ist eine (kleine) Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen (jedoch ebenfalls als Freiland gewidmet).

Gem. Auskunft des örtlichen Bauamts im Zuge der Akteneinsicht wurde für den bewertungsgegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan erlassen (Planungsbereich Gieringweg, Nummer 122; 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,

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

- BP H 1.300 m² - Bauplatzgröße höchst: 1.300 m²,
- OG H 2 – Bauhöhe / Zahl der oberirdischen Geschosse,
- HG H 813,00 NN – Bauhöhe oberster Punkt Gebäude (Angabe aussch. für Gst. 400/12; umliegende Gst. abweichend/ geringfügig niedriger!),
- DN M 14 Grad – Dachneigung mindestens 14 Grad,

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan im für die zum Gieringweg angrenzenden Grundstücke Vorgaben zur Bau- und Straßenfluchtlinie, die das bewertungsgegenständliche Grundstück jedoch nicht betreffen. Weitere Vorgaben sind dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt wie oben bereits ausgeführt ausgehend vom „Gieringweg“ (öffentliches Gut) über eine auf verschiedenen Privatgrundstücken verlaufende Privatstraße.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlage – neben dem Wohnhaus auf Gst. 400/12 wurden/werden fünf weitere Chalets auf den umliegenden Grundstücken errichtet - wurde erstmals im Dezember 2016 angesucht (Baugesuch zum Vorhaben „Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäude sowie Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage (Haus 1)“).

Die (erste) Baubewilligung zur „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Tiefgarage und Hallenbad auf Grundstück Nr. 400/12“ erfolgte sodann am 03.05.2018 (Aktenzeichen 131/9-44/2017; Gemeinde Reith bei Kitzbühel). Das mit diesem ersten Bewilligungsbescheid genehmigte Vorhaben entspricht dabei nicht der heutigen Ausführung⁶, vielmehr wurden mehrere Tekturgesuche eingereicht und auch genehmigt (Baugesuch „Tektur für die Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage“ v. 15.08.2018, bewilligt mit Bescheid Az. 131/9-55/2018 v. 19.10.2018; Baugesuch „Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei unterirdischen Geschossen (Haus 1)“ v. 31.05./02.06.2022, bewilligt mit Bescheid Az. 131/9-43/2022 v. 20.07.2022).⁷

Zusammenfassend bestehen somit folgende Einreichungen:

- Baugesuch v. 14.12.2016, bewilligt mit Bescheid v. 03.05.2018,
- Tekturereinreichung v. 15.08.2018, bewilligt mit Bescheid v. 19.10.2018,
- Baugesuch v. 31.05./02.06.2022; bewilligt mit Bescheid v. 20.07.2022.

Die letzte Baubewilligung ist somit auf den 20.07.2022 datiert.

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 des Jahres der Fertigstellung (dokumentiert durch eine Bauvollendungsanzeige o.ä.) festgelegt werden kann.

Vielmehr orientieren wir uns im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung an den Angaben der Bauakte, uns vorliegenden Satellitenbildern, Google Streetview Aufnahmen und einem Marketingvideo der Firma des Verpflichteten, veröffentlicht auf Facebook.⁸

Der **Baubeginn** erfolgte gem. Baubeginnanzeige am 02.07.2018, die Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte ist auf den 20.11.2018 und die Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände auf den 17.04.2019 datiert.

⁶ U.a. wurde ein zweites Untergeschoss und kein Hallenbad, sondern ein Außenpool errichtet (bzw. mit der Errichtung begonnen). Das zweite UG wurde dabei erstmals in der Tekturereinreichung (08/2018) erwähnt.

⁷ Gesamtnutzfläche lt. Baubewilligung: 1.327,96 m² (entspricht den Flächenangaben der Pläne v. 31.05.2022); davon 744,08 m² Wnfl., 157,26 m² sonstige Nutzfläche und 426,62 m² GaragenNF.

⁸ Hinweis: Die Aufnahmen aus Google Streetview und Facebook wurden nur intern dokumentiert und sind hier nicht als Anhang beigefügt.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

Dies erscheint entsprechend der uns vorliegenden Sattelitenaufnahmen (LBA / Land Tirol) aus 2018 als plausibel – zu diesem Zeitpunkt war (im Gegensatz zu älteren Aufnahmen) bereits kein Altbestand mehr ersichtlich und sind erste Bauvorbereitungsmaßnahmen (Erdarbeiten, Gründungsarbeiten etc.) zu erkennen. Ebenso liegen uns Google Streetview Aufnahmen aus August 2019 vor, auf denen bereits deutlich Bauarbeiten (u.a. Baukran) und Außenwände der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erkennbar sind.

Ein auf dem Facebook Kanal „M-Concept Real Estate“ (Firma des Verpflichteten) hochgeladener Videopost mit dem Titel „*Meilenstein! Gemeinsam haben wir vor wenigen Wochen das Firstfest unseres Projekts 8 Giering in Reith bei Kitzbühel gefeiert. ...*“ datiert auf den 10.11.2022 zeigt ein mehrminütiges Video des – laut Wortlaut des Beitrags „vor wenigen Wochen“ abgehaltenen – Richt- bzw. Firstfestes. Die Angabe, das Video sei ‚vor wenigen Wochen‘ aufgenommen worden, kann entsprechend der umliegenden Vegetation als weitgehend plausibel erachtet werden. Den umfangreichen Videoaufnahmen (auch vom Inneren des Gebäudes) ist dabei (entsprechend dem Zweck eines Richtfestes) ein fertiggestellter Dachstuhl zu entnehmen. Fenster, die heutige Dachhaut und bspw. die Altholzverkleidung im Inneren sind indes noch nicht vorhanden.

Weitere uns vorliegende Google Streetview Aufnahmen wurden im Oktober 2022 aufgenommen. Diesen Aufnahmen ist der heutige Gebäudezustand zu entnehmen: U.a. ist die Dacheindeckung fertiggestellt und sind die Fenster bereits eingebaut.

Somit ist davon auszugehen, dass der heutige Bauzustand Ende 2021 bis Anfang 2022 erreicht wurde. 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 2021 zu datieren**.

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 Bauvorhaben „Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage (Haus 1)“ (v. 14.12.2016),
- Einreichplanung zum o.g. Bauvorhaben (Spitzner Architektur, v. 12.12.2016),
- Flächen- und Kubaturaufstellung (v. 13.12.2016),
- Stellplatznachweis zu o.g. Bauvorhaben (v. 14.12.2016),
- Ergänzungsplan Haus 1 (Mitterer Architekt, Dipl.-Ing., v. 27.10.2017; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith versehen),
- Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 04.10.2017),
- **Baubewilligungsbescheid** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-44/2017, v. 03.05.2018),
- Bekanntgabe des Baubeginns (datiert auf den 14.06.2018; Baubeginn zum 02.07.2018),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Tektur für die Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage“ (v. 15.08.2018),
- Kenndatenzusammenstellungen zum o.g. Vorhaben (v. 15.08.2018 sowie 15.11.2018),
- Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 17.08.2018),
- Tekturplan zum o.g. Bauvorhaben (Mitterer Architekt, Dipl.-Ing., v. 14.08.2018, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith versehen)

- **Baubewilligungsbescheid** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-55/2018, v. 19.10.2018),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte (v. 20.11.2018),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 17.04.2019),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei unterirdischen Geschossen (Haus 1)“ (v. 31.05./02.06.2022),
- **Flächenaufstellung** Haus 1 (Heiser Kircher Architekten, v. 31.05.2022),
- Kubaturberechnung zu o.g. Bauvorhaben (v. 23.03.2022),
- Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 29.02.2022, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde v. 20.07.2022 versehen),
- **Änderungsplanung** „zur Änderung der Einreichung von Arch. Mitterer vom 17.08.2018“ (Heiser Kircher Architekten ZT OG, v. 31.05.2022; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Reith v. 20.07.2022 versehen),
- **Baubewilligungsbescheid** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Reith bei Kitzbühel, Az. 131/9-43/2022, v. 20.07.2022),
- Energieausweis Haus 1 (Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, v. 22.04.2022),
- versch. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. ältere Energieausweise etc.).

Abschließende Beurteilung:

Ein Abgleich des behördlich genehmigten Letztstandes (Änderungsplan vom 31.05.2022; genehmigt mit Bescheid v. 20.07.2022) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass augenscheinlich keine Abweichungen vorhanden sind. In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass es sich um ein nicht fertiggestelltes Gebäude handelt, bei dem die Bauarbeiten zum Zeitpunkt des Ortstermins ruhten und insofern einzelnen Räume (bspw. Zwischenwände und der Raum „Pooltechnik“ im 2.UG) noch nicht errichtet bzw. fertiggestellt wurden.

Die im Rahmen der Akteneinsicht erhobene Kubaturberechnung (v. 23.03.2022) erfasst ausschließlich die oberirdischen Flächen des Erd- und Obergeschosses. Demnach beträgt die dort ausgewiesene / ermittelte Baumassendichte bereits rd. 1,046 (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 (die genehmigten Planunterlagen v. 05/2022 enthalten keine Gebäudeansichten, Schnitte o.ä.) 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. Zwar ist entsprechend der Grundrisse eine Verfüllung / Aufschüttung insb. im nördlichen Bereich des Grundstücks (geplanter Eingang im Erdgeschoss) aber auch im Bereich der Terrassen im EG und 1.UG vorgesehen, gleichzeitig wird aber jedenfalls im Bereich des geplanten Ausgangs auf die Poolterrasse und der vorhandenen Fenster im 1.UG zumindest eine teilweise Öffnung / ein Hervorragen über das Geländeniveau gegeben sein. Somit muss festgehalten werden, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baumassendichte jedenfalls als vollständig ausgeutzt zu erachten sind. Auf Nachfrage hierzu wurde uns vom örtlichen Bauamt (Mail v. 28.05.2024) mitgeteilt, dass „bei plan- und bescheidgemäßer Umsetzung des bewilligten Vorhabens“ keine Beanstandungen vorliegen, im Falle einer neuerlichen Baueinreichung „*das Projekt wiederum zu prüfen*“ sei und die Baumassenvorgaben des Bebauungsplans „*genau einzuhalten*“ sind. Zusammenfassend kann unter Würdigung der vorliegenden Informationen und Aussagen des zuständigen Bauamtes hinsichtlich der Baumasse von einem Bestandsschutz entsprechend dem bewilligten Bauvorhaben ausgegangen werden.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

Entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Tiroler Bauordnung (insb. § 35 TBO) muss – wie auch bereits der Bewilligung vom 20.07.2022 zu entnehmen ist – innerhalb von 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden (was offensichtlich erfolgt ist) und das Bauvorhaben innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet werden.

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde bestätigt (Mail v. 28.05.2024), dass im vorliegenden Fall der Zeitpunkt von „4 Jahre(n) ab Rechtskraft der letzten Änderungsplanung“ zu rechnen sei. Die Bewilligung der letzten Änderungsplanung erfolgte im Juli 2022, sodass im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass die Frist der Bauvollendung von 4 Jahren aus heutiger Sicht noch eingehalten werden kann. Ferner wurde in diesem Zusammenhang durch das Bauamt auch auf die Möglichkeit um eine einmalige Verlängerung um weitere zwei Jahre anzusuchen, hingewiesen.

Gemäß Auskunft von Herrn Mag. Weitlaner, Leiter des Bauamtes der Gemeinde Reith bei Kitzbühel (v. 06.02.2024) sind derzeit 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 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 8d, A-6370 Reith bei Kitzbühel in der EZ 886 verfügt gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes <u>nicht</u> über eine Freizeitwohnsitzwidmung und kann somit <u>nicht</u> (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Sonstige rechtliche Angaben

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 <u>nicht fertiggestelltes Wohnhaus</u> / Chalet bzw. Villa dar und eignet sich im gegenwärtigen Zustand nicht zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses.
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(Keine!) offenen Gemeindeabgaben:	Auf Nachfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde mitgeteilt (Mail v. 28.05.2024), dass zum Wertermittlungsstichtag in 03/2024 keine offenen Forderungen bestanden. Auf Nachfrage wurde ferner mitgeteilt, dass die Anschlussgebühren (Wasser, Kanal und Erschließungskosten) „ <i>im Zuge der Bewilligung verrechnet ... und bereits bezahlt worden (sind).</i> “
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Weitere rechtliche Angaben:	Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Reith bei Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	1.736 Einwohner (Stand: 2023) ⁹ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,7 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 03/2024) ¹⁰ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>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 Söllland auf 762 m.</p> <p>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.</p> <p>Insbesondere die nahe gelegene Stadt Kitzbühel ist für das Wirtschaftswachstum der Region relevant. Die Struktur ist vor allem durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Der dominierende, zweiseisaisonale 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 zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung.</p> <p>Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht.</p> <p>Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen.</p> <p>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 Markt-</p>

⁹ Quelle: Statistik Austria.

¹⁰ Quelle: <http://www.ams.at/>

	segment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel 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 (MPPreis)
• 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 überragt die umgebende Bebauung.

Positiv anzumerken ist, dass sich das bewertungsgegenständliche Grundstück am Rande einer Siedlungsbebauung befindet und aufgrund der umliegenden Freihalteflächen (vgl. Ausführungen oben) in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht mit einer Bebauung / Verbauung der Sicht zu rechnen ist.

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:

- 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. Einzig von der weiter unterhalb verlaufenden Straße ist etwas Verkehrslärm hörbar.

Darüber hinaus befindet sich im Bereich Bahaus 9/10, rd. 150 m südwestlich der Liegenschaft, ein Entwicklungsareal auf dem sechs Chalets entstehen sollen, 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. Abfrage bei „eHORA“ und tiris in **keiner Gefahrenzone bzgl. Hochwasser, Wildbach und/oder Lawinen** (vgl. Abbildung in der Anlage). Ein nördlich angrenzender 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 Hagelgefährdung**. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 auf, was Hagelkorngrößen im Bereich von 4-5 cm entspricht (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.

Südlich, südöstlich und westlich grenzen weitere (ansprechende) Wohnhäuser an das bewertungsgegenständliche Grundstück. Nördlich befinden sich unbebaute, im ÖROK als Freihalteflächen vorgesehene Flächen.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Entsprechend der exponierten Lage ist mit einer leichten Lärmbelastung durch die rd. 320 Meter Luftlinie entfernte Reither Straße (Hauptenfallstraße 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.

Topografische Grundstückslage:

In südliche Himmelsrichtung abfallendes Grundstück.

Grundstücksausrichtung
(Himmelsrichtung):

Sowohl das Grundstück als auch das gesamte Gebäude ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbühel	82111	886	1	Reith bei Kitzbühel	400/12	1.273,00

Summe der Teilflächen:

1.273,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):¹¹

1.273,00 m²

Grundstückszuschnitt:

Unregelmäßig

Das Grundstück verfügt insg. über einen eher unregelmäßigen Zuschnitt, jedoch mit geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen und ist dadurch aus gut bebaubar zu bezeichnen (Katasterauszug in der Anlage).

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 uns vorliegenden Kaufvertrages (TZ 3489/2021) vom 06.05.2021 „... unentgeltlich alle Dienstbarkeitsrechte über die im Gutsbestand der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke 400/2, 400/9 bis 400/11 und 400/13“ eingeräumt, welche für „Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig sind“ (vgl. Ausführungen oben).

Wasser-, Kanal und allg. Erschließung:

Auf Nachfrage bei der Gemeinde wurde uns per Mail v.

¹¹ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

28.05.2024 mitgeteilt, dass sämtliche Anschlussgebühren (Wasser, Kanal und Erschließungskosten) im Zuge der baurechtlichen Bewilligung verrechnet und auch bezahlt wurden.

Ferner bestehen grundbücherlich gesicherte Rechte hinsichtlich eines Oberflächenwasserkanals sowie eines Schmutzwasserkanals. Entsprechend 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 unterfertige Sachverständige davon aus, dass der Kanalanschluss fachgerecht errichtet wurde.

Ferner wurde vom Bauamt im Zusammenhang mit der erschließungsrechtlichen Situation mitgeteilt (Mail v. 28.05.2024), dass eine Gemeindewasserleitung über das bewertungsgegenständliche Grundstück verläuft und diesbezüglich auch „ursprünglich“ eine Verbücherung angedacht war, die exakte Leitungslage der Gemeinde aber nicht mitgeteilt wurde und deshalb die Verbücherung nie stattfand.

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.

Stromnetz:

Hinsichtlich der Stromleitung wurde im Zuge des Ortstermins lediglich eine allgemeine Baustellenbeleuchtung augenscheinlich durch einen baustellentypischen provisorischen Netzananschluss gegeben, es konnte darüber hinaus jedoch weder ein Zählerschrank oder ein Hausanschlusskasten noch anderweitige Einbauten (wie bspw. ein funktionstüchtiger Sicherungskasten etc.) festgestellt werden.

Im Zuge der Recherche wurde vom Sachverständigen auch festgestellt, dass die für die Versorgung der umliegenden Häuser (neben dem bewertungsgegenständlichen Objekt wurden/werden auch fünf weitere Wohnhäuser errichtet) notwendige Errichtung einer Trafostation (auf dem nicht bewertungsgegenständlichen Gst. 400/11) erst mit einem Dienstbarkeitsvertrag (TZ 2657/2023) in 04/2023 grundbücherlich gesichert und somit erst kürzlich errichtet wurde. Im Zuge des Ortster-

	<p>mins konnten darüber hinaus unmittelbar vor der baulichen Anlage aus dem Boden ragende Kabel festgestellt werden.</p>
Grenzverhältnisse:	<p>Offene Bauweise.</p>
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	<p>Dienstbarkeit der Durchleitung des Trinkwassers sowie Recht a) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Oberflächenwasserkanals auf Gst 421/1, 422 in EZ 22, b) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Schmutzwasserkanals auf Gst 421/1 (vgl. Ausführungen oben).</p> <p>Die nachbarrechtlichen Gemeinsamkeiten sind im Grundbuch eingetragen (siehe Abschnitt D).</p> <p>Wegerecht (nicht verbüchert: vgl. Ausführungen oben).</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Tiefgarage verteilt über zwei Ebenen (1.&2. UG mit Autoaufzug¹²).</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze wird in der Baubewilligung v. 20.07.2022 mit voraussichtlich insgesamt 14 Stellplätzen angegeben, den uns vorliegenden Plänen v. 31.05.2022 (offizieller Letztstand) ist keine Stellplatznummerierung zu entnehmen, jedoch ist zumindest eine zweistellige Anzahl anhand dieser Pläne ersichtlich. Darüber hinaus besteht ggf. die Möglichkeit im Außenbereich – die uns vorliegenden Pläne sehen einen „Zugangsweg inkl. Parkplatz“ im Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem (geplanten) Hauseingang vor – weitere Stellplätze zu errichten.</p> <p>Gem. Baubewilligung vom 20.07.2022 wird die Schaffung von „mindestens 3 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge“ gefordert. Dieser Anzahl wird gem. den uns vorliegenden Planunterlagen somit bei Weitem entsprochen.</p>
Kontaminierung/Altlasten:	<p>Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.</p> <p>Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Verdachtsflächenkataster 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.</p>

¹² Zum Wertermittlungsstichtag sind nur der Schacht, jedoch keine weiteren technischen Einbauten i.S.v. Hebeanlagen des Autoaufzuges vorhanden.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

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.**

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Luxuriöses Chalet / Einfamilienwohnhaus (nicht fertiggestellt).
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2021 (vgl. Ausführungen oben!). Ende der wesentlichen Arbeiten – seitdem unfertiger Bauzustand.
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Luxuriöses Wohnhaus / Chalet bzw. Villa bestehend aus zwei Kellergeschossen, Erd- und Obergeschoss sowie großem Außenpool (alle Teilbereiche in nicht fertig gestelltem Zustand). Nutzfläche (Nfl.) insgesamt rd. 1.704,60 m² , davon: Wohnnutzfläche: ca. 756,74 m ² ; Nebenflächen: 144,60 m ² , Garagenflächen: 426,62 m ² , Balkon- sowie Terrassenflächen: 376,64 m ² . Reine innenliegende NF <u>ohne</u> Balkon/Terrassen: 1.327,96 m ² . Stellplätze: vorauss. zweistellige Anzahl an Stellplätzen verteilt über eine zweistöckige Tiefgarage mit Autoaufzug. <i><u>Hinweise:</u></i> <i>Die Flächenangaben wurden aus den uns vorliegenden Flächenaufstellung (Heiser Kircher Architekten, v. 31.05.2022) entnommen und mit den uns vorliegenden Änderungsplänen v. 31.05.2022 (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.</i>

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten 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

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

ausgegangen.

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 886, welche sich am Ortsrand von Reith bei Kitzbühel befindet, stellt ein 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 mit Ausnahme einer Poolwanne 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).

Das erste Untergeschoss ragt dabei in südlicher und südwestlicher Himmelsrichtung aus dem Erdreich hervor und umfasst neben einer großen Tiefgarage auch verschiedene Wohnräume – u.a. sind im ersten Untergeschoss ein Fitnessraum, ein vollwertiger Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Garderobe, Dusche und WC, ein nicht näher spezifizierter Wohnraum und insgesamt drei Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad vorgesehen. Ferner sind im 1. UG verschiedene Lagerräume und der Ausgang zum Außenpool mit angrenzender Terrasse geplant.

Im zweiten UG (welches über ein Personenlift sowie eine Autoaufzug erschlossen ist) sind neben weiteren Stellplätzen auch ein Weinkeller, ein Hauswirtschaftsraum, eine Golf- bzw. Sportgarderobe, mehrere WCs und ein großes Heimkino mit Vorräum sowie Lagerräume und die Technikzentrale sowie ein Raum für die Pooltechnik (dieser war zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht errichtet) geplant. Zwei Lichthöfe (nördliche und östliche Himmelsrichtung) ermöglichen zumindest eine teilweise natürliche Belichtung einzelner Flächen (wobei diese naturgemäß stark eingeschränkt sein wird).

Im Erdgeschoss sind zwei Kinderzimmer mit Schrankraum und jeweils eigenem Bad (Dusche/WC getrennt) sowie der Masterbedroom mit Schrankraum und Masterbad (Dusche/WC getrennt) vorgesehen. Ferner sind im Erdgeschoss in nördlicher Richtung der Eingangsbereich und eine Garderobe vorgesehen.

Der Außenbereich soll zwei Terrassen (eine nach Osten ausgerichtete kleinere Terrasse und eine große, umlaufende und nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Terrasse) umfassen. Ferner ist im Außenbereich ein Abgang auf die ein Stockwerk tiefer gelegene „Poolterrasse“ vorgesehen.

Das Obergeschoss soll gem. der uns vorliegenden Pläne einen großen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche beherbergen. Ferner sind hier ein Vorratsraum und ein WC geplant. Im Außenbereich ist ein großer dreiseitig umlaufender Balkon mit rd. 110 m² (Ost/Süd/West; im Plan bezeichnet als „Terrasse“) sowie ein kleiner Abstellraum vorgesehen.

Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt ausgehend von der vor Objekt befindlichen Straße (die sich im Übrigen gem. Lageplan ausschließlich auf den angrenzenden Nachbarparzellen befindet) direkt ins erste UG, wo sich ein Autolift (zum Zeitpunkt des Ortstermins war nur der Schacht vorhanden, jedoch noch keine Technikeinbauten montiert) befindet und so die Zufahrt ins 2. UG ermöglicht.

Neben einem im Erdgeschoss in nördlicher Himmelsrichtung zu errichtenden Eingangsbereich ist auch im Bereich der Kellergeschosse (insb. 1.UG) ein Eingang vorgesehen. Alle Stockwerke sollen mit einem durchgängigen Personenlift erschlossen werden. Ferner ist ein Treppenhaus geplant, wobei diesbezüglich im Rahmen des

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

Ortstermins noch keine Treppe festgestellt werden konnte.

Insgesamt handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um ein modernes, äußerst hochwertig ausgeführtes (bzw. 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.

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 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).

Bauart:	Massivbauweise
Architektonische Qualität:	Ansprechende moderne/zeitgenössische Architektur mit großen, überwiegend bodentiefen Fensterfronten und lichtdurchfluteten Räumen (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stahlbeton Fundamentplatte.
Umfassungswände:	Überwiegend Stahlbeton, vereinzelt Ziegelmauerwerk.
Dachhaut:	Satteldach, 14° Dachneigung, Bleicheindeckung; Firstrichtung: Nordost/Südwest. Untergeschosse überragen flächenmäßig die oberirdischen Geschosse und werden als begehbares Flachdach (Terrasse, ggf. Garten) ausgeführt.
Fassadentyp:	Überwiegend Stahlbeton, teils Ziegelmauerwerk. Kellergeschosse: Perimeterdämmung, teils Verkleidung mit Naturstein, Erdgeschoss: Wärmedämmung, Holz- bzw. Natursteinverkleidung, Obergeschoss: Wärmedämmung mit Holzverkleidung, Großflächige Glaselemente / Fensterfronten.
Trennwände:	Tragende Innenwände: Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung. Nichttragende Innenwände: Überwiegend Trockenbauweise, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidet. Innenwände im Bereich der Sanitärräume gefliest. Hinweis: Die Innenwände waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nur teilweise vorhanden, im Kellergeschosse teils Feuchtigkeits- und Schimmelbildung an bereits installierten Trockenbauwänden aufgrund von Feuchteintritt.

Geschossdecken:	Stahlbeton. Statische Ertüchtigungsmaßnahmen in Form von Stahlträgern und CFK-Bewehrungsverstärkung an versch. Stellen ersichtlich.
Treppen:	Zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht vorhanden; vermutlich Holz- oder Holz-Stahlbeton Treppe geplant.
Böden:	Ausgleichs- bzw. Trittschalldämmung, Zementestrich, verschiedenartige Bodenbeläge (Holz, Fliesen, Naturstein etc. geplant) Zum Zeitpunkt des Ortstermins war noch kein fertiger Bodenaufbau, insb. kein finaler Bodenbelag vorhanden.
Fenster:	Großflächige, überwiegend bodentiefe Fensterfronten, Dreifach-Isolierverglasung, Holz-Alu Ausführung; Farbe: Anthrazit.
Türen:	Innentüren: Holz bzw. Röhrenspan-Innentüren Außentüren: Holz-Alu, Farbe: Anthrazit <u>Hinweis:</u> Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren, abgesehen von einer baustellentypischen Versperrung, weder Innen- noch 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 vollständig ausgeführt.
Elektroinstallation:	Verlauf der Verkabelung überwiegend unter Putz; CAT-Verkabelung und BUS-System. Augenscheinlich elektrisch gesteuerte Sonnenschutzelemente geplant. <u>Hinweis:</u> Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren verschiedene Kabelstränge ersichtlich, jedoch wurden keine Verteilerkästen und auch keine weiterführenden Einbauten installiert.
Heizung:	Sole-/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Verteilung der Wärme mittels Fußbodenheizung, <u>Hinweis:</u> Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren nur vereinzelt Verteilkreise der Fußbodenheizung, jedoch keine vollumfängliche Heiztechnik, 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, Autoaufzug (1./2. UG),

	Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie großer Außenpool (geplant, nur teilweise umgesetzt).
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Sanitäranlagen:	<p>Verschiedene Sanitäranlagen gem. Tekturplan geplant.</p> <p>Jedes Schlaf- sowie Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und räumlich getrenntem WC.</p> <p>Gem. Planunterlagen sind folgende Einheiten geplant:</p> <ul style="list-style-type: none">- Insg. 6 Bäder mit jeweils getrenntem WC (3x Schlafzimmer, 3x Gästezimmer),- Wellnessbereich mit Dusche und sep. WC,- Weitere drei WCs im 2.UG (2x) bzw. OG (1x).
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mitzubewertendes Zubehör:	<p>Im Rahmen des Ortstermins konnte entsprechend des Baufortschritts (es handelt sich um ein unfertiges Gebäude!) kein Zubehör (wie bspw. Einbauküche, Kachelofen etc.) festgestellt werden.</p> <p>Hinsichtlich der vorhandenen, insbesondere (aber nicht nur) im Bereich der Tiefgarage gelagerten Baumaterialien (div. Bauholz, Bodenbeläge, Kabel etc.; vgl. Fotodokumentation) geht der unterfertige Sachverständige, insb. auch nachdem er auf Nachfrage (Schreiben v. 16.05.2024) bei der Verpflichteten Partei keine anderslautenden Informationen erhalten hat, davon aus, dass sich diese entsprechend marktüblichen Eigentumsvorbehalten im Fremdeigentum befinden. Sollten sich anderslautende Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.</p>
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Nördlich gelegener Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und über mehrere Stockwerke gehender Emporenbereich,• Abgesehen davon ausschließlich Schlafzimmer (drei Stück, jeweils mit Bad und WC) geplant,• Großer Masterbedroom,• Zwei Terrassen im Außenbereich mit Abgang zum auf Höhe des 1.UG gelegenen Außenpools geplant,• Voraussichtlich offener Treppenaufgang ins OG,• Gute natürliche Belichtung durch großflächige Fensterfront.
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Abgrenzung zum Treppenhaus durch Vorraum,• Großer einladender Wohn-/Essbereich mit großflächiger Fensterfront und offener Küche vorgesehen,• WC und Vorratsraum als weitere Räume,
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Großer umlaufender Balkon mit kleinem von außen zugänglichem Lagerraum,
 - Erstklassiger Ausblick über angrenzenden Balkon auf die umliegende Berglandschaft.
-

1.UG:

- Große (rd. 180 m²) Tiefgarage über – lt. Plänen - beheizte Zufahrtsrampe erreichbar,
 - Autoaufzug ins 2. UG,
 - Großer, repräsentativer Eingangsberiech direkt an Tiefgarage angrenzend geplant,
 - Drei Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad und WC,
 - Zwei der geplanten Gästezimmer mit guter natürlicher Belichtung durch Fensterfront Richtung Westen und Ausblick auf Pool,
 - Drittes Gästezimmer im nordwestlichen Bereich des Hauses gelegen und nur mittels Lichtschacht (d.h. eingeschränkte natürliche Belichtung) versorgt,
 - Fitnessraum mit rd. 28,5 m², sep. Lagerraum („Sportgeräte“) an Treppenhaus angrenzend,
 - Großer Wellnessbereich mit Dampfbad, Sauna, Dusche und WC geplant,
 - Weiterer Wohnraum mit Zugang zu Terrasse & Pool vorgesehen,
 - Weiterer, nur von außen zugänglicher Lagerraum.
-

2.UG:

- Zweite Ebene der Tiefgarage mit geplantem Waschplatz und angrenzender Putzkammer,
 - Großer Weinkeller unweit des Treppenhauses,
 - Zwei separate Toiletten,
 - Golf-/Sportgarderobe mit Lichtschacht,
 - Großes Heimkino mit Vorraum,
 - Verschiedene Lagerräume sowie Haustechnikraum,
 - Ferner sind Technikräume für Pooltechnik und Autoaufzug vorgesehen.
-

Außenbereich:

- Zum Zeitpunkt des Ortstermins noch gar nicht ausgeführt,
 - Verschiedene Terrassen und andere Aufenthaltsbereiche geplant,
 - Pool auf Höhe des ersten UG nur im Rohbauzustand
-

vorhanden.

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 westliche Himmelsrichtung); mehrere großzügige Lichtschächte für Belichtung der nördlich und östlich ausgerichteten Wohnräume in den Untergeschossen (hier entsprechend nur eingeschränkte natürliche Belichtung).

Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude: Wie bereits eingangs erwähnt wurde mit den **Bauarbeiten** gem. den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen **im Jahr 2018 begonnen**, jedoch erfolgte bis zum Wertermittlungstichtag keine Fertigstellung.

Nach Einschätzung des unterfertigen Sachverständigen nach Würdigung aller vorliegenden Unterlagen und Informationen, den erlangten Eindrücken im Rahmen des Ortstermins (11.03.2024) und nach Rücksprache mit den Bausachverständigen BM Dipl.-Ing. Krimbacher, ist **davon auszugehen, dass die Bauarbeiten bereits seit längerer Zeit ruhen**.

Im Zuge einer erneuten Objektbegehung mit dem Sachverständigen für Bauwesen am 03.04.2024 wurden folgende, durch die längere Unterbrechung der Bauarbeiten bedingte Schäden (bspw. durch Witterungseinflüsse etc.) festgestellt:

Perimeterdämmung:

Hier konnte festgestellt werden, dass diese teilweise ungeschützt freiliegt und dies nach Ausführungen des SV Krimbacher zu einem Ablösen der Noppenbahn sowie einer „Schädigung der Dämmplatten aus extrudiertem Polystyrol“ führt. 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:

Auch im Bereich der späteren Terrassen / Außenanlagen wurde teils ungeschützt freiliegende Dämmung festgestellt. Diese wurde nach Einschätzung des beauftragten Bausachverständigen weitgehend durch das vorhandene Vlies geschützt, sodass „bis auf kleine Ausbesserungen“ und einer Erneuerung des Vlieses, keine Arbeiten erforderlich seien.

Wassereinritt im Inneren:

Sowohl im Zuge des Ortstermins am 11.03.2024 als auch im

Rahmen der erneuten Begehung mit dem Bausachverständigen am 3. April konnte an verschiedenen Stellen im Innenbereich Wassereintritt festgestellt werden. Dies führte zu einer Beschädigung der bereits einseitig beplankten Trockenbauwände und vorhandenen Gipskartonplatten. Teils konnte auch bereits Schimmelbefall festgestellt werden (vgl. Abbildungen in der Anlage). Der unterfertigende Sachverständige teilt daher die Einschätzung des Kollegen Krimbacher, wonach „hier besonders sorgfältig“ vorzugehen ist.

Neben der Demontage und Entsorgung der Gipskartonplatten ist demnach eine Schimmelbehandlung nötig. Ferner bedarf es einer Trocknung der Untergeschosse samt Reinigung inkl. Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung erneuten Wassereintritts. Erst dann kann mit einer erneuten Beplankung der Trockenbauwände fortgefahren werden.

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. 170.000 Euro (brutto) zur Beseitigung der festgestellten Mängel.

Der unterfertigende Sachverständige für Liegenschaftsbewertung hat sich über die vorhandenen Schäden selbst vergewissert, erachtet die Berechnungen des Kollegen Krimbacher für plausibel und 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 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 Liegenschaftsachverständigen.

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 Bauakte¹³) ausgeführt, handelt es sich um ein **unfertiges Gebäude**. Die Bauarbeiten wurden zwar im Jahr 2018 begonnen, jedoch bis zum Wertermittlungsstichtag nicht vollendet. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten seit spätestens Ende 2021 / Anfang 2022 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: Rohbau mit eingedecktem Dach, Fenster, teilweisen begonnener Fassadenverkleidung, Elektroinstallation und HSL-Installationen, Fußbodenaufbau EG und DG bis Schüttung, teilweise Innenwände in Gipskarton, einseitig beplankt, Fußbodenaufbau Garagenflächen mit bituminöser Abdichtung (Chloridschutz), Fußbodenaufbau Außenterrassen Isolierung, Dämmung und Schutzvlies, Perimeterdämmung mit bitumenanstrich, Dämmung und Noppenbahn, teilweise eingeschüttet. Ebenso wurde der Pool im Rohbau fertiggestellt.“

Um den genauen Fertigstellungsgrad der baulichen Anlagen zu bestimmen, leitet der Bausachverständige, basierend auf dem vorgefundenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsaugescheinahme¹³ „sowie einer Abschätzung der verbauten Kosten“ (auf Basis der zum Bewertungsstichtag relevanten Kostenhöhen!) unter Zuhilfenahme einschlägiger Richtgrößen einen Fertigstellungsgrad nach einzelnen Gewerken ab.

Auf dieser Basis ergibt sich folgende Einschätzung:¹⁴

¹³ Diese fand am 03.04.2024 durch die beiden Sachverständigen Krimbacher und Bienert statt. Zwischen den beiden Ortsterminen am 11.03.2024 und 03.04.2024 konnten abgesehen von der provisorischen Anbringung von Holzplatten im Bereich der Kellerschächte keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

¹⁴ Quelle: Bauzustandsbericht „Befund und Gutachten 2024/17“ (BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher, v. 30.05.2024).

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

Ermittlungs Aufschläge für höchstwertig Ausführung	Anteil normal	Aufschlag	Anteil erhöht	Anteil erhöht auf 100 %	Fertigstellungsgrad	
Bauwerk-Rohbau	40,0%		60,0%	33,80%		29,15%
Baumeisterarbeiten	30,0%	50,0%	45,0%	25,35%	85,00%	21,55%
Zimmermeisterarbeiten	10,0%	50,0%	15,0%	8,45%	90,00%	7,61%
Bauwerk-Technik	22,0%		45,0%	25,35%		6,56%
Elektroinstallationen	7,0%	100,0%	14,0%	7,89%	30,00%	2,37%
Heizungsanlage + Sanitär + Kälte	14,0%	100,0%	28,0%	15,77%	25,00%	3,94%
Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)	1,0%	200,0%	3,0%	1,69%	15,00%	0,25%
Bauwerk-Ausbau	38,0%		72,5%	40,85%		8,67%
Wandbeschichtung, -verkleidungen	4,0%	200,0%	12,0%	6,76%	0,00%	0,00%
Bodenaufbau/Estricharbeiten	2,0%	50,0%	3,0%	1,69%	12,00%	0,20%
Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten	3,0%	100,0%	6,0%	3,38%	75,00%	2,54%
Fliesenlegerarbeiten	3,0%	100,0%	6,0%	3,38%	0,00%	0,00%
Schlosserarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,54%	0,00%	0,00%
Tischlerarbeiten	3,0%	200,0%	9,0%	5,07%	0,00%	0,00%
Bodenbeläge Parkett	3,0%	150,0%	7,5%	4,23%	0,00%	0,00%
Trockenbauarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,54%	20,00%	0,51%
Fenster	5,0%	100,0%	10,0%	5,63%	90,00%	5,07%
Malerarbeiten	2,0%	25,0%	2,5%	1,41%	0,00%	0,00%
Sonnenschutz	2,0%	25,0%	2,5%	1,41%	25,00%	0,35%
Sonstiges	5,0%	0,0%	5,0%	2,82%	0,00%	0,00%
SUMME	100,0%		177,5%	100,00%		44,39%
Fertigstellungsgrad gerundet						45,00%

Der sich so ergebende **Fertigstellungsgrad des Gesamtgebäudes beträgt nach dem erstellten Befund des SV Krimbacher rd. 45 %** (55 % sind somit die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten ausgehend von den unten dargelegten Baukosten) und kann nach Einschätzung des unterfertigen Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung 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.**¹⁵

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:¹⁶

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

¹⁵ Siehe Gutachten des Kollegen Krimbacher für eine detaillierte Herleitung der jeweiligen Fertigstellungsgrade.

¹⁶ Vgl. hierzu insb. Brammer/Dziomba in Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, 2018.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

- Ggf. Möglichkeit zu objektbezogenen Dienstleistungen (bspw. Concierge-Service etc.).

Die bewertungsgegenständliche Immobilie verfügt über eine große Wohnnutzfläche – u.a. sind mehrere Schlafzimmer mit eigenem Bad und verschiedene Gästezimmer sowie ein großer repräsentativer Wohnraum im Dachgeschoss sowie ein großer Wellnessbereich und ein Außenpool geplant. Die Ausführung ist – soweit bereits vorhanden – als hochwertig einzustufen, das Erscheinungsbild enthält landestypische Elemente. Somit werden insbesondere in der Kategorie Ausstattung die Anforderungen an eine Luxusimmobilie 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. Hinsichtlich der Mikrolage sind Einschränkungen vorhanden (Straßenverlauf unterhalb). Zwar befindet sich die Liegenschaft am Rande eines Wohngebietes und ermöglicht entsprechend der Höhenlage (oberes Ende der Siedlungsfläche) Fernblicke auf die umliegende Bergwelt, eine Alleinlage oder großzügige Abstände zur Umgebungsbebauung sind indes jedoch nicht gegeben.

Insgesamt kann die bewertungsgegenständliche Liegenschaft somit unter Würdigung der einzelnen Merkmale als „Luxusimmobilie“ bezeichnet werden.

6. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wurde augenscheinlich vom Eigentümer als Privatwohnhaus errichtet (resp. in der Bauphase aus dem Vermögen der Projektgesellschaft herausgekauft). Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung und einer <u>fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung</u> ist (nach Fertigstellung) weiterhin eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus / Villa zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses für anspruchsvolle Bewohner anzunehmen (Hauptwohnsitz).
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Privatweg in sehr gutem Zustand (vgl. Ausführungen oben).
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins (ausgenommen Rohbaus des Außenpools) noch nicht errichtet. Neben einen großen, südwestlich des Chalets gelegenen (unfertigen) Pools, ist eine große, nach Süden / Südwesten ausgerichtete Terrasse geplant. Weite Teile der Außenanlagen werden die umliegende Umgebung nach Fertigstellung überragen und somit einen exponierten Ausblick auf die umliegende Bergwelt bieten.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (Villa / Chalet im Bau – Fertigstellungsgrad ca. 45 %) in A - 6370 Reith bei Kitzbühel, Gieringweg 8d zum Wertermittlungsstichtag: 11.03.2024.¹⁷

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

¹⁷ Der hier in Ansatz gebrachte Wertermittlungsstichtag entspricht auch dem vom SV Kollegen / Subgutachter gewählten Stichtag, so dass diesbezüglich keine weiteren Anpassungen zu erfolgen haben.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

„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: 45 %). 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 weit 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. 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 zusammengefasst werden, abbilden; wobei für diese im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

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 (sowie speziell auch in Reith bei Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (2020 bis 2024) zum Bewertungsstichtag folgende zehn konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2021	2023	2024	2020	2020
	30.07.2021	07.07.2023	10.05.2024	14.10.2020	24.02.2020
Grundstücksfläche (m²)	1.653	1.052	1.187	760	1.268
Gst.	.273 & 354/7	398/1	3316/2	141/4	631/2 & 622/2
EZ	82111 - 228	82111 - 112*	82107 - 1586	82111 - 161	82111 - 426
Widmung	Allg. Mischgebiet (§40 II TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Freiland (§41 TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG) & Freiland (§41 TROG)
TZ	TZ 5502/2021	TZ 220/2024	TZ 2764/2024	TZ 5591/2020	TZ 2001/2020
Kommentare	inkl. Altbestand, div. Dienstbarkeiten bzgl. Wasserleitung & Wasserbezug, brauner Hinweisbereich Überflutung, Bach verläuft quer durch Grundstück	unbebaut, aufschiebende Bedingung: Rechtskräftige Baubewilligung; Verpflichtung zur Bebauung, Dienstbarkeiten Geh-/Fahrtrecht sowie Ver-/Entsorgungsleitungen; *Abschreibung in neue EZ	inkl. Altbestand; Dienstbarkeit Kanalleitungen; Baubewilligung vorhanden	unbebaut, Wildbachzonen: überwiegend gelbe, teils rote Zone, lastenfrei, rechtskräftigte Baubewilligung vorhanden	inkl. Altbestand; geringe Teilfläche (Gst. 622/2 150 m ² als Freiland gewidmet), gelbe & rote Wildbachzone im Randbereich des Gst., rechtskräftige Baubewilligung vorhanden, lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	2.250.000 €	5.500.000 €	5.050.000 €	1.465.000 €	3.300.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	1.361,16 €	5.228,14 €	4.254,42 €	1.927,63 €	2.602,52 €

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

	Transaktion 6	Transaktion 7	Transaktion 8	Transaktion 9	Transaktion 10
Jahr des Abschlusses	2023	2021	2022	2021	2020
	10.03.2023	23.09.2021	21.11.2022	18.03.2021	18.09.2020
Grundstücksfläche (m²)	949	1.340	809	777	1.180
Gst.	808/9	73/4	.267 & 384/2	402/8	170/17 & 170/18
EZ	82111 - 489	82111 - 365	82111 - 93	82111 - 206	82111 - 331
Widmung	Gemischtes Wohngebiet (§ 38 II TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG) & Freiland (§41 TROG)
TZ	TZ 1620/2023	TZ 6376/2021	TZ 261/2023	TZ 2149/2021	TZ 813/2021
Kommentare	Pavillon vorhanden, sonst ungebaut, div. wechselseitige Dienstbarkeitseinräumungen mit Nachbarn, brauner Hinweisbereich Überflutung	Abriss erfolgt, Baugrube ausgehoben; Baubewilligung vorhanden, Dienstbarkeit Ver-/Entsorgungsleitungen, Teilfläche in gelber Wildbachzone	inkl. Altbestand, Dienstbarkeiten: Verbot Errichtung einer elektr. Anlage für Stromlieferung an Dritte, Wasserdurchleitung	inkl. Altbestand, Schmutzw.kanal, sonst lastenfrei, rechtskräftige Baubewilligung	inkl. Altbestand, Dienstbarkeit Gehen&Fahren, Bauparzelle und Zuwegung, Zuwegung mit Freilandwidmung und Randgebiet v. gelber Wildbachzone
Kaufpreis Gesamt	3.500.000 €	5.250.000 €	2.000.000 €	2.800.000 €	3.280.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	3.688,09 €	3.917,91 €	2.472,19 €	3.603,60 €	2.779,66 €

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

<p>Gutachterliche Veränderung Wertsteigerung pro Quartal ca. 2,00% bis Mitte 2022 Kaufpreis (Zeit bereinigt) Widmungsart (%) Größe (%) Lage/Bebaubarkeit (%) Zuschnitt (%) Lage in Gefahrenzonen (%) Verhandlung / Sonstiges (%)</p>

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 3.900,- Euro/m² für angemessen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstückspreise insbesondere aufgrund der makroökonomischen Rahmenbedingungen zuletzt insgesamt wieder rückläufig waren.

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 Bahausfeldes (Verkauf von Privat) werden derzeit für rd. 3.240 Euro/m² Grundstücksfläche angeboten. Diese Angebote verfügen aber nicht über eine derart exponierte / exklusive Lage oberhalb / am oberen Ende der Siedlungsbebauung und sind damit nicht vollends mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar. Weitere (unverhandelte) Angebotspreise notieren im Be-

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

reich von 3.250 Euro/m² bzw. 3.450 Euro/m² (wobei jeweils nur wenige Details wie „Wohnmischgebiet“, „ebenerdig“ oder „zentrale Aussichtslage“, jedoch keine genaue Lage/Adresse angegeben sind).

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

Im vorliegenden Fall muss die die **grundbücherlich gesicherte Dienstbarkeit der Durchleitung des Trinkwassers** über die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (vgl. Ausführungen oben) berücksichtigt werden, welches die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche geringfügig einschränkt. Die mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastungen ist wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG). Aufgrund dieser Belastung wird für die belasteten Teile ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung.

Zwar ist dem der Belastung zugrundeliegenden Dienstbarkeitsvertrag vom 05.10.1966 (TZ 185/1967) ein Lageplan - aus dem die belastete Teilfläche hervorgeht - zu entnehmen, jedoch sind weder dort noch anderweitig Maß- oder Flächenangaben vorhanden, sodass die belastete Teilfläche im vorliegenden Fall mittels Tiris Aufmaß ermittelt werden muss. Entsprechend der Formulierung wonach der Begünstigte zur Verlegung der Leitung auf eigene Kosten verpflichtet ist (vgl. Ausführungen oben), ist von einer äußerst geringen Einschränkung auszugehen, die mit einer Wertminderung von 10 % auf das belastete Teilstück veranschlagt wird. Die Bebaubarkeit des bewertungsgegenständlichen Grundstücks wird durch diese Eintragung nur unwesentlich eingeschränkt! Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.273 m ²	3.900 EUR/m ²	4.964.700 Euro
Abschlag Dienstbarkeit Leitungsrecht	10 %	50 m ²	3.900 EUR/m ²	- 19.500 Euro
Bodenwert (korrigiert)				4.945.200 Euro

Somit ergibt sich ein mittlerer **korrigierter Bodenwert von (gerundet) 3.885,- Euro/m²** für die (gesamte) bewertungsgegenständliche Liegenschaft. Der **gesamte** in Ansatz zu bringende **Bodenwert** beläuft sich somit auf **4.945.200 Euro**.

Der Aspekt der Erschließung über einen Privatweg mit nicht verbüchertem Wegerecht wird im Rahmen der Marktanpassung aufgegriffen.

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“) viel 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 (extrem) 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 Q1/23)**¹⁸ für eine hochwertige Bauausführung dar. Diese betragen gem. maximalem Tabellenwert

¹⁸ Empfehlungen für Herstellungskosten 2023, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2023 (Zeitschrift des Hauptverbandes der all-gemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2023; die zeitliche Anpassung erfolgte

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

(Tirol, hochwertige Ausstattungsqualität) 4.500,00 Euro/m² Wohnnutzfläche (brutto inkl. Baunebenkosten). Hierauf wurde ein Zuschlag von 15 % für individuell gestaltete Bauwerke (Einfamilienhaus) sowie 10 % für überdurchschnittliche Raumhöhen (jeweils bezogen auf den Ausgangswert; zusammen somit 25 % Zuschlag). Somit ergibt sich ein Wert von 5.625,00 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:

„Da die vorgefundene Ausstattung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus Sicht des fertigen Sachverständigen in keiner Weise einem normalen, auch aufwendigen Wohnbau gleicht, sind noch entsprechende Aufschläge anzusetzen. Die dafür angebotenen Sätze in der Empfehlung der Herstellungskosten des Sachverständigenverbandes sind hierfür nach Einschätzung des Sachverständigen nicht geeignet, weshalb der zusätzliche Aufwand auf Gesamtwerksebene geschätzt wurde.“

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:¹⁹

Ermittlungs Aufschläge für höchstwertige Ausführung	Anteil normal		Anteil erhöht	
Bauwerk-Rohbau	40,0%	2.250,00 EUR/m ²		3.375,00 EUR/m ²
Baumeisterarbeiten	30,0%	1.687,50 EUR/m ²	50,0%	2.531,25 EUR/m ²
Zimmermeisterarbeiten	10,0%	562,50 EUR/m ²	50,0%	843,75 EUR/m ²
Bauwerk-Technik	22,0%	1.237,50 EUR/m ²		2.531,25 EUR/m ²
Elektroinstallationen	7,0%	393,75 EUR/m ²	100,0%	787,50 EUR/m ²
Heizungsanlage + Sanitär + Kälte	14,0%	787,50 EUR/m ²	100,0%	1.575,00 EUR/m ²
Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)	1,0%	56,25 EUR/m ²	200,0%	168,75 EUR/m ²
Bauwerk-Ausbau	38,0%	2.137,50 EUR/m ²		4.078,13 EUR/m ²
Wandbeschichtung, -/verkleidungen	4,0%	225,00 EUR/m ²	200,0%	675,00 EUR/m ²
Bodenaufbau/Estricharbeiten	2,0%	112,50 EUR/m ²	50,0%	168,75 EUR/m ²
Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m ²	100,0%	337,50 EUR/m ²
Fliesenlegerarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m ²	100,0%	337,50 EUR/m ²
Schlosserarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m ²	50,0%	253,13 EUR/m ²
Tischlerarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m ²	200,0%	506,25 EUR/m ²
Bodenbeläge Parkett	3,0%	168,75 EUR/m ²	150,0%	421,88 EUR/m ²
Trockenbauarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m ²	50,0%	253,13 EUR/m ²
Fenster	5,0%	281,25 EUR/m ²	100,0%	562,50 EUR/m ²
Malerarbeiten	2,0%	112,50 EUR/m ²	25,0%	140,63 EUR/m ²
Sonnenschutz	2,0%	112,50 EUR/m ²	25,0%	140,63 EUR/m ²
Sonstiges	5,0%	281,25 EUR/m ²	0,0%	281,25 EUR/m ²
SUMME	100,0%	5.625,00 EUR/m²		9.984,38 EUR/m²

Daneben muss die zeitliche Differenz zwischen Erhebungszeitpunkt der Richtwerte (Datenstand Q1/2023) und Wertermittlungsstichtag mittels Indexierung mit dem von Statistik Austria veröffentlichten Baupreisindex für Hochbau berücksichtigt werden.

durch Indexierung der Baukosten auf den Wertermittlungsstichtag! Diese Empfehlungen für Herstellungskosten umfassen dabei auch die Umsatzsteuer.

¹⁹ Bauzustandsbericht „Befund und Gutachten 2024/17“ (BM Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher, v. 23.06.2024).

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

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:

Ermittlung Richtwert Herstellungskosten (inkl. Ust.)			
Angepasster Richtwert		77,50%	9.984,38 EUR/m²
Baupreisindex 2020 für Hochbau 1. Quartal 2023			133,5
Baupreisindex 2020 für Hochbau 1. Quartal 2024			136,9
Indexierter Richtwert			10.238,66 EUR/m²
Indexierter Richtwert (gerundet)			10.240,00 EUR/m²
Indexierter Richtwert für Wohnflächen inkl. Anpassung für höchstwertige Ausführung	10.240,00 EUR/m ²	100,0%	10.240,00 EUR/m ²
Indexierter Richtwert für Nebenflächen (Keller) [40 bis 70 %]	10.240,00 EUR/m ²	50,0%	5.120,00 EUR/m ²
Indexierter Richtwert für Terrassen und Balkone	10.240,00 EUR/m ²	20,0%	2.048,00 EUR/m ²
Indexierter Richtwert für Tiefgarage [25 bis 50 %]	10.240,00 EUR/m ²	40,0%	4.096,00 EUR/m ²

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. Diesen 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. Zum Stichtag sind diese wieder leicht gesunken.

Anzumerken ist hierbei, dass auch in den Untergeschossen verschiedene Räume vorgesehen sind, die als reguläre Wohnnutzfläche zu kategorisieren sind (bspw. Spa, 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 erfolgen **weitere Zuschläge** für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Errichtung des **Swimmingpools** (Rohbau) und für **Erschwernisse beim Aushub wegen Felsabbruch** (vgl. Detailherleitung im Gutachten des Kollegen Krimbacher). Diese Arbeiten sind bereits fertig ausgeführt (Felsabbruch) bzw. umfasst der Kostenansatz für den Swimmingpool nur den vorhandenen Bauzustand (Rohbau), weshalb hierfür keine weitere Anpassung 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.

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.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

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. 45 %** - (vgl. Ausführungen oben) gesondert zu berücksichtigen.

Somit betragen die ermittelten (Normal-) Herstellungskosten rd. 4.706.000 Euro (brutto).²⁰

Es sei an dieser Stelle abermals darauf hingewiesen, dass die hier kalkulierten Normalherstellungskosten nicht den tatsächlichen bis dato abgerechneten Baukosten entsprechen müssen. Aufgrund der diversen Umplanungen und individuellen Ausführung sowie auch der nunmehr veränderten Lage (Preisgefüge! durch zum Bewertungsstichtag 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 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	2021
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2024
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	77
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	77

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

²⁰ 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.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

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 vom beauftragten Bausachverständigen ermittelten

Sanierungskosten i.H.v. 170.000 Euro (brutto)

gesondert in Abzug zu bringen (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 sind hier auch die **Kostenansätze für den Rohbau des Außenpools und Erschwer-nisse beim Aushub wegen Felsabbruch** (vgl. Ausführungen oben) als

Zuschlag i.H.v. insgesamt 275.500 Euro (brutto)²¹

in Ansatz zu bringen.

4.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
NF aller Bauteile inkl. Balkone/Terrassen [in m ²] (überschlägig)	1.704,60
Herstellungskosten inkl. BauNK	11.008.163,84
Außenanlagen	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	11.008.163,84
Haftrücklass für fehlende Gewährleistungsansprüche	-550.408,19
Herstellungskosten unter Berücksichtigung Haftrücklass	10.457.755,65
Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	-5.751.765,61
Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Be-rücksichtigung des Fertigstellungsgrades	4.705.990,04
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-176.474,63
Abschläge für Sanierung / Zuschläge	-170.000,00
Zuschläge Rohbau Pool & Erschwernis Aushub	275.500,00
Gebäudesachwert	4.635.015,42
Bodenwert	4.945.200,00
Sachwert gesamt	9.580.215,42

²¹ Kostenansatz: 290.000,- Euro abzgl. Haftrücklass i.H.v. 5 %.

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.²²

Der Sachwert wurde mit **ca. 9.580.000,-- 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: Längerer Stillstand, eingeschränkte Umsetzbarkeit eigener Ideen / weitgehend an bestehende Planungen gebunden (enormer Umfang der Tiefgarage auf zwei Ebenen, etc.),
- Hoher Anspruch an Individualität pot. Interessenten insbesondere im hohen Preissegment,
- Steigende Zinsen erschweren profitable Investments bei gleichbleibenden Immobilienpreisen,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und wachsende politische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“ – wenige Transaktionen, da viele Verkäufer ihre Preiserwartung noch nicht ausreichend angepasst haben,
- Eschwerter Zugang von potenziellen Erwerbern zu Fremdkapital sowie verändertes Finanzierungsumfeld,
- Nicht verbücherte Zuwegung & Erschließung / ggf. rechtliche Durchsetzung nötig (vgl. Ausführungen oben). (Rechtliche) Restrisiken bei der Zuwegung über Privatweg.

²² Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

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

i.H.v. rd. 5,0 %

für die **allgemein eingetrübte Marktlage**, die **bauliche Ausgestaltung / eingeschränkte Umgestaltung** und die Erschließungsthematik in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 480.000,- EUR).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör exkl. Inventar) für das **unfertige Chalet/Villa** (Fertigstellungsgrad ca. 45 %), Gieringweg 8d in A-6370 Reith bei Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 11.03.2024 mit (gerundet)

9.100.000 Euro

(in Worten: neun Millionen einhunderttausend Euro)

geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von knapp 10.650 €/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche und Nebenflächen, d.h. exkl. Garage und Terrassenflächen) im aktuellen Zustand (Fertigstellungsgrad 45 %²³) 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 Swimmingpool, mehrere Gästezimmer, separate Bäder je Schlaf-/Gästezimmer, großer/repräsentativer Wohnbereich im Dachgeschoss etc.).

Da Interessenten / potenzielle Ersterer 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. Hinsichtlich der vorhandenen Baumaterialien gehen wir von einem geräumten Objekt aus (vgl. Ausführungen oben).

²³ Hinweis: Keine lineare Hochrechnung auf Wert nach Fertigstellung wg. Bodenwertanteil!

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, 24.06.2024



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

Lage im Raum

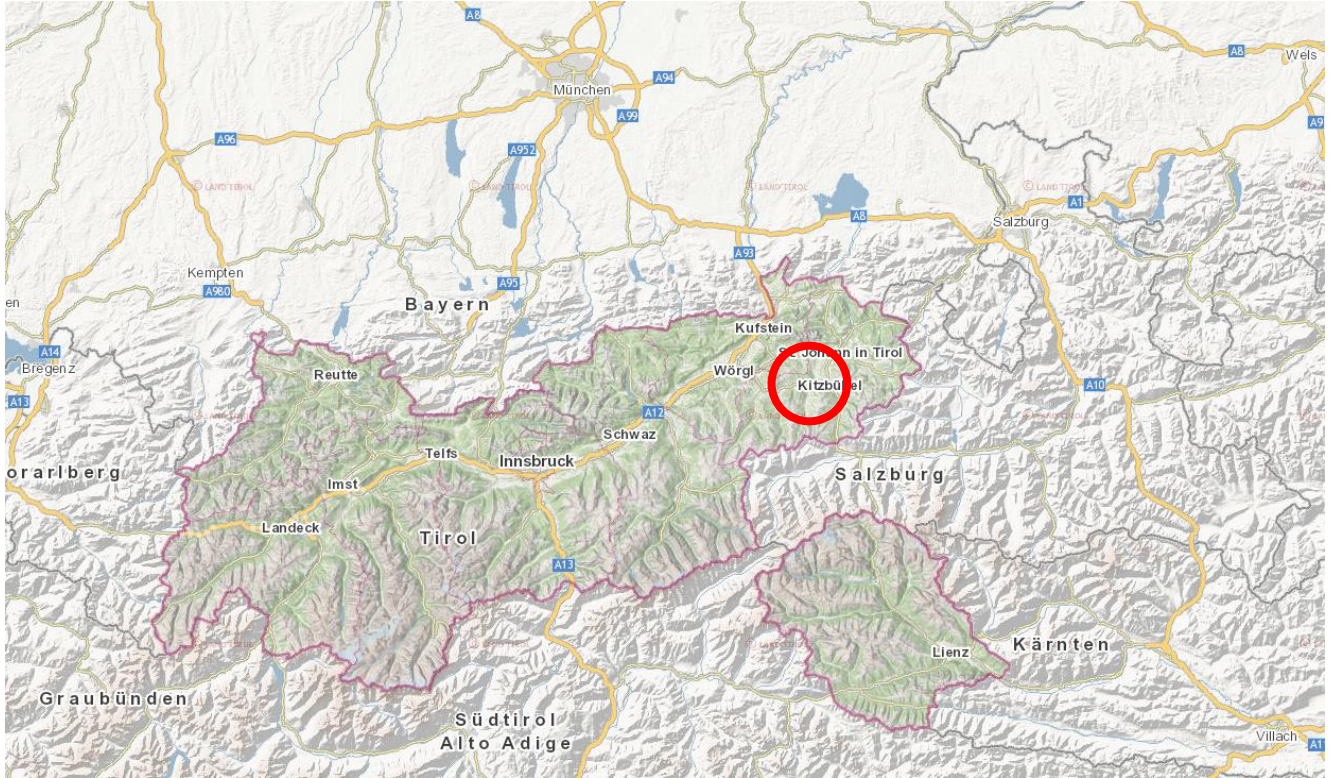


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 21.05.2024)

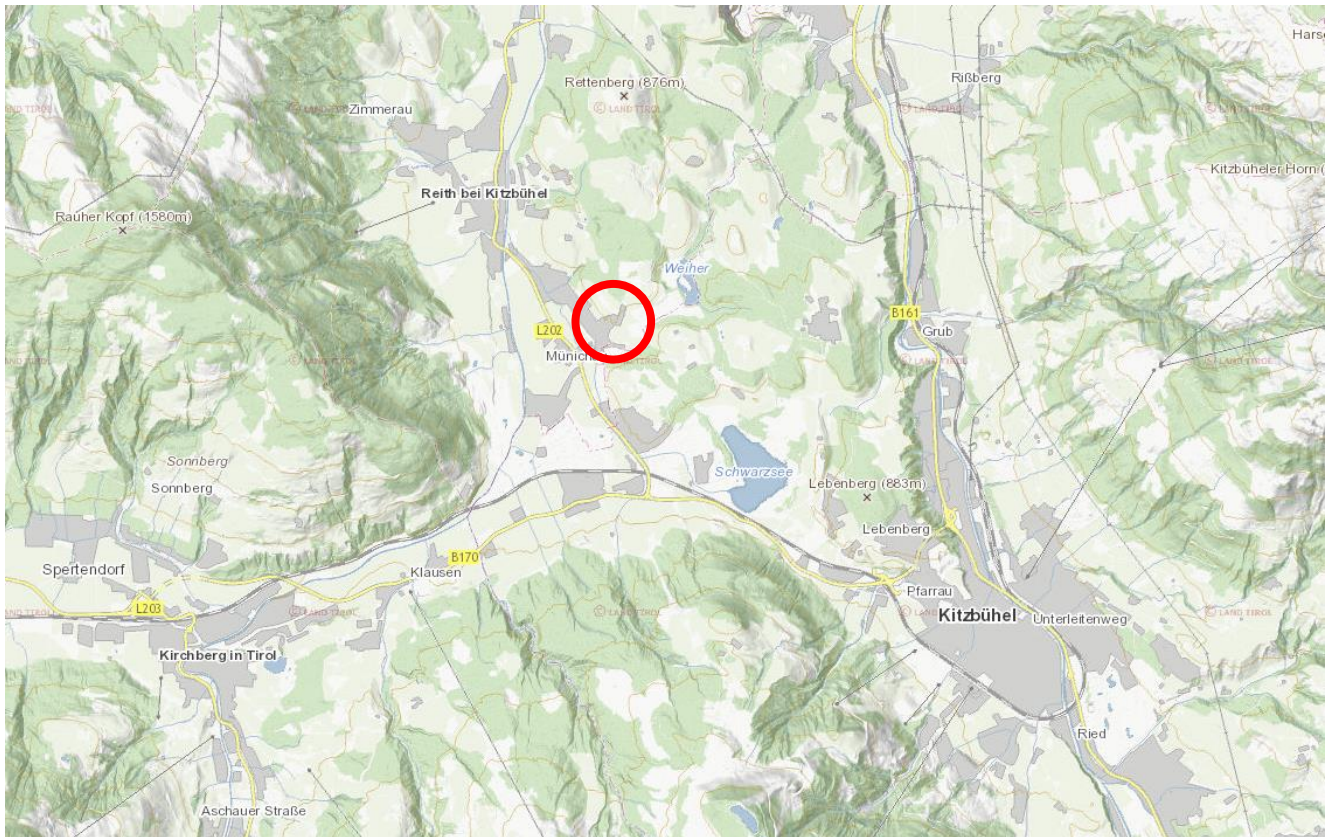


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 21.05.2024)

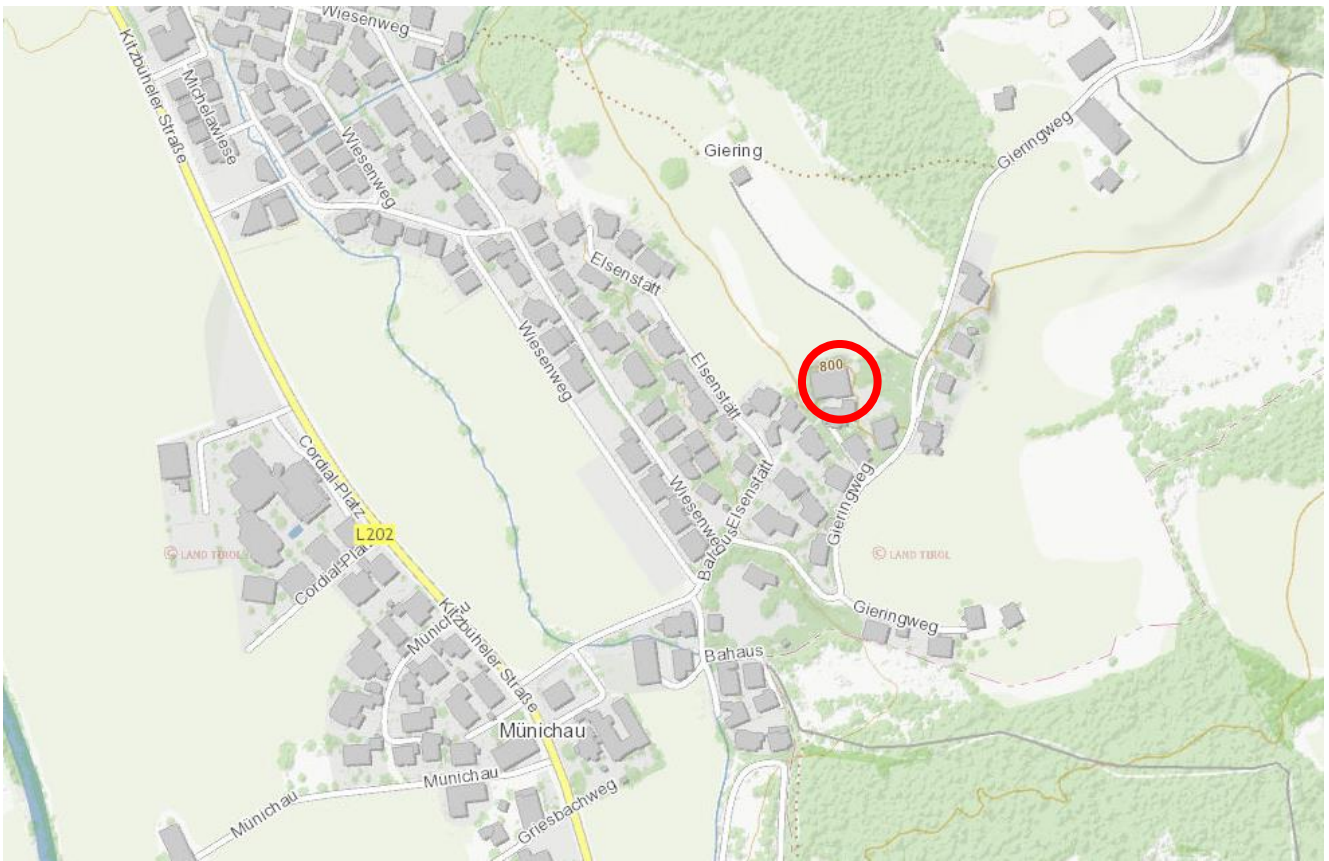


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 21.05.2024)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 21.05.2024)²⁴

²⁴ Hinweis: Luftbild zeigt nicht den aktuellen Stand!

Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82111 Reith bei Kitzbühel EINLAGEZAHL 886
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

Letzte TZ 5973/2023

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
400/12	G	GST-Fläche *	1273	
		Bauf. (10)	282	
		Gärten (10)	991	Gieringweg 8d

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3489/2021 Eröffnung der Einlage für Gst 400/12 aus EZ 67
- 2 a 1321/2017 RECHT
 - a) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Oberflächenwasserkanals auf Gst 421/1 422 in EZ 22
 - b) der Errichtung, Erhaltung und des Betriebs eines Schmutzwasserkanals auf Gst 421/1 in EZ 22je für EZ 886
- b 3489/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 67

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Stefan Mayr
GEB: 1973-01-13 ADR: Ebersberger Straße 25, 81679 München, Deutschland
- a 3489/2021 Kaufvertrag 2021-05-06 Eigentumsrecht
- b 6464/2022 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 1 a 185/1967 3862/2005 3036/2017
DIENSTBARKEIT der Durchleitung des Trinkwassers auf Gst
400/12 gem Pkt 4 Dienstbarkeitsvertrag 1966-10-05 für
Gst 421/2 in EZ 190
EZ 22
Gst 421/6 in EZ 727
- b 3489/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 67
- 2 a 4526/2021 Pfandurkunde 2021-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
- b gelöscht
- 3 a 6411/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-18
PFANDRECHT EUR 2.240.000,--
24 % Z, NGS EUR 448.000,--
für Black Mountain Verwaltungs GmbH (AG München - HRB
245150)
- b 6411/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 06.02.2024)

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

- c 5800/2023 siehe C-LNR 7
- 4 a 6464/2022
VORKAUFRECHT gem Vereinbarung 2022-11-18 für Black Mountain Verwaltungs GmbH (AG München - HRB 245150)
- 5 b 5738/2023 IM RANG 535/2023 Pfandbestellungsvertrag 2023-10-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.500.000,--
für Balagan GmbH & Co KG (AG München - HRA 106663)
- 7 a 5800/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 2.240.000,-- samt 24 % Z pro Jahr seit 2023-05-19, Kosten EUR 8.901,38 für Black Mountain Verwaltungs GmbH (AG München - HRB 24150) - (BG 821 - 3 E 4592/23x)
IM RANG C-LNR 3

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

Grundbuch

06.02.2024 10:06:02

Privatweg & Formulierung Wegerecht / Dienstbarkeitseinräumung (Kaufvertrag TZ 3489/2021)

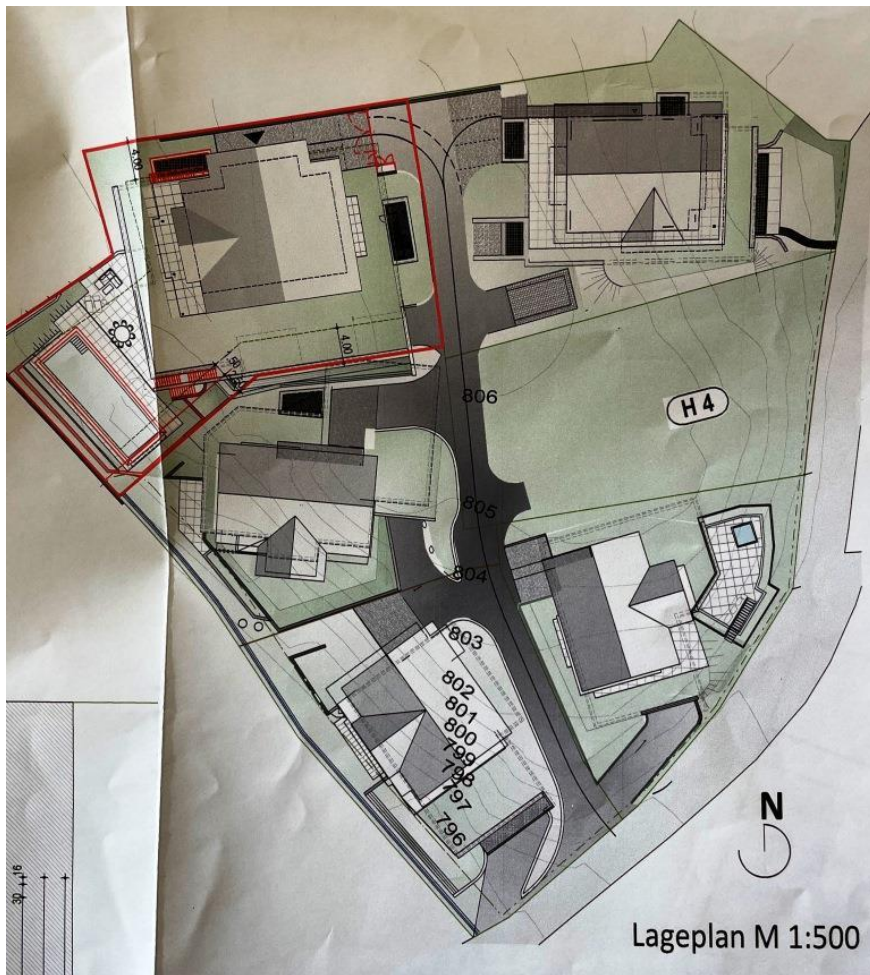


Abbildung 7: Lageplan inkl. Lage der Privatstraße; Quelle: Änderungsplanung v. 31.05.2022

Darüberhinaus verpflichtet sich die Verkäuferin dem Käufer unentgeltlich alle Dienstbarkeitsrechte über die im Gutsbestand der Verkäuferin verbleibenden Grundstücke 400/2, 400/9 bis 400/11 und 400/13 einzuräumen, welche [nach den bestehenden Planungsunterlagen] für die Erschließung des Grundstücks 400/12 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 und 400/9 bis 400/13 im Ausmaß von 22,5% ersetzen wird.

Die faktische und rechtlich gesicherte Erschließung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann sohin vom Vertragsverfasser nicht überprüft werden. Er übernimmt diesbezüglich keine Haftung.

Abbildung 8: Passus bzgl. Erschließung / Privatweg; Kaufvertrag Gst. 400/12 v. 06.05.2021 // TZ 3489/2021

Historischer Lageplan (Trinkwasserleitung)

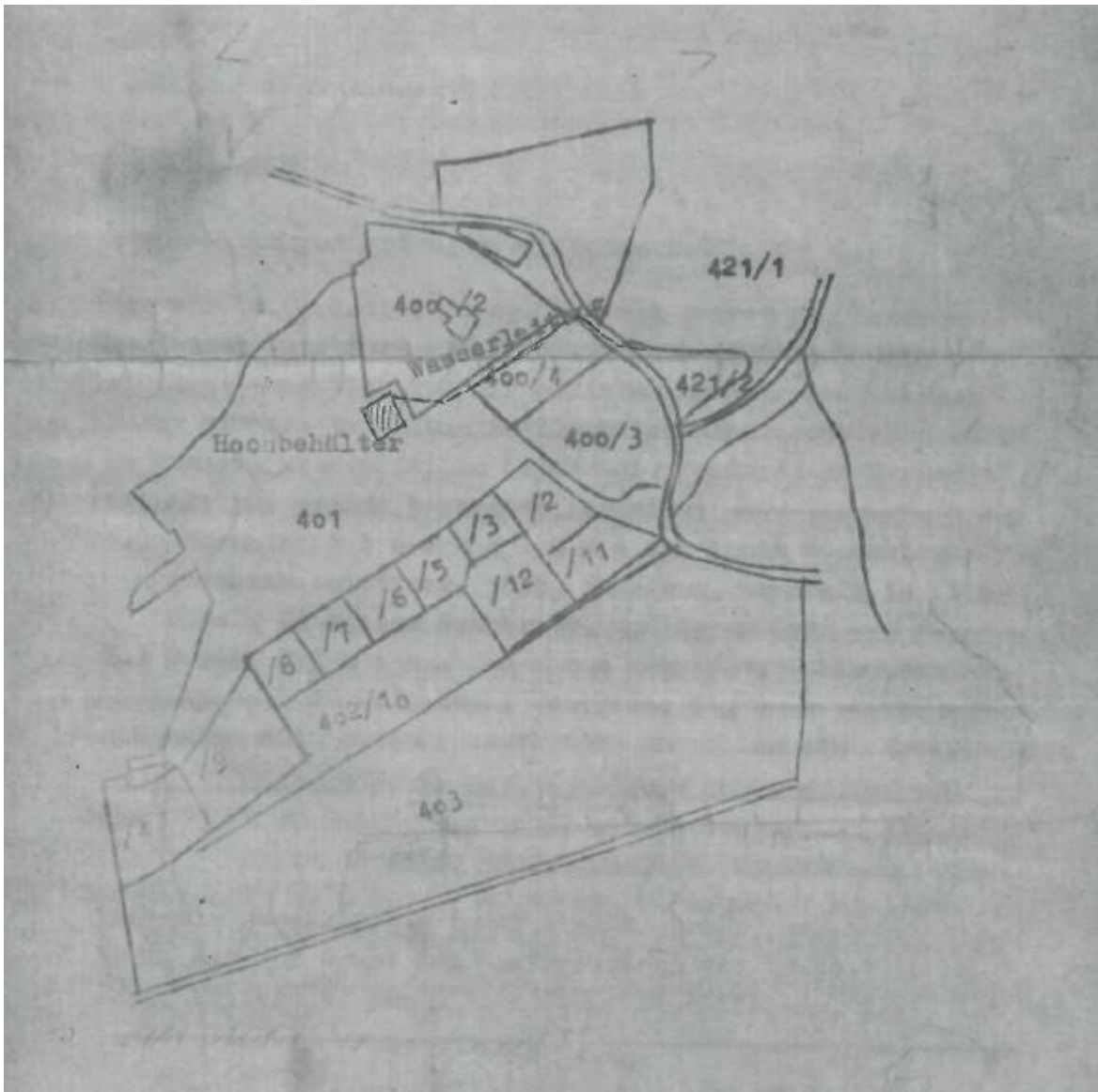


Abbildung 9: Historischer Lageplan der Trinkwasserleitung (Dienstbarkeitsvertrag 05.10.1966)

Katastralmappenauszug



Abbildung 11: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 21.05.2024)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung

Einzelabfrage Reith bei Kitzbühel

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Reith bei Kitzbühel (70414) - W

Widmungsdatum: 14.11.2018

Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:



Abbildung 12: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 21.05.2024)

Örtliches Raumordnungskonzept

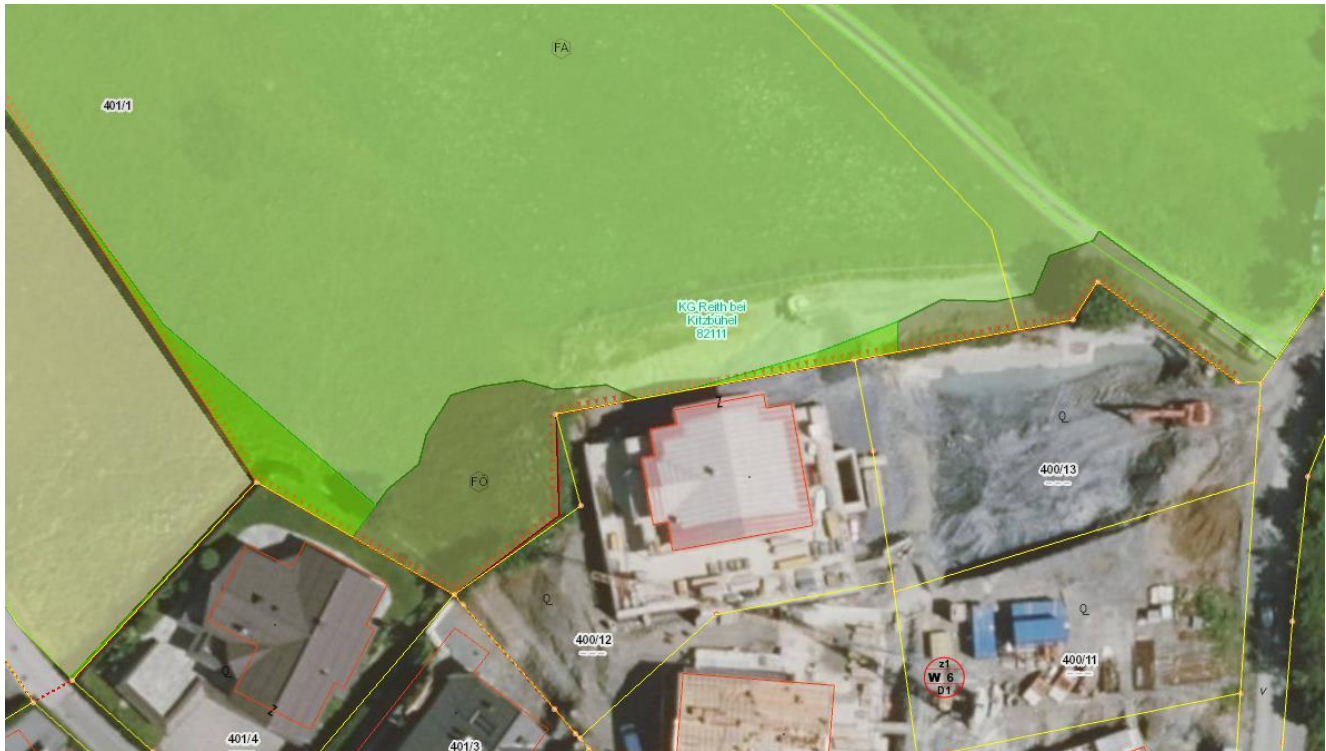


Abbildung 13: Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 21.05.2024)

Gefahrenzonendarstellung

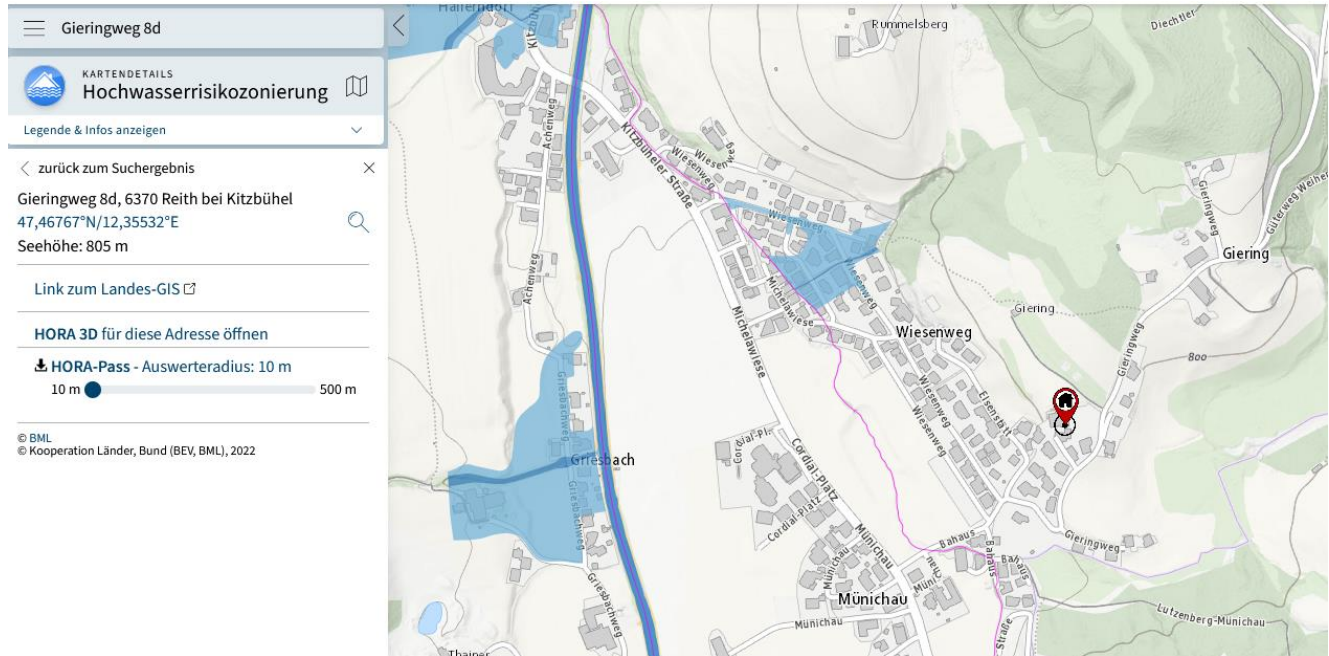


Abbildung 14: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 21.05.2024)



Abbildung 15: Tiris Naturgefahrenkarte (tiris online, v. 21.05.2024)

Verkehrswertgutachten
 (unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
 Juni 2024

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

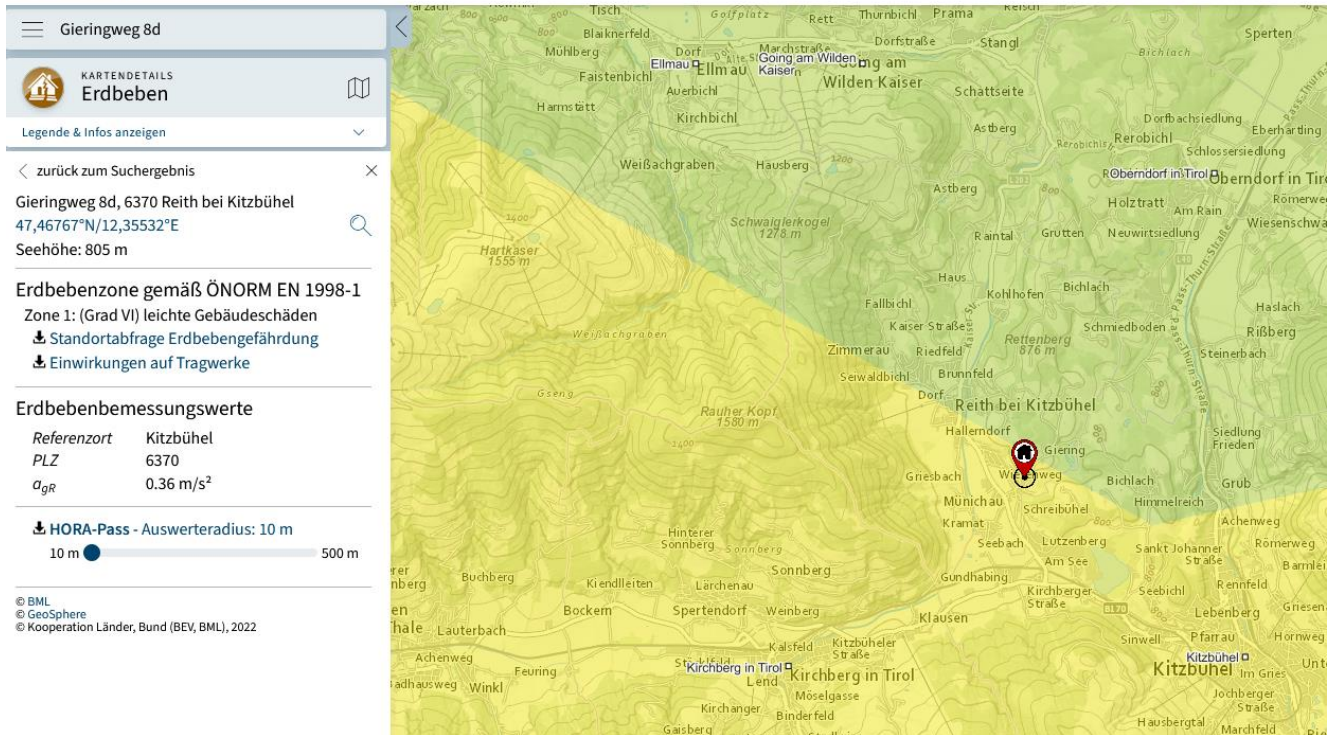


Abbildung 16: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 21.05.2024)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

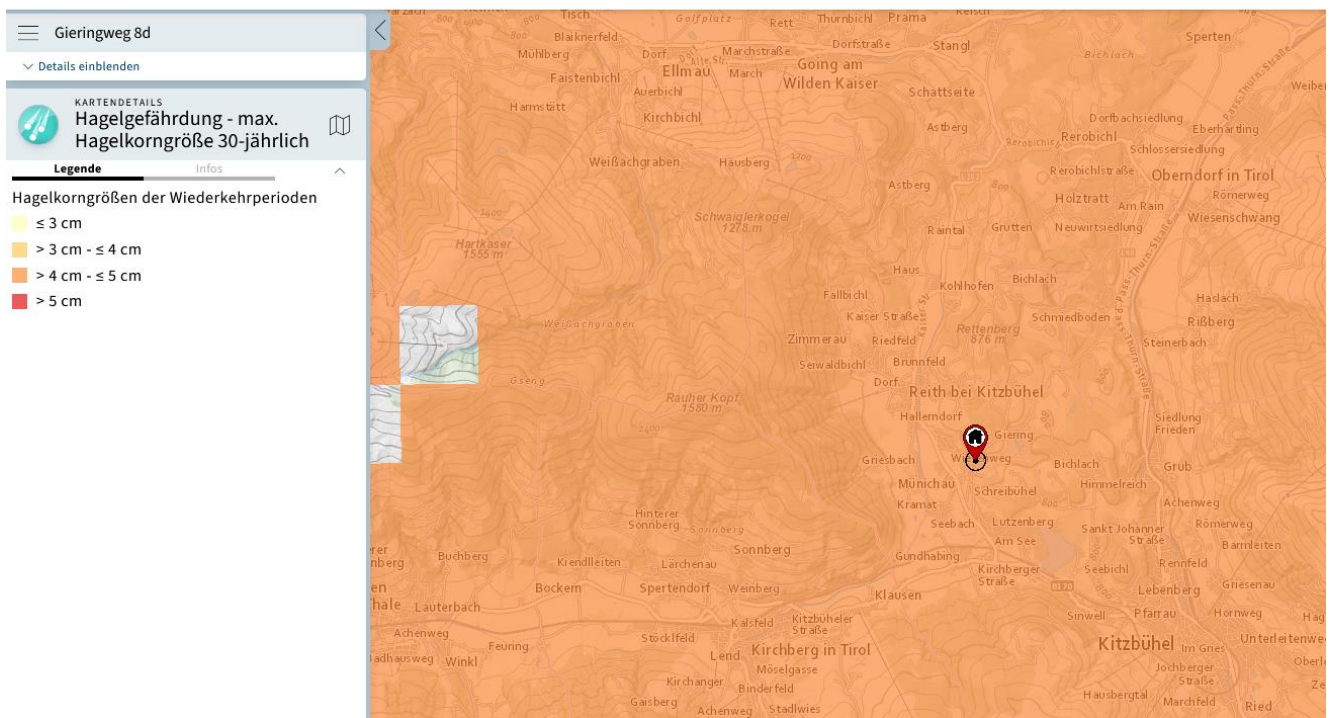


Abbildung 17: Hagelrisiko (eHORA, v. 21.05.2024)

Verkehrswertgutachten
(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.
Juni 2024

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

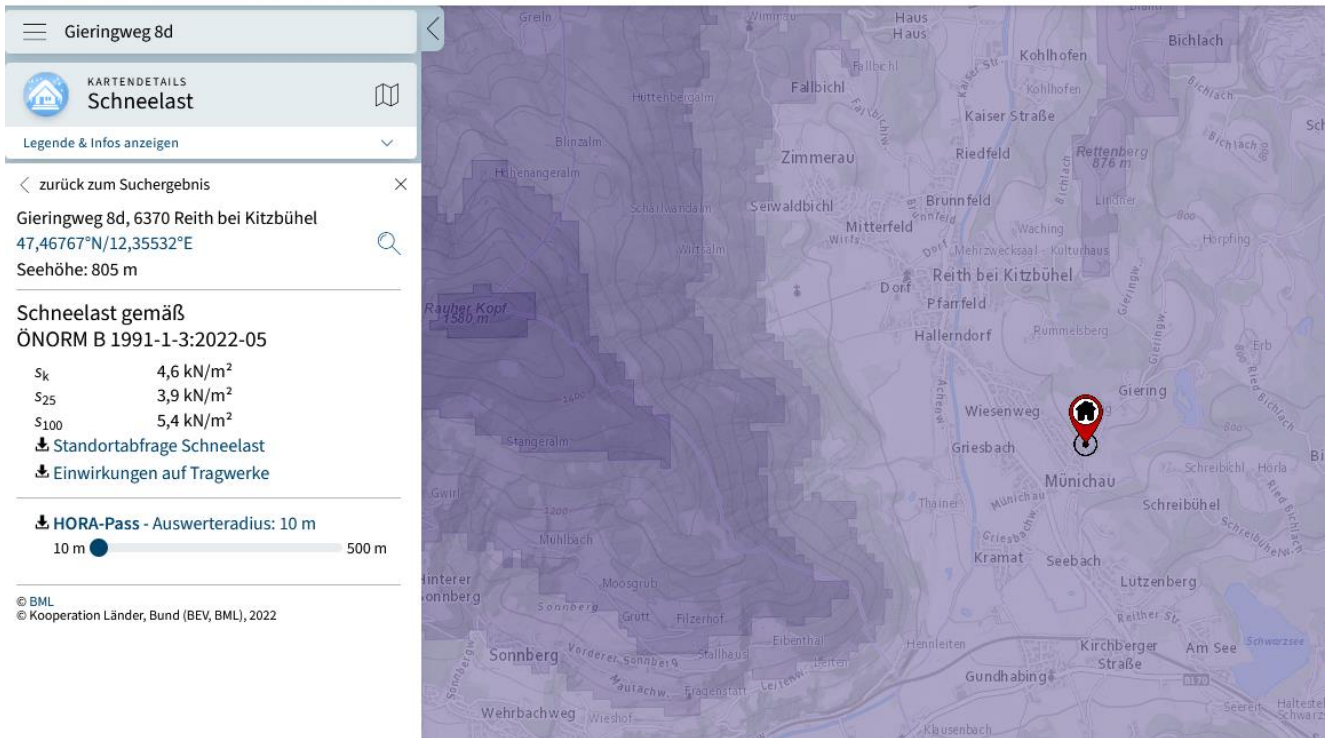


Abbildung 18: Schneelast (eHORA, v. 21.05.2024)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA-Pass

Adresse: Gieringweg 8d, 6370 Reith bei Kitzbühel
 Seehöhe: 805 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,46767° N | 12,35532° O

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

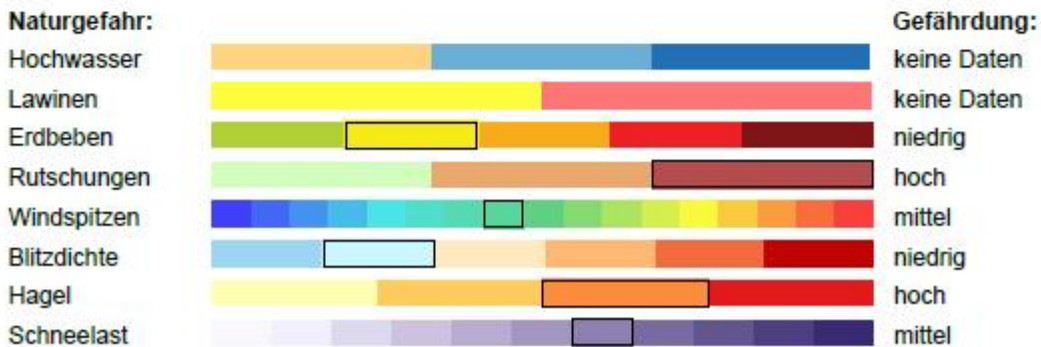
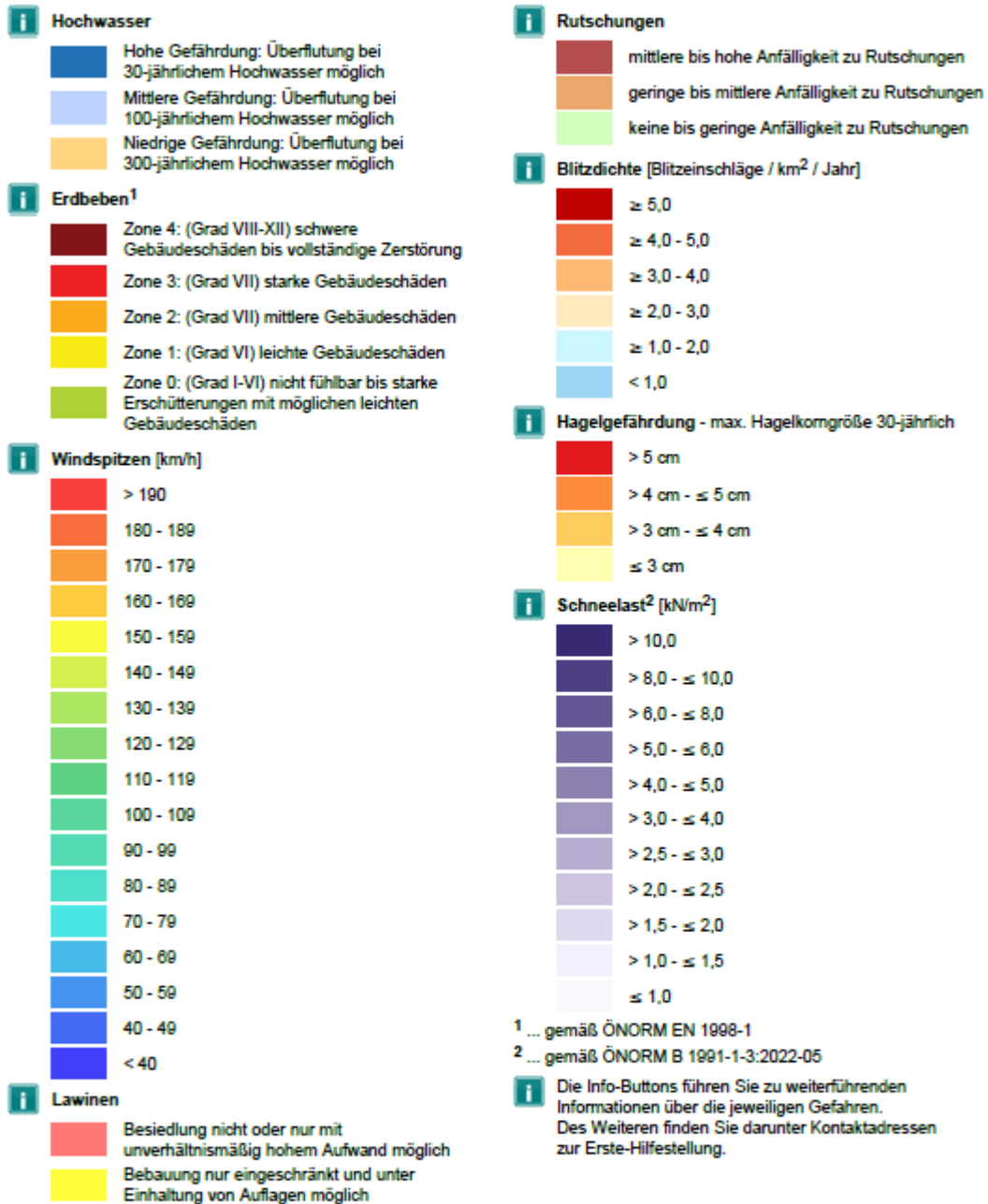


Abbildung 19: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 21.05.2024)

Legende und weiterführende Informationen



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 BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 20: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 21.05.2024)

Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/ vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	<input type="text" value="Tirol"/>
Bezirk	<input type="text" value="Kitzbühel"/>
Gemeinde	<input type="text" value="Reith bei Kitzbühel 70414"/>
Katastralgemeinde *	<input type="text" value="Reith 82111"/>
Grundstücksnummer *	<input type="text" value="= 400/12"/>

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 400/12 in Reith (82111) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 21: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 21.05.2024)

Leitungsauskunft

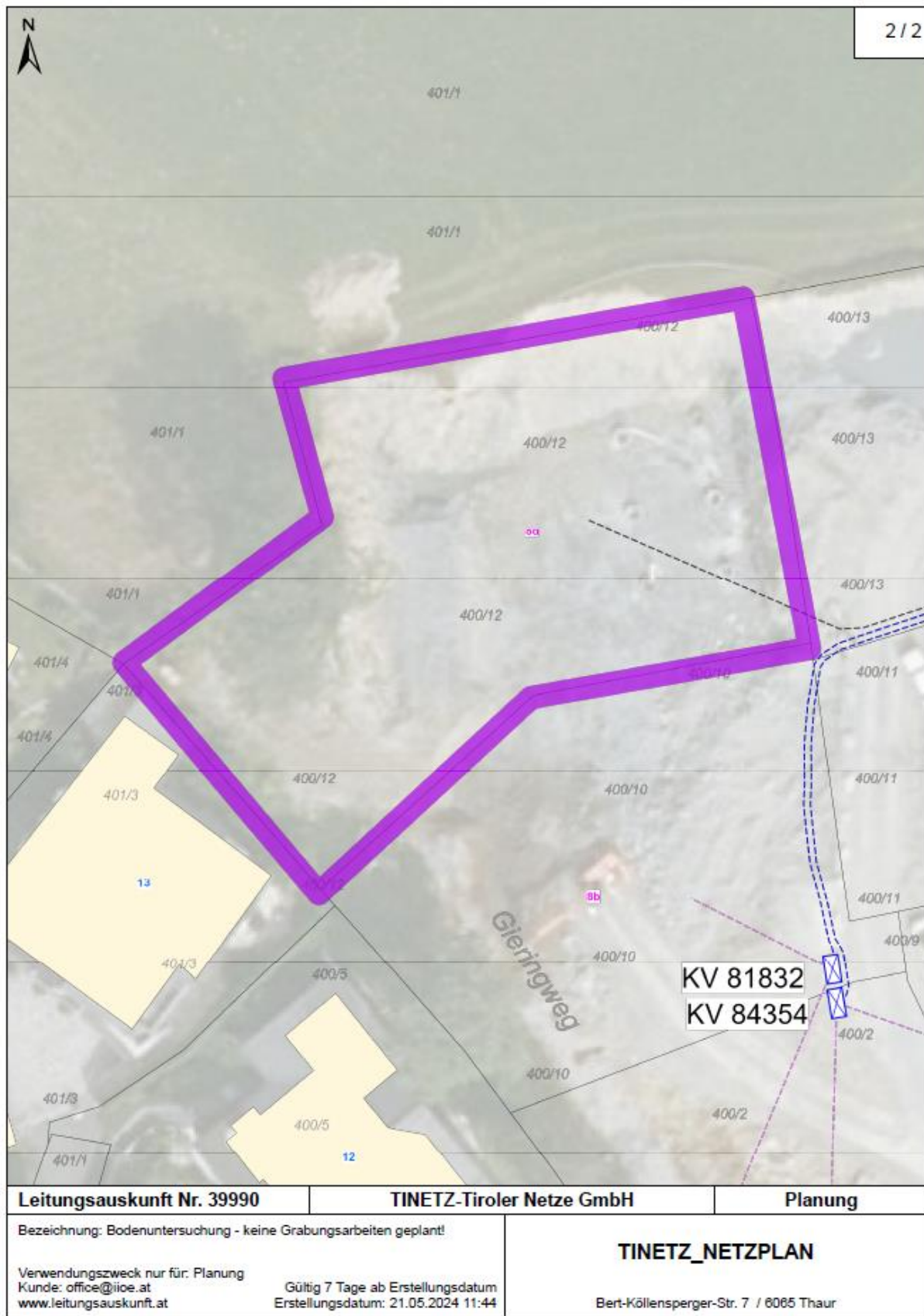


Abbildung 22: Leitungsplan (tinetz, v. 21.05.2024)

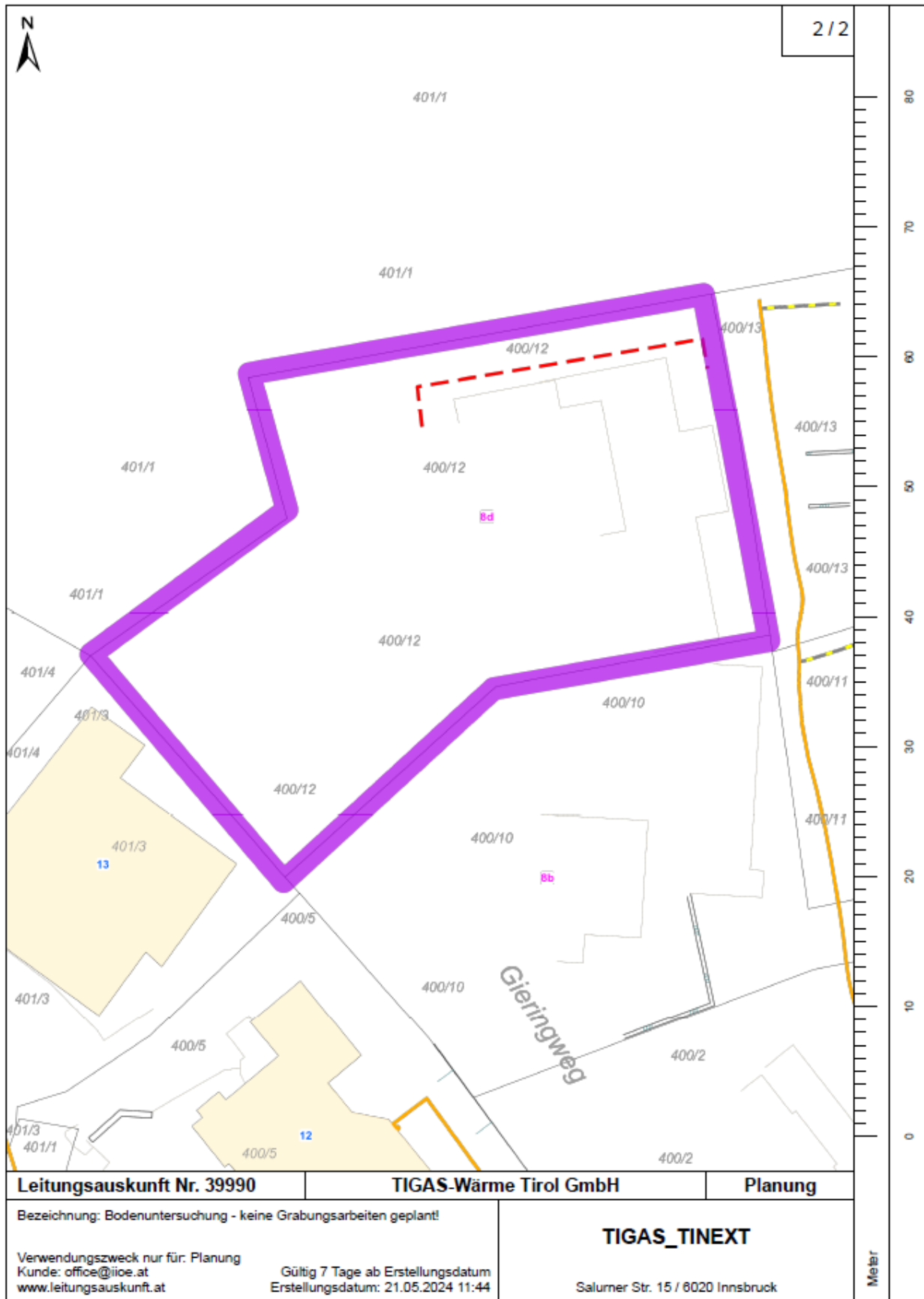



Abbildung 23: Leitungsplan (tigas, v. 21.05.2024)

Legende – TINETZ STROM

 LA Anfragefläche

TINETZ – Netzplan

(Erd-) Kabel

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Reservekabel
- Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK)

Freileitung

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Leitung Fremd

Allgemein

- Kraftwerk, Umspannwerk
- Trafostation
- Freileitungsmast
- Dachständer
- Kabelverteiler

TINETZ – Lageplan

(Kabel-) Trasse

- gemessen bei offenem Graben
Lagegenauigkeit: ± 0,5 m
- gemessen bei geschlossenem Graben
Lagegenauigkeit: ± 1,5 m
- konstruiert bzw. geortet
Lagegenauigkeit: Aufgrund der Erhebungsmethode ist mit entsprechenden Lageabweichungen zu rechnen
- Lage unbekannt
- Trasse Fremd (Lage unbekannt)

Verrohrung

- Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch
- LWL-Schlauch (nicht lagerichtig!)


Messpunkte

- Freileitungsmast
- Kabelverteiler
- Kabelmerkstein
- Gewässerquerung
- Kanaldeckel/Gully
- Hydrant
- Wasserschieber
- Gasschieber

Elemente zur Orientierung

- Gebäude
- Mauer, Einfriedung
- Randstein
- Asphalttrand, Wegrand
- Zaun

Stand: September 2023

 LA Anfragefläche

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

Gas

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

projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme

- genaue Rohrleitungslage unbekannt
- Rohrleitung in Errichtung
- Rohrleitung in Betrieb

Kathodischer Korrosionsschutz

- KKS Leitung
- Meßstelle

Fernwirkanlage

- Fernwirkkabel

Fernwärme

- Vorlauf
- Rücklauf
- Meldeleitung
- Absperrorgan

FTTH

- Kabelschlauch
- FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

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

GAS:

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

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

FERNWÄRME:

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

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

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

Stand: April 2024

Grundrisse²⁵

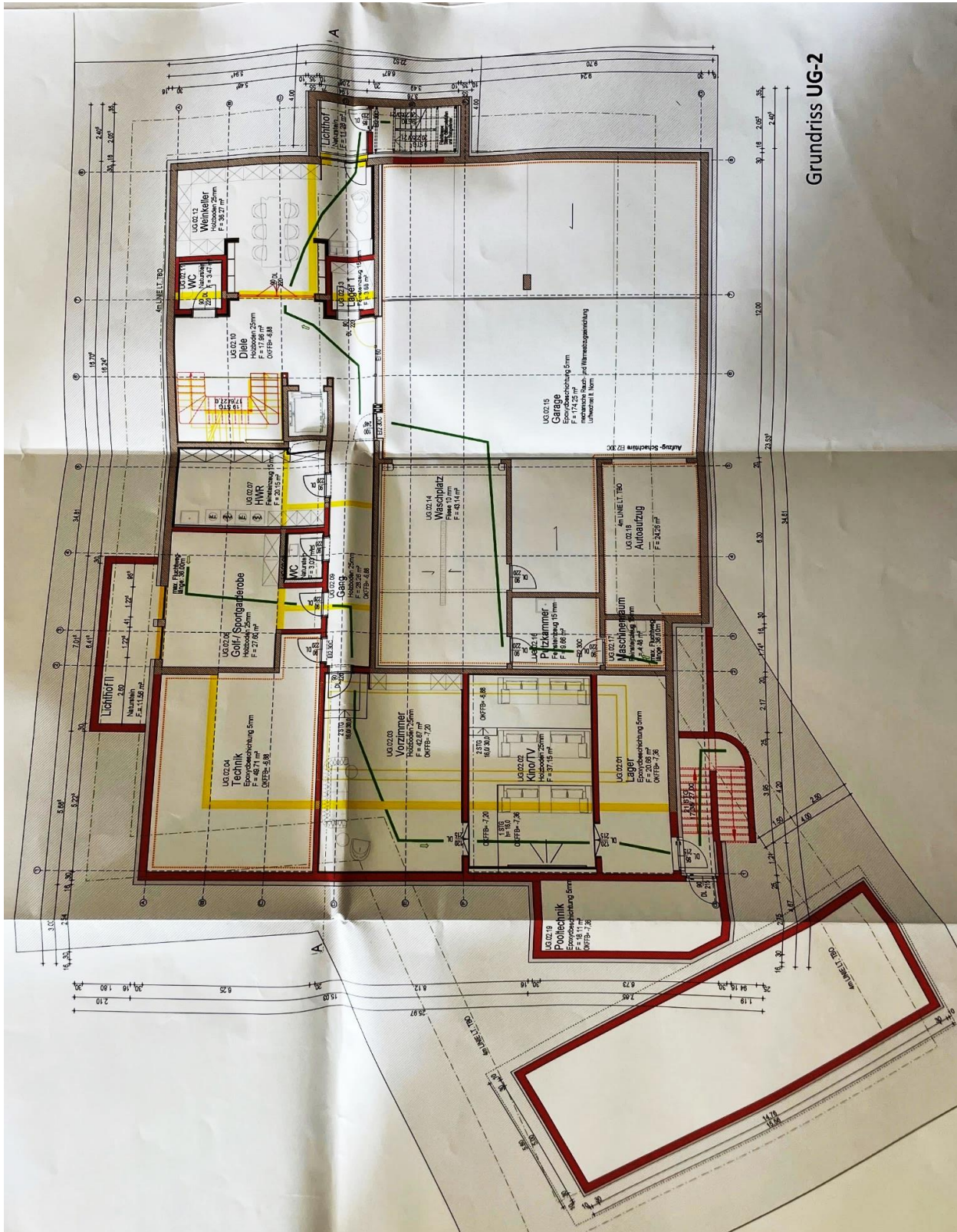


Abbildung 24: Grundriss 2.UG

²⁵ Quelle: Änderungsplanung (Heiser Kircher Architekten ZT OG, v. 31.05.2022; offizieller baurechtlicher Letztstand)



Abbildung 25: Grundriss 1.UG

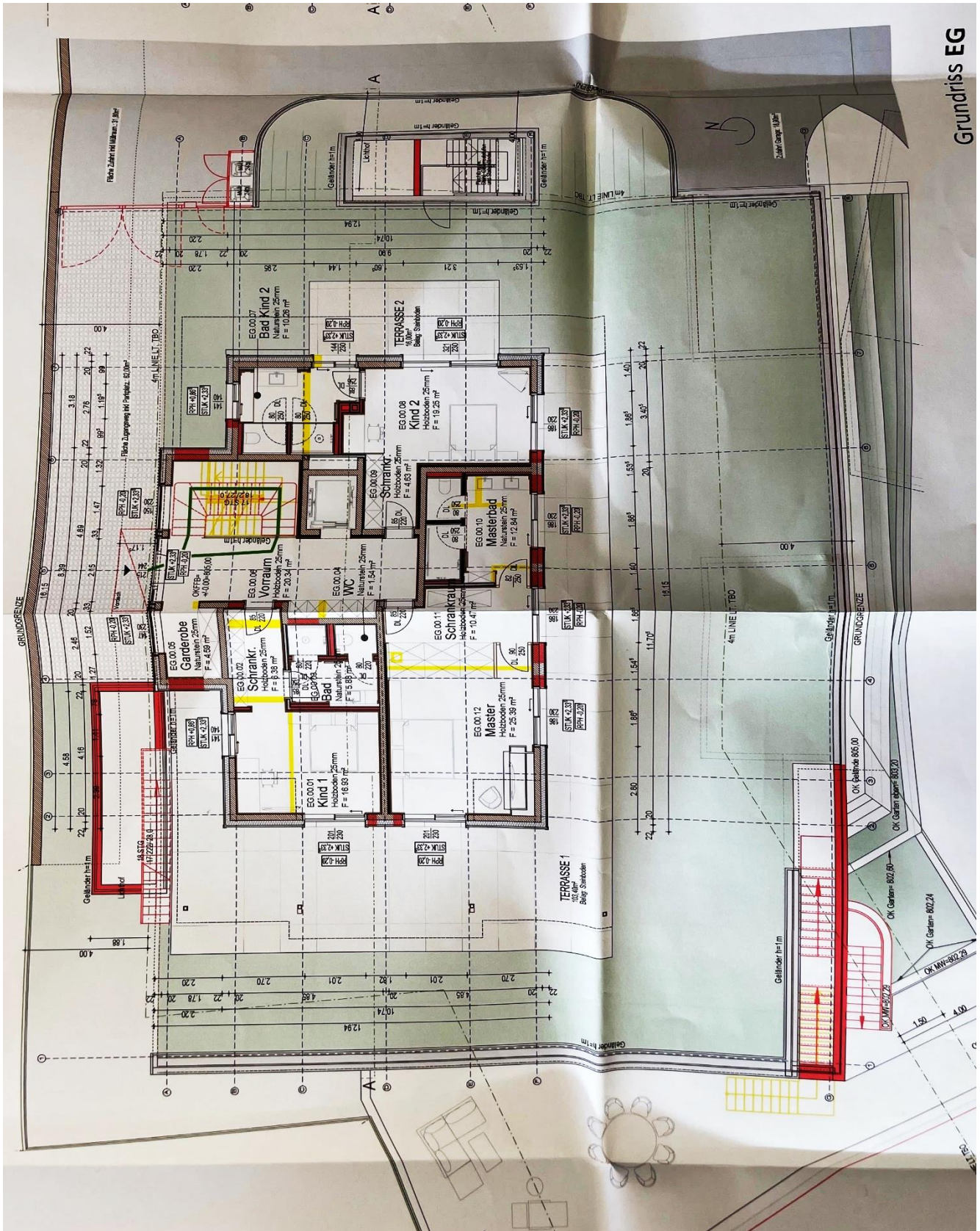


Abbildung 26: Grundriss Erdgeschoss

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 28: Zuwegung



Abbildung 29: Zuwegung



Abbildung 30: Zuwegung



Abbildung 31: Außenansicht



Abbildung 32: Blick auf das Siedlungsgebiet



Abbildung 33: Blick auf das Siedlungsgebiet



Abbildung 34: Zuwegung



Abbildung 35: Zuwegung



Abbildung 36: Ausblick & Umgebung



Abbildung 37: Ausblick & Umgebung



Abbildung 38: Ausblick & Umgebung



Abbildung 39: Außenansicht



Abbildung 40: Außenansicht



Abbildung 41: Außenansicht



Abbildung 42: Außenansicht



Abbildung 43: Außenansicht



Abbildung 44: Außenansicht



Abbildung 45: Außenansicht



Abbildung 46: Außenansicht



Abbildung 47: Außenansicht



Abbildung 48: Außenansicht



Abbildung 49: Außenansicht



Abbildung 50: Außenansicht



Abbildung 51: Außenansicht



Abbildung 52: Außenansicht



Abbildung 53: Außenansicht



Abbildung 54: Außenansicht



Abbildung 55: Außenansicht



Abbildung 56: Außenansicht



Abbildung 57: Außenansicht



Abbildung 58: Außenansicht



Abbildung 59: Außenansicht



Abbildung 60: Außenansicht



Abbildung 61: Außenansicht



Abbildung 62: Außenansicht



Abbildung 63: Außenansicht



Abbildung 64: Außenpool



Abbildung 65: Außenpool



Abbildung 66: Außenpool



Abbildung 67: Außenpool



Abbildung 68: Außenpool



Abbildung 69: Außenbereich



Abbildung 70: Außenbereich



Abbildung 71: Außenbereich



Abbildung 72: Außenbereich



Abbildung 73: Außenbereich



Abbildung 74: Außenbereich



Abbildung 75: Außenbereich



Abbildung 76: Außenbereich



Abbildung 77: Außenbereich



Abbildung 78: Außenbereich



Abbildung 79: Außenbereich



Abbildung 80: Beschädigungen



Abbildung 81: Beschädigungen



Abbildung 82: Lichtschacht



Abbildung 83: Terrasse



Abbildung 84: Terrasse



Abbildung 85: Terrasse

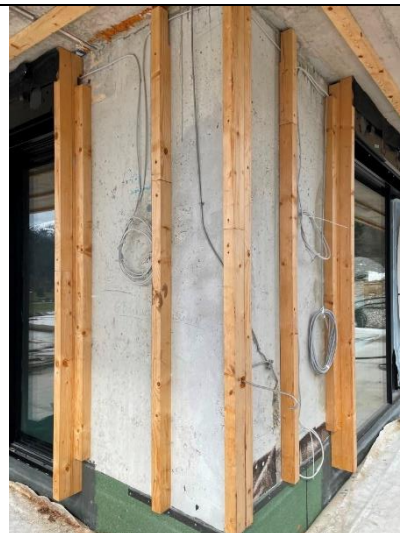


Abbildung 86: Fassade EG



Abbildung 87: Fassade EG



Abbildung 88: Fassade EG



Abbildung 89: Isolierung EG



Abbildung 90: Fassade EG



Abbildung 91: Fassade EG



Abbildung 92: Fassade EG



Abbildung 93: EG



Abbildung 94: EG



Abbildung 95: EG



Abbildung 96: EG



Abbildung 97: EG



Abbildung 98: EG



Abbildung 99: EG



Abbildung 100: EG



Abbildung 101: EG



Abbildung 102: EG



Abbildung 103: EG



Abbildung 104: EG



Abbildung 105: EG



Abbildung 106: EG



Abbildung 107: EG



Abbildung 108: EG



Abbildung 109: EG



Abbildung 110: EG



Abbildung 111: EG



Abbildung 112: EG



Abbildung 113: EG



Abbildung 114: EG



Abbildung 115: EG

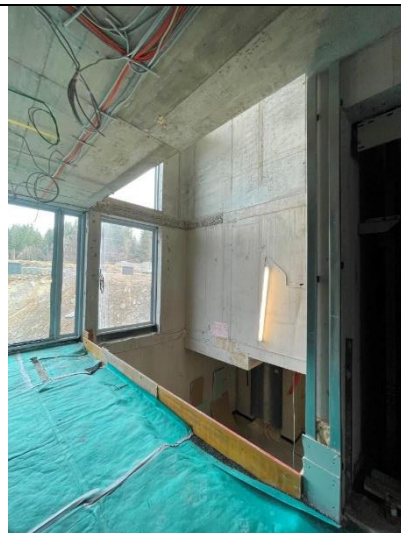


Abbildung 116: EG



Abbildung 117: EG



Abbildung 118: EG



Abbildung 119: EG



Abbildung 120: EG



Abbildung 121: EG



Abbildung 122: EG



Abbildung 123: EG



Abbildung 124: EG



Abbildung 125: EG



Abbildung 126: EG



Abbildung 127: OG/Balkon



Abbildung 128: OG/Balkon



Abbildung 129: OG/Balkon



Abbildung 130: OG/Balkon



Abbildung 131: OG/Balkon



Abbildung 132: OG/Balkon



Abbildung 133: OG/Balkon



Abbildung 134: Umgebung



Abbildung 135: OG/Balkon



Abbildung 136: OG



Abbildung 137: OG



Abbildung 138: OG



Abbildung 139: OG



Abbildung 140: OG



Abbildung 141: Ausblick & Umgebung



Abbildung 142: Ausblick & Umgebung



Abbildung 143: Ausblick & Umgebung



Abbildung 144: BspH. Fenster

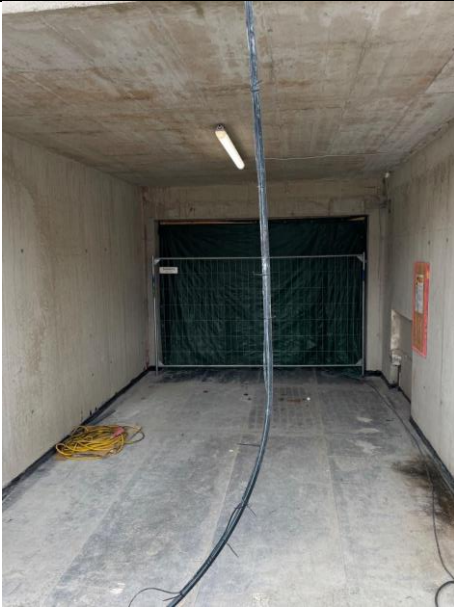


Abbildung 145: TG-Einfahrt 1.UG



Abbildung 146: Tiefgarage 1.UG

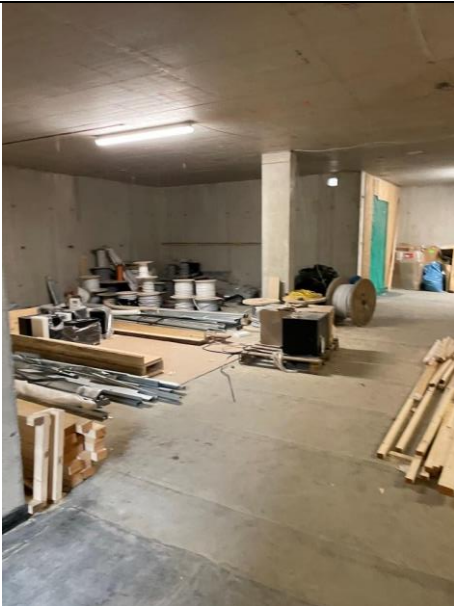


Abbildung 147: Tiefgarage 1.UG



Abbildung 148: Tiefgarage 1.UG



Abbildung 149: Tiefgarage 1.UG

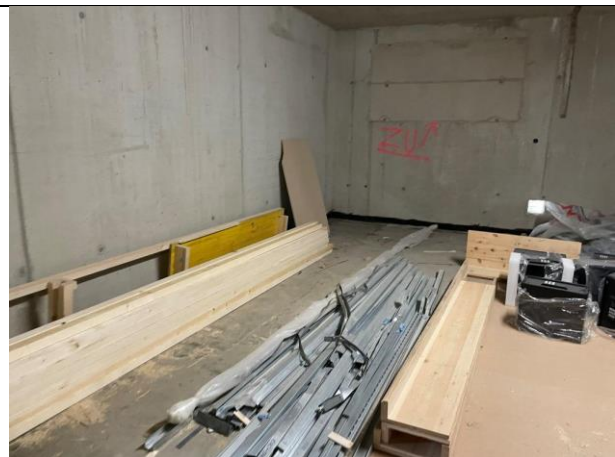


Abbildung 150: Tiefgarage 1.UG



Abbildung 151: Tiefgarage 1.UG



Abbildung 152: Autoaufzugschacht UG 1



Abbildung 153: Autoaufzugschacht UG 1

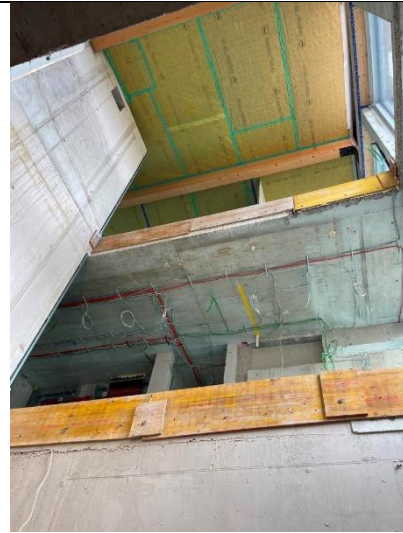


Abbildung 154: Treppenhaus



Abbildung 155: Treppenhaus



Abbildung 156: Treppenhaus



Abbildung 157: Personenaufzugsschacht



Abbildung 158: Personenaufzugsschacht



Abbildung 159: 1.UG



Abbildung 160: 1.UG



Abbildung 161: 1.UG



Abbildung 162: 1.UG



Abbildung 163: 1.UG



Abbildung 164: 1.UG



Abbildung 165: 1.UG



Abbildung 166: 1.UG



Abbildung 167: 1.UG



Abbildung 168: 1.UG



Abbildung 169: 1.UG



Abbildung 170: 1.UG



Abbildung 171: 1.UG



Abbildung 172: 1.UG



Abbildung 173: 1.UG



Abbildung 174: 1.UG



Abbildung 175: 1.UG



Abbildung 176: 1.UG

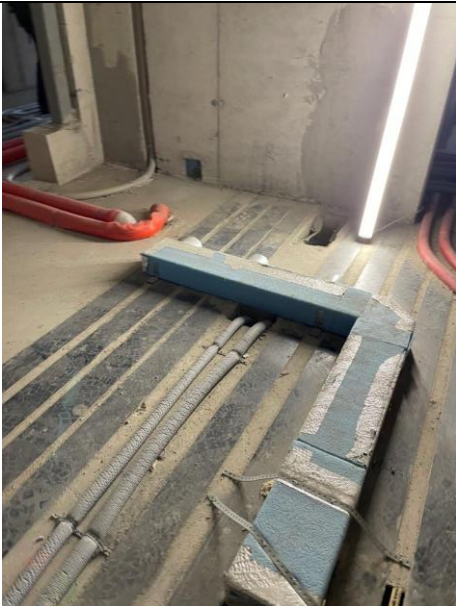


Abbildung 177: 1.UG



Abbildung 178: 1.UG

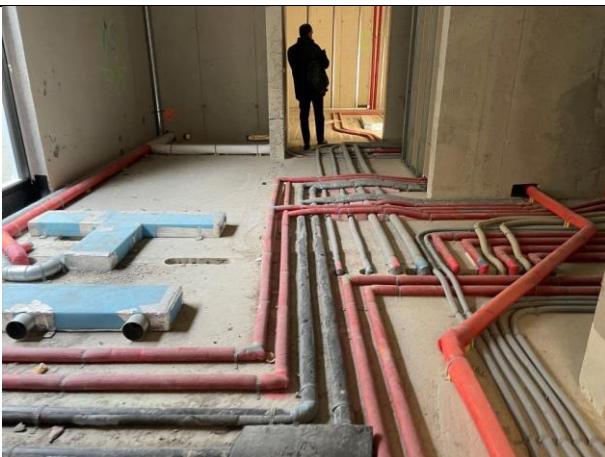


Abbildung 179: 1.UG

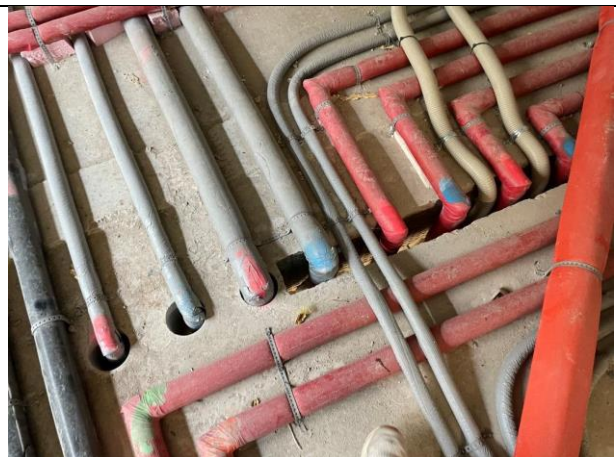


Abbildung 180: 1.UG



Abbildung 181: 1.UG



Abbildung 182: 1.UG



Abbildung 183: 1.UG

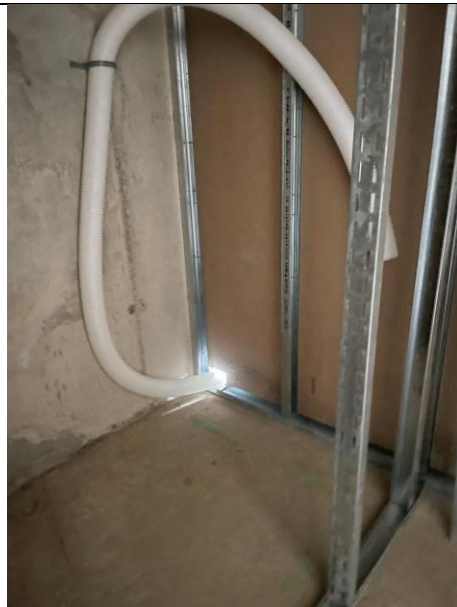


Abbildung 184: 1.UG



Abbildung 185: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 186: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 187: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 188: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 189: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 190: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 191: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 192: Bsph. Feuchteschäden



Abbildung 193: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 194: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 195: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 196: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 197: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 198: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 199: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 200: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 201: Tiefgarage 2. UG

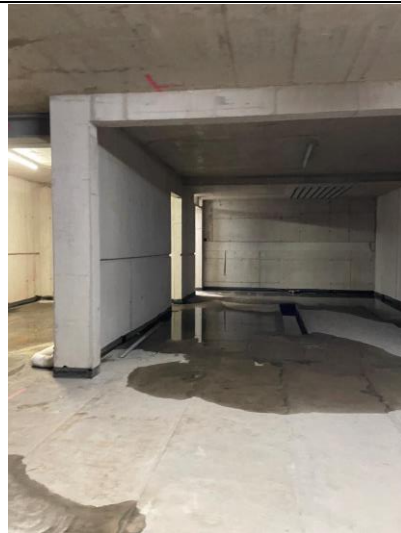


Abbildung 202: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 203: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 204: Tiefgarage 2. UG



Abbildung 205: 2.UG



Abbildung 206: 2.UG



Abbildung 207: 2.UG



Abbildung 208: 2.UG



Abbildung 209: 2.UG



Abbildung 210: 2.UG



Abbildung 211: 2.UG

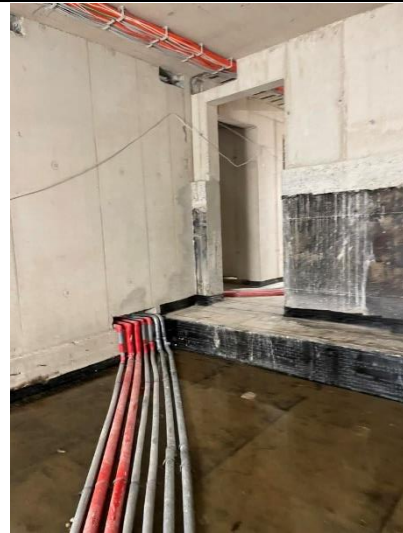


Abbildung 212: 2.UG



Abbildung 213: 2.UG



Abbildung 214: 2.UG



Abbildung 215: 2.UG



Abbildung 216: 2.UG

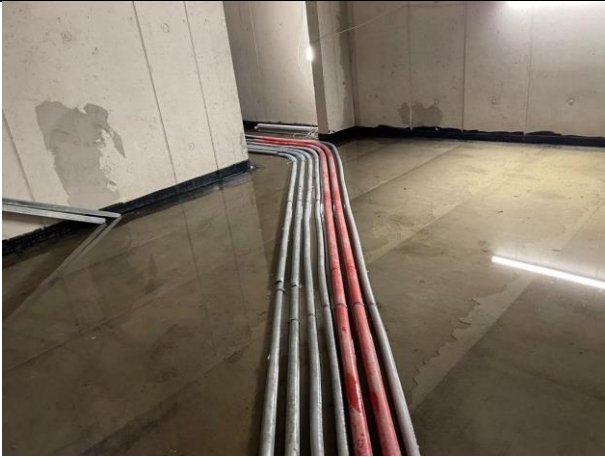


Abbildung 217: 2.UG



Abbildung 218: 2.UG



Abbildung 219: 2.UG



Abbildung 220: 2.UG



Abbildung 221: 2.UG



Abbildung 222: 2.UG

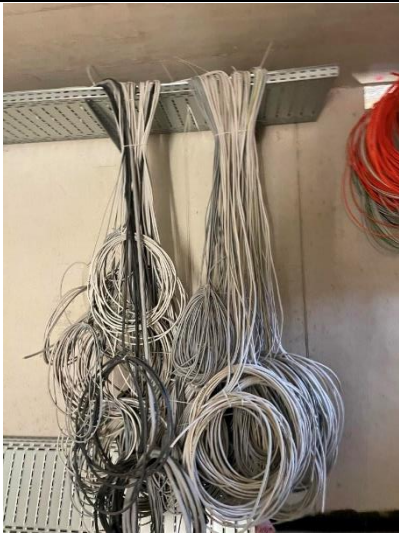


Abbildung 223: 2.UG



Abbildung 224: 2.UG



Abbildung 225: 2.UG



Abbildung 226: 2.UG



Abbildung 227: 2.UG



Abbildung 228: 2.UG



Abbildung 229: 2.UG



Abbildung 230: 2.UG



Abbildung 231: 2.UG



Abbildung 232: 2.UG



Abbildung 233: 2.UG



Abbildung 234: 2.UG



Abbildung 235: 2.UG



Abbildung 236: 2.UG



Abbildung 237: 2.UG



Abbildung 238: 2.UG



Abbildung 239: 2.UG



Abbildung 240: 2.UG



Abbildung 241: 2.UG



Abbildung 242: 2.UG



Abbildung 243: 2.UG



Abbildung 244: 2.UG



Abbildung 245: 2.UG



Abbildung 246: 2.UG



Abbildung 247: 2.UG



Abbildung 248: 2.UG



Abbildung 249: 2.UG



Abbildung 250: 2.UG

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					
Lichthof 1 - 11,28 m²					
Lichthof 2 - 11,56 m²					
Lager	20,66		20,66		
Kino/TV	37,15	37,15			
Vorzimmer	42,87	42,87			
Technik	49,71		49,71		
Golf-/Sportgarderobe	27,60	27,60			
HWR	20,15		20,15		
WC	3,03	3,03			
Gang	28,26	28,26			
Diele	17,96	17,96			
WC	3,47	3,47			
Weinkeller	36,27	36,27			
Lager 1	3,88		3,88		
Waschplatz	43,14				43,14
Garage	174,25				174,25
Putzkammer	9,66		9,66		
Maschinenraum	4,48				4,48
Autoaufzug	24,26				24,26
Pooltechnik	18,11		18,11		
2.UG gesamt	564,91	196,61	122,17	0,00	246,13
1. Untergeschoss					
Lager	14,94		14,94		
Dusche	1,60	1,60			
Dampfbad	6,16	6,16			
Wellness	28,88	28,88			
Garderobe	3,54	3,54			
Sauna	5,70	5,70			
WC	3,14	3,14			
Fitness	28,52	28,52			
Diele	11,87	11,87			
Sportgeräte	7,49		7,49		
Bad	6,66	6,66			
WC	1,74	1,74			
Schrankraum	2,94	2,94			
Gast	23,88	23,88			
Eingang	16,47	16,47			
Garagen	180,49				180,49
Autoaufzug	0,00				0,00
Gang	26,74	26,74			
Wohnen	31,35	31,35			
Gast 1	28,58	28,58			
Bad/Dusche	6,47	6,47			
WC	1,60	1,60			
Gast 2	35,69	35,69			
Bad/Dusche	6,98	6,98			
WC	1,92	1,92			
Terrasse	145,00			145,00	
1.UG gesamt	628,35	280,43	22,43	145,00	180,49

Abbildung 251: Aggregierte Flächenzusammenstellung (abgeleitet aus den genehmigten Plänen) (1/2)

Verkehrswertgutachten

(unfertiges) Chalet / Villa, Gieringweg 8d, A-6370 Reith b.K.

Juni 2024

Erdgeschoss					
Kind 1	16,93	16,93			
Schrankraum	6,38	6,38			
Bad	5,88	5,88			
WC	1,54	1,54			
Garderobe	4,59	4,59			
Vorraum	20,34	20,34			
Bad Kind 2	10,26	10,26			
Kind 2	19,25	19,25			
Schrankraum	4,63	4,63			
Masterbad	12,84	12,84			
Schrankraum	10,47	10,47			
Master	25,39	25,39			
Terrasse 1	103,40			103,40	
Terrasse 2	16,00			16,00	
EG gesamt	257,90	138,50	0,00	119,40	0,00
Obergeschoss					
Wohn-/Essbereich	88,96	88,96			
WC	4,51	4,51			
Vorraum	4,84	4,84			
AR	4,09	4,09			
Vorrat	7,72	7,72			
Küche	31,08	31,08			
Terrasse*	112,24			112,24	
OG gesamt	253,44	141,20	0,00	112,24	0,00
Summe	1.704,60	756,74	144,60	376,64	426,62
<i>*Gem. Plan als Terrasse bezeichnet; de facto Balkon</i>					

Abbildung 252: Aggregierte Flächenzusammenstellung (abgeleitet aus den genehmigten Plänen) (2/2)

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	unvollendetes Chalet / Wohnhaus		
Adresse	Gieringweg 8d		
Grundstücksfläche m²	1.273	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr (Annahme)	2021	Stichtag	2024
Nutzung <small>(Nutzfläche gem Änderungsplan v. 31.05.2022)</small>	Nutzfläche m ²		
Wohnnutzflächen	756,74		
Nebenflächen	144,60		
Terrassen/Balkon	376,64		
Garage	426,62		
Summe	1.704,60		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² NF	in EURO/m ³	
Wohnnutzflächen	10.240,00		7.749.018
Nebenflächen	5.120,00		740.352
Terrassen/Balkon	2.048,00		771.359
Garage	4.096,00		1.747.436
<small>Herleitung der Ansätze in Abstimmung mit BauSV Krimbacher</small>			
Herstellungskosten ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag (EURO)			11.008.164
<small>Ermittlung der Nebenkosten</small>			
Baunebenkosten (%)	0,0%	*	0
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%	*	0
Außenanlagen	0,0%	**	0
<small>* im obigen Kostenansatz enthalten; ** zum Stichtag nicht errichtet</small>			
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO)			11.008.164
	in %		
Hafrücklass für fehlende Gewährleistungsansprüche	5,0%		-550.408
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO) unter Berücksichtigung Hafrücklass			10.457.756
	in %		
Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades	45,0%		-5.751.766
<small>Ansatz des Fertigstellungsgrades in Abstimmung mit BauSV Krimbacher</small>			
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO) unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades			4.705.990
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	3		
Restnutzungsdauer in Jahre	77		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren <small>(lineare Wertminderung)</small>	77		
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-4%		-176.475
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			4.529.515
Sanierungskosten - vgl. Gutachten			-170.000
Abschläge	ca.	-3,75%	-170.000
	m ³	in EURO/m ³	abzgl. 5 % Hafrücklass (vgl. GA)
Pool Rohbau	180	500,00	85.500
Aushub Erschwernis Felsabbruch	2.000	100,00	190.000
Zuschläge	ca.	6,08%	275.500
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			4.635.015
Bodenwert	4.945.200		
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			4.945.200
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			9.580.215
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			9.580.215

Abbildung 253: Sachwertberechnung