
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **gehobenen Wohnhauses** in
A-6382 Kirchdorf in Tirol, **Rupert-Wintersteller-Straße 4.**

Katastralgemeinde:	Kirchdorf
Grundstücksnummer:	66/9 (Zuwegung), 66/15 (Garten) & 66/16 (bebaut)
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82106
Einlagezahl:	1389
Anteil:	Volleigentum
Eigentümer:	Mag. Florian Walter Schluifer
zum Wertermittlungsstichtag:	15.10.2025

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Liegenschaft
ohne Berücksichtigung der Be-
lastungen (ohne Zubehör):**

1.363.000, -- Euro

(in Worten: eine Million dreihundertdreißigtausend Euro)

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Liegenschaft
unter Berücksichtigung der vor-
handenen Belastungen (ohne
Zubehör):**

1.093.000, -- Euro

(in Worten: eine Million dreiundneunzigtausend Euro)

Hinweis: Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienwohnhaus mit Nebenräumen in Form einer abgeschlossenen Einheit (Kosmetikstudio). Ggf. vorhandenes Zubehör befindet sich auskunftsgemäß im Fremdeigentum, sodass dahingehend kein Wertansatz erfolgt -der/die ausgewiesene(n) Wert(e) versteht/verstehen sich exkl. Zubehör!

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

Mitglied des Herausbergremiums der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards Board (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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft in der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Form und unter der Annahme einer planmäßigen Instandhaltung. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 97 Seiten, davon 49 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	12
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	12
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	18
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	20
5. Bestandsverhältnisse.....	21
6. Sonstige rechtliche Angaben	22
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	24
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	24
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	25
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	27
4. Erschließungszustand des Grundstücks	28
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	30
1. Gebäudeeckdaten.....	30
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	30
3. Gebäudezustand.....	34
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	35
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	36
1. Allgemeines	36
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	37
3. Bodenwertermittlung	37
4. Ableitung des Sachwertes.....	39
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang.....	39
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	40
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	41
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	41

4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör).....	42
5. Ableitung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)	43
6. Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechts	45
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	48
H. ANLAGEN.....	49
Lage im Raum.....	50
Grundbuchauszug	52
Auszug Übergabsvertrag (Wohnungsgebrauchsrecht)	54
Umfang des Wohnungsgebrauchsrechtes (Plan)	56
Nutzungsvereinbarung bzgl. Flächen im EG	58
Katastralmappenauszug	62
Flächenwidmungsplan	63
Gefahrenzonendarstellung	64
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	67
Altlastenkataster	69
Leitungsauskunft.....	70
Grundrisse – Baurechtlich genehmigter Letztstand	73
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	75
Flächenzusammenstellung.....	96
Sachwertberechnung.....	97

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Kössen-Kirchdorf eGen Dorf 4 A-6345 Kössen <i>vertreten durch:</i> Tinzl & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft Museumstraße 21 A-6020 Innsbruck
Verpflichtete Partei	Mag. Florian Walter Schluifer Rupert-Wintersteller-Straße 2 A-6382 Kirchdorf in Tirol <i>vertreten durch: -</i>
Eigentümer:	Mag. Florian Walter Schluifer Rupert-Wintersteller-Straße 2 A-6382 Kirchdorf in Tirol
Auftrag vom:	30. Juni 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet wird der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). 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.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	15.10.2025 (Datum der Lokalinagenscheinnahme).

Wertermittlungsgrundlagen:¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Exekutionsordnung (EO),
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“
Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und ge-
richtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste
Erscheinung),
Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft
2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich
zertifizierten Sachverständigen in Österreich),
Einschlägige Fachliteratur,
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von
Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage.
ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkunden-
sammlung beim Grundbuch),
Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 08.09.2025
sowie Mailverkehr v. 04.09.2025),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 15.10.2025),
Grundbuchauszug EZ 1389 (v. 08.12.2025),
TZ 3446/2013 – versch. Urkunden im Zusammenhang mit einer Veränderung
der Grundstücksgrenzen / Grundstücksteilung im Jahr 2013,
TZ 21304/2012 Kaufvertrag Schluifer // Schluifer (v. 07.12.2011)
TZ 2662/2015 Übergabsvertrag Schluifer // Schluifer (v. 11.03.2015),
Bauakte:
Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Grundstück 66/16“ (v. 24.05.2013),*
- *Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (v. 23.05.2013),*

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

- **Einreichplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 24.05.2013; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 19.08.2013 sowie Vermerk „amtlich korrigiert am 06.08.2013“ versehen),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.06.2013),
- Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (v. 09.01.2013),
- Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung einer Terrasse im Abstandsbereich auf Gst. 66/16 (v. 11.07.2013, von Christine Schlüßler als damalige Eigentümerin des Gst. 66/12)
- Vereinbarung zwischen Bauwerber und Gemeinde (Überbauung der Kanalleitung in geringfügigem Umfang; v. 11.09.2013),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-26/2013, v. 19.08.2013),
- Baubeginnmeldung zum 26.09.2013 (v. 20.09.2013),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte (v. 20.09.2013),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 06.12.2014),
- **Bauvollendungsanzeige** zum 01.11.2014 (v. 17.02.2015),
- sowie div. weitere Unterlagen & Unterlagen untergeordneter Relevanz (Rauchfangbefund, Verhandlungsprotokoll, versch. Baufortschrittmeldungen, versch. Anschluss- und Erschließungskostenbescheide, etc.).

Mikrolageplan (tiris online, v. 08.12.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 08.12.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 08.12.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 08.12.2025),

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

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 08.12.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 08.12.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 08.12.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 08.12.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 08.12.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 08.12.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 08.12.2025),

Leitungspläne (tinetz & tigas, v. 08.12.2025),

Lageplan Kanalisation (Gemeinde Kirchdorf, v. 15.01.2026),

Auskunft über aktuell bestehende offene Gemeindeforderungen (Mail v. 04.09.2025 sowie v. 15. und 23.01.2026),

Arbeitsmarktdaten Tirol (AMS, 11/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,
Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2025 – Wohnimmobilien (zum
Stichtag aktuellste Veröffentlichung),
Kaufpreissammlung des unterfertigen Sachverständigen,
Lebenserwartungsrechner von Statistik Austria,
Leibrententafel 2022/2024 (Statistik Austria, v. 15.09.2025).

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Seitens der Verpflichteten Partei wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein gehobenes Wohnhaus mit Nebenflächen in geringfügigem Umfang.

Derartige Objekte werden im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert, weshalb im vorliegenden Fall der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer zu ermitteln ist

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der örtlichen Gemeinde mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde zum Wertermittlungstichtag offene Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen (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

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.

- Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem Wohnungsgebrauchsrecht sowie einer weiteren Nutzungsvereinbarung belastet (vgl. Ausführungen unten). Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe ist unter Umständen besonders klein, weshalb die vorgenannten Punkte ggf. im besonderen Maß 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,
- Einfriedung,
- Außenanlagen,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Liegenschaft,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Es wurden alle Stockwerke und alle Zimmer der baulichen Anlagen besichtigt und begangen.

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 08.12.2025 besteht im C-Lastenblatt² folgende wertrelevante Eintragung:

- 1) Lfd. Nr. 4a TZ 2662/2015: **Wohnungsgebrauchsrecht** gem. Punkt Drittens Übergabsvertrag 2015-03-11 für **Christine Schluifer geb. 1945-01-03**

Diese Eintragung geht auf den Übergabsvertrag zwischen Christine Schluifer (Mutter des Verpflichteten) und Herrn Magister Schluifer (Verpflichtete Partei & Eigentümer der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft) vom 11.03.2015 zurück.

*Gemäß Punkt „Drittens: Wohnungsgebrauchsrecht“ des o.g. Vertrages verpflichtete sich der Übernehmer und heutige Eigentümer der Liegenschaft „mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaft EZ 1389 ... seiner Mutter, **Christine Schluifer, geboren am 03.01.1945, auf deren Lebensdauer ... das (unentgeltliche) Wohnungsgebrauchsrecht“ zu gewähren.***

Konkret festgehalten wurde, dass das Wohnungsgebrauchsrecht folgende Bereiche umfassen soll:

- *Die abgetrennte Wohnung des Wohnhauses Rupert-Wintersteller-Straße 4, bestehend aus Vorraum, Flur Bad/Toilette, Gästezimmer und Terrasse im Erdgeschoss,*
- *Wohnzimmer, Küche, Speis, Bügelraum, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse im ersten Obergeschoss,*
- *Garage samt angrenzendem Lagerraum im Erdgeschoss (jeweils alleinige Gebrauchsrechte), sowie*
- *Mitbenützungsmöglichkeit am Foyer und sämtlichen sonstigen Freifläche des Grundstückes 66/16 sowie an der über die Grundstücke 66/9 und 66/15 führenden Zufahrt.*

Für eine bessere Abgrenzung wurde dem Übergabevertrag ein Lageplan beigelegt, der die betroffenen Bereiche enthält (grün markiert; siehe Anlage!)

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

Ausdrücklich festgehalten wurde dabei auch, dass „sämtliche für diese Wohnung samt Garage anfallenden Betriebskosten, welcher Art auch immer, von den Berechtigten selbst zu tragen“ sind. Weitere Regelungen, etwa hinsichtlich der Instandhaltung des Gebäudes, sind dem vorliegenden Vertrag nicht zu entnehmen, so dass davon auszugehen ist, dass keine weiteren Abreden getroffen wurden.

Zusammenfassend steht der Begünstigten somit das exklusive (und unentgeltliche!) Nutzungsrecht an weiten Teilen der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen zu. Lediglich der im Plan als „Home Office“ bezeichnete Bereich inkl. Bad/WC (derzeit als Kosmetikstudio genutzt; vgl. Ausführungen unten!) sind vom Nutzungsrecht nicht umfasst.

Ebenso wurde gem. Wortlaut des analysierten Vertrages keine exklusive Nutzung an dem (zum Stichtag unbebauten und als Garten genutzten) Gst. 66/15 eingeräumt.

*Diese Eintragung – das Recht besteht auskunftsgemäß weiterhin und die Begünstigte wohnte zum Zeitpunkt des Ortstermins (=Wertermittlungsstichtag; vgl. Ausführungen unten) weiterhin in der/den betrachtungsgegenständlichen Einheiten – **schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erheblich ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.***

KEINE weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 08.12.2025 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

1) Lfd. Nr. 2a TZ 3446/2013: BEV 963/2013/83

Diese Eintragung geht auf eine Grundstücksteilung im Jahre 2013 zurück. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Gst. 66/9 in die Grundstücke 66/9, 66/15 und 66/16 unterteilt.

Derartige Eintragungen sind im Zuge einer erfolgten Grundstücksteilung als nicht unüblich zu bezeichnen und stellen keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz dar – insb. da der, der Urkunde beiliegende Lageplan augenscheinlich dem heutigen Grenzverlauf entspricht.

KEINE weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Anmerkung zur rückseitigen Erschließung & Grenzbebauung:

Im Zuge des Ortstermins wurde neben der hier

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1389 (Gst. 66/9, 66/15 & 66/16 // Wintersteller-Straße 4) auch die davor, in östlicher / süd-östlicher Himmelsrichtung errichtete Liegenschaft EZ 1025 (Gst. 66/12; Wintersteller-Straße 2) begangen und besichtigt.³ Eigentümer beider Liegenschaften / EZs ist der Verpflichtete.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt ausgehend vom öffentlichen Gut (Gst. 66/13) über eine auf Eigengrund errichtete Zufahrt (gesamtes Gst. 66/9 sowie Teilflächen der Gst. 66/15 & 66/16). Für eine bessere Orientierung sei auf folgende Abbildung verwiesen:



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

Darüber hinaus verfügt der im Unter-/Erdgeschoss der Nachbarliegenschaft (Gst. 66/12) Liegenschaft errichtete Werk-/Lagerraum über eine Ausfahrt in Form eines Garagentores zum rückseitig / auf Gst. 66/16 gelegenen Weg. Eine rechtlich gesicherte Dienstbarkeit (i.S.e. grundbücherlich gesicherten Wege- / Fahrtrechtes) ist hier gem. den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen jedoch nicht gegeben. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine (außerbücherlichen) Wegerechte bestehen. Allfällige diesbezügliche Restrisiken sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert, sodass dahingehend kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat.

³ Hinsichtlich der diesbezüglichen Wertermittlung wird auf das separate Gutachten verwiesen – bewertungsgegenständlich ist hier nur die Liegenschaft Rupert-Wintersteller Straße 4 in EZ 1389 samt darauf errichteten baulichen Anlagen!

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

Anmerkung zur Heizung:

Wie im Rahmen des Ortstermins mitgeteilt wurde, versorgt die im Gebäude Rupert-Wintersteller-Straße 2 (= benachbarte Liegenschaft; gleicher Eigentümer) vorhandene Zentralheizung auch die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Rupert-Wintersteller Straße 4 (i.S.e. Nahwärmenetzes). Auskunftsgemäß wurde dies umgesetzt, um Kosten zu sparen. Im Bereich der Liegenschaft Rupert-Wintersteller Straße 4 bestehen lediglich allgemeine Vorbereitungen, jedoch keine eigene Heizungsanlage. Eine diesbezügliche Vereinbarung (beide Liegenschaften haben bisher den gleichen Eigentümer!) besteht auskunftsgemäß (rückbestätigt per Mail v. 26.01.2026) nicht.

Im Ergebnis verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft somit **derzeit über keine eigene Heizungsanlage**. Dieser Umstand (technische Umsetzung der geplanten eigenen Heizungsanlage ist nicht erfolgt) ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist der maßgeblichen Baubewilligung v. 19.08.2013 (Az. BAU-26/2013; vgl. Ausführungen unten) als Art der Beheizung „Grundwasser-Wärmepumpe“ zu entnehmen. Da Energieausweis – der ebenso Teil der Baueinreichung war und auf den in o.g. Baubewilligung ebenso abgestellt wird jedoch als Energieträger „Näh-/Fernwärme“ zu entnehmen ist, wird dieser Abweichung dahingehend keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Außerbücherliche Leitungsrechte:

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

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

Darüber hinaus verläuft im Bereich der Gst. 66/9 und 66/15, sowie in geringem Umfang auch auf Gst. 66/16 eine Gas Leitung – diese zweigt von der Hauptleitung in der Rupert-Wintersteller-Straße ab

und führt entlang der Grundstücksgrenze zu Gst. 66/12 (benachbarte Liegenschaft / Rupert-Wintersteller-Straße 2) hin zu den baulichen Anlagen auf Gst. 66/12.

Angesichts der Tatsache, dass diese Leitung an der unmittelbaren Grundstücksgrenze verläuft, dadurch keine signifikante Einschränkung zu erwarten ist und darüber hinaus die Versorgung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen derzeit über ein Nahwärmenetz mit Zentralheizung im Objekt auf Gst. 66/12 erfolgt (vgl. vorherigen Punkt) und diese Gasleitung somit derzeit auch der eigenen Versorgung dient, wird dieser im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Gemäß Kanalisations-Lageplan der Gemeinde Kirchdorf (v. 15.01.2026) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft folgende Abwasserleitungen:

- Oberflächenwasserkanal (nordwestlich; entlang der Gst.-Grenze von Gst. 66/16 und 66/15),
- Schmutzwasserkanal 1 (im Bereich der Gst. 66/15 und 66/9; entlang / unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze),
- Schmutzwasserkanal 2 (entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Gst. 66/16 hin zu Gst. 66/12).

Für eine bessere Orientierung sei auf die Leitungspläne in der Anlage verwiesen.

Im Bereich der Gst. 66/15 und 66/9 ist aufgrund des Verlaufs in der unmittelbaren Nähe zur Grundstücksgrenze keine signifikante Einschränkung gegeben. Im Bereich des Gst. 66/16 („Schmutzwasserkanal 2“) bestünde indes eine geringfügige Einschränkung, hier wurde dem Grundstückseigentümer / damaligen Bauwerber jedoch eine Überbauung der Kanalleitung erlaubt (vgl. nächster Punkt).

Darüber hinaus dienen auch diese Kanalleitungen überwiegend der eigenen Erschließung / Ableitung von Abwässern sowie der Ver-/Entsorgung der umliegenden Bebauung. Entsprechend wird diesen Leitungen keine besondere Wertrelevanz beigemessen (insb. da Überbauung auf Gst. 66/16 erlaubt).

Vereinbarung hinsichtlich der Überbauung einer Kanalleitung:

Darüber hinaus wurde im Zuge der Bebauung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zwischen dem Bauwerber / Eigentümer des betrachtungsgegenständlichen Grundstücks und der Gemeinde Kirchdorf eine Vereinbarung getroffen, die dem Bauwerber die Überbauung der vorhandenen Schmutzwasserkanalleitung erlaubte.

Gemäß Wortlaut der vorliegenden Vereinbarung v. 11.09.2013 wurden dem Bauwerber dabei lediglich folgende Auflagen erteilt:

- keine Ableitung statischer Lasten auf die Kanalanlage
-

- Bauwerber haftet für „durch die Baumaßnahme oder durch die Überbauung auftretende“ Schäden am Kanal,
- Gemeinde behält sich die Weiterverrechnung allfälliger Mehrkosten bei der Erhaltung der Kanalanlage vor

Hierbei handelt es sich um marktübliche Vereinbarungen. Weitere Vorgaben oder die Vereinbarung einer einmaligen (oder wiederkehrenden) Entschädigungszahlung sind dem vorliegenden Dokument indes nicht zu entnehmen.

Dieser Vereinbarung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen (resp. führt diese Erlaubnis in Zusammenschau zur Aufhebung einer potenziellen Einschränkung, da der Teilbereich überbaut werden darf und sohin genutzt werden kann).

Sonstiges:

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

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

Energieausweis:

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

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte (lediglich) ein Energieausweis aus gestellt von „Planungsbüro Lusser GmbH“ am 23.05.2013 entnommen werden. Diesem sind folgende Kennwerte zu entnehmen:

- HWB_{ref, RK}: 31,02 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse B,
- f_{GEE}: 0,72,
- Energieträger: Nah-/Fernwärme.

Entsprechend des Ausstellungsdatums in 05/2013 und der allgemeinen Vorgaben, wonach ein Energieausweis maximal 10 Jahre gültig ist, ist der vorliegende Energieausweis inzwischen abgelaufen. Da

auskunftsgemäß jedoch zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen am Objekt erfolgt sind, wird diesem Umstand im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Wertrelevanz beigemessen.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den darin angegebenen Werte sowie Erfahrungswerten für ein derartiges Gebäude ausgegangen.

In diesem Zusammenhang sei erneut darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche bauliche Anlage derzeit über einen Nahwärmeanschluss versorgt wird und keine eigene Zentralheizung verfügt. Hinweis: Nach Einbau einer eigenen Heizung und allfälligen Medientrennung nach einem etwaigen Verkauf / Verwertung ist aller Voraussicht nach ein neuer Energieausweis zu erstellen.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kirchdorf in Tirol. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 01.02.2025) eine Flächenwidmung als „**Wohngebiet**“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet, Kerngebiet (§ 40 III TROG) bzw. als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen (§ 51 iVm § 43 VII TROG; hier: Kerngebiet, teils mit beschränkter Wohnnutzung) gewidmet.

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

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

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Rupert-Wintersteller-Straße“ (öffentliches Gut) und eine daran anschließende Privatstraße auf Eigengrund (GSt. 66/9 sowie 66/15) sichergestellt.

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

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmalig mit Einreichung in

05/2013angesucht. Die diesbezügliche **Baubewilligung** für den „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ erfolgte sodann am 19.08.2013 (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-26/2013). Gemäß Baubeginnanzeige erfolgte der Baubeginn in 09/2013.

Die Bauvollendung wurde gem. Bauvollendungsanzeige zum 01.11.2014 angezeigt, entsprechend ist **das Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2014 zu datieren**. Eine Benützungsbewilligung konnte der Bauakte indes nicht entnommen werden und ist gem. § 45 TBO für das betrachtungsgegenständliche Objekt auch nicht erforderlich.

Datenlage Bauakte:

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

- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Grundstück 66/16“ (v. 24.05.2013),*
- *Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (v. 23.05.2013),*
- **Einreichplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 24.05.2013; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 19.08.2013 sowie Vermerk „amtlich korrigiert am 06.08.2013“ versehen),
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.06.2013),*
- *Baumassenermittlung zum o.g. Bauvorhaben (v. 09.01.2013),*
- *Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung zur Errichtung einer Terrasse im Abstandsbereich auf Gst. 66/16 (v. 11.07.2013, von Christine Schluifer als damalige Eigentümerin des Gst. 66/12)*
- *Vereinbarung zwischen Bauwerber und Gemeinde (Überbauung der Kanalleitung in geringfügigem Umfang; v. 11.09.2013),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-26/2013, v. 19.08.2013),
- *Baubeginnmeldung zum 26.09.2013 (v. 20.09.2013),*
- *Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte (v. 20.09.2013),*
- *Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 06.12.2014),*
- **Bauvollendungsanzeige** zum 01.11.2014 (v. 17.02.2015),
- *sowie div. weitere Unterlagen & Unterlagen untergeordneter Relevanz (Rauchfangbefund, Verhandlungsprotokoll, versch. Baufortschrittmeldungen, versch. Anschluss- und Erschließungskostenbescheide, etc.).*

Abschließende Beurteilung:

Die für die baulichen Anlagen maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) ist somit die Einreichplanung v. 24.05.2013 (mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf, v. 19.08.2013 sowie Vermerk „amtlich korrigiert am 06.08.2013“ versehen). Das Baujahr i.S.d. Fertigstellung wurde mit 2014 datiert.

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

- Ein rückseitig (nördliche Himmelsrichtung) vorgesehener Lagerraum im Umfang von rd. 11 m² wurde nicht errichtet / hier ist nur ein Vordach vorhanden, die beiden Umfassungswände (Nord/Ost) wurden nicht errichtet, somit ist hier kein abgeschlossener Raum, sondern lediglich eine offene Lagerfläche vorhanden.
- Die nordseitig gelegene Terrasse wird derzeit nicht als Terrasse, sondern ebenso als Lagerfläche für versch. Steinplatten und sonstiges Material genutzt.

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

- Ebenso sind die als „Grün“ und „Gelände“ bezeichneten Bereiche asphaltiert und werden ebenso als Lager für versch. Steinprodukte genutzt.
- In den Innenbereichen (sowohl EG als auch OG) sind darüber hinaus augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen zwischen baurechtlich genehmigten Letztstand und tatsächliche Ausführung vorhanden.

Angesichts der Tatsache, dass die Abweichungen im Außenbereich zu keiner signifikanten Vergrößerung der Gesamtbaumasse führ(t)en (resp. aufgrund des nicht ausgeführten Lagerraums sogar eher von einer reduzierten Baumasse auszugehen ist), wird diesen Abweichungen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen. Allfällige Restrisiken / ggf. notwenige Arbeiten zur Adaptierung im Außenbereich sind darüber hinaus über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert, sodass dahingehend kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Darüber hinaus wurde der als „Home Office“ bezeichnete Raum zum Zeitpunkt des Ortstermins auskunftsgemäß von der Schwester des Verpflichteten genutzt, die dort ein Kosmetikstudio betreibt (vgl. Ausführungen bzgl. Bestandsrecht).

Sowohl die Baugenehmigung (Art und Verwendungszweck der baulichen Anlage: „Wohnhaus zur ganzjährigen Wohnraumnutzung“) als auch ein handschriftlicher Vermerk „keine Betriebsstätte lt. Bauherr!“ in der Einreichplanung v. 24.05.2013 sehen eine derartige Nutzung nicht vor.

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde mitgeteilt, dass die abweichende Nutzung bis dato nicht bekannt war und nicht mit dem bewilligten Verwendungszweck vereinbar sei. Entsprechend ist davon auszugehen, dass eine derartige Nutzung nicht erlaubt ist und zukünftig ggf. zu untersagen sein wird. Angesichts der Tatsache, dass es sich hierbei lediglich um eine anderweitige Nutzung handelt, augenscheinlich jedoch keine signifikanten Abweichungen zwischen IST-Zustand und Genehmigung (Baumasse, Raumaufteilung etc.) bestehen, wird dieser derzeit bestehenden anderweitigen Nutzung – ein potenzieller Ersterher kann den Raum ohne größeren Aufwand auch einem der Bewilligung entsprechenden Verwendungszweck zuführen – wird diesem Umstand keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 04.09.2025 sowie Akteneinsicht v. 08.09.2025) mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen (ggf. mit Ausnahme oben thematisierter Abweichungen insb. im Außenbereich) plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

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

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

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

5. Bestandsverhältnisse

Bestandsverhältnisse:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft lässt sich in zwei Einheiten unterteilen: einen wohnwirtschaftlich genutzten Bereich im Erd- und Obergeschoss (vollwertiges Wohnhaus mit versch. Räumen und Gästezimmer inkl. Bad im EG) sowie einer abgetrennten Einheit im Erdgeschoss (ein Raum sowie sep. Bad mit Dusche und WC).

Während die wohnwirtschaftlich genutzte Einheit im EG & OG der Mutter des Verpflichteten zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht / ein **lebenslängliches, unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht** vorhanden ist (vgl. Ausführungen oben), wird der nicht mit dem Wohnungsgebrauchsrecht belastete **Teilbereich im EG** auskunftsgemäß derzeit **von der Schwester des Verpflichteten genutzt, die dort ein Kosmetikstudio betreibt**.

Seitens des Verpflichteten (Mail v. 27.01.2026) wurden uns diesbezüglich auf Nachfrage zwei als „*Nutzungsvereinbarung / Vertrag*“ bezeichnete Dokumente - eine erste Version vom 14.07.2014 und eine leicht korrigierte / präzisierte, in weiten Teilen jedoch gleichlautende und als „*letztgültige Version*“ bezeichnete Vereinbarung v. 01.11.2024 – übermittelt (vgl. Anlage). Konkret sind der Vereinbarung (v. 01.11.2024) folgende Eckpunkte zu entnehmen:

- Erlaubnis zur **dauerhaften und kostenlosen Nutzung** folgender Bereiche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:
 - o Raum befindlich im EG vor der Eingangstür zu den Wohnräumen der Mutter,
 - o Gemeinsam genutzte Eingangsbereiche „Foyer“ mit Garderobe und Gäste-WC,
 - o Zwei KFZ-Stellplätze bei der Zufahrt zur Liegenschaft auf EZ 1389, Gst. 66/9 und 66/15.
 - Beschränkt auf den Betrieb eines „*kleinen Studios für Permanent Make-up*“,
 - Nutzungsrecht lt. Vereinbarung „**unbefristet**“ und kann vom Eigentümer „**nicht vorzeitig gekündigt werden**“ und „**bleibt jedenfalls bis zum Pensionsantritt der Nutzerin bestehen und kann danach nach Absprache für eine neu definierte Zeit bei Bedarf festgelegt werden**“,
 - Nutzerin hat das Recht die Nutzung jederzeit freiwillig zu beenden,
 - Ausschluss von Weitergabe und/oder Untervermietung,
 - Ausdrücklich **keine Verpflichtung zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes**,
 - Übernahme von Betriebskosten wie „Strom, Wasser, Heizung etc.“ ebenso „**nicht verpflichtend**“ – die **laufenden Kosten trägt der Eigentümer**,
 - Etwaige durch die Nutzung entstehende Schäden sind von der Nutzerin zu beheben / ersetzen,
 - Das Schriftstück ist beidseitig unterfertigt.
-

Zusammenfassend besteht somit für den im Plan als „Home Office“ bezeichneten Bereich ein exklusives Nutzungsrecht, ferner dürfen das angrenzende Foyer und das Gäste-WC / Badezimmer mitgenutzt werden. Ebenso ist eine asphaltierte Teilfläche im Bereich der Gst. 66/9 und 66/15 zur Nutzung als PKW-Abstellfläche (Stellplätze) von der Vereinbarung umfasst. Die Nutzung erfolgt vereinbarungsgemäß **unentgeltlich** (weder Nutzungsentgelt noch Pflicht zur Übernahme von sonstigen (Betriebs-) Kosten).

Beurteilung:

Da das Recht nur als Vertrag zwischen der Nutzerin und dem aktuellen Eigentümer besteht, jedoch **nicht verbüchert** wurde und **rein privatrechtlicher Natur** ist, ist nach Ansicht des unterfertigenden Sachverständigen davon auszugehen, dass ein potenzieller Ersteher dieses Recht nicht übernehmen muss. Insbesondere, da im vorliegenden Fall keine Gegenleistung in Form einer Zahlung erfolgt – gem. Wortlaut erfolgt die Überlassung kostenlos! – ist eine mietrechtliche Bindung und/oder ein Bestandsverhältnis i.S.d. §§ 1090 ff. ABGB aus Sicht des unterfertigenden SV jedenfalls zu verneinen.

Es ist insofern davon auszugehen, dass ein potenzieller Ersteher die Räumung der betroffenen Teilfläche verlangen kann.

Ggf. bestehende Restrisiken hinsichtlich einer allfälligen rechtlichen Auseinandersetzung (ggf. Räumungsklage, Prozesskosten, Wartezeit etc.) sind darüber hinaus in dem in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend berücksichtigt, sodass darüber hinaus kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat. Eine dahingehende rechtliche Detailprüfung war weder beauftragt, noch fällt diese in das Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung, sondern kann nur von einem dahingehend befähigten Volljuristen durchgeführt werden. Sollten sich im Zuge einer solchen Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

6. Sonstige rechtliche Angaben

offene Gemeindeforderungen:

Auf Anfrage bei der Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag **offene finanzielle Forderungen** (Grundsteuer, Wass- und Abwassergebühren, etc.) bestehen. Diese belaufen sich für die Liegenschaft „Ruper-Wintersteller-Straße 4“ lt. Auskunft v. 23.01.2026 auf **insgesamt 176,06 Euro**.

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

Weitere rechtliche Angaben:

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

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

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

⁴ Quelle: Statistik Austria.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>

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

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

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

- ein Freischwimmbad.⁶
-

Gefahrenzonenbetrachtung:

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

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

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

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

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

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

Art der Umgebungsbebauung:

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

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

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

Umwelteinflüsse/Immissionen:

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

Gegenüber (zweite Reihe süd-/südöstlich) befindet sich das Baugebiet Wintersteller Einfang – ein größeres Baugebiet, das nach und nach

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

bebaut werden soll.

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

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

Topografische Grundstückslage: Weitgehend ebenerdige Grundstücke; Aufschüttungen im südlichen Gartenbereich des Gst. 1/66/16 sowie teils auch auf Gst. 66/15.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Südliche / südwestliche Grundstücksausrichtung.
Ausrichtung der baulichen Anlage: südlich / südwestlich; einzelne Teilflächen im EG sind nach Norden 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	82106	1389		Kirchdorf	66/9 (Zuwegung)	86,00
					66/15 (Garten)	502,00
					66/16 (Bebaut)	501,00

Summe der Teilflächen: 1.089,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁷ 1.089,00 m²

Grundstückszuschnitt:
 Gst. 66/9: länglich, nahezu rechteckig / typisches Straßengrundstück mit Verbreiterung im Bereich der Einfahrt in die öffentliche Straße,
 Gst. 66/15: weitgehend trapezförmig
 Gst. 66/16: Polygon (vgl. Katasterauszug im Anhang).

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

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland
Widmung:	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
Straßenart und -ausbau:	Öffentliches Gut sowie Zufahrt über Privatstraße auf eigenem Grund (Gst. 66/9 & 66/15)
Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig, Südlich an das Wohnhaus angrenzende Gartenflächen aufgeschüttet, sodass der Garten im Bereich des Obergeschosses über eine vorgelagerte Terrasse teilweise ebenerdig erreichbar ist.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none">• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,• Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,• Anschluss an das örtliche Stromnetz.• Bestehender Nahwärmeanschluss / Versorgung über die Zentralheizung in der benachbarten Liegenschaft Wintersteller-Einhang Nr. 2
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise mit teilweiser Grenzbebauung (Gst. 66/12).
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Teilweise vorhandene Grenzbebauung (Gst. 66/12); Errichtung einer Terrasse im Mindestabstandsbereich (auf Gst. 66/16).
Parkmöglichkeiten:	Doppelgarage mit zwei Stellplätzen (beide über das Wohnungsbereichsrecht belastet); weitere Abstellmöglichkeiten im Außenbereich (hier jedoch teilweise Nutzungsrecht für Frau Huber-Schluifer; vgl. Ausführungen oben!). Im mittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus verschiedene weitere öffentliche Stellplätze (teils Kurzparkzone) vorhanden.
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine
Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen („Home Office“) und Garage.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2014 (vgl. Ausführungen oben!)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bruttogrundfläche (BGF): insgesamt: 253,99 m², davon: Wohnhaus: 208,08 m ² Garage: 45,91 m ² Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 197,87m², davon: Wohnnutzfläche: 151,39 m ² Nebenfläche: 12,62 m ² Garagenfläche: 33,86 m ² zzgl. Terrassenfläche: 51,83 m ² Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,79 (bezogen auf Nutzfläche inkl. Nebenfläche; liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite). Stellplätze: Zwei Garagenstellplätze <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Angaben zur Nutzfläche wurde im vorliegenden Fall aus den baurechtlich bewilligten Einreichplänen (v. 24.05.2013; vgl. Ausführungen oben) entnommen / abgeleitet.</i> <i>Die BGF wurde aus der Baumassenermittlung v. 24.05.2013 entnommen und anhand der genehmigten Einreichpläne plausibilisiert, ohne dass hierbei signifikante Abweichungen festgestellt werden konnten. Sowohl die Nutzfläche als auch die BGF wurde im vorliegenden Fall um den nicht ausgeführten Lagerraum (vgl. Ausführungen oben!) korrigiert, d.h. die hier angegebenen Flächen sind exkl. des nicht ausgeführten Lagerraums. Darüber hinaus wurde die BGF mit einer weiteren, handschriftlichen Baumassenermittlung v. 09.07.2013 abgeglichen, auch hierbei ergaben sich keine signifikanten Abweichungen.</i> <i>Die hier in Ansatz gebrachten Flächen (inkl. BGF) <u>entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand.</u></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

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 1389 befindet sich im Gemeindegebiet von Kirchdorf in Tirol, unweit des Ortszentrums in unmittelbarer Nähe (2. Reihe) des Baugebietes Wintersteller-Einfang und stellt ein zweistöckiges Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen („Home Office“) dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist über die Gemeindestraße „Rupert-Wintersteller Straße“ (Gst. 66/13; öffentliches Gut) sowie eine über Eigengrund verlaufende Privatstraße (Gst. 66/9 und 66/15) sichergestellt.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus besteht aus zwei Geschossen: Erd- sowie Obergeschoss, ist jedoch NICHT unterkellert.

Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt über ein Foyer, von welchem aus sowohl der als Kosmetikstudio genutzte Bereich („Home Office“ + sep. Badezimmer) als auch die restlichen (mit dem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten) Wohnflächen aus erschlossen sind.

Im Erdgeschoss sind neben der abgetrennten Einheit, bestehend aus Homeoffice und Badezimmer folgende Flächen der Wohneinheit vorhanden: Gang/Erschließung, Gästezimmer, Badezimmer und Abstellraum / offener Abstellbereich unter der Treppe. Über eine mittig gelegene Treppe gelangt man ins Obergeschoss wo sich ein großer Wohn-Essbereich mit angrenzender Speiskammer sowie ein abgetrenntes Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide, Badezimmer sowie Bügelzimmer befinden. Ein Gäste-WC ist indes nicht vorhanden.

Das Obergeschoss verfügt über eine großzügige, nach Süden / Südwesten ausgerichtete Terrasse. Aufgrund der Aufschüttung besteht hier ein ebenerdiger Anschluss an den angrenzenden Garten.

Die angebaute Garage befindet sich unterhalb dieser Terrasse und bietet Platz für ca. 2 PKW. Ferner ist hier ein kleiner Haustechnikraum untergebracht.

Eine im Einreichplan ebenso ersichtliche Terrasse im Erdgeschoss, welche an das Gästezimmer angrenzen würde, ist derzeit nicht vorhanden resp. ist dieser Bereich asphaltiert und als Lagerfläche für Steinmaterial genutzt (vgl. Ausführungen oben).

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt nicht über eine klassische Heizung, sondern wird gegenwärtig / zum Wertermittlungstichtag i.S.e. Nahwärmeanschlusses über die in der Liegenschaft Rupert-Wintersteller-Straße 2 (Gst. 66/12) errichtete Heizung (vgl. Ausführungen oben) mitversorgt.

Die Wärmeverteilung in den (Wohn-) Räumen erfolgt überwiegend mittels Fußbodenheizung, ferner sind im Wohnbereich ein offener Kamin sowie in den Bädern Handtuchheizkörper vorhanden. Das Objekt verfügt ferner über eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

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

Bauart: Massivbauweise.

Architektonische Qualität: Ansprechende, zeitlose bis moderne architektonische Qualität (vgl.

	Fotodokumentation).
Fundamente:	Massiv / Stahlbetonfundamentplatte.
Umfassungswände:	Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk. Wärmedämmung.
Dachhaut:	Flachdachkonstruktion, ausgeführt als Warmdach Dachneigung: 2°. Eindeckung: Bitumenbahnen, Kiesschüttung.
Fassadentyp:	Überwiegend verputzt, hellgrau bzw. anthrazit gestrichene Fassade.
Trennwände:	Überwiegend Ziegelmauerwerk, verputzt, überwiegend weiß gestrichen. In den Sanitärräumen teils raumhoch gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Stahlbeton mit Holz-/Parkettbelag.
Böden:	<u>Wohnräume:</u> Verschiedenartige Bodenbeläge: überwiegend Parkettboden, im Master-Schlafzimmer und der angrenzenden Ankleide Teppichbelag, Bäder gefliest resp. Natursteinbelag. <u>Terrasse & außenliegender Zugang:</u> Natursteinbelag. <u>Garage & Haustechnikraum:</u> Fliesenbelag.
Fenster:	Überwiegend Holz-Alu Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung; kein Kreuzeinsatz. Teils außenliegender Sonnenschutz in Form von Raffstore.
Türen:	Massive Hauseingangstür, anthrazit, Metallbeschlag; großflächige Glasfront. Innentüren: überwiegend weiß beschichtete Zimmertüren mit Metallbeschlag; teils Glaseinsatz vorhanden. Balkon-/Terrassentüren entsprechend den Fenstern in Holz-Alu-Ausführung mit dreifach Isolierverglasung. Garagentor: dreiteiliges Sektionaltor, anthrazit, mit elektr. Antrieb.
Be-/Entlüftung:	Kontrollierte Wohnraumlüftung.
Elektroinstallation:	Weitgehend Standardinstallation, Verlegung in den Wohnräumen überwiegend unter Putz, Gegensprechanlage mit Videofunktion.
Heizung:	Keine eigenständige Heizung! / Das Objekt wird gegenwärtig über einen Nahwärmeanschluss über die benachbarte Liegenschaft Rupert-

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

	<p>Wintersteller-Straße 2 (Gst. 66/12) mitversorgt (vgl. Ausführungen oben!)</p> <p>Verteilung der Wärme in den Wohnräumen überwiegend mittels Fußbodenheizung; vereinzelt Heizkörper vorhanden.</p> <p>Handtuchheizkörper in den Bädern sowie im Hauswirtschaftsraum, offener Kamin im Wohnzimmer.</p>
Sanitäranlagen: ⁸	<p>Insgesamt drei vollwertige Bäder:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bad OG: Gewöhnliches Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, großzügiges Waschbecken, bodentiefe / begehbbare Dusche, separate Badewanne, Handtuchheizkörper.- Bad EG / Gästezimmer: Gewöhnliches Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, zweckmäßiges Waschbecken, bodentiefe / begehbbare Dusche, Handtuchheizkörper.- Bad-EG „Home Office“: Gewöhnliches Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, zweckmäßiges Waschbecken, Duschkabine, Handtuchheizkörper. <p>Es ist <u>kein</u> separates Gäste-WC vorhanden!</p>
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Terrasse,• mehrere massive Stützmauern im Außenbereich.
Mitzubewertendes Zubehör:	<p>Sämtliches vorhandenes Zubehör (Einbauschränke. Küche etc.) steht auskunftsgemäß / wie im Rahmen des Ortstermins vom Verpflichteten mitgeteilt (vgl. § 140 Abs. II EO) wurde, im Eigentum der Wohnungsberechtigten resp. der Nutzerin des Kosmetikstudios.</p> <p>Entsprechend erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung i.S.d. gutachterlich gebotenen Vorsichtsprinzips dahingehend kein Wertansatz. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.</p>
<p>Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:</p>	
Außenbereich:	<ul style="list-style-type: none">• Großflächig asphaltierte Bereiche: Zufahrtsstraße sowie nordseitig gelegene Lagerbereiche.• Einfriedung unvollständig / nur teilweise vorhanden,• Kein Hoftor oder anderweitige Zutrittsbegrenzung gegeben,• Ansprechender / modern gestalteter Eingangsbereich mit

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

	<p>großflächiger Glasfront,</p> <ul style="list-style-type: none">• Reichliche Bepflanzung inkl. versch. Steinelemente,• Aufschüttung im Bereich des Gst. 66/15 // ebenerdiger Ausgang in den Garten im Bereich des Obergeschosses über die vorgelagerte Terrasse.• Massive Stützmauer vorhanden.• Ansprechender Ausblick auf die umgebende Bergwelt.
Wohnräume Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Unterteilung in zwei Bereiche: „Kosmetikstudio“ und „Wohnen“ – welche beide über ein vorgelagertes Foyer erschlossen sind.• Home-Office als auch Gästezimmer jeweils in angemessener Größe.• Zwei vollwertige Bäder.• Weitgehend gute natürliche Belichtung im Bereich des Home Office / Kosmetikstudios; durchschnittliche Belichtung im Bereich des Gästezimmers.• Insgesamt gehobene Ausführungs- und Ausstattungsqualität.
Wohnräume Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none">• Erschließung über eine zentral gelegene Treppe direkt in den Wohn-Essbereich ohne weiteren Flur.• Großer offener Wohn-Essbereich mit Küche und angrenzender Speisekammer, Wohnbereich durch Trennwand räumlich abgegrenzt.• Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie eigenem Badezimmer und Bügelzimmer / Hauswirtschaftsraum.• Offener Kamin (Wohn-Esszimmer) als zusätzliche Wärmequellen.• Entsprechend der Aufschüttung ebenerdiger Ausgang zur vorgelagerten Terrasse und Übergang in den Gartenbereich.• Weitgehend gute bis sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung.• Insgesamt gehobene Ausführungs- und Ausstattungsqualität.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	überwiegend gute bis sehr gute Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“

Zustand. Im Zuge des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Informationen und erteilten Auskünfte im Rahmen des Ortstermins konnten keine Beanstandungen festgestellt werden, die die laufende Instandhaltung übersteigen.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ bis „neuwertigen“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt diente zum Zeitpunkt des Ortstermins als Wohnhaus der Mutter des Eigentümers (vgl. Ausführungen oben bzgl. Wohnungsgebrauchsrecht).

Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist auch weiterhin eine Verwendung als Einfamilienwohnhaus zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als künftige Nutzung anzunehmen, wobei aufgrund der Belastung „Wohnungsgebrauchsrecht“ die Verwendung stark eingeschränkt ist: Der Begünstigten wurde das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an den o.g. Bereichen eingeräumt – insofern besteht bis auf weiteres / zu Lebzeiten der Begünstigten eine erhebliche Einschränkung.

Darüber hinaus besteht für die Teilfläche im EG (Bereich „Home Office“ sowie Mitbenutzung Foyer und Bad als auch exkl. Nutzung von zwei Außenstellplätzen) ein dauerhaftes Nutzungsrecht zugunsten der Schwester des Verpflichteten (vgl. Ausführungen oben), die dort aktuell ein Kosmetikstudio betreibt. Ein derartiger Verwendungszweck der Fläche ist baurechtlich nicht genehmigt (vgl. ebenso Ausführungen oben).

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliche Zuwegung sowie Erschließungsstraße auf Eigengrund (Gst. 66/9 & 66/15); zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

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

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

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

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen „gehobenes Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen“, mit der Adresse Rupert-Wintersteller-Straße 4 in A-6382 Kirchdorf in Tirol zum Wertermittlungstichtag: 15.10.2025.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus
Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf
Februar 2026

beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”).

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei

sich die Anzahl erfolgreicher Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belegung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belegung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab resp. verschieben Ankaufentscheidungen. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden – auffällig ist hierbei, dass im Umfeld der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft in der jüngeren Vergangenheit (Gesamtjahr 2025) annähernd keine Transaktionen stattfanden:

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall muss die nahezu vollständig gegebene Lage im Bereich einer Hochwassergefahrenzone (HQ300), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche⁹ entsprechend einschränkt als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilfläche in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.089 m ²	910,00 Euro/m ²	990.990, - Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Hochwassergefahrenzone (HQ300)	5 %	1.089 m ²	910,00 Euro/m ²	- 49.550, - Euro
Wegparzelle (Gst. 66/9)	50 %	86 m ²	910,00 Euro/m ²	-39.130, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			864,50 Euro/m²	902.310, - Euro

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.089 m² ergibt sich somit ein Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Höhe von insgesamt **902.310 Euro**.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, welche um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG,

⁹ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt.

wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verlorener Bauaufwand veranschlagt.

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

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

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 1.33, Erd- & Obergeschoss, nicht unterkellert; Flachdach Standardstufen 4 und 5 zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrag des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹⁰)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.500,- Euro/m² BGF**. Eine weitere Differenzierung der Baukosten nach Wohnnutz-/Nebenfläche erachten wir angesichts der nahezu gleichwertigen Ausstattungsqualität aller Flächen als nicht notwendig. Für die Garagenfläche erfolgt ein reduzierter Ansatz i.H.v. 50 % der vollen Baukosten (sohin 1.250,- Euro/m² BGF).

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

Die Außenanlagen (asphaltierte resp. gepflasterte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich, üppige Bepflanzung etc.) und besonderen Bauteile (Terrasse, massive Stützmauer etc.) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. jeweils 5,0 % der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹¹**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.500,- Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer i.H.v. 20 % erfolgte im Bewertungsfall, da der Enderwerberkreis für

¹⁰ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹¹ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

vergleichbare Objekte im Regelfall nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Wertansätze sind somit „Brutto“, was bedeutet, dass der Endverbraucher letztlich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2014
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	69
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	69

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

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

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

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

- 176,06 Euro

gesondert zu berücksichtigen.

Für die **Herstellung der eigenen Heizung** in Form einer Grundwasserwärmepumpe inkl. Tiefensonden wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ein **Abschlag** für Errichtungskosten, basierend auf Erfahrungswerten und marktüblichen Baukosten i.H.v. pauschal

- 35.000,- Euro

gesondert berücksichtigt.

In Summe ergibt sich somit ein Abschlagsbetrag für sonstige wertbeeinflussende Umstände i.H.v. 35.176,06 Euro (brutto), der im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen ist.

4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	253,99
Herstellungskosten	577.587,50
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	115.517,50
Außenanlagen	28.879,38
Zuschlag für besondere Bauteile	28.879,38
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	750.863,75
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-103.243,77
Abschläge / Zuschläge	-35.176,06
Gebäudesachwert	612.443,92
Bodenwert	902.310,50
Sachwert gesamt	1.514.754,42

5. Ableitung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹²

Der Sachwert wurde mit (gerundet) **1.515.000,- Euro** ermittelt.

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

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

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Rechtliche Unsicherheiten / bestehende Restrisiken hinsichtlich der verschiedenen, oben thematisierten Themenfelder (insb. rückseitige Zuwegung, Herstellung eigene Heizung und damit verbundene Genehmigungen/Abstimmungsbedarf, allfällige Rechtsstreitigkeiten sowie Räumungskosten etc. im Zusammenhang mit dem oben thematisierten, jedoch nicht zu übernehmenden Nutzungsverhältnis),

¹² Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

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

i.H.v. 10,0 %

in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 152.000, - Euro).

Der **Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen „gehobenes Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen“ in A-6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 4 wird zum Wertermittlungstichtag 15.10.2025 mit (gerundet)

1.363.000, -- Euro

(in Worten: eine Million dreihundertdreiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

*Hinweis: Das zum Wertermittlungstichtag vorgefundene **Zubehör** befindet sich auskunftsgemäß im Fremdeigentum und wird hier nicht mitbewertet (vgl. Ausführungen oben!)*

6. Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechts

Im vorliegenden Fall ist gem. des ausgehobenen Grundbuchauszugs (lfd. Nr. C 4a; vgl. Ausführungen oben) ein **Wohnungsgebrauchsrecht** für die Begünstigte Frau Christine Schluifer, geboren am 03.01.1945 eingetragen. Ferner genießen die auf der Liegenschaft haftenden Pfandrechte Vorrang ggü. dem eingeräumten Wohnungsgebrauchsrecht. Somit ist im vorliegenden Fall zusätzlich zum Standardfall (Ermittlung eines unbelasteten Verkehrswertes) das Wohnungsgebrauchsrecht und der um das Wohnungsgebrauchsrecht verminderte Verkehrswert als Zusatzleistung zu ermitteln.

Frau Schluifer ist gem. den uns vorliegenden Urkunden am 03.01.1945 geboren und zum Wertermittlungsstichtag nicht verstorben, sodass davon ausgegangen werden muss, dass diese Eintragung weiterhin aufrecht ist.

Dem vorliegenden Übergabsvertrag aus 2015 ist wie oben unter Kapitel C, Abschnitt ‚*Bücherliche Lasten und Beschränkungen*‘ bereits ausgeführt, zu entnehmen, dass das Wohnungsgebrauchsrecht „**auf deren Lebensdauer**“ und **unentgeltlich** eingeräumt wurde.

Konkret sind – gem. Wortlaut des Übergabsvertrags – folgende Teilflächen von der Rechtseinräumung umfasst:

- Die **abgetrennte Wohnung** des Wohnhauses Rupert-Wintersteller-Straße 4, bestehend aus Vorraum, Flur Bad/Toilette, Gästezimmer und Terrasse im Erdgeschoss,
- Wohnzimmer, Küche, Speis, Bügelraum, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse im ersten Obergeschoss,
- **Garage** samt angrenzendem Lagerraum im Erdgeschoss (**jeweils alleinige Gebrauchsrechte**), sowie
- Mitbenützungsberechtigung am Foyer und sämtlichen sonstigen Freifläche des Grundstückes 66/16 sowie an der über die Grundstücke 66/9 und 66/15 führenden Zufahrt.

Darüber hinaus ist dem o.g. Vertrag zu entnehmen, dass „sämtliche für diese Wohnung samt Garage anfallenden Betriebskosten, welcher Art auch immer, von den Berechtigten selbst zu tragen“ sind. Regelungen hinsichtlich der Instandhaltung sind dem Vertrag indes nicht zu entnehmen, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die Instandhaltungskosten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu tragen sind.

Somit besteht über die gesamte Lebensdauer der Begünstigten eine **erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (bzw. insb. den betroffenen Teilflächen)**.

Entsprechend der vordringlich anzunehmenden Eigennutzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine Bestimmung des in Ansatz zu bringenden Abschlags entsprechend einer **sachwertbasierten Ermittlung** (Bestimmung eines in der Zukunft, nach Ableben der Begünstigten liegenden Sachwertes mit Restnutzungsdauer als Anzahl der Jahre nach Ablauf des Rechtes) und Diskontierung nach Erlöschen der Last gegen den ‚Bauzeitwert‘.

Als Kapitalisierungszinssatz wird, basierend auf der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Heft 2/2025) und Erfahrungswerten des unterfertigenden Sachverständigen ein marktüblicher **Zinssatz i.H.v. 4,0 %** veranschlagt.

Betriebskosten sind marktüblich von der/den Begünstigten zu tragen und sind somit in der Folge nicht weiter zu berücksichtigen (da sich daraus kein Nachteil für den Eigentümer der Immobilie ergibt; ebenso besteht kein Vorteil, da die Betriebskosten marktüblich vom Wohnungsnutzer/Mieterin zu tragen sind).

Berechnung des Abschlags für das Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Christine Schluifer:	Parameter:
Geburtsdatum der Begünstigten:	03.01.1945
Stichtag:	15.10.2025
Alter der Begünstigten zum Stichtag:	80 Jahre, 9 Monate
Fernere Lebenserwartung der Begünstigten zum Stichtag (gem. Lebenserwartungsrechner v. Statistik Austria)	9 Jahre (gerundet)
Betrachtungsjahr (= stat. Ablauf des Rechts)	2034
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer <u>im Jahr 2034</u> :	60
Alter des Objekts:	20
Gesamtnutzungsdauer:	80
relatives Alter:	25,0 %
verbleibend:	75,0 %
Wertminderung infolge Alters:	- 187.716 €
Bauwert des Gebäudes (nach Abzug v. Abschläge; vgl. oben!)	527.972 €
Bodenwert:	902.310 €
Summe (<u>gesamte Liegenschaft Sachwert im Jahr 2034</u>):	1.430.282 €
<u>Diskontierung auf Stichtag:</u>	
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %
Rentenbarwertfaktor gem. aktueller Leibrentenbarwerttafel 2022/2024 v. Statistik Austria ¹³ (jährlich vorschüssig)	8,068909
Korrekturfaktor für monatlich vorschüssig ¹⁴	0,464821
Barwertfaktor monatlich vorschüssig	7,604087
Abzinsungsfaktor	0,735837
Diskontiert:	899.968,81 €
Diskontierter <u>kompletter Liegenschaftswert (Sachwert) (gerundet)</u>	1.052.454,00 €
Aktueller Sachwert (gerundet)	1.515.000,00 €

¹³ Gem. herrschender Lehre und Empfehlung von Statistik Austria erfolgte im vorliegenden Fall (die Begünstigte war zum Stichtag rd. 80,75 Jahre alt) ein Ansatz aus dem Mittelwert des RBF einer 80- und 81-jährigen Frau.

¹⁴ vgl. Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, S. 79 f.

Verkehrswertgutachten

Gehobenes Einfamilienwohnhaus

Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf

Februar 2026

Höhe der Belastung bei vollständiger (= 100 %) Nutzung des Objektes durch die Begünstigte	462.546,00 €
belasteter Teilbereich:	ca. 65%
Wertabschlag durch Belastung (gerundet):	301.000,00 €
Sachwert unter Berücksichtigung der Belastung (gerundet)	1.214.000,00 €

Darüber hinaus ist auch hier entsprechend den obigen Ausführungen

ein **Marktabschlag i.H.v. 10 %** (Betrag gerundet: 121.000 Euro)

auf den ermittelten Wert in Abzug zu bringen.

Der **Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen „gehobenes Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen“ in A-6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 4 wird zum Wertermittlungstichtag 15.10.2025 mit (gerundet)

1.093.000, -- Euro

(in Worten: eine Million dreiundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 02.02.2026



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

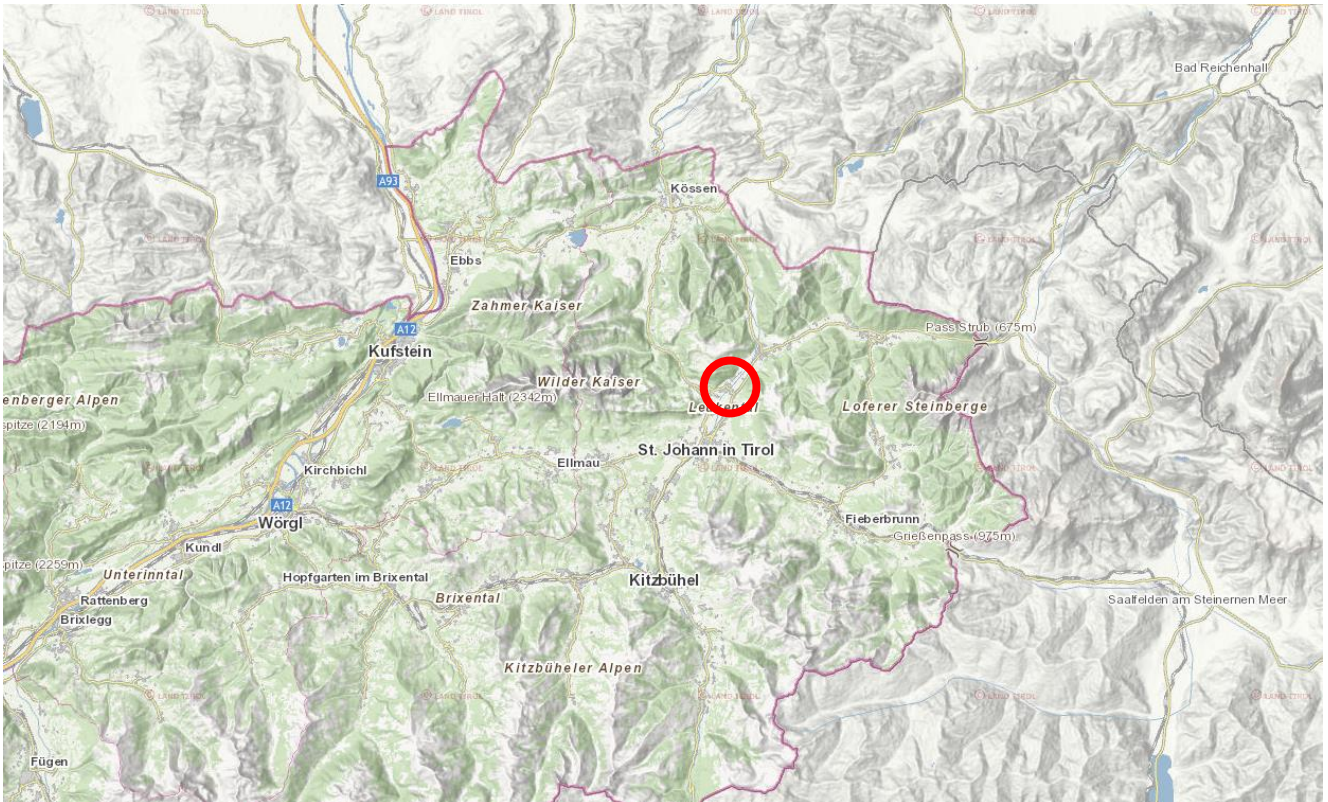


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 08.12.2025)

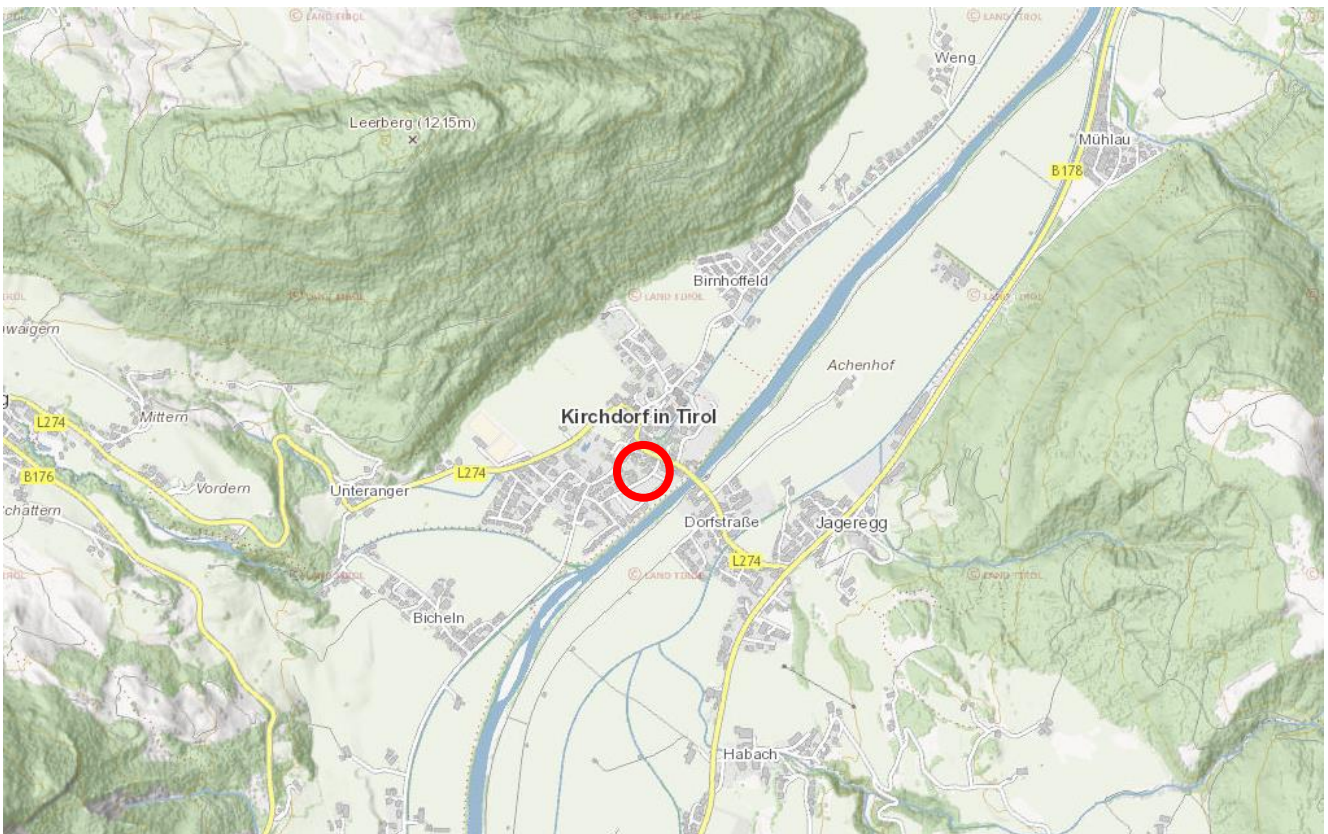


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 08.12.2025)

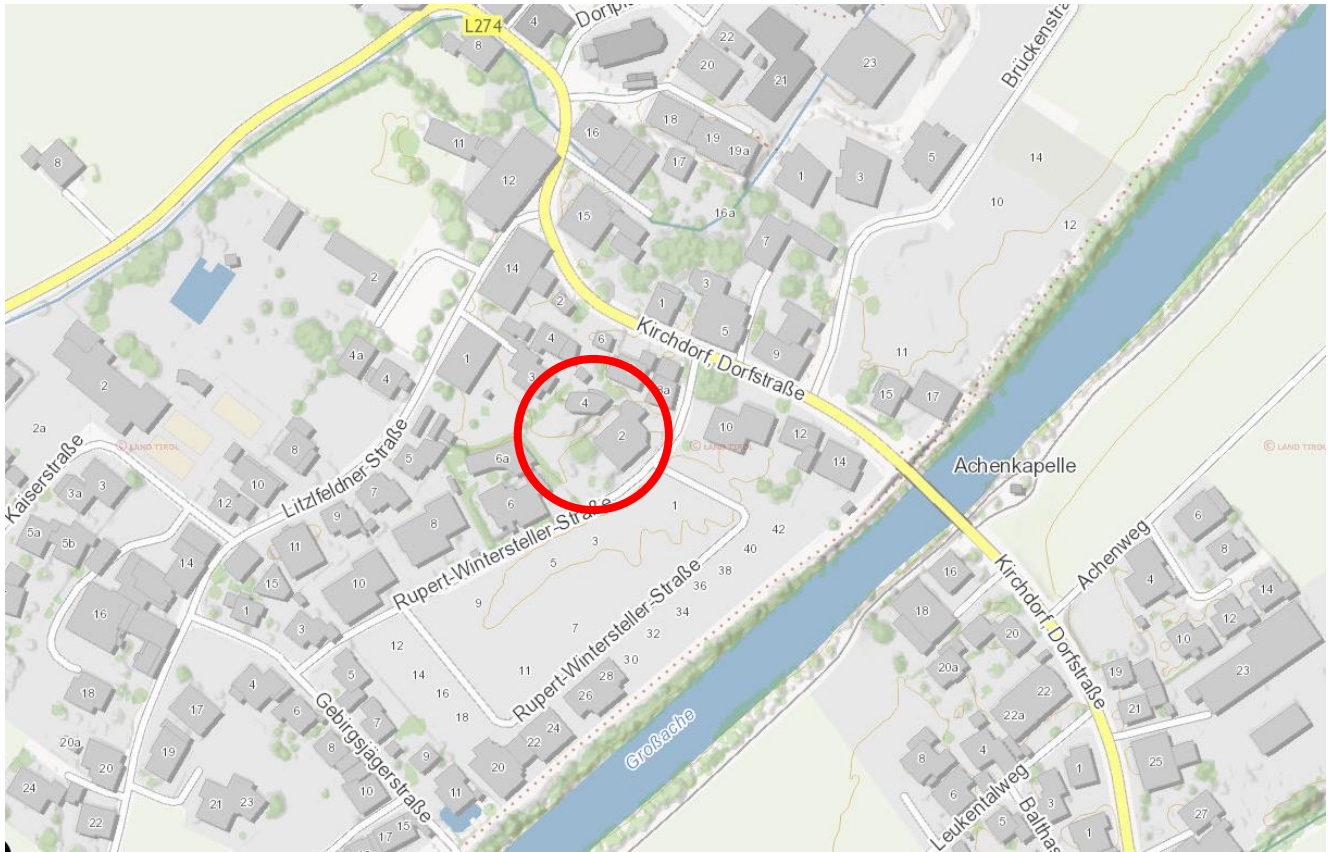


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 08.12.2025)

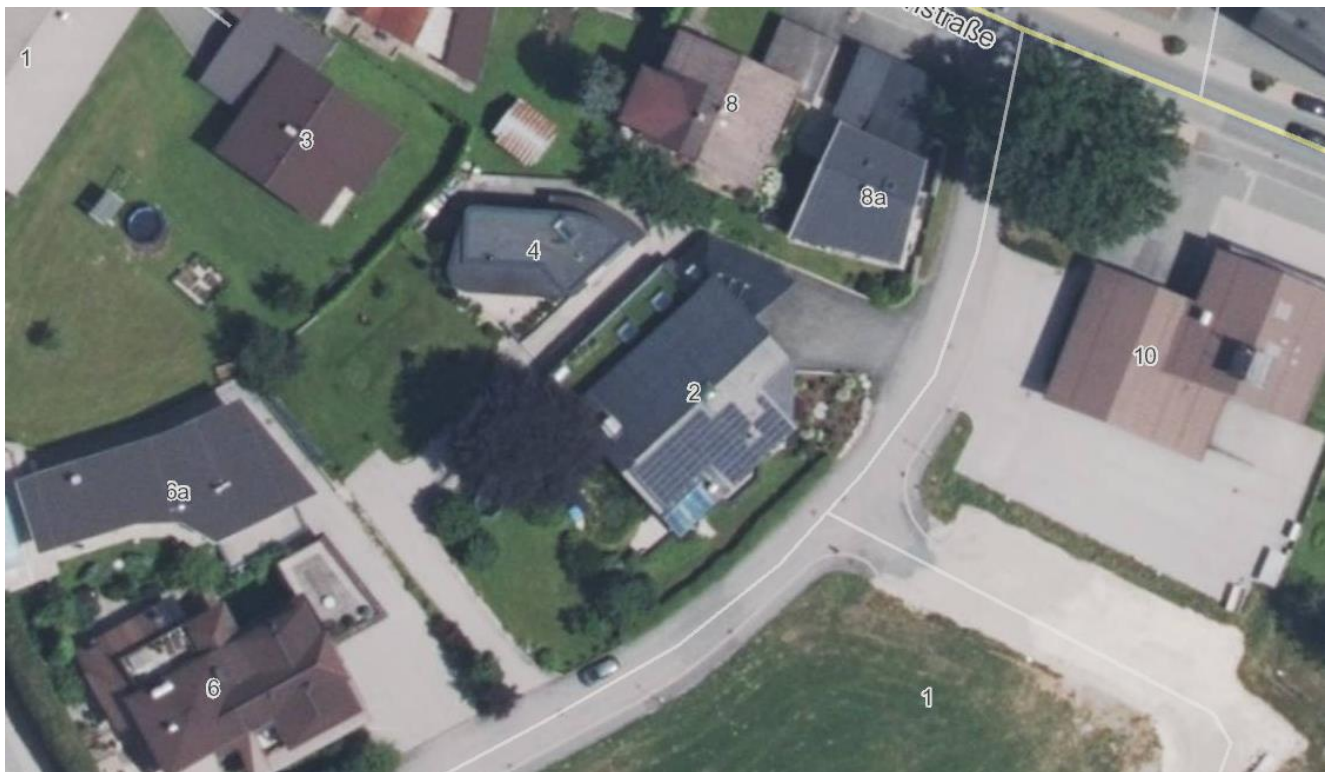


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 08.12.2025)

Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82106 Kirchdorf
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1389

Letzte TZ 2463/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
66/9 G Sonst(10) * 86
66/15 G GST-Fläche * 502
Gärten(10) 381
Sonst(10) 121
66/16 G GST-Fläche * 501
Bauf.(10) 176
Bauf.(20) 35
Gärten(10) 83
Sonst(10) 207 Rupert-Wintersteller-Straße 4
GESAMTFLÄCHE 1089

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****
2 a 3446/2013 BEV 963/2013/83
3 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Mag. Florian Schluifer
GEB: 1974-12-15 ADR: Rupert Wintersteller-Straße 2, Kirchdorf in Tirol
6382
d 21304/2012 IM RANG 6085/2011 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 2662/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Punkt Drittens Übergabsvertrag 2015-03-11 für
Christine Schluifer geb 1945-01-03
b 3345/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4
c 3050/2024 VORRANG von LNR 6 vor 4
5 a 3345/2023 Pfandurkunde 2023-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Raiffeisenbank Kirchdorf Tirol reg.Gen.m.b.H.
(FN 42586b)
b 3345/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1025 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 8
EZ 1389 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 5
c 3345/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4
d 930/2025 Hypothekarklage (69 Cg 32/25t LG Innsbruck)

Seite 1 von 2

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

- 6 a 3050/2024 Pfandurkunde 2023-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Kössen-Kirchdorf eGen (FN 39849b)
- b 3050/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1025 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 9
EZ 1389 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 6
- c 3050/2024 VORRANG von LNR 6 vor 4
- 7 a 2463/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 300.000,-- samt Zinsen lt.
Beschluss 2025-05-12, Kosten EUR 11.913,57 samt 4 % Z seit
2025-04-01, EUR 2.542,99 für
Raiffeisenbank Kössen-Kirchdorf eGen, FN 39849b
(3E 1948/25a)
- b 2463/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1025 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 10
EZ 1389 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 7

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

Grundbuch

08.12.2025 11:42:10

Auszug Übergabsvertrag (Wohnungsgebrauchsrecht)

-Seite drei-

und faktischen Zugehör, insbesondere samt dem darauf befindlichen Wohnhaus „6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 2“.

Zweitens: ÜBERGABEVEREINBARUNG

Frau Christine Schluifer, geboren am 03.01.1945, übergibt hiermit die im Vertragspunkt Erstens näher bezeichnete ganze Liegenschaft Einlagezahl 1025 Grundbuch 82106 Kirchdorf, samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör, insbesondere samt dem darauf befindlichen Wohnhaus „6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 2“, gegen Einräumung der nachstehenden Rechte, an ihren Sohn, Herrn Magister Florian Schluifer, geboren am 15.12.1974, und dieser übernimmt hiermit das Übergabsobjekt zur Gänze in sein Alleineigentum.

Drittens: WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

Festgehalten wird, dass der Übernehmer, Magister Florian Schluifer, geboren am 15.12.1974, grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1389 Grundbuch 82106 Kirchdorf, mit dem darauf befindlichen Wohnhaus „6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 4“ ist.

Über ausdrücklichen Vorbehalt der Übergeberin verpflichtet sich hiermit der Übernehmer, mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaft Einlagezahl 1389 Grundbuch 82106 Kirchdorf, seiner Mutter, Christine Schluifer, geboren am 03.01.1945, auf deren Lebensdauer folgende unentgeltlichen Rechte zu gewähren:

Das Wohnungsgebrauchsrecht an der im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan (Beilage A) eingezeichneten, abgetrennten Wohnung des Wohnhauses „6382 Kirchdorf in Tirol, Rupert-Wintersteller-Straße 4“, bestehend aus Vorraum, Flur, Bad/Toilette, Gästezimmer und Terrasse im Erdgeschoss sowie Wohnzimmer, Küche, Speis, Bügelraum, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse im ersten Obergeschoss.

Weiters steht der Übergeberin das alleinige Gebrauchsrecht an der im beiliegenden Plan eingezeichneten Garage samt Lagerraum je im Erdgeschoss, sowie weiters das Mitbenützungsrecht am Foyer, an sämtlichen sonstigen Freiflächen des Grundstückes 66/16 sowie an der über die Grundstücke 66/9 und 66/15 führenden Zufahrt zu.

Auf die Dauer der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes sind sämtliche für diese Wohnung samt Garage anfallenden Betriebskosten, welcher Art auch immer, von der Berechtigten selbst zu tragen.

Frau Christine Schluifer nimmt dieses Recht hiermit ausdrücklich an.

BG 821 TZ 2662/2015

Abbildung 7: Auszug aus dem Übergabsvertrag v. 11.03.2015 (TZ 2662/2015;1/2)

Zur Verdinglichung dieses Rechtes bestellt der Übernehmer an der Liegenschaft Einlagezahl 1389 Grundbuch 82106 Kirchdorf eine Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes zugunsten der Übergeberin, Frau Christine Schluifer, geboren am 03.01.1945.-----

Festgehalten wird, dass ob der Liegenschaft Einlagezahl 1389 Grundbuch 82106 Kirchdorf zu C-Laufende Nummer 3 (drei) ein Pfandrecht im Höchstbetrag von € 200.000,00 (Euro zweihunderttausend) zugunsten der Hypo Tirol Bank AG haftet. Diesbezüglich verpflichtet sich der Übernehmer, eine grundbuchs-fähig gefertigte Löschungserklärung der Hypo Tirol Bank AG beizubringen, sodass das vorstehende Wohnungsgebrauchsrecht zugunsten der Übergeberin ob der Liegenschaft Einlagezahl 1389 Grundbuch 82106 Kirchdorf im ersten Rang eingetragen werden kann.---

Viertens: ----- **ÜBERGABEZITPUNKT** -----

Die Übernahme und Übergabe des Übergabsobjektes in den tatsächlichen Besitz des Übernehmers gilt mit Unterfertigung dieses Vertrages sinnbildlich als vollzogen. Von diesem Zeitpunkt an treffen Gefahr und Zufall, sowie Nutzen und Vorteil in Ansehung des Übergabsobjektes den Übernehmer, von da an trägt dieser auch die Steuern und öffentlichen Abgaben hierfür.-----

Fünftens: ----- **GEWÄHRLEISTUNG** -----

Die Übergeberin haftet dem Übernehmer nicht für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit des Übergabsobjektes, welches der Übernehmer aus eigener Wahrnehmung hinreichend zu kennen erklärt, wohl aber haftet die Übergeberin dafür, dass das Übergabsobjekt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern solche nicht ausdrücklich in diesem Vertrag vereinbart werden, in das Eigentum des Übernehmers übergeht.-----

Bezüglich dem ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu C-Laufende Nummer 2 (zwei) haftenden Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten Herrn Gernot Schluifer wird festgehalten, dass Herr Gernot Schluifer bereits verstorben ist und dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot unter Vorlage einer Sterbeurkunde jederzeit im Grundbuch gelöscht werden kann.-----

Bezüglich dem ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu C-Laufende Nummer 1 (eins) haftenden Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Übergeberin erteilt diese hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot im Grundbuch gelöscht werden kann.-----

Hinsichtlich dem ob der gegenständlichen Liegenschaft zu C-Laufende Nummer 3 (drei) haftenden Vorkaufsrecht zugunsten Herrn Harald Premm verpflichtet sich die

Umfang des Wohnungsgebrauchsrechtes (Plan)

Beilage A

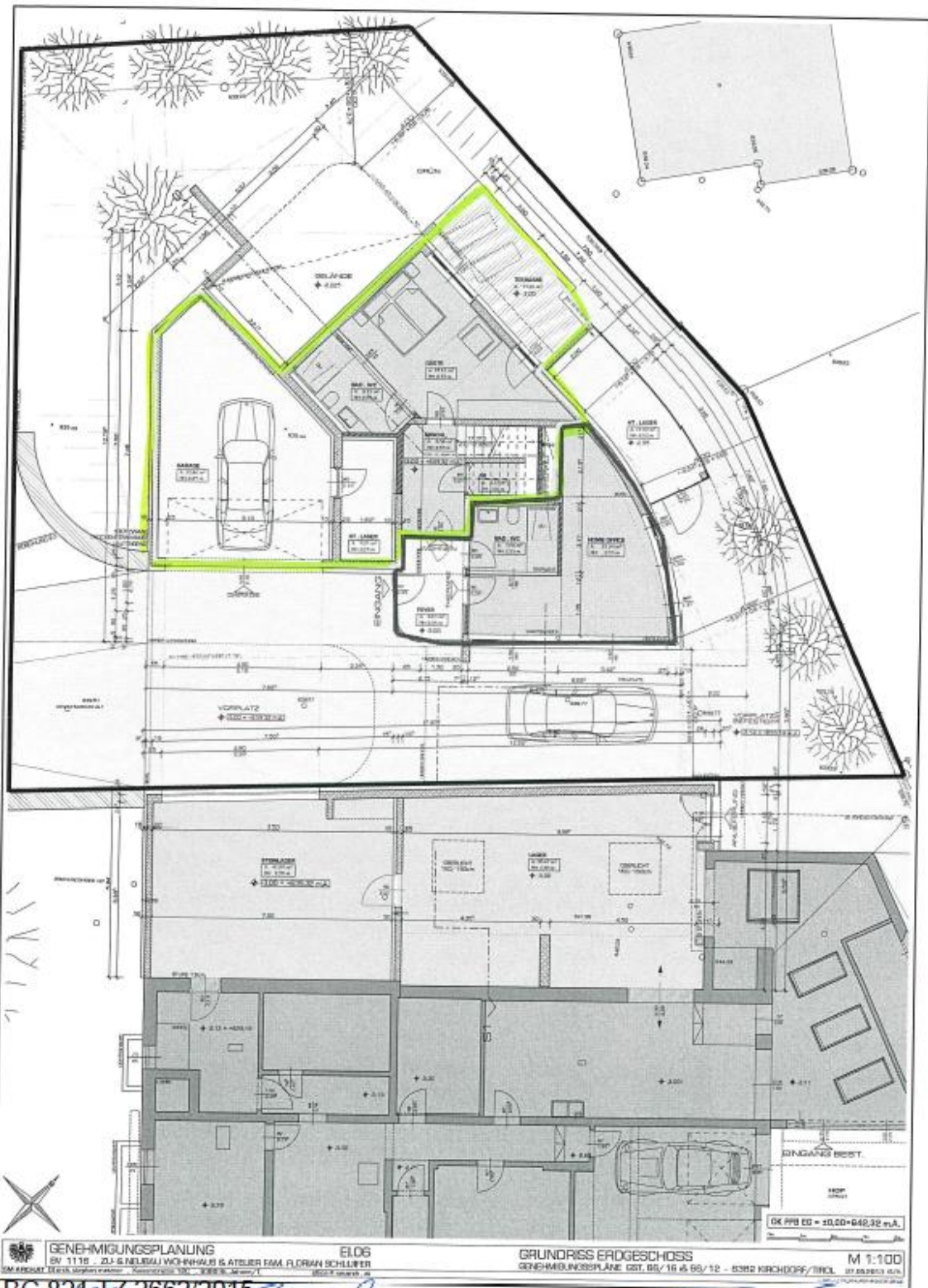


Abbildung 9: Lageplan / Auszug aus dem Übergabsvertrag v. 11.03.2015 (TZ 2662/2015;1/2)

Grün umrandet = der vom Wohnungsgebrauchsrecht umfasste Bereich!



BG 821 TZ 2662/2015

Abbildung 10: Lageplan / Auszug aus dem Übergabsvertrag v. 11.03.2015 (TZ 2662/2015;2/2)

Nutzungsvereinbarung bzgl. Flächen im EG

Nutzungsvereinbarung / Vertrag

Kirchdorf, am 14.07.2014

zwischen

Mag. Florian Schluifer,
geb. 15.12.1974
R.-Wintersteller-Str. 2
6382 Kirchdorf in Tirol

und

Bettina Huber Schluifer,
geb. 22.04.1965,
Haberberg 48
6382 Kirchdorf in Tirol

im Folgenden „Eigentümer“

im Folgenden „Nutzerin“

1. Nutzung von Räumen und Flächen

Der Eigentümer erlaubt der Nutzerin, bestimmte Räume und Flächen in der Liegenschaft in R.-Wintersteller-Str. 4, 6382 Kirchdorf in Tirol, EZ 1389 GST 66/16 **dauerhaft und kostenlos** zu nutzen. Diese Erlaubnis gilt für den Betrieb eines kleinen Studios für Permanent Make-up.

Die Nutzung betrifft:

- den Raum befindlich im EG vor der Eingangstür zu den Wohnräumen der Mutter,
- den gemeinsam genutzten Eingangsbereich „Foyer“ mit Garderobe und Gäste-WC,
- zwei KFZ-Stellplätze bei der Zufahrt zur Liegenschaft auf EZ 1389 GST 66/9, GST 66/15

2. Dauer und Unkündbarkeit

Die Nutzung ist **unbefristet** und kann vom Eigentümer **nicht vorzeitig gekündigt** werden. Sie bleibt jedenfalls **bis zum Pensionsantritt der Nutzerin** bestehen und kann danach nach Absprache für eine neu definierte Zeit bei Bedarf festgelegt werden. **Der Nutzerin steht es frei, die Nutzung jederzeit freiwillig zu beenden.** Eine **Weitergabe des Nutzungsrechts an Dritte oder eine Untervermietung** ist seitens der Nutzerin **ausgeschlossen**.

3. Keine Miete oder Betriebskostenpflicht

Für die Nutzung der oben genannten Räume und Flächen wird **kein Nutzungsentgelt** verlangt. Auch eine Beteiligung an Betriebskosten (z.B. Strom, Wasser, Heizung etc.) ist **nicht verpflichtend**. Die Nutzerin kann sich freiwillig beteiligen – muss aber nicht. Die laufenden Kosten trägt der Eigentümer.

4. Zutritt und Sicherheit

Für den genutzten Bereich wird ein **eigener Schließkreis** installiert, sodass die Nutzerin selbstständig Zugang hat.

5. Innenausbau und Abstimmung

Allfällige bauliche Maßnahmen oder Gestaltungen der genutzten Räume erfolgen **in Absprache mit der Mutter**, die den angrenzenden Wohnbereich nutzt und gestaltet.

6. Versicherung / Haftung

Sollte durch die Nutzung oder das Verhalten der Nutzerin ein **Schaden am Objekt** entstehen, verpflichtet sich die Nutzerin, diesen **in Rücksprache mit dem Eigentümer zu beheben** bzw. die Kosten dafür zu übernehmen.

7. Schlussbestimmungen

Änderungen sowie Ergänzungen sollen immer **schriftlich** festgehalten werden, damit für beide Seiten Klarheit besteht.



Mag. Florian Schluifer
geb. 15.12.1974



Bettina Huber Schluifer
geb. 22.04.1965

Nutzungsvereinbarung / Vertrag

Letztgültige Version, Kirchdorf am 01.11.2024

Zwischen den Menschen und nat. Personen,

Schluifer Florian
geb. 15.12.1974
R.-Wintersteller-Str. 2
6382 Kirchdorf in Tirol

und

Huber Schluifer Bettina
geb. 22.04.1965,
Haberberg 48
6382 Kirchdorf in Tirol

im Folgenden „Eigentümer“

im Folgenden „Nutzerin“

1. Nutzung von Räumen und Flächen

Der Eigentümer erlaubt der Nutzerin, bestimmte Räume und Flächen in der Liegenschaft in R.-Wintersteller-Str. 4, 6382 Kirchdorf in Tirol, EZ 1389 GST 66/16 **dauerhaft und kostenlos** zu nutzen. Diese Erlaubnis gilt für den Betrieb eines kleinen Studios für Permanent Make-up.

Die Nutzung betrifft:

- den Raum befindlich im EG vor der Eingangstür zu den Wohnräumen der Mutter,
- den gemeinsam genutzten Eingangsbereich „Foyer“ mit Garderobe und Gäste-WC,
- zwei KFZ-Stellplätze bei der Zufahrt zur Liegenschaft auf EZ 1389 GST 66/9, GST 66/15

2. Dauer und Unkündbarkeit

Die Nutzung ist **unbefristet** und kann vom Eigentümer **nicht vorzeitig gekündigt** werden. Sie bleibt jedenfalls **bis zum Pensionsantritt der Nutzerin** bestehen und kann danach nach Absprache für eine neu definierte Zeit bei Bedarf festgelegt werden. **Der Nutzerin steht es frei, die Nutzung jederzeit freiwillig zu beenden. Eine Weitergabe des Nutzungsrechts an Dritte oder eine Untervermietung ist seitens der Nutzerin ausgeschlossen.**

3. Keine Miete oder Betriebskostenpflicht

Für die Nutzung der oben genannten Räume und Flächen wird **kein Nutzungsentgelt** verlangt. Auch eine Beteiligung an Betriebskosten (z. B. Strom, Wasser, Heizung etc.) ist **nicht verpflichtend**. Die Nutzerin kann sich freiwillig beteiligen – muss aber nicht. Die laufenden Kosten trägt wie vereinbart der Eigentümer.

4. Zutritt und Sicherheit

Für den genutzten Bereich wird ein **eigener Schließkreis** installiert, sodass die Nutzerin selbstständig Zugang hat.

5. Innenausbau und Abstimmung

Allfällige bauliche Maßnahmen oder Gestaltungen der genutzten Räume erfolgen **in Absprache mit der Mutter** Schluifer Christine, die den angrenzenden Wohnbereich nutzt, bewohnt und gestaltet.


6. Versicherung / Haftung

Sollte durch die Nutzung oder das Verhalten der Nutzerin ein **Schaden am Objekt** entstehen, verpflichtet sich die Nutzerin, diesen **in Rücksprache mit dem Eigentümer zu beheben** bzw. die etwaig daraus entstandenen Kosten dafür zu übernehmen.

7. Schlussbestimmungen

Änderungen sowie Ergänzungen müssen immer **schriftlich** festgehalten werden, damit für beide Seiten Klarheit besteht.

Im Sinne und zum Wohle von uns hier in dieser Vereinbarung genannten Menschen und von einem langen, gesunden und harmonischen Leben unterschreiben wir ohne Zwang und aus freiem Willen diese unantastbare Nutzungsvereinbarung die in dieser letztgültigen Version nun ihre vollständige Richtigkeit erlangt und ihre Gültigkeit bestätigt, die inhaltlich auf Basis der Nutzungsvereinbarung vom 14.07.2014 bereits in Kraft getreten ist.


Schluifer Florian, geb. 15.12.1974


Huber Schluifer Bettina, geb. 22.04.1965

Katastralmappenauszug



Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 08.12.2025)

Flächenwidmungsplan

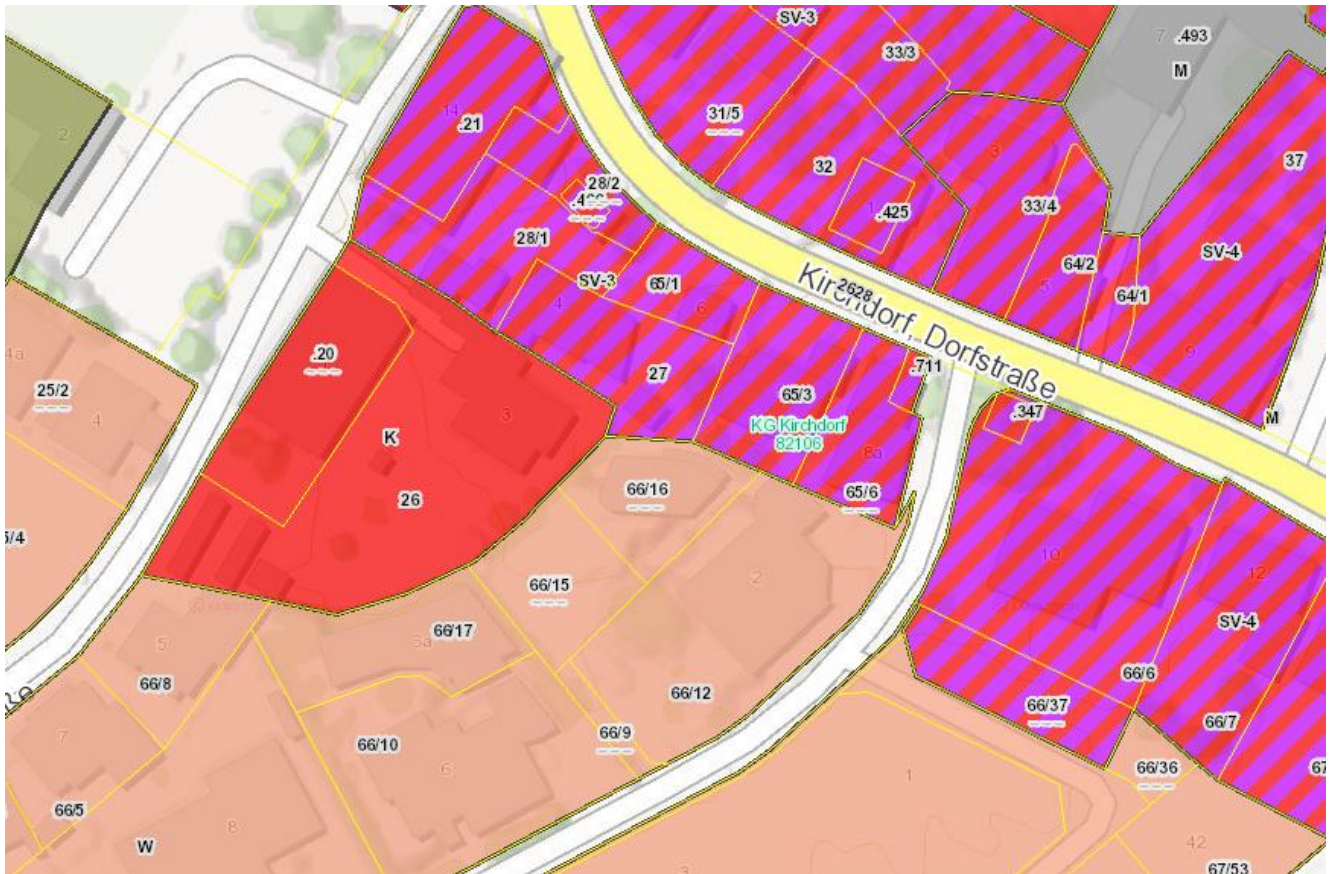


Abbildung 16: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 08.12.2025)

Gefahrenzonendarstellung

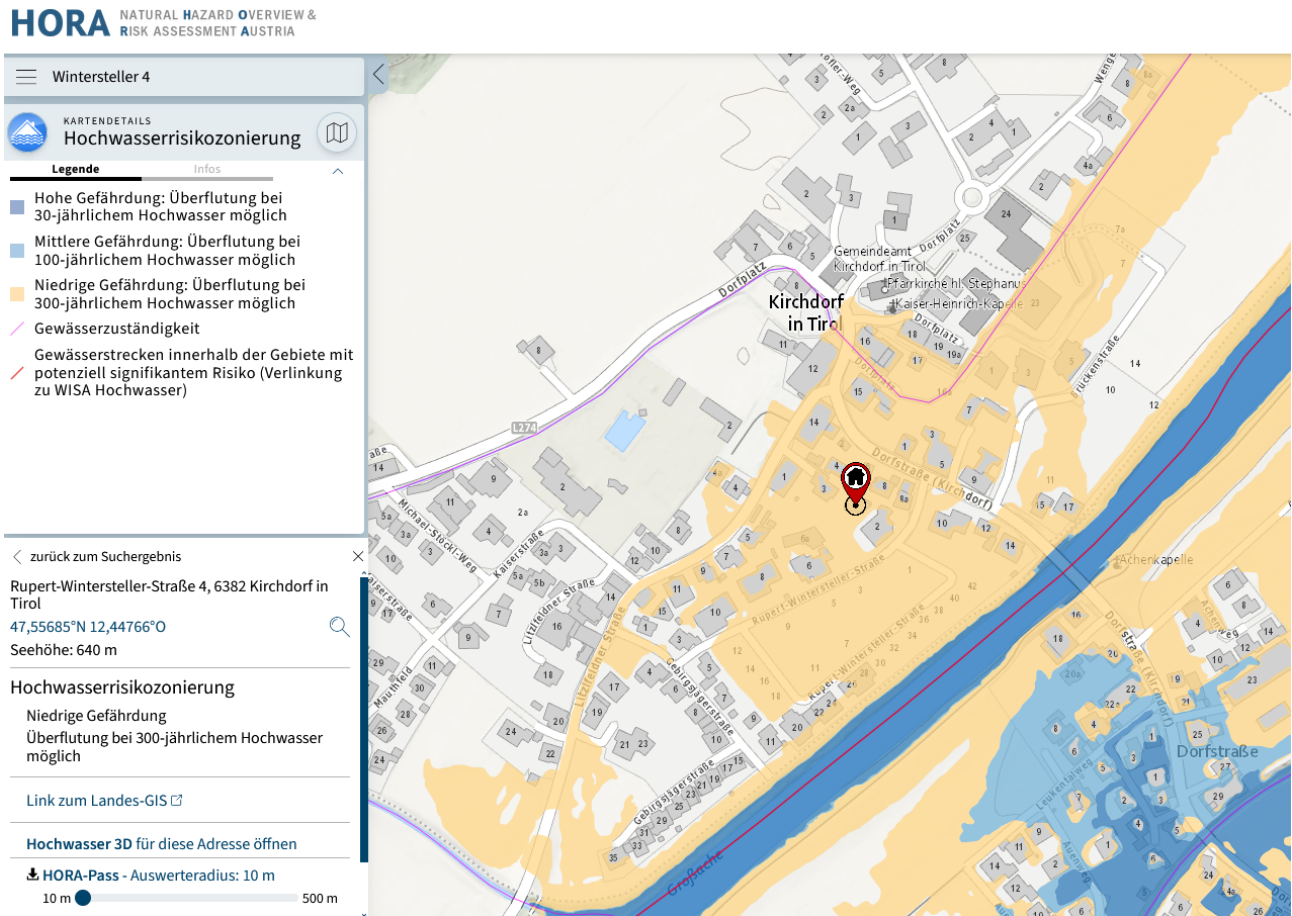


Abbildung 17: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 08.12.2025)



Abbildung 18: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris, v. 08.12.2025; keine bes. Naturgefahren)

Verkehrswertgutachten
 Gehobenes Einfamilienwohnhaus
 Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf
 Februar 2026

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

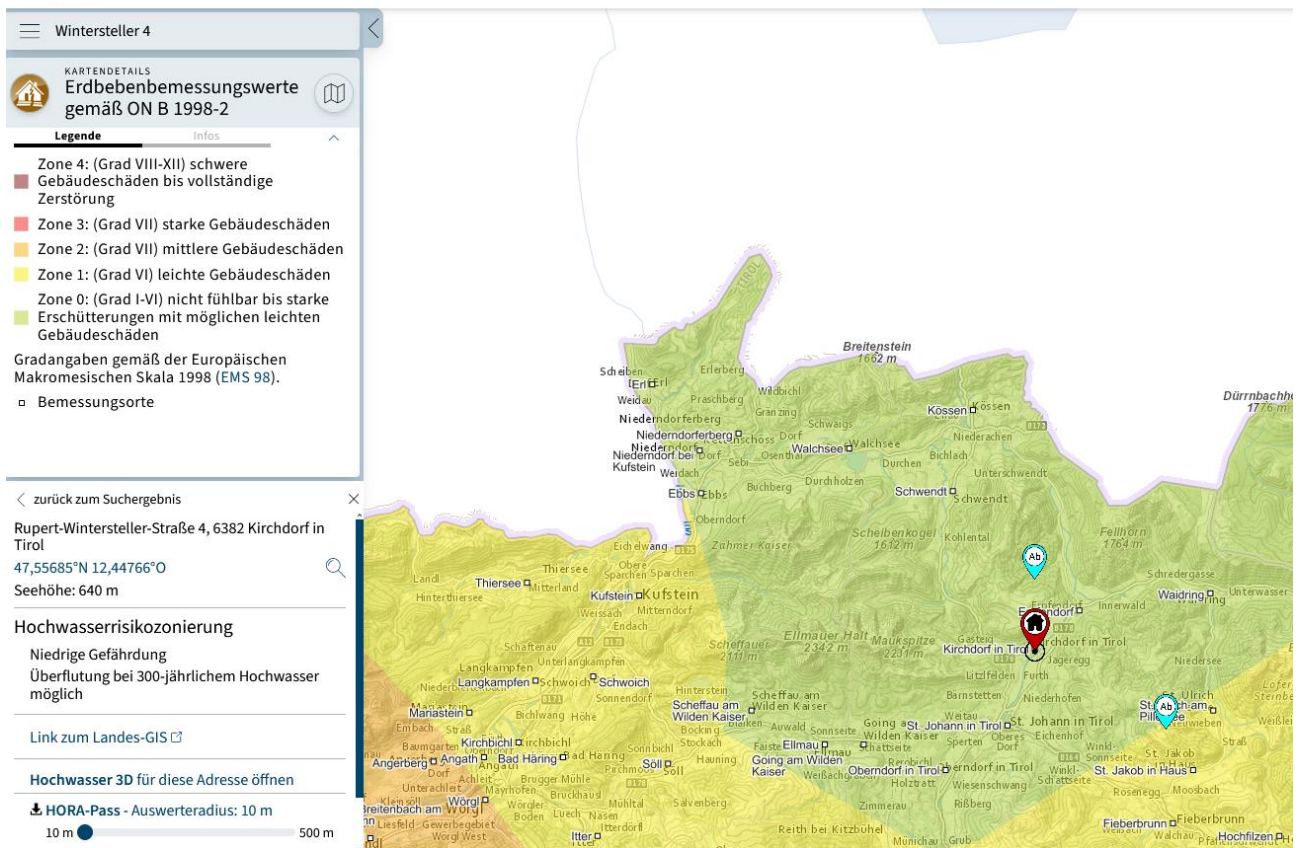


Abbildung 19: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 08.12.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

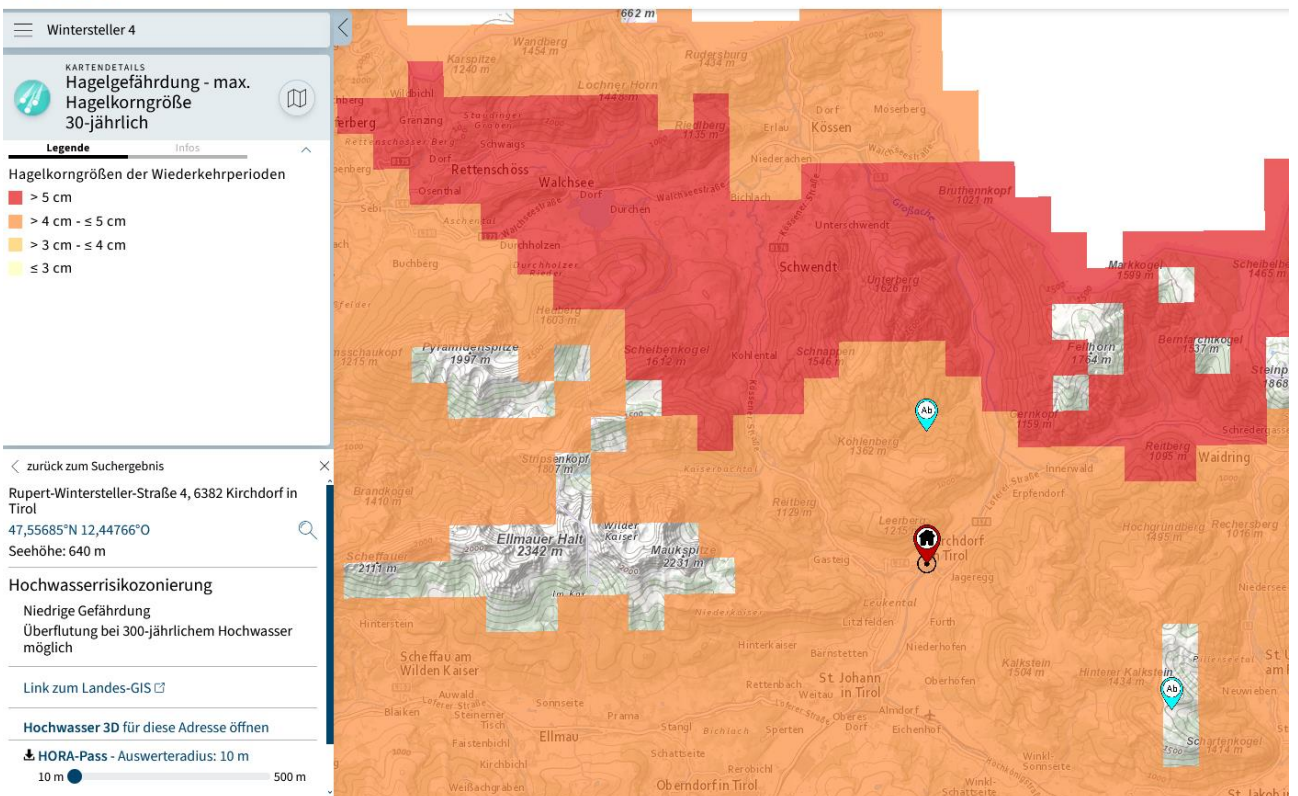


Abbildung 20: Hagelrisiko (eHORA, v. 08.12.2025)

Verkehrswertgutachten
 Gehobenes Einfamilienwohnhaus
 Rupert-Wintersteller-Straße 4, A-6382 Kirchdorf
 Februar 2026

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

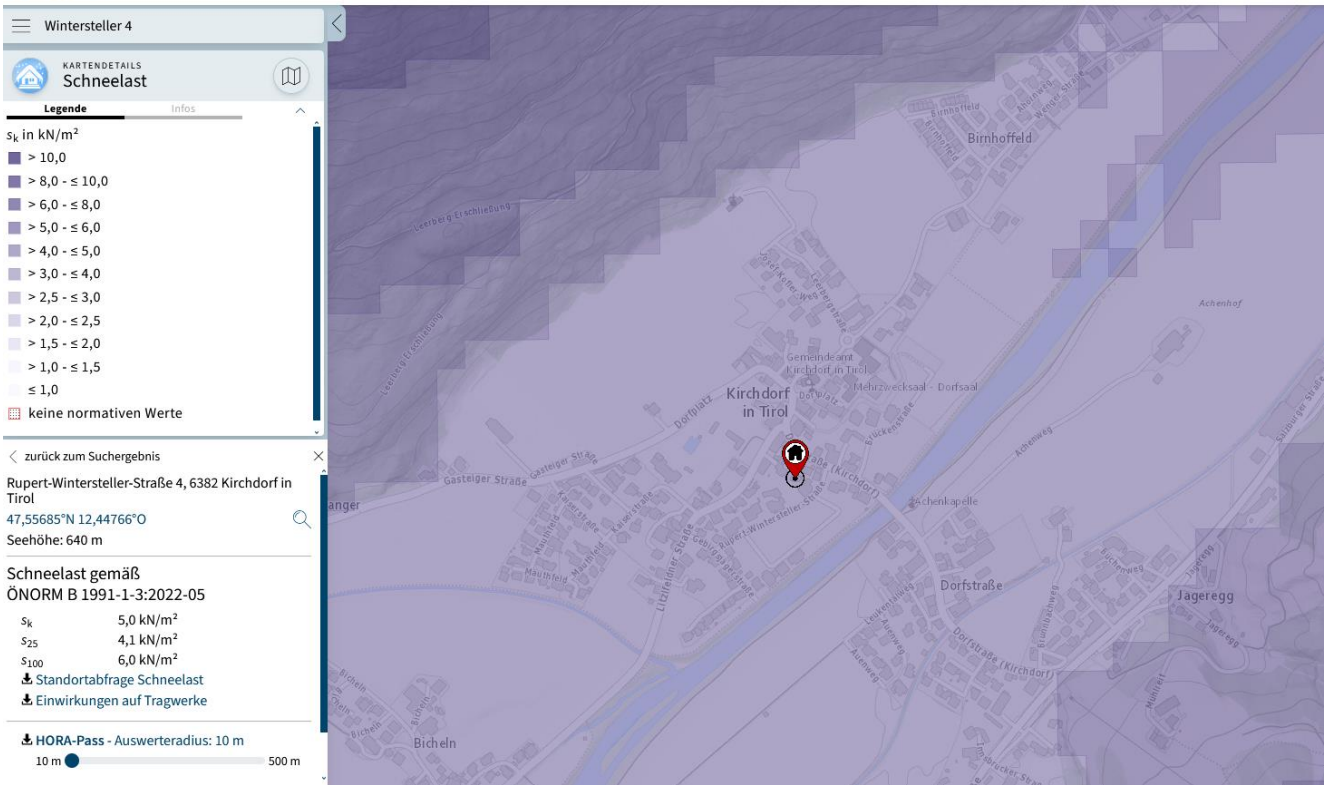


Abbildung 21: Schneelast (eHORA, v. 08.12.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Rupert-Wintersteller-Straße 4, 6382 Kirchdorf in Tirol
 Seehöhe: 640 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,55685° N | 12,44766° 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.

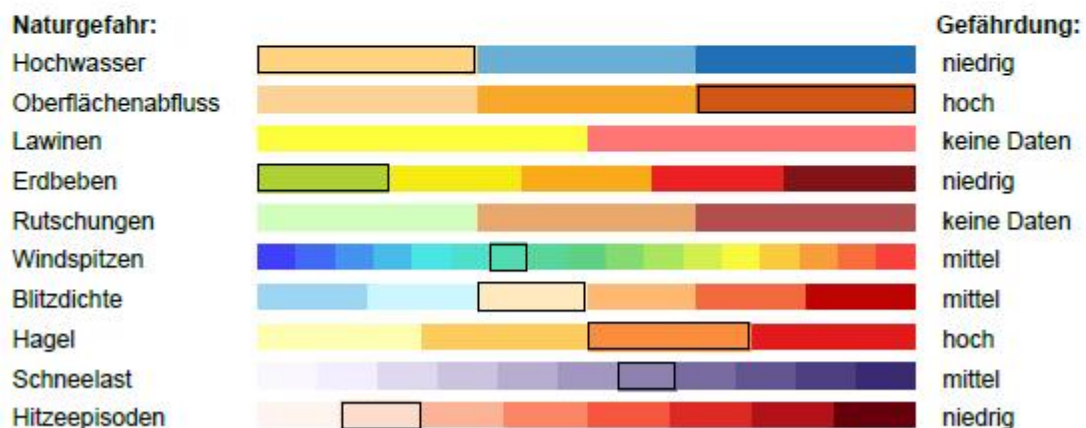
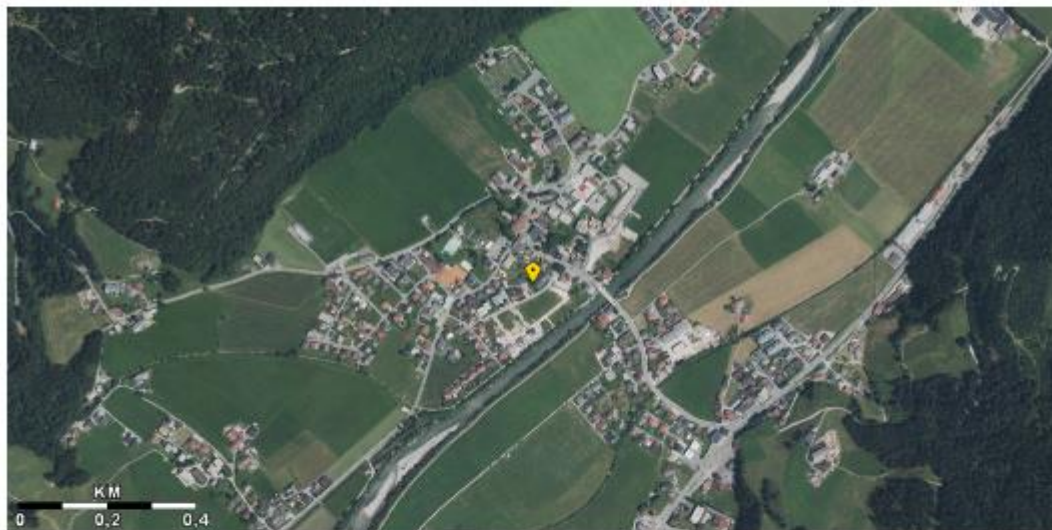
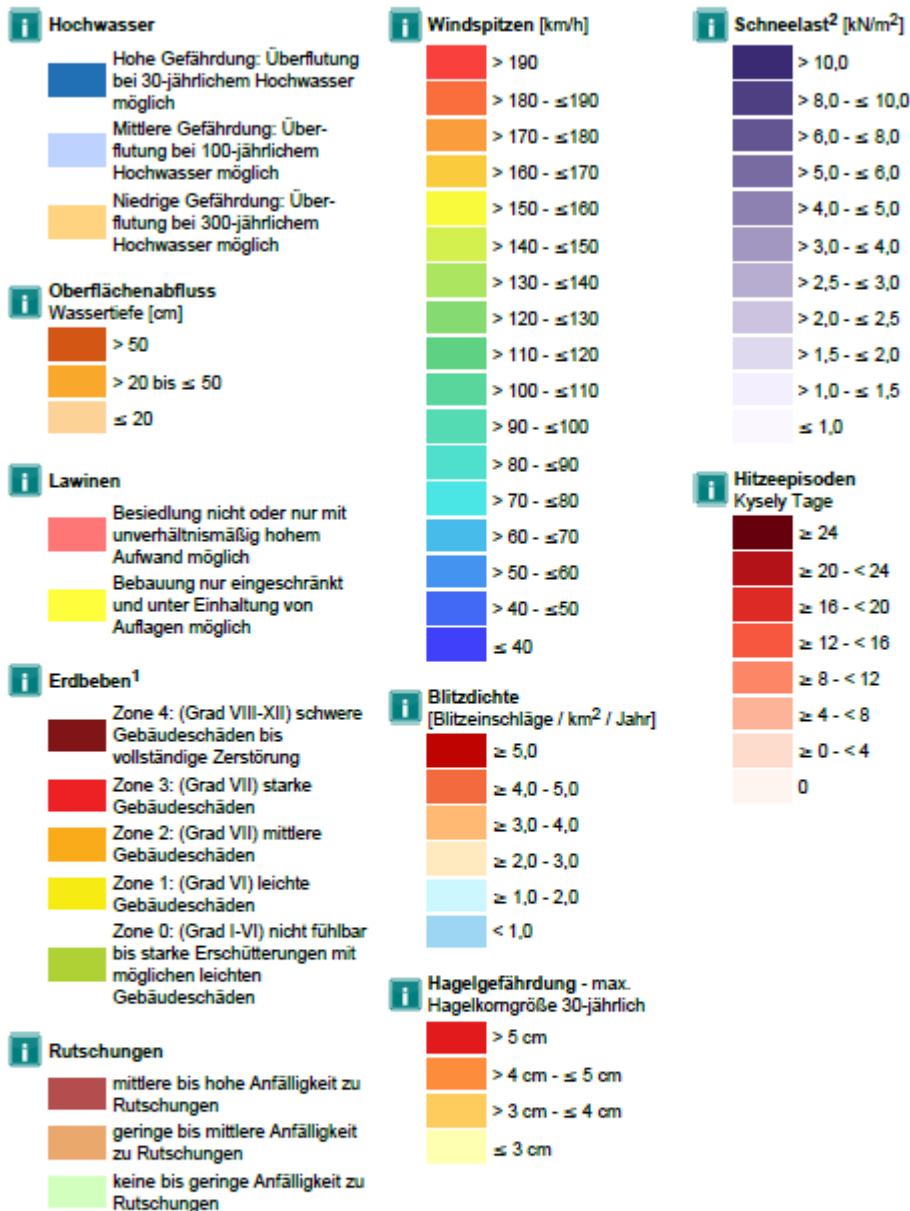


Abbildung 22: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 08.12.2025)

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Abbildung 23: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 08.12.2025)

Altlastenkataster

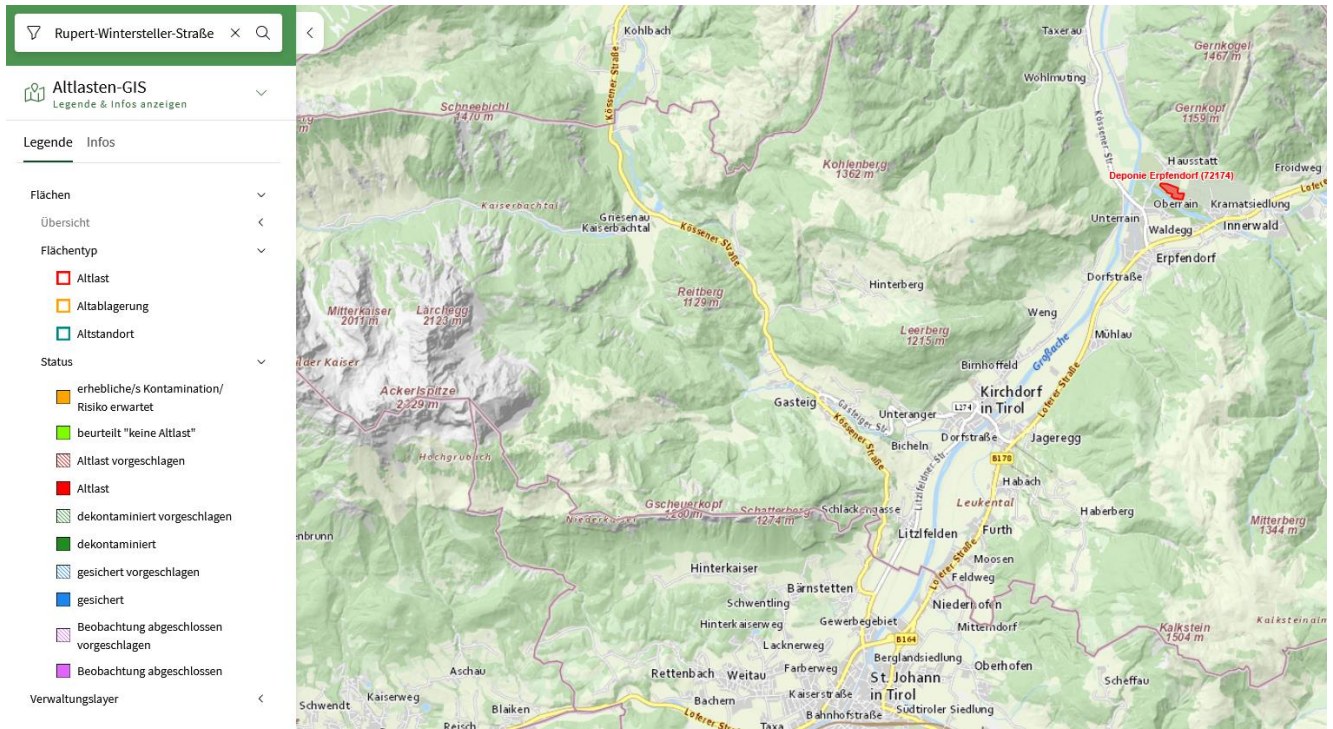


Abbildung 24: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 08.12.2025)

Leitungsauskunft

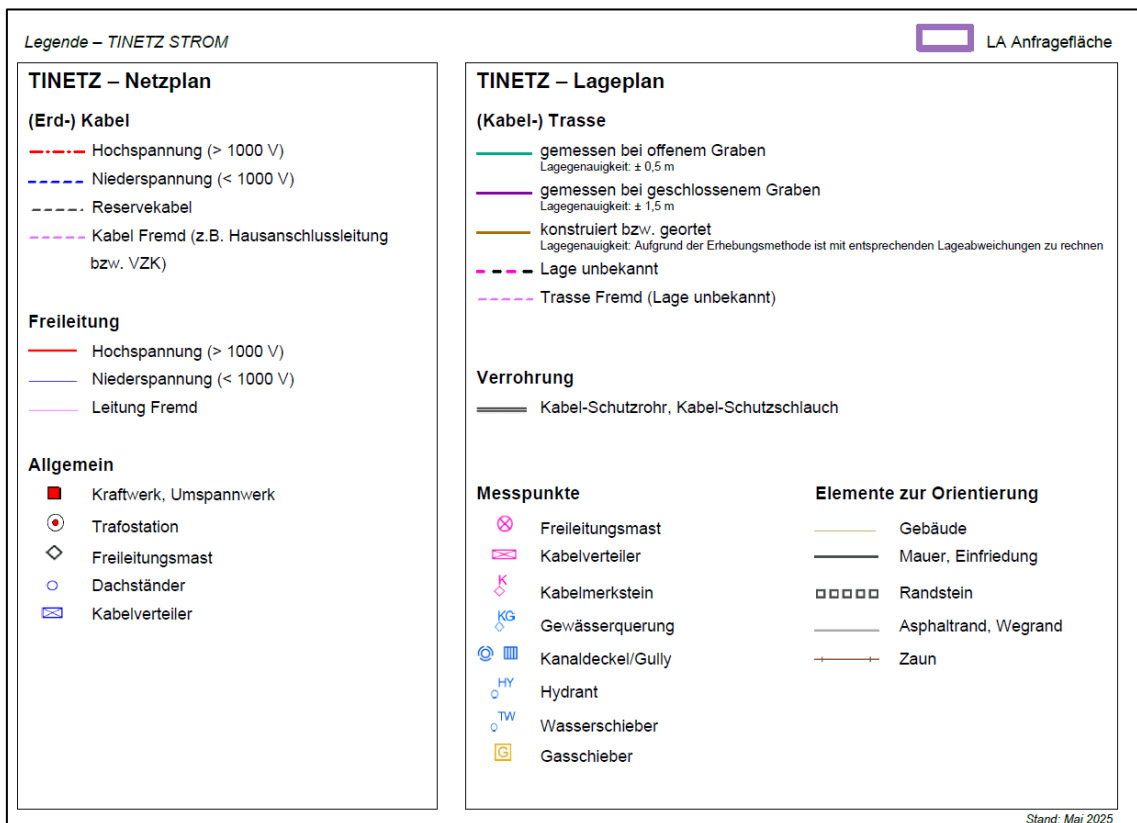
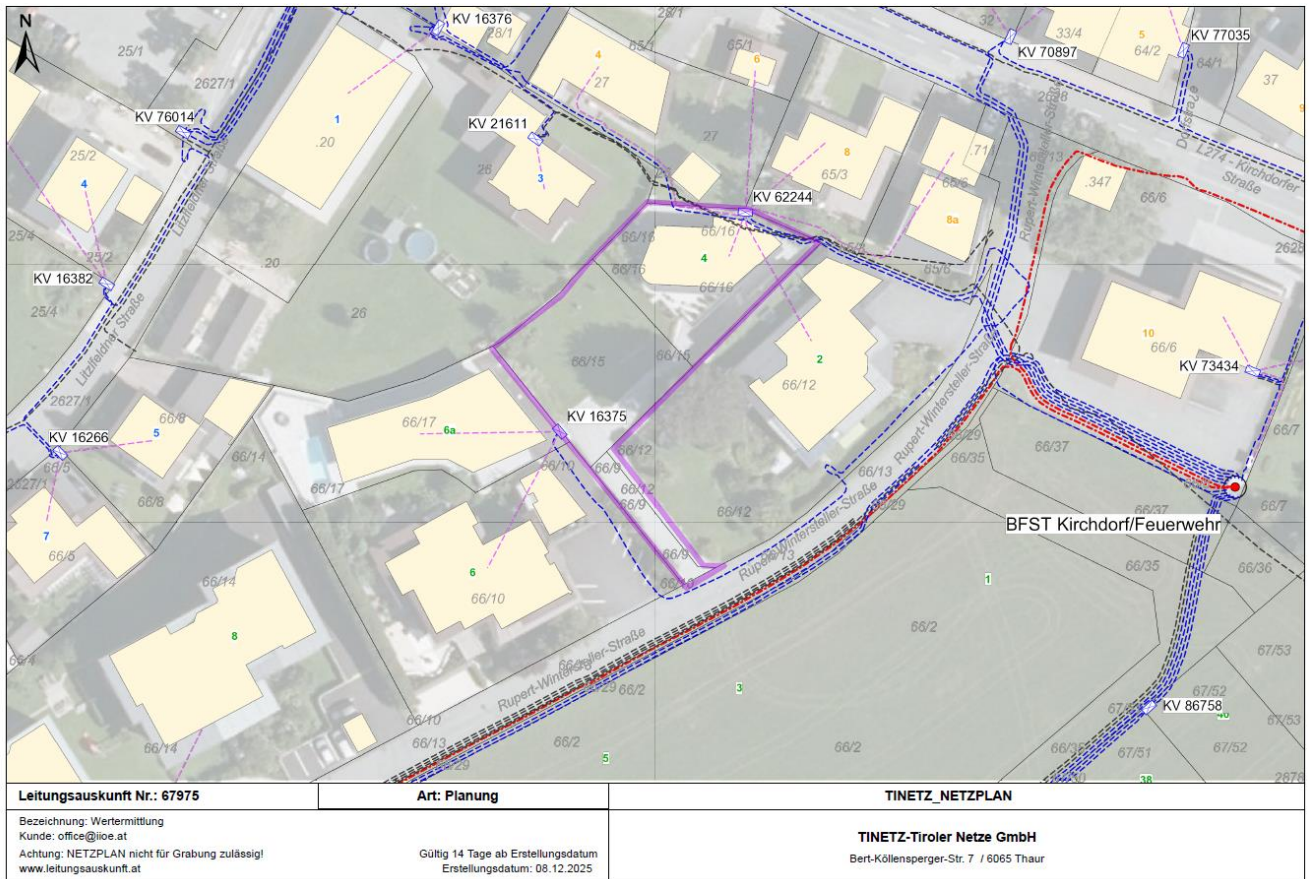


Abbildung 25: Leitungsplan & Legende (tinetz v. 08.12.2025)

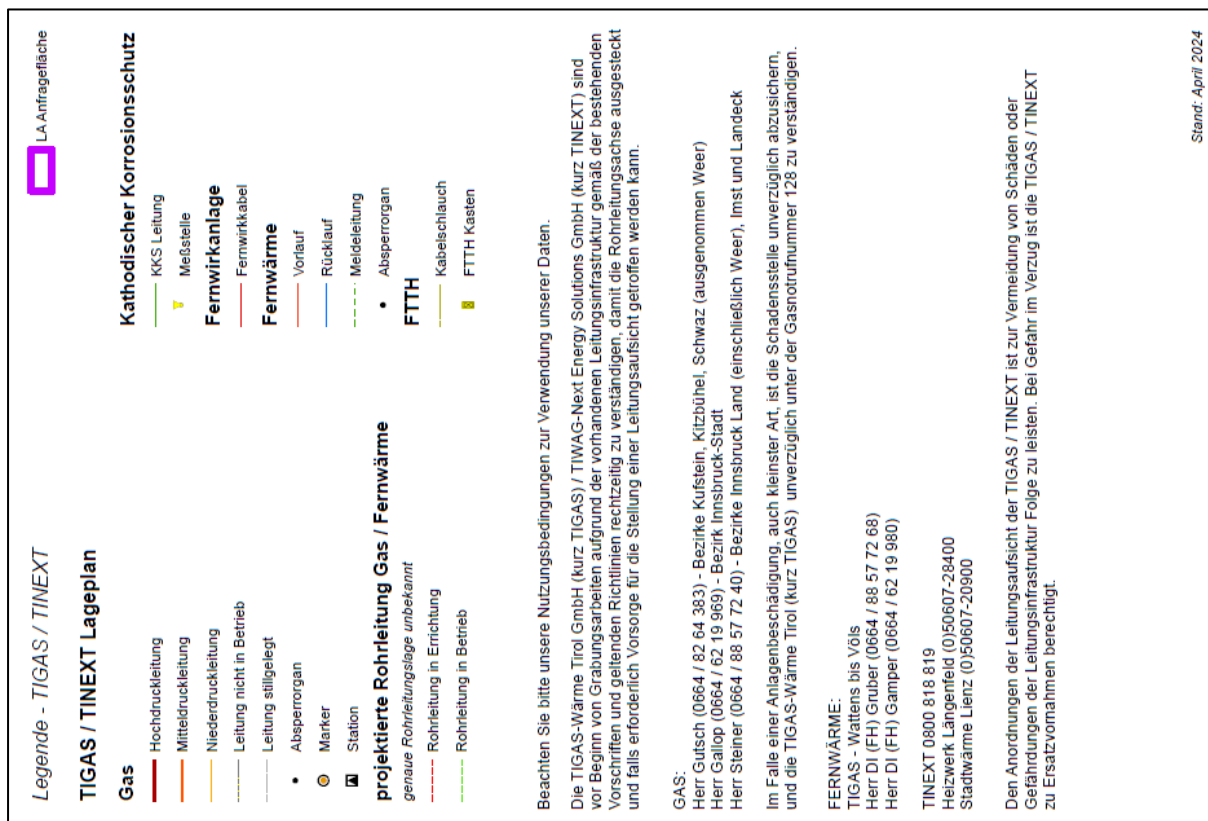
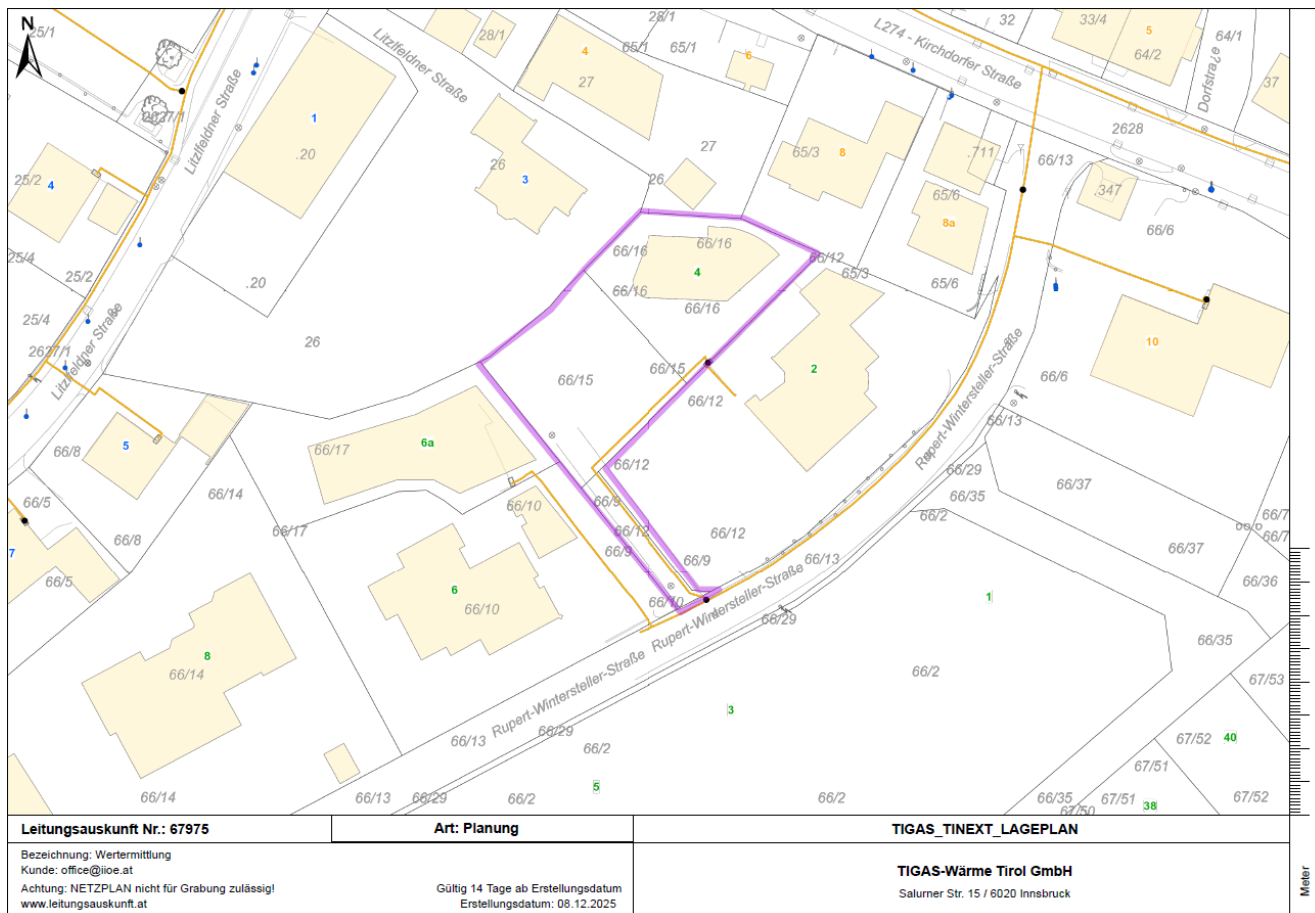
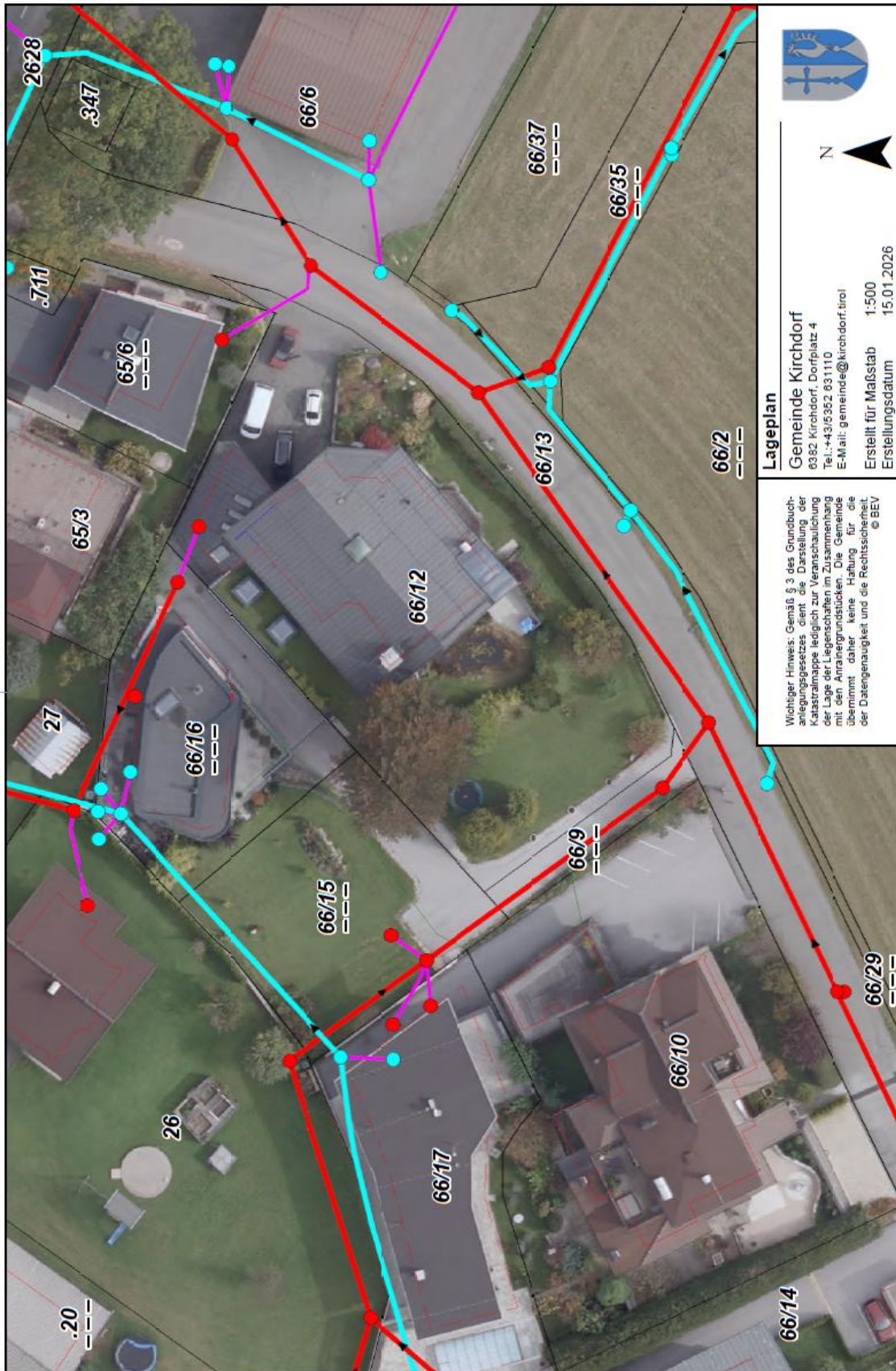


Abbildung 26: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 08.12.2025)



Rot = Schmutzwasserkanal; Blau/Mint = Oberflächenwasserkanal

Abbildung 27: Leitungsplan Kanaltrassen (Gemeinde Kirchdorf, v. 15.01.2026)

Grundrisse – Baurechtlich genehmigter Letztstand¹⁵

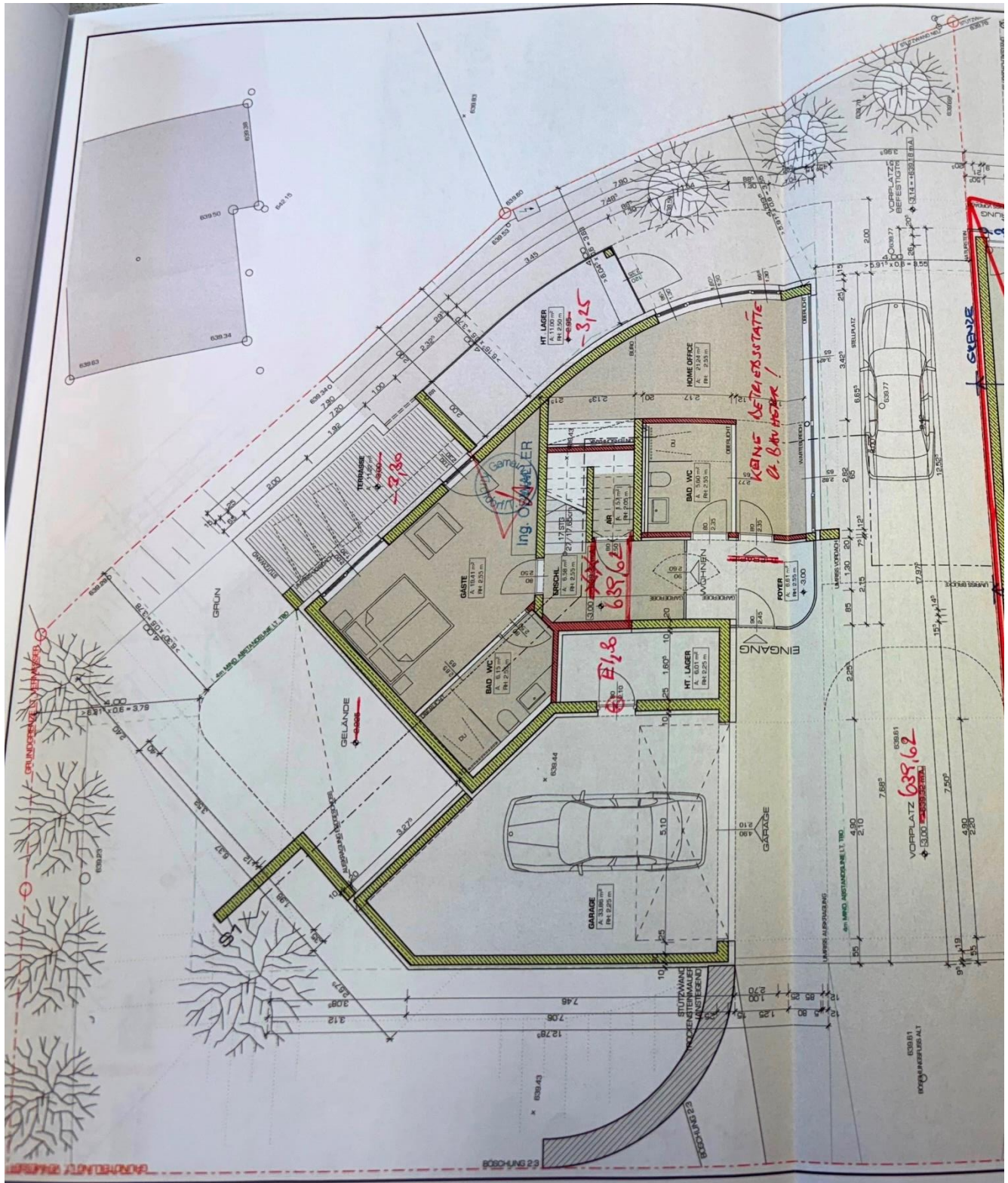


Abbildung 28: Grundriss Erdgeschoss

¹⁵ Quelle: Einreichplan v. 24.05.2013

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 30: Zufahrt (Gst. 66/9)



Abbildung 31: Zufahrt (Gst. 66/9 & 66/15)



Abbildung 32: Zufahrt (Gst. 66/9)

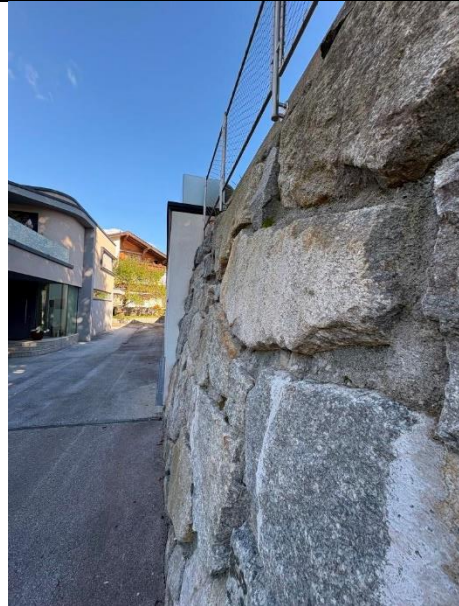


Abbildung 33: Zufahrt & Massive Steinmauer



Abbildung 34: Gst. 66/15



Abbildung 35: Gst. 66/15



Abbildung 36: Gst. 66/15



Abbildung 37: Gst. 66/15 / Zufahrt



Abbildung 38: Außenansicht



Abbildung 39: Außenansicht



Abbildung 40: Außenansicht



*Abbildung 41: Massive Steinmauer /
Grenzbereich zu Gst. 66/12*



Abbildung 42: Außenansicht



Abbildung 43: Außenansicht



Abbildung 44: Rückseitiger Außenbereich



Abbildung 45: Rückseitiger Außenbereich



Abbildung 46: Außenansicht



Abbildung 47: Bsph. Kanaldeckel



Abbildung 48: Rückseitiger Außenbereich



Abbildung 49: Rückseitiger Außenbereich



Abbildung 50: Rückseitiger Außenbereich



Abbildung 51: Rückseitiger Außenbereich



Abbildung 52: Außenansicht



Abbildung 53: Zuwegung



Abbildung 54: Massive Steinmauer



Abbildung 55: Garage



Abbildung 56: Garage



Abbildung 57: Hauseingangsbereich



Abbildung 58: Hauseingangsbereich



Abbildung 59: Gegensprechanlage



Abbildung 60: Garage



Abbildung 61: Garage

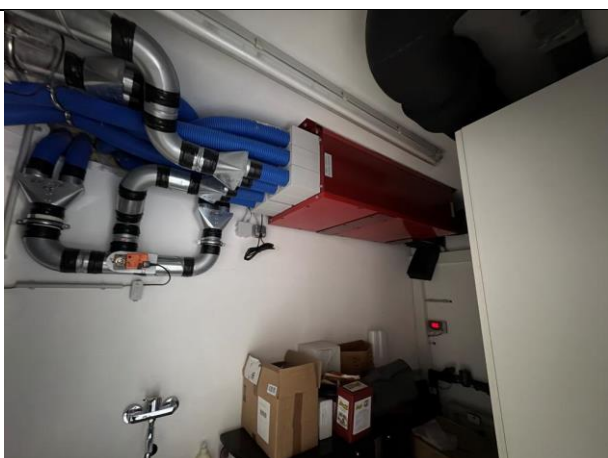


Abbildung 62: Haustechnikraum

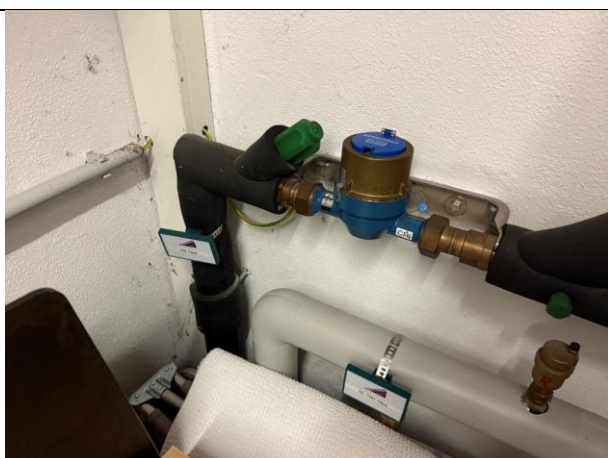


Abbildung 63: Haustechnikraum



Abbildung 64: Haustechnikraum



Abbildung 65: Haustechnikraum



Abbildung 66: Foyer / Eingang zu Homeoffice & Bad

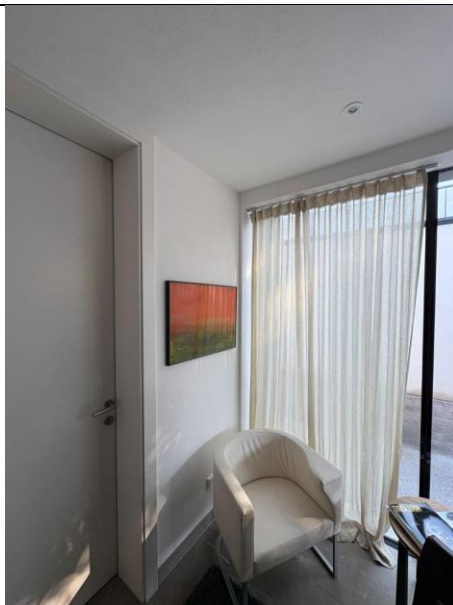


Abbildung 67: Foyer / Eingang zu Homeoffice & Bad



Abbildung 68: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 69: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 70: Home Office / Kosmetikstudio

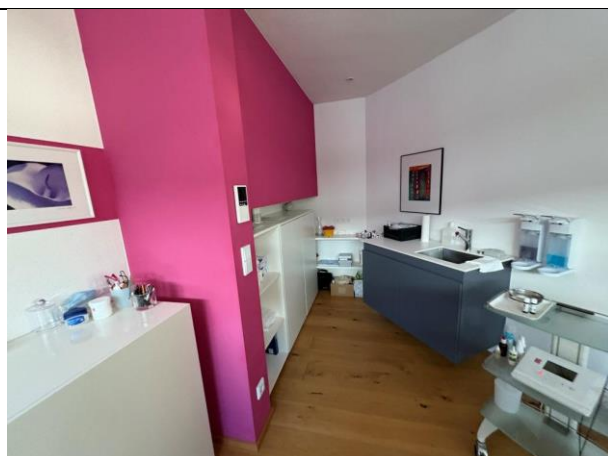


Abbildung 71: Home Office / Kosmetikstudio

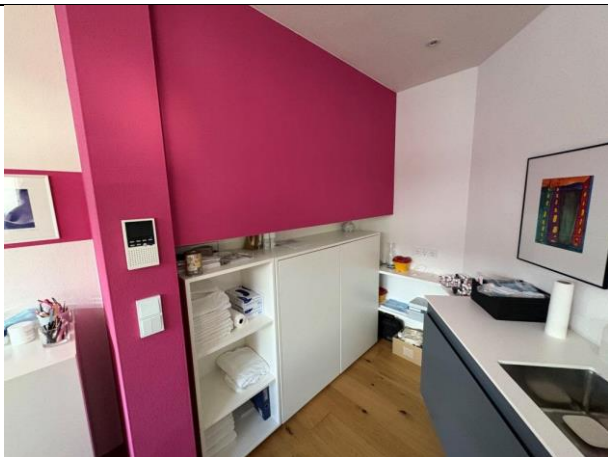


Abbildung 72: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 73: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 74: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 75: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 76: Home Office / Kosmetikstudio



Abbildung 77: Badezimmer Kosmetikstudio



Abbildung 78: Badezimmer Kosmetikstudio



Abbildung 79: Badezimmer Kosmetikstudio



Abbildung 80: Eingang Wohnbereich



Abbildung 81: Eingang Wohnbereich



Abbildung 82: Eingang Wohnbereich



Abbildung 83: Eingang Wohnbereich



Abbildung 84: Abstellbereich

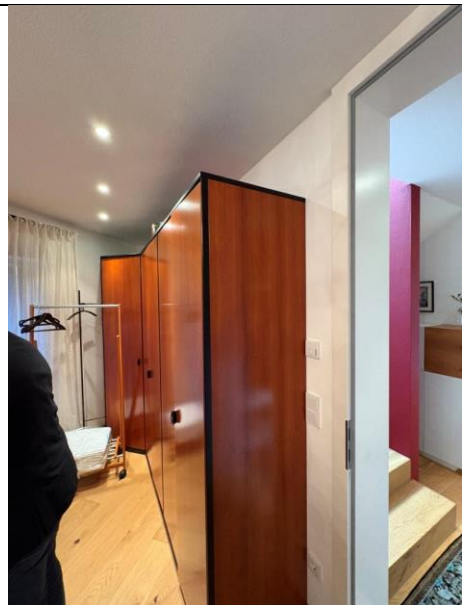


Abbildung 85: Gästezimmer EG



Abbildung 86: Gästezimmer EG



Abbildung 87: Gästezimmer EG



Abbildung 88: Gästezimmer EG



Abbildung 89: Gästezimmer EG



Abbildung 90: Gästezimmer EG



Abbildung 91: Badezimmer EG



Abbildung 92: Badezimmer EG



Abbildung 93: Badezimmer EG



Abbildung 94: Badezimmer EG



Abbildung 95: Badezimmer EG



Abbildung 96: Badezimmer EG



Abbildung 97: Badezimmer EG



Abbildung 98: Badezimmer EG

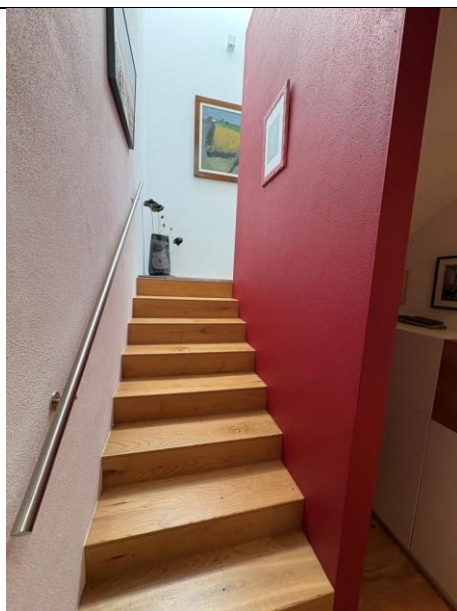


Abbildung 99: Stiege ins OG



Abbildung 100: Stiege OG

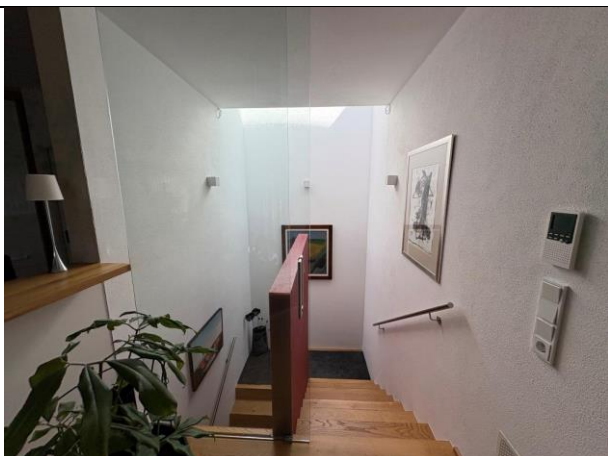


Abbildung 101: Stiege OG



Abbildung 102: Stiege OG



Abbildung 103: Wohn-Ess-Bereich



Abbildung 104: Wohn-Ess-Bereich/Küche



Abbildung 105: Wohn-Ess-Bereich/Küche

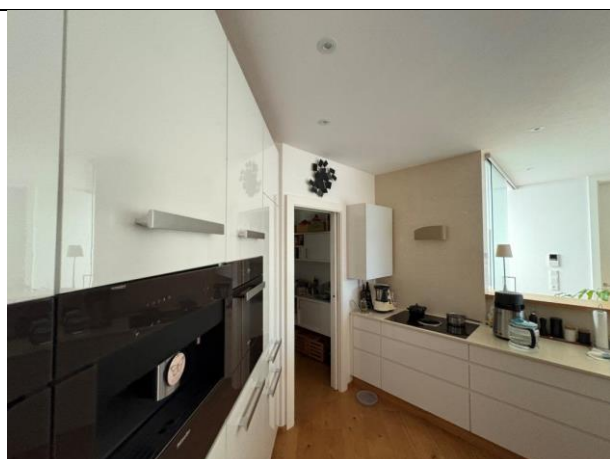


Abbildung 106: Wohn-Ess-Bereich/Küche



Abbildung 107: Wohn-Ess-Bereich/Küche

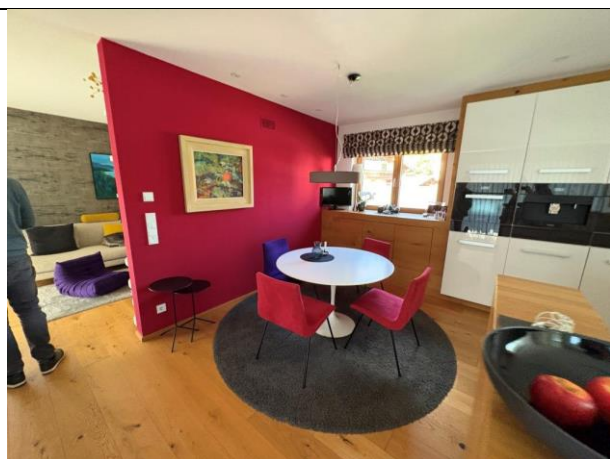


Abbildung 108: Wohn-Ess-Bereich/Küche



Abbildung 109: Küche



Abbildung 110: Küche



Abbildung 111: Küche



Abbildung 112: Küche



Abbildung 113: Abstellraum / Speis



Abbildung 114: Abstellraum / Speis



Abbildung 115: Wohn-Ess-Bereich



Abbildung 116: Wohn-Ess-Bereich



Abbildung 117: Wohnbereich

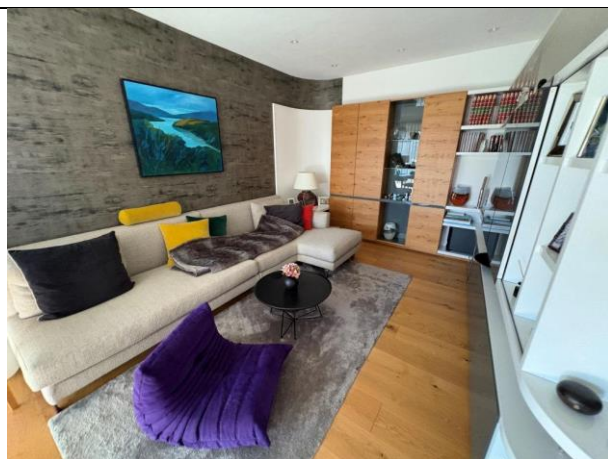


Abbildung 118: Wohnbereich



Abbildung 119: Wohnbereich



Abbildung 120: Wohnbereich



Abbildung 121: Offener Kamin



Abbildung 122: Blick auf Terrasse



Abbildung 123: Terrasse



Abbildung 124: Terrasse



Abbildung 125: Terrasse



Abbildung 126: Terrasse

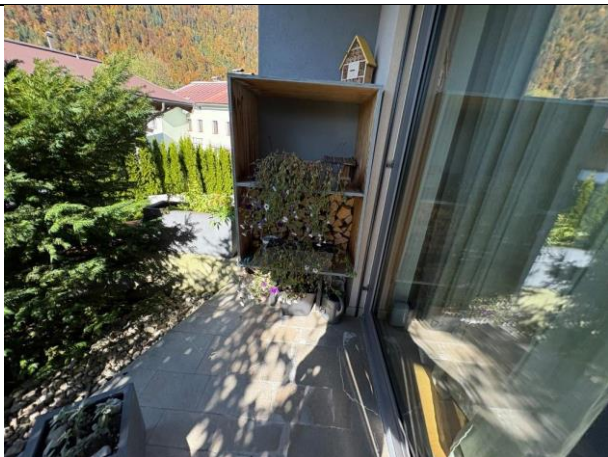


Abbildung 127: Terrasse



Abbildung 128: Bsph. Garten/Bepflanzung



Abbildung 129: Bsph. Garten/Bepflanzung



Abbildung 130: Bsph. Ausblick

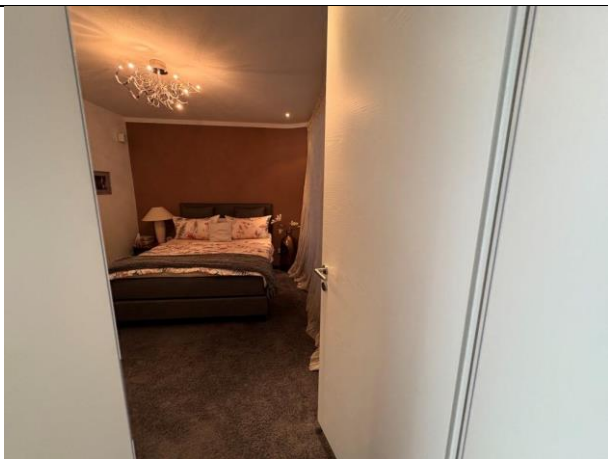


Abbildung 131: Schlafzimmer OG



Abbildung 132: Schlafzimmer OG



Abbildung 133: Schlafzimmer OG



Abbildung 134: Schlafzimmer OG/Ankleide



Abbildung 135: Ankleide



Abbildung 136: Ankleide



Abbildung 137: Ankleide

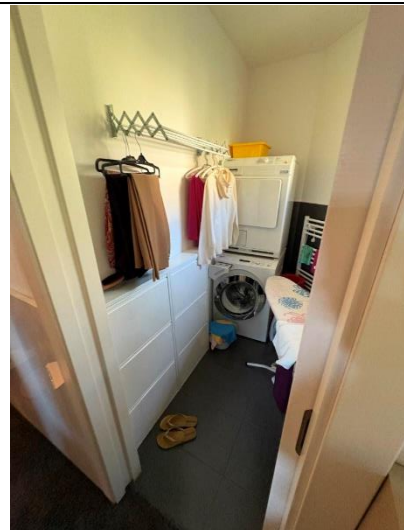


Abbildung 138: Bügelzimmer



Abbildung 139: Badezimmer OG



Abbildung 140: Badezimmer OG



Abbildung 141: Badezimmer OG



Abbildung 142: Badezimmer OG



Abbildung 143: Badezimmer OG

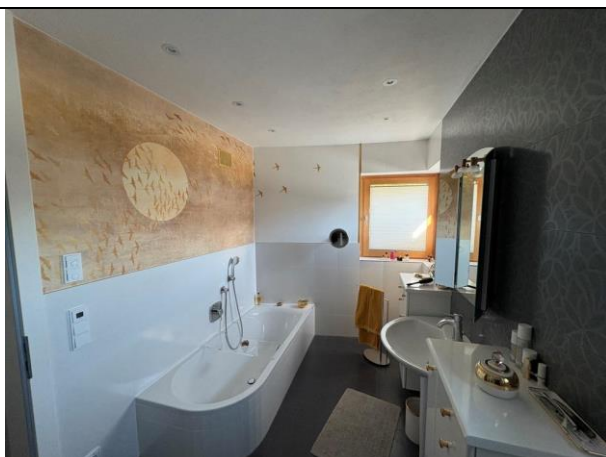


Abbildung 144: Badezimmer OG



Abbildung 145: Badezimmer OG



Abbildung 146: Badezimmer OG



Abbildung 147: Badezimmer OG

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen							
Etage/Nr. der Einheit	(Nutz-) Fläche insgesamt	(Wohn-) Nutzfläche in m ²	Nebenflächen in m ²	Terrassen / Balkone in m ²	Garagenfläche in m ²	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
Erdgeschoss							
Foyer	6,61		6,61			92,76	
Home Office	21,24	21,24					
Bad/WC	5,60	5,60					
Erschließung	6,58	6,58					
Abstellraum	1,57	1,57					
Gäste	19,41	19,41					
Bad WC	6,15	6,15					
Terrasse*	11,22			11,22			
Lager	<i>nicht ausgeführt</i>						<i>nicht ausgeführt</i>
Lager / Haustechnik	6,01		6,01				45,91
Garage	33,86				33,86		
Erdgeschoss gesamt	118,25	60,55	12,62	11,22	33,86	138,67	
Obergeschoss							
Speis	2,45	2,45				115,32	
Kochen/Essen	30,42	30,42					
Wohnen	22,97	22,97					
Schlafen	13,20	13,20					
Ankleide	7,79	7,79					
Bad	10,55	10,55					
Bügelzimmer	3,46	3,46					
Terrasse	40,61			40,61			
Obergeschoss gesamt	131,45	90,84	0,00	40,61	0,00	115,32	
Gesamtsumme	249,70	151,39	12,62	51,83	33,86	253,99	

*derzeit nicht als Terrasse sondern als Lager genutzt / asphaltierter Außenbereich

Abbildung 148: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Einfamilienwohnhaus mit Nebenflächen		
Adresse	Rupert-Wintersteller-Straße 4		
Grundstücksfläche m²	1.089	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	2014	Stichtag	2025
Nutzung	Fläche	Bruttogrundfläche	Nutzflächenfaktor
(Nutzfläche gem Baugenehmigung)	m ²	m ²	(ausschl. auf WNFL+NF)
Wohnnutzflächen	151,39	208,08	0,79
Nebenflächen	12,62		
Terrassen/Balkon	51,83	45,91	0,74
Garage	33,86		
Summe	249,70		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
Wohnhaus inkl. Nebenflächen	2.500,00		520.200
Garage	1.250,00	50 % der vollen Herstellungskosten	57.388
Herstellungskosten ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag (EURO)			577.588
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		20,0%	115.518
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		5,0%	28.879
Außenanlagen		5,0%	28.879
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO)			750.864
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
Alter des Gebäudes in Jahre		11	
Restnutzungsdauer in Jahre		69	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		69	
(lineare Wertminderung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-14%	-103.244
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			647.620
Herstellungskosten - eigene Heizung		-35.000,00	EURO
übergehende offene Gemeindeforderungen		-176,06	EURO
Abschläge		ca. -5,43%	-35.176
keine			0
Zuschläge		ca. 0,00%	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			612.444
Bodenwert			902.310
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			902.310
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			1.514.754
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			1.514.754

Abbildung 149: Sachwertberechnung