
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 28. August 2026
Az.: 3 E 898/26 s
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **Wohnhauses mit zwei getrennten Wohneinheiten** (jedoch nicht separat parifiziert) **und Garage** (Ausführung zum Nachbarn als DHH)
in A-6372 Oberndorf in Tirol, Rerobichlstraße 42

Katastralgemeinde:	Oberndorf
Grundstücksnummern:	4486/28
Grundbuch:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82110
Einlagezahl:	1081
Anteil:	Volleigentum
Eigentümer:	Herr Johann Hauser
zum Wertermittlungstichtag:	26. Mai 2026 (Tag des Ortstermins)

Verkehrswert des Wohnhauses zum
Wertermittlungstichtag 26.05.2026:

885.000, -- Euro

(in Worten: achthundertfünfundachtzigtausend EUR)

**Zeitwert des mit zu versteigernden
Zubehörs** des Wohnhauses zum
Wertermittlungstichtag 26.05.2026:

60.700, -- Euro

(in Worten: sechzigtausendsiebenhundert EUR)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

Mitglied des Herausgebergremiums der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards Board (EVSb) der TEGoVA)

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie Mitglied des Vorstands 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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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 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 68 Seiten, davon 33 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG.....	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	11
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	11
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	11
3. Baurechtliche Ausweisung	12
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	13
5. Sonstige rechtliche Angaben	14
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	15
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	15
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	16
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	17
4. Erschließungszustand des Grundstücks	17
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	19
1. Gebäudeeckdaten.....	19
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	19
3. Gebäudezustand.....	24
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	25
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	26
1. Allgemeines	26
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
3. Bodenwertermittlung	27
4. Ableitung des Sachwertes.....	30
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	30
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	30

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	31
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	32
4.5. Sachwert (ohne Zubehör).....	32
5. Verkehrswert.....	33
 G. ANLAGEN.....	36
Lage im Raum.....	36
Flächenwidmungsplan	40
Gefahrenzonendarstellung	41
Grundbuchauszug	45
Verdachtsflächenkataster	46
Leitungsplan TINETZ.....	47
Grundrisse.....	48
Bilddokumentation	50
Flächenzusammenstellung.....	67
Sachwertberechnung.....	68

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen, Achenweg 16, A-6370 Kitzbühel <i>durch:</i> Dr. Hainbuchner - Dr. Kaiser - Dr. Hainbuchner, Rechtsanwälte, Hauptstraße 11, A-6365 Kirchberg in Tirol
Verpflichtete Partei:	Herr Johann Hauser Rerobichlstraße 42, A-6372 Oberndorf in Tirol <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Herr Johann Hauser.
Auftrag vom:	3. April 2026
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 sowie das ggf. vorhandene Zubehör. Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

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

(TROG),

ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,

Exekutionsordnung (EO),

Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012),

Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2025),

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.

Bilddokumentation (26.05.2026),

Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),

Auskünfte vom Bauamt Oberndorf in Tirol bezüglich des Bebauungsplans, Freizeitwohnsitzwidmung, Altlasten, offene Bauverfahren, Gemeindeabgaben und offene finanzielle Forderungen (v. 05.08.2026 per Mail),

Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 07.07.2026 und per Mail v. 05.08.2026),

Örtliche Feststellungen (v. 26.05.2026),

Grundbuchauszug EZ 1081 (v. 03.08.2026),

TZ 2748/1984 Kaufvertrag (v. 24.04.1984),

TZ 4422/1988 Veräußerungsverbot (v. 04.11.1988),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 30.07.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 30.07.2026),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 30.07.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 30.07.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 30.07.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 30.07.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 30.07.2026),

Leitungspläne (Tinetz, v. 03.08.2026),

Rückmeldung der verpflichteten Partei sowie des Sohnes, dass keine Bestandsrechte vorliegen (Telefonat nebst Mailbestätigung v. 26.08.2026)

Bauakte:

- Baugesuch und Baubeschreibung: Wohnhaus mit Garage (v. 21.09.1987),
 - Gutachten des Bausachverständigen für das Bauvorhaben eines Einfamilienwohnhauses (v. 21.12.1987),
 - Baugenehmigung (v. 30.12.1987),
-

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	• Bauvollendungsmeldung (v. 23.11.1989), • Bauanzeige: Vergrößerung der Garage (v. 22.09.1993), • Baubewilligung: Vergrößerung der Garage (v. 13.10.1993), • Bescheid: Ölfeuerungsanlage (v. 07.09.1998), • Bauanzeige zur Errichtung einer Holzhütte (17.09.2003), • Baugesuch und Baubeschreibung: Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und Aufstockung der bestehenden Garage auf GP 4486/29 der KG 82110 Oberndorf in Tirol (v. 16.02.2010), • Einreichplan für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und die Aufstockung der bestehenden Garage auf der Grundparzelle 4486/28 der KG Oberndorf in Tirol (v. 17.02.2010), • Baubewilligung: Zu- und Umbau (Aufstockung über der Garage) (v. 16.03.2010), • Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines offenen Carports (v. 24.04.2012), • Bauvollendung und Benützungsbewilligung (v. 05.07.2012).
Tag der Ortsbesichtigung:	26. Mai 2026 (Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Johann Hauser (Verpflichtete Partei), sowie Gerhard Hauser (Sohn), Herr Dr. Markus Hainbuchner (RA der betreibenden Partei), Herr Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), Dauer des Ortstermins: von 14:15 bis ca. 15:00 Uhr.
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. • Da es sich um ein Wohnhaus handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt. • Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt. • Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. • Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. • Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. • Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. • Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	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 Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	• Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. • Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten, kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
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.
Betriebskosten:	• Eine Aufstellung der Betriebskosten wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Es wird im Rahmen der Bewertung von Betriebskosten in einer üblichen Bandbreite ausgegangen. • Beim Ortstermin konnten keine Auffälligkeiten entdeckt werden, welche besondere Anpassungen an der Bewertung zu diesem Sachverhalt rechtfertigen würden. Die hier im Rahmen der vorliegenden Bewertung veranschlagten Annahmen (vgl. Abschnitt F, Verkehrswertermittlung) bewegen sich in einer üblichen Bandbreite für Objekte der gegenständlichen

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	Baujahresaltersklasse und Nutzungsart.
Umfang der Besichtigung:	• Gebäude von außen, • Außenanlagen / Gartenbereiche, • Stellplätze vor Objekt, • Eingangsbereich, Treppenhaus, • Untergeschoss, • Erdgeschoss – Wohnung 1, • Obergeschoss – Wohnung 2, • Garage, • Umgebungsbebauung. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt. Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie System-sicherheit, Statik etc. wurde 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 03.08.2026 besteht im C-Blatt² folgende Eintragung: 1) Lfd. Nr. 4a, TZ 4422/1988: Veräußerungsverbot für Land Tirol <i>Die Einräumung von derartigen Veräußerungsverboten gem. TWFG stellt eine übliche Voraussetzung zur Gewährung eines Förderkredites dar. Das Veräußerungsverbot ist gleichlautend unter Abschnitt B, Lfd. Nr. 1c eingetragen. Diese Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt.</i> Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.
Grundbücherlich gesicherte Rechte:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 03.08.2026 bestehen im A2-Blatt keine Eintragungen. Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Die Erschließung des Objektes mit Ab- und Nutzwasser, Energie, Telefon, etc. erfolgt gemäß den Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Versorgungsunternehmen. Gem. Leitungsplan der TINETZ GmbH vom 03.08.2026 verlaufen keine fremden Stromleitungen über das bewertungsgegenständliche Grundstück, sondern lediglich Kabel und ein Verteiler, welche der eigenen Erschließung dienen. Gem. Auskunft der Gemeinde Oberndorf in Tirol (im Rahmen der Bauakteneinsicht – Plan v. 18.05.2020) verläuft an der westlichen Grundstücksseite eine Hauptwasserleitung. <i>Bei diesen Leitungen handelt es sich um Einbauten welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen, weshalb im Rahmen der Wertermittlung <u>keine gesonderte Berücksichtigung</u> (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens etc.) zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Einheit in keiner Weise ein.</i>
---------------------------------------	--

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

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt. Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine wertbeeinflussenden außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
Energieausweis:	Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. 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 <u>kein</u> Energieausweis entnommen werden. Auch wurde vom Eigentümer keiner bereitgestellt. Es wird somit von einer für die Nutzungsart und Baujahresaltersklasse üblichen energetischen Effizienz ausgegangen. Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste.
Denkmalschutz:	Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) <u>nicht</u> in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit <u>nicht</u> von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt in Oberndorf in Tirol. Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 367 m² weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet gewidmet oder als Freilandfläche (östlich) ausgewiesen.

Es besteht in diesem Bereich der Gemeinde Oberndorf in Tirol auskunftsgemäß (Mail v. 05.08.2026) ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben:

- BMD M 1,7 (Baumindestdichte Mindestfestlegung)
- BMD H 2,4 (Baumindestdichte Höchstfestlegung)
- BW o TBO (Offene Bauweise)
- BP H 400 m² (höchstzulässige Bauplatzgröße)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

- OG H 2 (Höchstzulässige Bauhöhe)
- HG H 708,02 üA (oberster Gebäudepunkt)
- DN M 12,5° (Dachneigung mindestens)

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

- Baugesuch und Baubeschreibung: Wohnhaus mit Garage (v. 21.09.1987),
- Gutachten des Bausachverständigen für das Bauvorhaben eine Einfamilienwohnhauses (v. 21.12.1987),
- Baugenehmigung (v. 30.12.1987),
- Bauvollendungsmeldung (v. 23.11.1989),
- Bauanzeige: Vergrößerung der Garage (v. 22.09.1993),
- Baubewilligung: Vergrößerung der Garage (v. 13.10.1993),
- Bescheid: Ölfeuerungsanlage (v. 07.09.1998),
- Bauanzeige zur Errichtung einer Holzhütte (v. 17.09.2003),
- Baugesuch und Baubeschreibung: Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und Aufstockung der bestehenden Garage auf GP 4486/29 der KG 82110 Oberndorf in Tirol (v. 16.02.2010),
- Einreichplan für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und die Aufstockung der bestehenden Garage auf der Grundparzelle 4486/28 der KG Oberndorf in Tirol (v. 17.02.2010),
- Baubewilligung: Zu- und Umbau (Aufstockung über der Garage) (v. 16.03.2010),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines offenen Carports (v. 24.04.2012),
- Bauvollendung und Benützungsbewilligung (v. 05.07.2012).

Das Obergeschoss wurde somit weitgehend abgetragen und zum Teil neu aufgebaut.

Das **Baujahr wurde gewichtet auf das Jahr 1995** vom Sachverständigen terminiert.

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; Mail v. 05.08.2026) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine baulichen Änderungen am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird vor diesem Hintergrund die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt.

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 1081 KG 82110 Kitzbühel, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 05.08.2026) **nicht** über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die bewertungsgegenständliche Einheit somit **nicht** als Freizeitwohnsitz nutzen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Vorbemerkung: Die Verpflichtete Partei ist gemäß § 140 Abs. II EO dazu verpflichtet, dem Sachverständigen alle nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen. Im Zuge des Ortstermins wurde, dem Sachverständigen kein Mietvertrag ausgehändigt.

Die bewertungsgegenständliche Einheit wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich vom Eigentümer in der Erdgeschosswohnung und im Obergeschoss von seinem Sohn und dessen Familie selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind **keine** Bestandsrechte vorhanden.

Offene finanzielle Forderungen der Gemeinde:

Gem. Auskunft der Gemeinde liegen **keine** offenen öffentlichen Forderungen vor.

Weitere rechtliche Angaben:

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

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG
(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Oberndorf in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	2.361 Einwohner (Stand: 01/2026) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,5 % (Bezirk Kitzbühel Stand: 07/2026) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Gemeinde Oberndorf liegt in Tirol zwischen Kitzbühel und St. Johann. Das Gemeindegebiet setzt sich neben dem Hauptort aus mehreren Dörfern zusammen und reicht bis zum Kitzbüheler Horn. Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Gemeinde sind der Tourismus und ein Hartsteinwerk. Zusätzlich haben mehrere Industriebetriebe in Oberndorf ihren Standort. Darunter die Firma Fritz Egger GmbH & Co, die zu den führenden Holzwerkstoff- und Spanplattenherstellern in Europa zählt. Darüber hinaus ist die nahe gelegene Stadt Kitzbühel für das Wirtschaftswachstum der Region relevant. Die Struktur ist vor allem durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Der dominierende, zweisaisonale Tourismus hat in den letzten Jahren durch beliebte Skigebiete besonders an Bedeutung gewonnen. Insgesamt gibt es in dem Bezirk Kitzbühel mehr als 150 Betriebe mit den größten Produktionsbereichen in der Holzindustrie, im Bauwesen und in der chemischen Industrie. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Bezirk war in den letzten Jahren steigend⁵.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Region Oberndorf/ Kitzbühel eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität:	Liegt zentral in Oberndorf in Tirol an der Grenze zu Kitzbühel.
• Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	ca. 6,0 km (Zentrum Kitzbühel).

³ Quelle: <http://www.statistik.at/>.⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>.⁵ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

• Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 1,4 km (M-Preis).
• Autobahnen	Ca. 33 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen (Inntalautobahn).
• Flughäfen	• Flughafen München, ca. 150 km entfernt und in rd. 2 Std. Fahrzeit erreichbar. • Flughafen Innsbruck, ca. 95 km entfernt und in rd. 90 Autominuten erreichbar. • Flughafen Salzburg, knapp 70 km entfernt und in rd. 75 Autominuten erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle in ca. 800 m.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Das Objekt liegt am Ortsrand von Oberndorf in Tirol. Insgesamt kann die Wohnlage als weitgehend ruhig eingeschätzt werden. In Oberndorf in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: • Ärzte, • Wohn- und Pflegeheim, • Allgemeine Nahversorger, • Spiel- und Sportplatz, • Bichlachbad Oberndorf.
Gefahrenzonenbetrachtung:	Das bewertungsgegenständliche Objekt liegt lt. Abfragen bei „eHORA“, und gem. Lageplan der Gemeinde teilweise in einer Gefahrenzone bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage gem. Tiris ist der Plan in Überarbeitung). Dieser Umstand wird bei der Ableitung des Bodenwertes entsprechend wertmindernd berücksichtigt. Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken (Erdbebenstärke I -VI nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden) (vgl. Abbildung in der Anlage). Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine hohe Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage). Das Gebiet liegt in der Schneelastzone 7, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,5 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage). Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Das vorgenannte allgemeine Risiko

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	der Naturgefahren ist in den erhobenen Vergleichspreisen enthalten. Eine gesonderte Berücksichtigung (wenn nicht explizit erwähnt) kann somit unterbleiben.
Art der Umgebungsbebauung:	Typische Siedlungslage mit weiteren Wohngebäuden sowie Wald in unmittelbarer Umgebung.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine erhöhten Lärm- und Abgasbelastungen / Immissionen zu erwarten. 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:	Westlich zum Objekt weitgehend ebenerdig. Nach Osten stark abfallendes Grundstück (Hanggrundstück vgl. Fotodokumentation im Anhang).
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m²]
Kitzbühel	82110	1081	-	Oberndorf	4486/28	367,00

Summe der Teilflächen:

367,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁶ 367,00 m².

Grundstückszuschnitt: Gut bebaubares Grundstück mit quadratischem Zuschnitt (vgl. Ausführung oben).

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Wohngebiet § 38 I TROG 2022.
Straßenart und -ausbau:	Zugang und Zufahrt zum Gebäude ausgehend von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße („Rerobichlstraße“, öffentliches Gut)

⁶ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig zum Bereich vor der Einfahrt. Zur vor dem Gartenbereich verlaufenden gleichnamigen Straße jedoch stark abfallend und mit Natursteinwand abgefangen.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung, • Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, • Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom), • Vorhandener Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse:	Gekuppelte Bauweise. Baugleiches Einfamilienhaus grenzt mit Garage direkt an das bewertungsgegenständliche Gebäude. Die Bezeichnung Doppelhaushälfte wäre jedoch nicht ganz zutreffend, da die bauliche Anlage faktisch wie ein Einfamilienhaus wirkt.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Keine bekannten.
Parkmöglichkeiten:	Das Objekt verfügt über eine Garage für einen PKW, einen „halben“ Carportstellplatz in einem seitlichen Holzcarport sowie einen unter der Betontreppe/Terrasse des OG befindlichen Carport vor der Garage und weitere Stellflächen im Freien auf der Auffahrt.
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 Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen (vgl. Abfrage in der Anlage). Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (EG und OG).
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr (gewichtet):	1995 (gewichtetes Baujahr vgl. Ausführung oben).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliches Wohnhaus: BGF: ca. 374,5 m² (KG, EG, OG), davon ca. 99 m² Kellergeschoss und ca. Garage 25 m². Nutzfläche: 185,62 m² reine innenliegende Wohnnutzfläche (Wfl.) exkl. des Kellergeschosses ca. 72,45 m² und Garage⁷ ca. 20,19 m². Hieraus ergibt sich ein (marktüblicher) Nutzflächenfaktor. Die in der Anlage ersichtliche Nutzflächenaufstellung entspricht nicht vollständig dem realen Ausführungsstand. Die innere Aufteilung wurde divergierend ausgeführt: EG: Im Bereich Erweiterung Garage ist faktisch ein Schlafzimmer untergebracht (erschlossen über WZ) und die Garage hingegen kleiner ausgeführt. Im Bereich Speis/Windfang etc. ist faktisch ein kleines Gästezimmer untergebracht und die Räume sind teilweise zusammengelegt. Die Treppe ins OG wurde geschlossen. OG: Geschlossenes Stiegenhaus ins EG und andere Ausführung des Kinderzimmers in diesem Bereich Richtung Einfahrt. Hinweis: Die vorliegende Nutzfläche als auch die die BGF wurde aus dem Einreichplan (v. 17.02.2010) abgeleitet.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrung angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes

⁷ Anmerkung: Angabe aufgrund von anderer Raumaufteilung vermutlich nicht ganz korrekt.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

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.

Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten.

- Wohnung 1 – Erdgeschoss: Bad / WC, zwei SZ, Wohnzimmer, Essen/Küche, Flurbereiche, Abgang zum Keller.
- Keller: über die Erdgeschosswohnung erreichbar. Diverse Abstellräume und Heizung.
- Wohnung 2 - Im Obergeschoss: erreichbar über Außentreppe über der Garage, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer mit Dusche, 1 Schrankraum, Offenes Wohnzimmer mit angrenzender Küche und ein Balkon.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Landestypische Architektur (vgl. Fotodokumentation).
Außenwände: ⁸	Stahlbeton /MWK Ziegelhohlmauerwerk. Thermoputz.
Treppen:	Außentreppe in Stahlbeton sowie innen ebenfalls.
Decken:	Stahlbeton. Dämmung und Estrich.
Dach:	Satteldach, Pfetten-Sparrendach mit Zwischensparrendämmung. Kaltdachboden. 25 cm Isolierung und 12 cm Magerbeton.
Fundament:	Bodenplatte aus Beton.
Fassadentyp:	Putz- weiß, in Teilbereichen ab OG/Dachgeschoss: Holzverkleidung.
Trennwände:	Mauerwerk, Trockenbau.
Böden:	Kellergeschoss: Überwiegend Fliesen und im Bereich des Abstellraums/Fahrradkeller Sichtestrich. Erdgeschoss: Hellbrauner Holzboden bzw. Laminat (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer und Bad), Teilweise schwarze Fliese, Diele und Treppe in das KG: Fliesen in braun. Keller teilweise großflächigere hellbraune Fliesen.

⁸ Angaben gemäß Baubeschreibung

	Obergeschoss: Küche mit hellen Fliesen, Wohnzimmer Holzboden bzw. Laminat, Kinderzimmer mit hellem Laminat, Badezimmer/Dusche dunkler Bodenbelag (vermutlich Fliesen in Holzoptik). Holzdielen auf dem Balkon des Obergeschosses sowie Holzbrüstung mit Blumentrögen aus Holz.
Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung (dreifach im OG und im EG älteren Datums und normale Isolierverglasung). Im Obergeschoss über Küche Lichtkuppel mit Dreifachverglasung (Einbau vor ca. 2 Jahren).
Türen:	Standardtüren aus Holz.
Elektroinstallation:	Installation in standardmäßiger Ausführung (vgl. Bild-Dokumentation). (Keine PV oder Solaranlage).
Heizung:	Öl-Heizung. Wärmeverteilung in der Einheit: • Kachelofen (in den Wohnzimmern im Erd- und Obergeschoss), • Fußbodenheizung.
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgende fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör). In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang). • Einbauküche (EG): Einbauschränke in Küche selbst sowie rechte Hand vom Eingang, Arbeitsplatte, Spülbecken und Elektrogeräte u.a., hochwertig. Braune Holzfront bzw. schwarz lackiert. Dunkler sehr dicker Naturstein als Arbeitsplatte. Einbau vor ca. 4 Jahren (Restwert ca. 25.000, - Euro), • Kachelofen im Küchenbereich EG sowie Wohnraum (Restwert ca. 3.000, - Euro), • Sitzbank Essbereich EG (Restwert ca. 1.000, - Euro), • Abstellraum Flur, Einbauten (Restwert ca. 500, - Euro), • Garderobe (Restwert ca. 700, - Euro),

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

- **Einbaumöbel Flur gegenüber Garderobe (Restwert ca. 300, - Euro),**
- **Einbauschränk Bad/WC EG: (Restwert ca. 300, - Euro),**
- **Einbauregal: im kl. Gästezimmer im EG (Restwert ca. 300, - Euro),**
- **Einbauschränk SZ: im EG aus Holz (Restwert ca. 1.500, - Euro),**
- **Sitzbank WZ bei Kachelofen: im EG (Restwert ca. 500, - Euro),**
- **Terrassenüberdachung: (Restwert ca. 500, - Euro),**
- **Gartenhäuschen: (Restwert ca. 2.500, - Euro),**
- **Zwei Heizstrahler: (Restwert ca. 400, - Euro),**
- **Kl. „halber“ Holzcarport: (Restwert ca. 700, - Euro),**
- **Markisen (ohne nennenswerten Restwert),**
- **Einbaumöbel SZ Obergeschoss zweiseitig (Restwert ca. 3.000, - Euro),**
- **Einbauküche (OG):** Einbauschränke, Arbeitsplatte, Spülbecken und Elektrogeräte u.a. hochwertig **(Restwert ca. 11.000, - Euro),**
- **Kachelofen im Wohnzimmer OG und Sitzbank (Restwert ca. 3.000, - Euro sowie 1.000, - Euro),**
- **Einbauschränke in zwei Kinderzimmern OG (Restwert ca. 2.000, - Euro),**
- **Einbaumöbel, Sitzbank, Kommode WZ (Restwert ca. 3.500, - Euro).**

Gesamtwert des Zubehörs: 60.700, - Euro (Restwert)

Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungselemente ordnen wir dem hier nicht bewerteten Inventar zu.

Kellergeschoss:

- Mäßige Belichtung,
- ausreichend Abstellräume,
- Öl-Heizung vor vier Jahren erneuert.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich:

- Fliesenboden braun,
- teilweise Holzverkleidungen und Einbauschränke,

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	• mäßige bis gute Belichtung • direkter ebenerdiger Zugang.
Küche/Essbereich:	• Sehr gute Belichtung durch Fensterfront Richtung Südost, • direkter Zugang auf die Terrasse mit Garten.
Garten:	• Ansprechend angelegter Garten mit Teich, diversen Terrassenbereichen, seitlich Gartenhaus und Fahrradabstellplatz mit Überdachung, • gut gepflegter Gesamtzustand.
Schlafzimmer:	• Ein kleines SZ Richtung Auffahrt sowie weiteres Richtung Terrasse (über WZ erreichbar), • gute natürliche Belichtung
Bad/WC:	• Handwaschbecken, • Wände hell gestrichen, rückwärtiger Bereich des WC mit weißen Fliesen teilweise raumhoch, • Bodenbelag mit Fliese in Holzoptik, • Einbaumöbel, • mäßige Belichtung.
Wohnzimmer:	• Kachelofen mit Bank, • Holzdielenboden, • Weiß gestrichen, • Direkter Zugang zur Terrasse, • Sehr gute Belichtung, • Holzbalken als Dekoration an Decke.
<u>Obergeschoss:</u>	
Bäder/WC:	• Fliesenboden / beide Räume sind hoch gefliest, • Unterschränke aus Holz / Eigenbau, • Dunkelbraunmelierte Bodenfliese, • Dusche Boden schwarz gefliest und mit Glastrennwand zum restlichen Bad, • natürliche Belichtung, • funktionaler Gesamtzustand.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

	• Weitere kleine Bäder für Kinder.
Zimmer:	• Richtung Auffahrt, • mäßige Belichtung.
zwei Kinderzimmer:	• Richtung Garten bzw. eines Richtung Auffahrt, • Laminat-Boden, • Wände hell gestrichen, • funktionaler Gesamtzustand.
Schlafzimmer:	• Laminat-Boden, • Wände hell gestrichen, • gute Belichtung, • übergehend in rückwärtigen Schrankbereich, • funktionaler Gesamtzustand.
Wohn- und Essbereich:	• Boden teilweise gefliest, • Kachelofen, • Sitzbank neben Kachelofen, • Direkter Zugang zum Balkon, • gute natürliche Beleuchtung.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss des Gebäudes. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.
Belichtung und Besonnung:	Räume verfügen überwiegend über eine gute, natürliche Belichtung.
Baumängel / Bauschäden:	Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden an dem bewertungsgegenständlichen Objekt festgestellt werden.
Notwendige größere Instandhaltungen / Reparaturstau:	Die Liegenschaft macht insgesamt einen ordentlichen und gepflegten Eindruck. Aufgrund des äußeren Augenscheins konnten keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über die im Rahmen des Alters normalen laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt kann in der jetzigen Form uneingeschränkt weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wird aktuell von den Eigentümern (und dessen Familie) selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte Dritter.

Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie einer fehlenden (!) Freizeitwohnsitzwidmung ist weiterhin eine Nutzung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als vorrangig anzunehmen.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Mit Betonsteinen gepflasterter Vorplatz sowie Carport bzw. Zufahrt zur Garage. Rückwärtiger Terrassenbereich mit Porphyrrpflasterung und grauen Fliesen sowie Kunststoffdielenbelag. Seitlich teilweise Rasengittersteine. Überdachte Terrasse und kleines Gartenhäuschen.

Im Bereich zur Straße ausgehend vom Garten stark abfallend und mit Holzlattenzaun begrenzt.

Obergeschoss über massive Betonstiege über Carport vor Garage erreichbar.

Einfache, aber zweckmäßige Grünanlagen mit Büschen und Rasen im östlichen Bereich des Gartens. Kleiner Plastikteich. Mobiler Jacuzzi (Inventar).

Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem gepflegten und ordentlichen Zustand.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG

(GUTACHTEN)

für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus mit Garage, in A-6372 Oberndorf in Tirol, Rerobichlstraße 42, zum Wertermittlungstichtag: 26. Mai 2026.

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. Eine Umnutzung scheidet aufgrund der bestehenden Struktur darüber hinaus ohnehin weitestgehend aus.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes eine Eigennutzung und technische Aspekte im Vordergrund stehen. 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), wichtig.

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel.

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, 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 absetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerbichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Bebauungsabschlge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 – teils massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen („vorläufige“ Zins-, „pause“ etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die aufgrund der Eskalation im Nahen Osten zuletzt erneut stark gestiegene Inflation (insb. Energiepreissteigerungen) hat nun erneut zu einer Leitzinsanhebung geführt und viele Marktteilnehmer erwarten angesichts dieser jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischen Rahmenbedingungen bereits ein Ende der geldpolitischen Lockerungen und rechnen eher wieder mit (weiter) steigenden Zinsen. Wie stark diese Wende diesmal ausfallen wird und ob es zu Parallelen zu 2022 kommt, ist von den weiteren Entwicklungen abhängig, kann zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden und bleibt sohin abzuwarten.

Im Raum Oberndorf fällt hier besonders auf, dass der Grundstücksmarkt nach Ende der ultralockeren Geldpolitik nahezu vollständig zum Erliegen kam und seither nur ein äußerst überschaubares Transaktionsgeschehen beobachtet werden konnte. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4
Jahr des Abschlusses	2021	2020	2021	2025
	11.02.2021	06.08.2020	22.06.2021	07.11.2025
Grundstücksfläche (m ²)	1.211	3.234	1.734	1.338
Gst.	4489/25	4578/8	4594/7	4372/3 & 4372/2
EZ	1045	734	1246	784 & 802
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Sonderfläche standortgebunden (§ 43 Ia TROG)	Tourismusbereich (§ 40 IV TROG)
TZ	2196/2021	5450/2020	620/2022	497/2026
Kommentare	lastenfrei / EFH Bebauung	Grundstück mit Altbestand, zu löschende Dienstbarkeit, teilw. Freizeit- wohnsitzwidmung, bei Bebauung neu einzuräumende Dienstbarkeiten	Div. Dienstbarkeiten, Altbestand wurde komplett abgetragen	Div. Dienstbarkeiten; Grundstück mit Altbestand
Kaufpreis Gesamt	800.000 €	3.600.000 €	3.200.000 €	1.375.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	660,61 €	1.113,17 €	1.845,44 €	1.027,65 €

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

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Gutachterliche Veränderung
Zeitliche Anpassung über Quartale
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechenden Zu- und Abschläge für die Anpassung der erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Oberndorf in Tirol i.H.v. rund 980,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Wohngebiet). Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise für Grundstücke seit Mitte/Ende 2022 wieder stagnieren bzw. rückläufig sind (aufgrund der hohen Zinsanstiege und in der Folge nur teilweisen Senkung). Die Fläche ist auch etwas außerhalb Richtung St. Johann und nicht in der typischen Villengegend. Im direkten Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft lagen lediglich ältere (vor 2018) oder keine direkt vergleichbaren (Grundstückserwerb für Einheimische) Transaktionen vor.

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung praktisch ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden. Auch dieser Aspekt wurde bei der Bodenwertableitung berücksichtigt.

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 liegt ein kleiner Teil im Gefahrenbereich. Hierfür wurde eine Anpassung vorgenommen. Auch wenn in Zukunft eine Ausweitung der Gefahrenzonen ggf. in Betracht gezogen wird, so ist doch der insgesamt verwendete Vergleichspreis hierfür bereits ausreichend.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	367 m ²	980,- Euro/m ²	359.660, - Euro
Abschlag Hochwasserrisiko (gelbe Gefahrenzone der Wildbach- & Lawinenver- bauung)	10 %	ca. 40 m ²	980,- Euro/m ²	-3.920, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			969 Euro/m ²	355.740, - Euro

Auf Basis des ermittelten (korrigierten) Bodenwertes i.H.v. (gerundet) 355.740, - Euro (gesamtes Grundstück).

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall ebenfalls 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, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Das Inventar ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verlорener 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 Flächen werden hierfür aus dem Beschluss Festsetzung der Nutzwerte entnommen. Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, real angefallenen Herstellungskosten sind somit hier nicht relevant. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige 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 hierbei insbesondere die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Ansatz Typ 2.12, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.)**⁹ 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 2.200,00 Euro/m² BGF** (brutto), für das Kellergeschoss setzen wir 50 % der Normalherstellkosten an. Teile der Garage wurden als Wohnraum im rückwärtigen Bereich umgenutzt und die Garage ist voll in das Objekt integriert. Es wird deshalb hierfür derselbe Kostenansatz wie für das gesamte Erdgeschoss gewählt. Die einfachere Ausführung der Garage selbst im Vergleich zur Wohnnutzfläche ist beim gewichteten Gesamtansatz bereits berücksichtigt worden.

Für das Verhältnis der Nutzfläche zur BGF ergibt sich ein marktüblicher Nutzflächenfaktor. Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß des Einreichplans (v. 17.02.2010) verwendet (vgl. Ausführung oben).

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. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten. Selbiges gilt für die Ansätze der Außenanlagen (Garten mit Teich, Rasenbereichen, Pflasterung,

⁹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Pflasterung der Auffahrt etc.), die mit pauschal 5,0 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden und für besondere Bauteile (Balkon, Aufgang zum Obergeschoss und oben Balkonterrasse sowie darunter Carport vor der Garage) die mit 7,5 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit im **Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹⁰, welcher für derartige Objekte einen Richtwert von 3.600, - Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten (normale Ausstattungsqualität) vorsieht.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren veranschlagt. Diese wurde aufgrund der massiven Ausführung und der erfolgten späteren Zubauten hoch angesetzt.

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr (fiktiv)	Gewichtetes Baujahr aufgrund von diversen Um-/Zubauten im Zeitverlauf	1995
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	49
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	-	-
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	49

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

¹⁰ 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.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

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 wurden keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt.

4.5. Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	374,48
Herstellungskosten	714.956,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	135.841,64
Außenanlagen	35.747,80
Zuschlag für besondere Bauteile	53.621,70
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	940.167,14
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-364.314,77
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	575.852,37
Bodenwert	355.740,00
Sachwert gesamt	931.592,37

5. Verkehrswert

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.¹¹

Der Sachwert der bewertungsgegenständlichen Einheit (Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage sowie Carport) wurde wie folgt ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar; jeweils gerundet):

- Wohnhaus: **932.000, - Euro.**

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. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau / erneute Leitzinsanhebung(en) und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum,
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.),

¹¹ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

- Allfällige Restrisiken hinsichtlich der Genehmigungssituation der inneren Raumaufteilung die vom letzten Planstand abweicht sowie kleinere Teilbereiche offensichtlich in Eigenregie und nicht von Fachunternehmen ausgeführt.

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die Liegenschaft**

i.H.v. 5,0 %

in Ansatz gebracht (Betrag: rd. 47.000, - Euro).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für das bewertungsgegenständliche **Wohnhaus** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Rerobichlstraße 42 wird zum Wertermittlungstichtag: 26.05.2026 mit (gerundet)

885.000, -- Euro

(in Worten: achthundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für das bewertungsgegenständliche **Wohnhaus** wird zum Wertermittlungstichtag 26.05.2026 mit (Zeitwert; gerundet)

60.700, -- Euro

(in Worten: sechzigtausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

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, 28.08.2026



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.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

G. | ANLAGEN

Lage im Raum

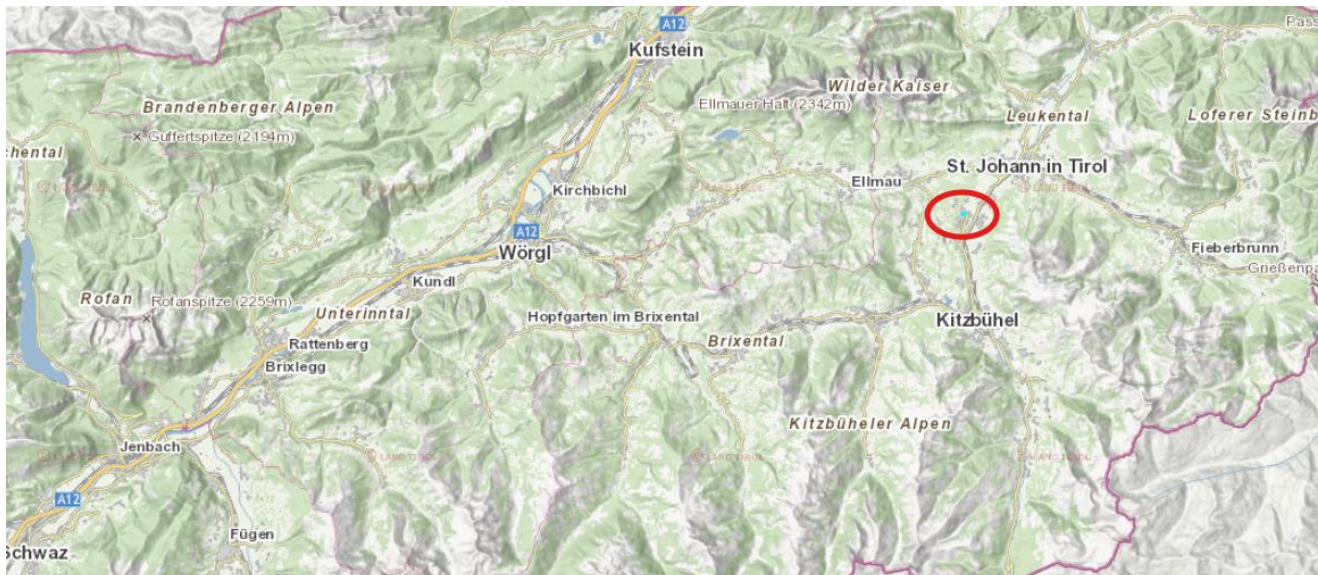


Abbildung 1: Oberndorf in Tirol im Bundesland Tirol (tiris online, v. 03.08.2026)

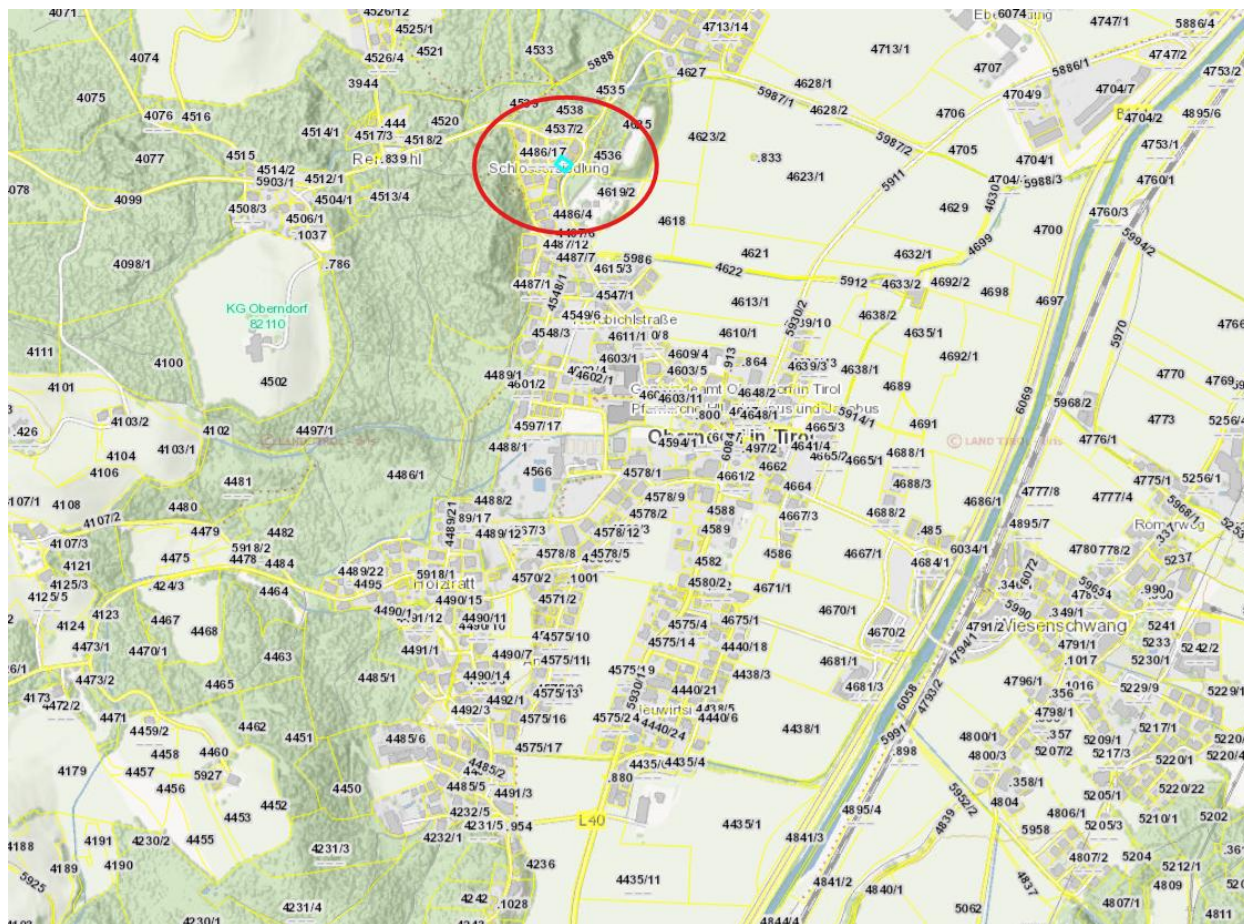


Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Oberndorf in Tirol (tiris online, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

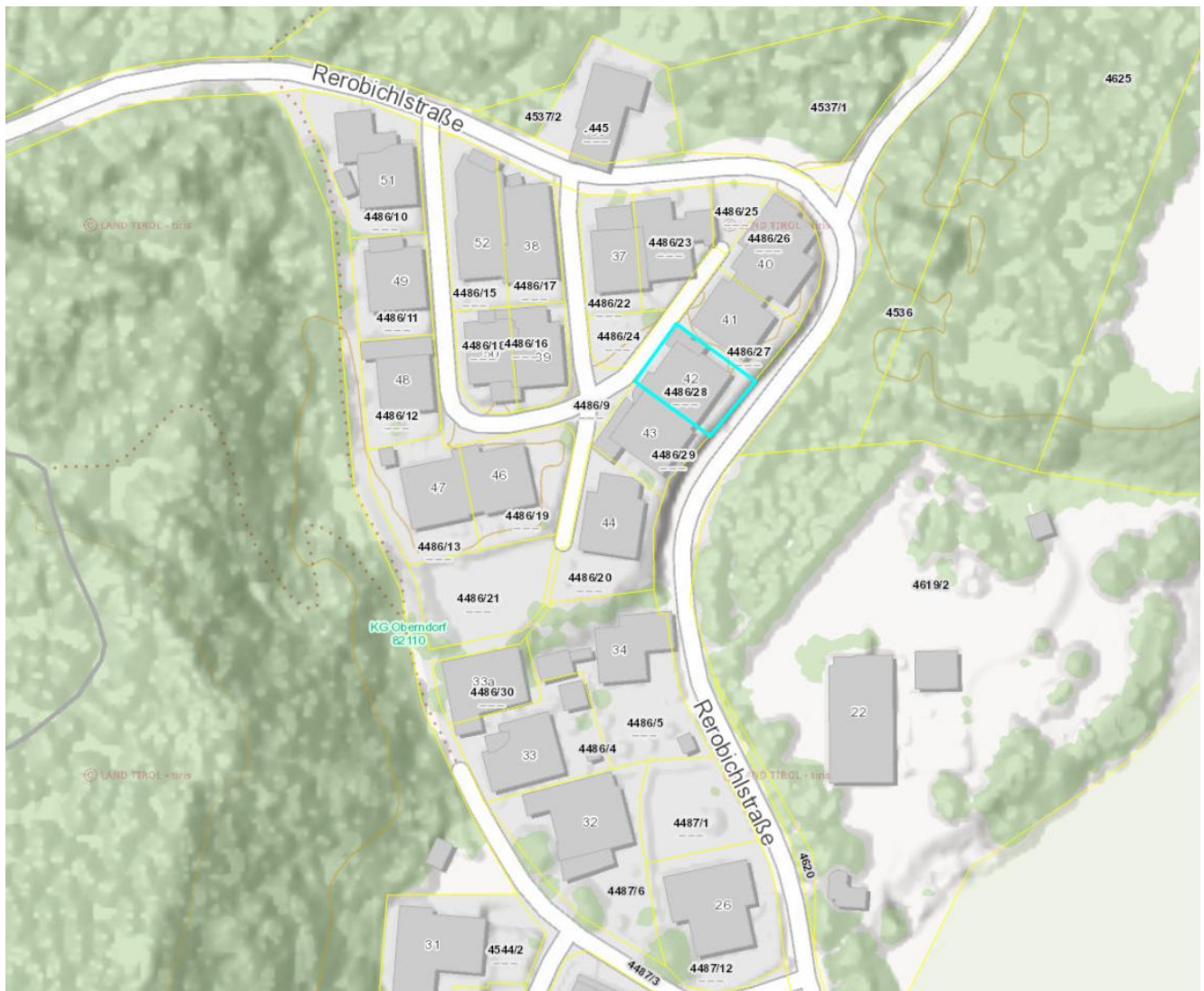


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Katastralmappenauszug



Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Flächenwidmungsplan

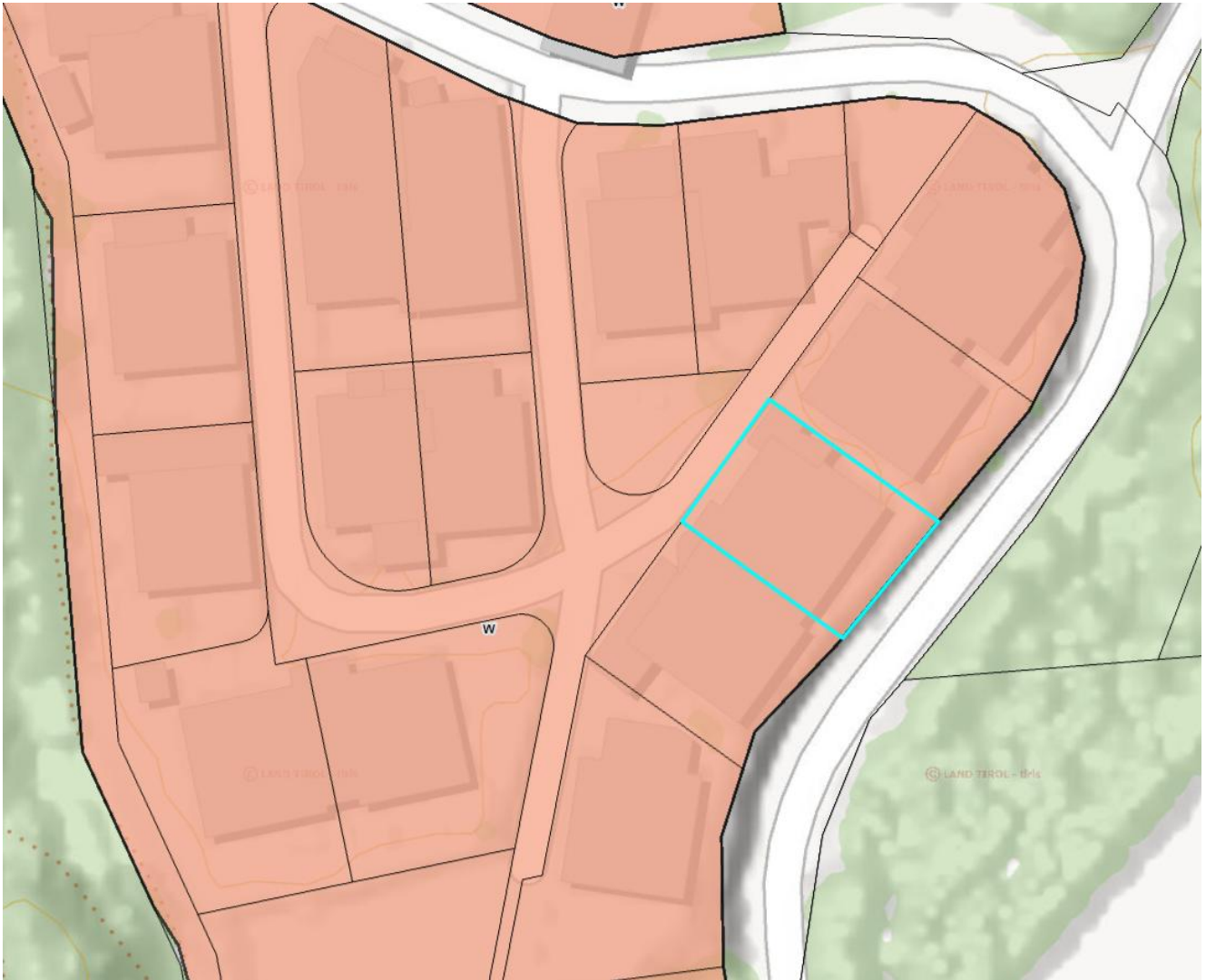


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Gefahrenzonendarstellung

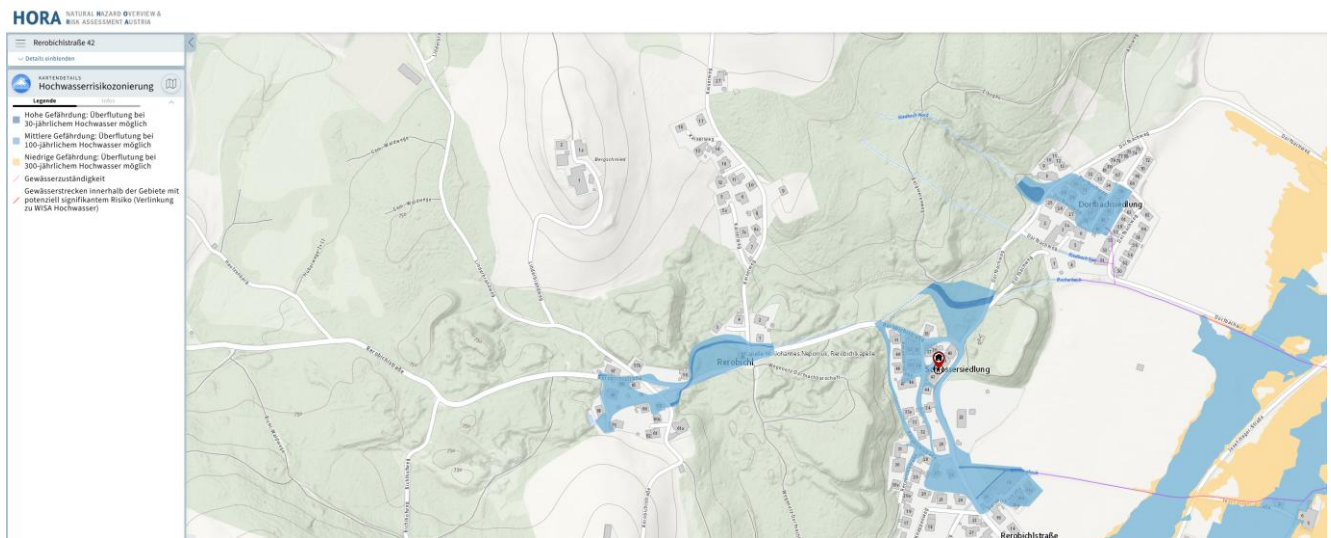


Abbildung 7: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 03.08.2026)

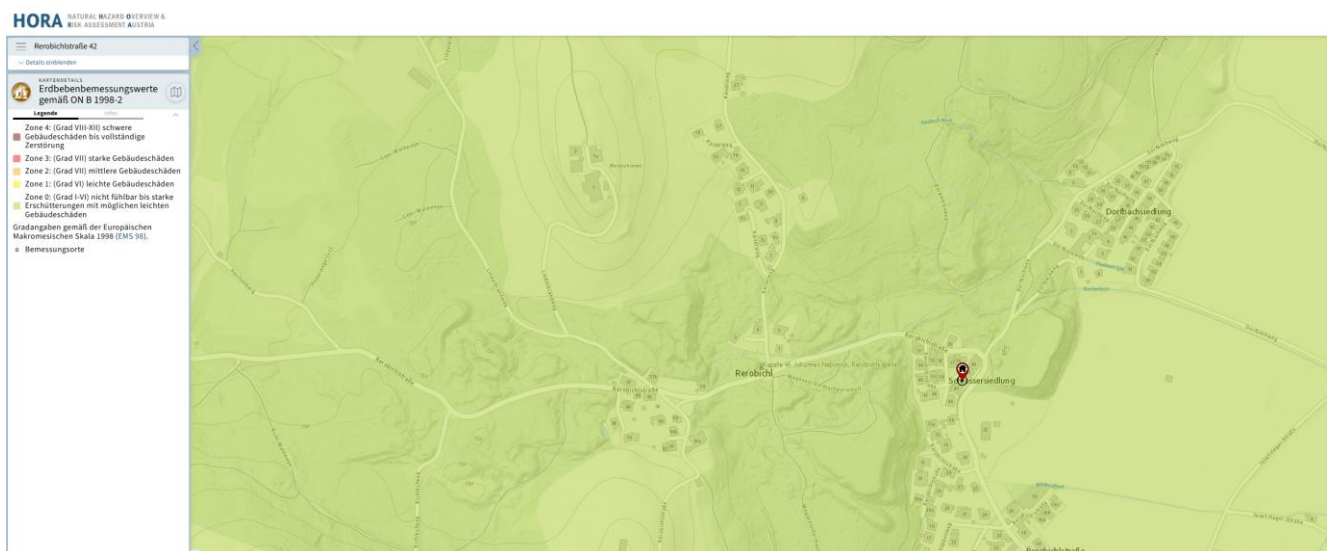


Abbildung 8: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

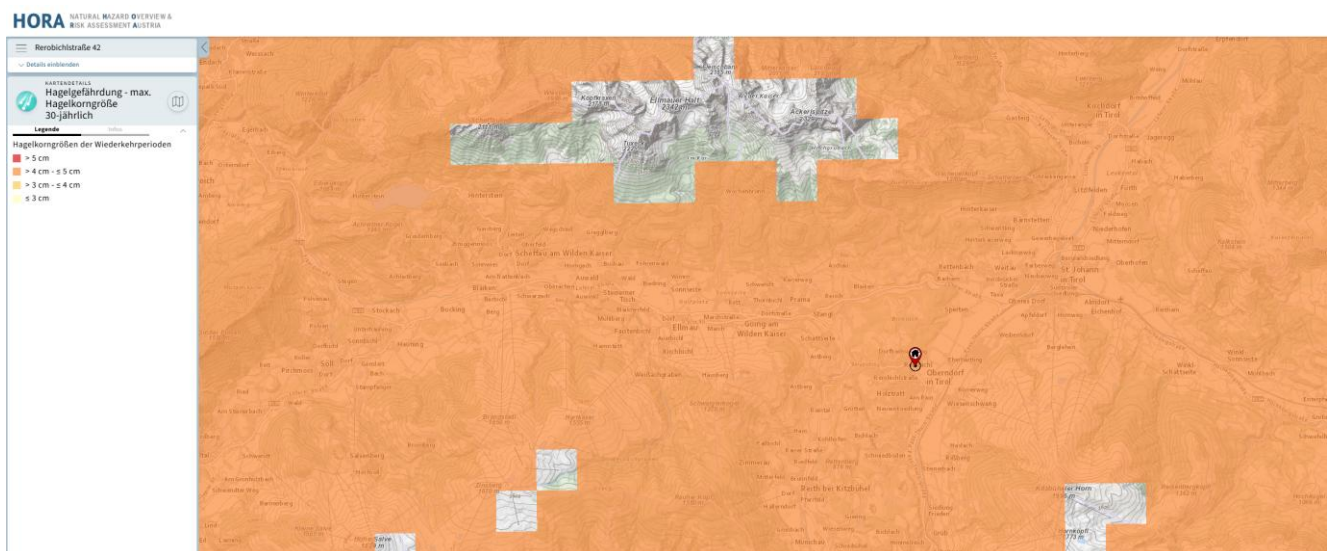


Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 03.08.2026)

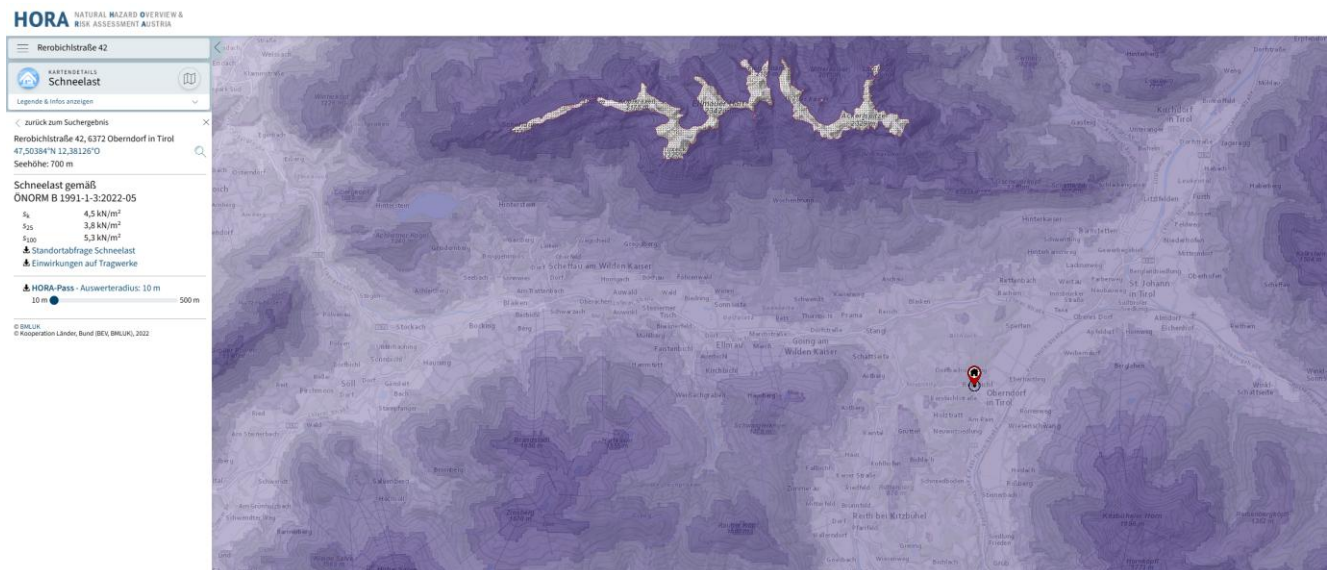


Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

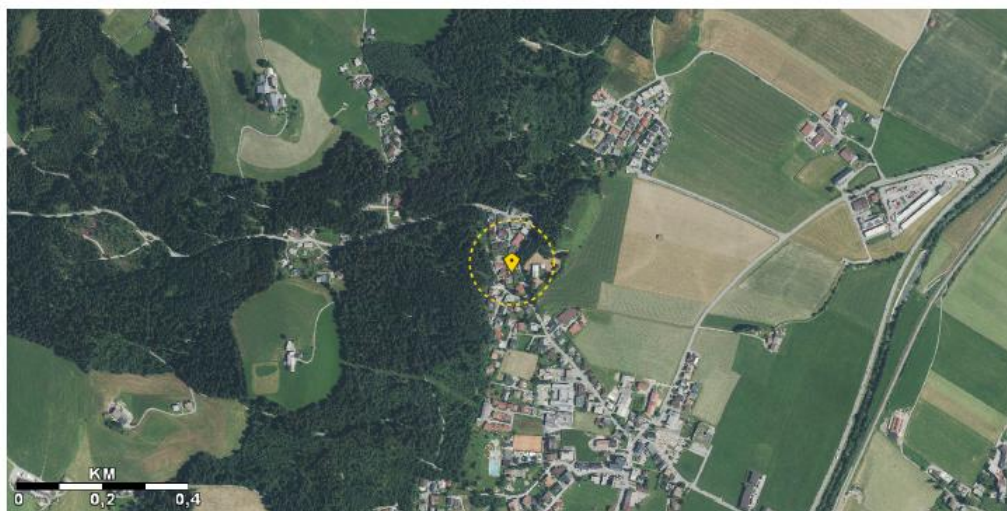
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Rerobichlstraße 34, 6372 Oberndorf in Tirol
Seehöhe: 693 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,50327° N | 12,38101° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

Rutschungen

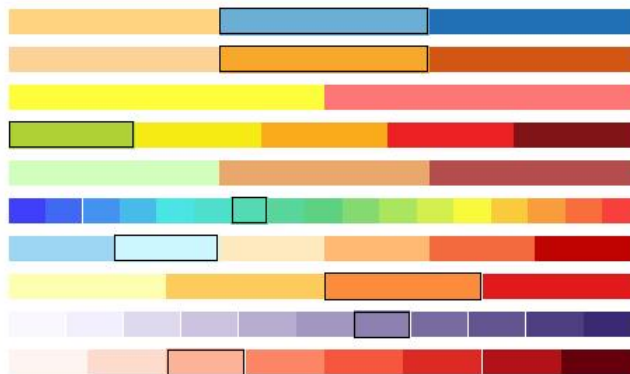
Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast

Hitzeepisoden



Gefährdung:

mittel

mittel

keine Daten

niedrig

keine Daten

mittel

niedrig

hoch

mittel

niedrig

HORA-Pass 47,50327° N; 12,38101° O; Datum: 03.08.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

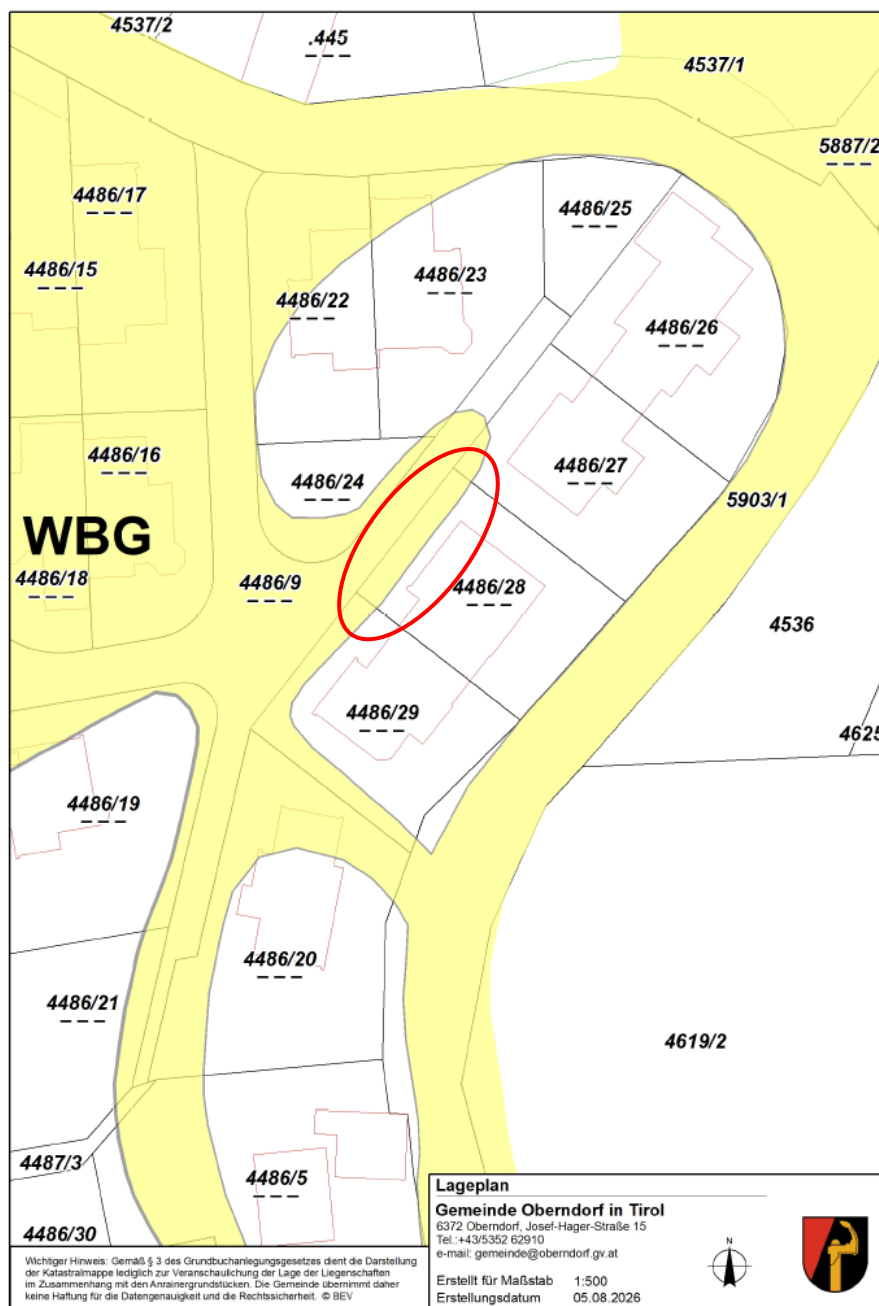


Abbildung 12: Überflutungsbereiche Oberndorf (Gemeinde Oberndorf, v. 05.08.2026)¹²

¹² Hinweis: Die Liegenschaft liegt teilweise in einer Gefahrenzone.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Grundbuchsatzug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82110 Oberndorf
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1081

Letzte TZ 1072/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4486/28	G	GST-Fläche	*	367
		Bauf.(10)		134
		Gärten(10)		233 Rerobichlstraße 42

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Johann Hauser

GEB: 1960-09-11 ADR: Rerobichlstraße 42, Oberndorf in Tirol 6372

a 2748/1984 Kaufvertrag 1984-04-24 Eigentumsrecht

c 4422/1988 Veräußerungsverbot

***** C *****

3 a 4422/1988 Schuldschein 1988-11-04

PFANDRECHT

440.000,--

6 % Z, 5 % VuZZ, NGS 44.000,--

für Land Tirol

d gelöscht

4 a 4422/1988

VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol

b gelöscht

9 a 2107/2014 Schuld- und Pfandurkunde 2014-04-14

PFANDRECHT

EUR 272.900,--

6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 27.200,-- für

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)

12 a 7244/2021 Pfandurkunde 2021-12-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 375.000,--

für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)

SIEHE C-LNR 14

b gelöscht

13 a 5276/2022 Pfandurkunde 2021-12-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 75.000,--

für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)

SIEHE C-LNR 14

14 a 1072/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 450.000,-- samt Z und Kosten lt. B.

2026-03-06 für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen

(FN 39656v) - (BG 821 - 3 E 898/26s)

IM RANG C-LNR 12 13

Seite 1 von 2

Abbildung 13: Grundbuchsatzug (v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Verdachtsflächenkataster

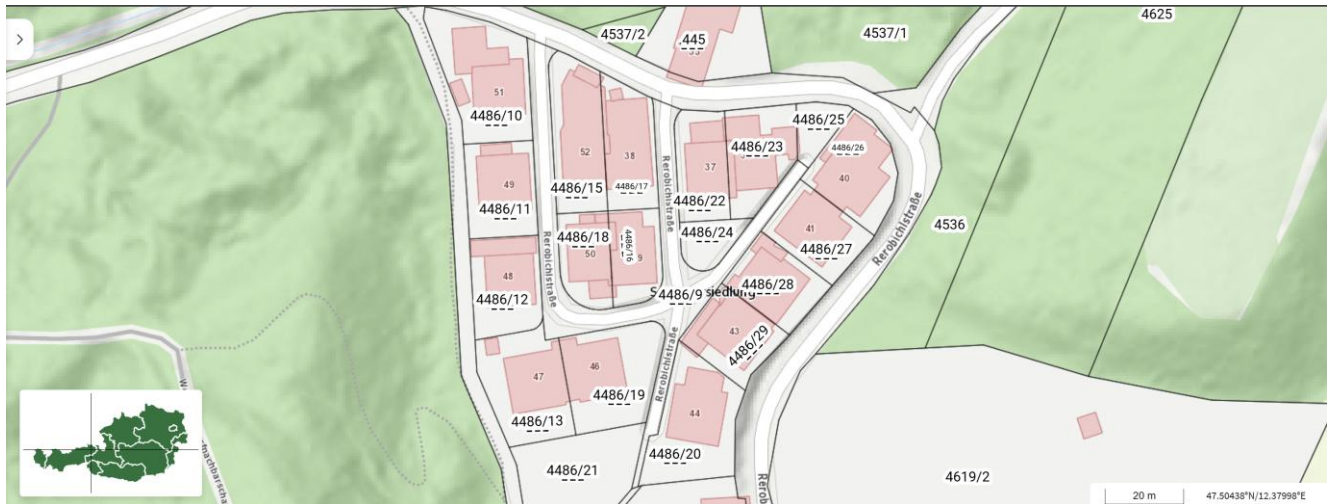


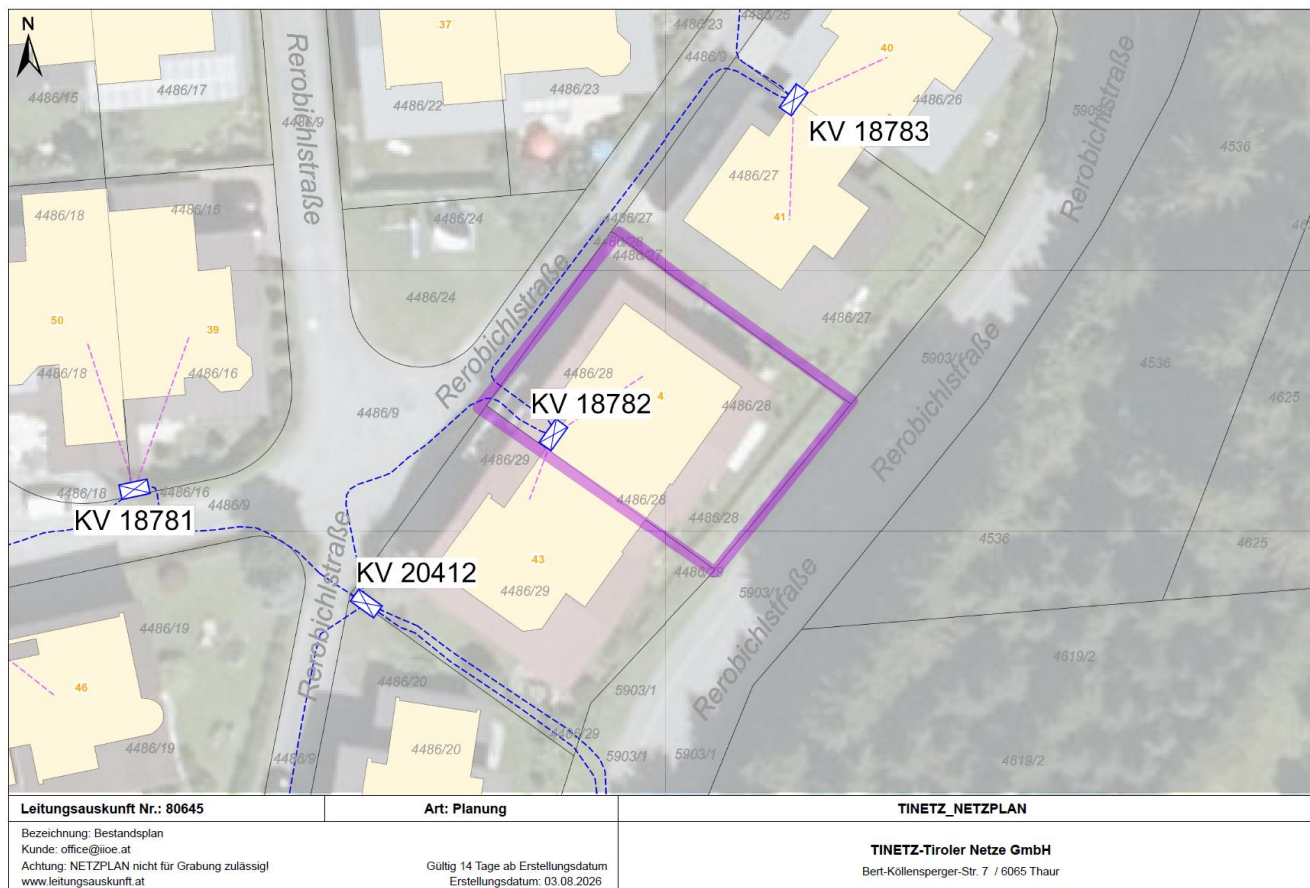
Abbildung 14: Verdachtsflächenkataster¹³ (Umweltbundesamt, v. 03.08.2026)

¹³ Hinweis: Leermeldung.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Leitungsplan TINETZ



Legende – TINETZ STROM

TINETZ – Netzplan

(Erd-) Kabel

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

Freileitung

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

Allgemein

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

TINETZ – Lageplan

(Kabel-) Trasse

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

Verrohrung

- Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch

Messpunkte

- ⊗ Freileitungsmast
- ⊠ Kabelverteiler
- ◇ Kabelmerkstein
- KG Gewässerquerung
- ⊠ Kanaldeckel/Gully
- HY Hydrant
- TW Wasserschieber
- G Gasschieber

Elemente zur Orientierung

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

Stand: Mai 2025

Abbildung 15: Leitungsplan und Legende (Tinetz, v. 03.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Grundrisse

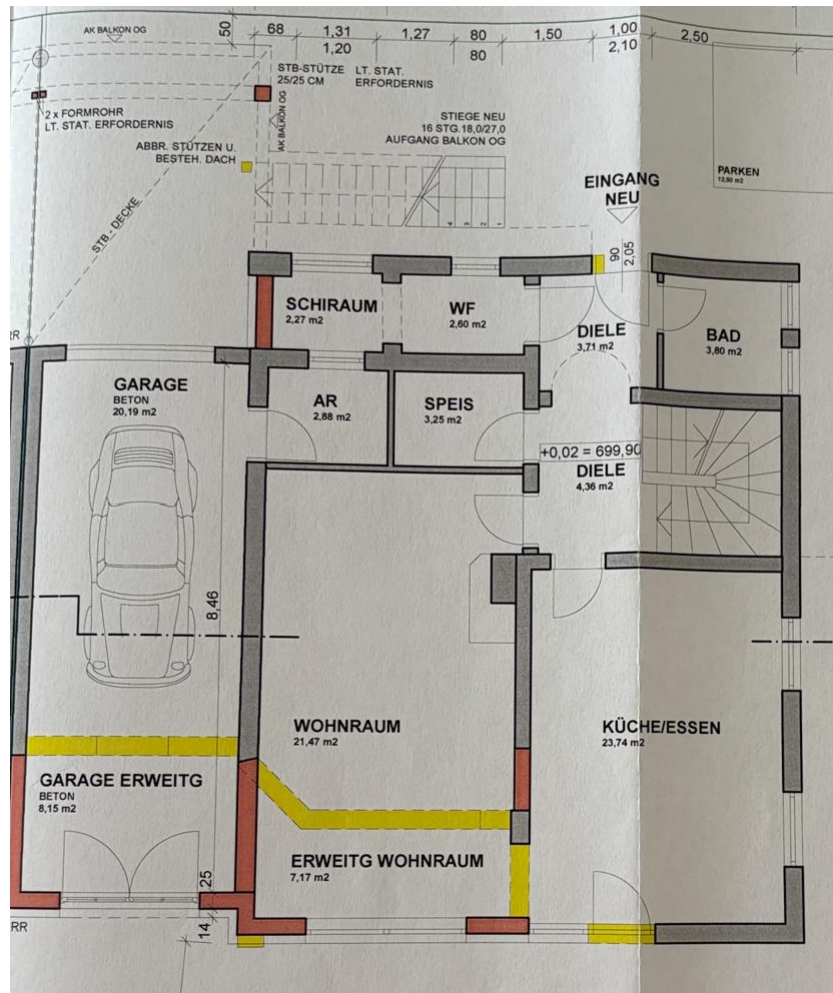


Abbildung 16: Grundriss Erdgeschoss (v. 17.02.2010)¹⁴

¹⁴ Anmerkungen: Divergierende Raumaufteilung in Realität. Vgl. Text oben.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

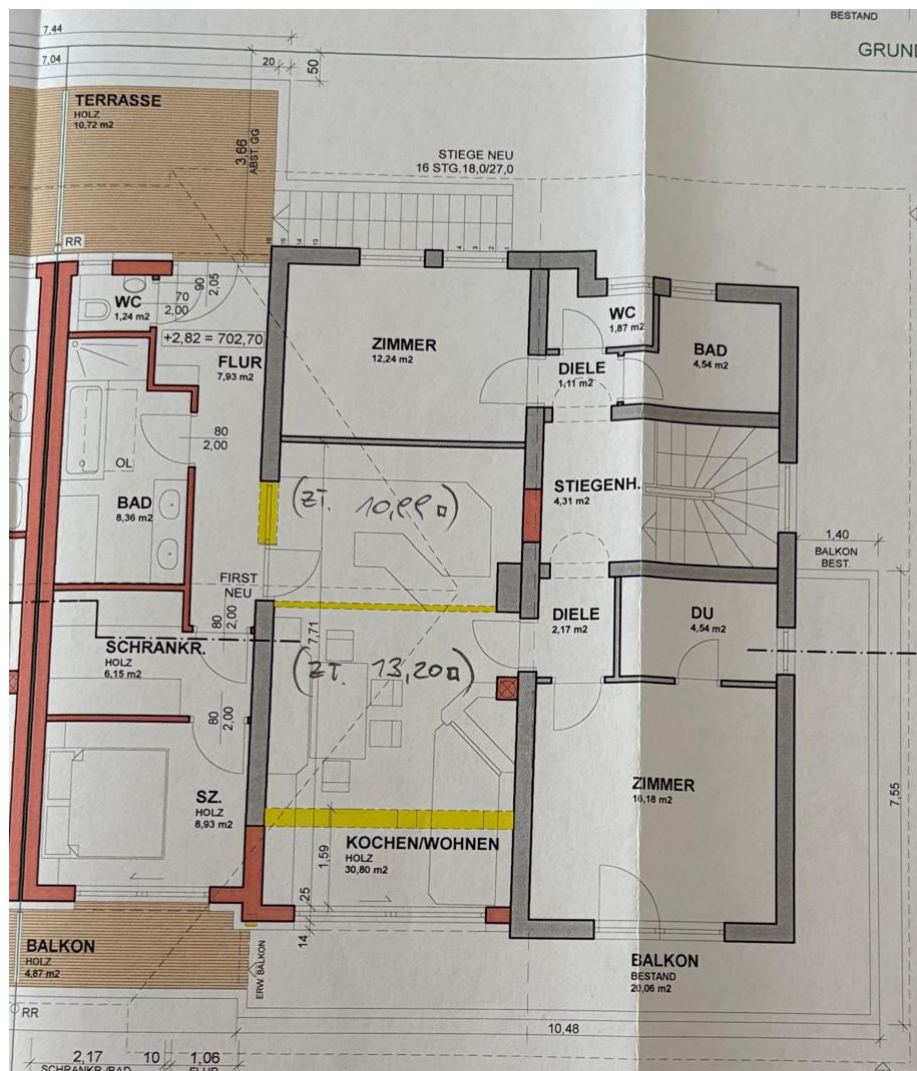


Abbildung 17: Grundriss Obergeschoss (v. 17.02.2010)¹⁵

¹⁵ Anmerkung: Divergierende Raumaufteilung in Realität. Vgl. Text oben.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Bilddokumentation



Abbildung 18: Küche EG



Abbildung 19: Küche EG



Abbildung 20: Küche EG



Abbildung 21: Küche EG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 22: Küche EG / Ofen



Abbildung 23: Küche EG



Abbildung 24: Flur EG / Tür und Bodenausführung



Abbildung 25: Flur EG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 26: Flur EG / Schrankbereiche



Abbildung 27: Flur EG / Garderobe



Abbildung 28: Flur EG / Einbaumöbel Flur



Abbildung 29: WC/Bad EG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 30: WC/Bad EG



Abbildung 31: WC/Bad EG



Abbildung 32: Abstellraum EG



Abbildung 33: Schlafzimmer EG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 34: Fenster exemplarisch

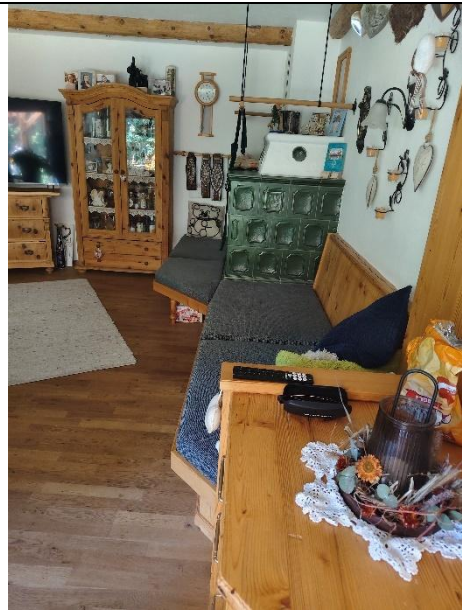


Abbildung 35: Wohnbereich EG mit Kachelofen

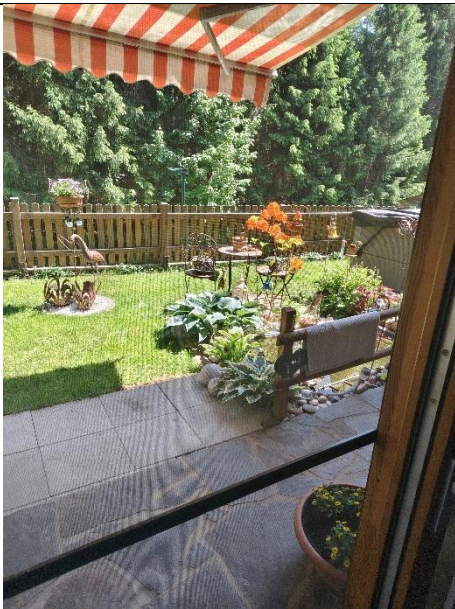


Abbildung 36: Zugang Garten ausgehend vom Erdgeschoss



Abbildung 37: Zugang Garten Detailbetrachtung
Fensterelement

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 38: Schlafzimmer EG / Einbauschränke



Abbildung 39: Wohnzimmer mit Kachelofen (Zubehör)



Abbildung 40: Außenanlage / Terrassenpflasterung



Abbildung 41: Außenanlage / Bodenbelag unter Überdachung

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 42: Außenanlage



Abbildung 43: Außenanlage / Bereich Gartenhaus



Abbildung 44: Außenanlage / Brüstung und Betonwand Richtung Straße



Abbildung 45: Außenanlage – Überdachung Terrasse

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 46: Außenanlage / Sitzecke



Abbildung 47: Treppe Kellergeschoss



Abbildung 48: Kellergeschoss Fensterdetail



Abbildung 49: Kellergeschoss / Abstellflächen

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

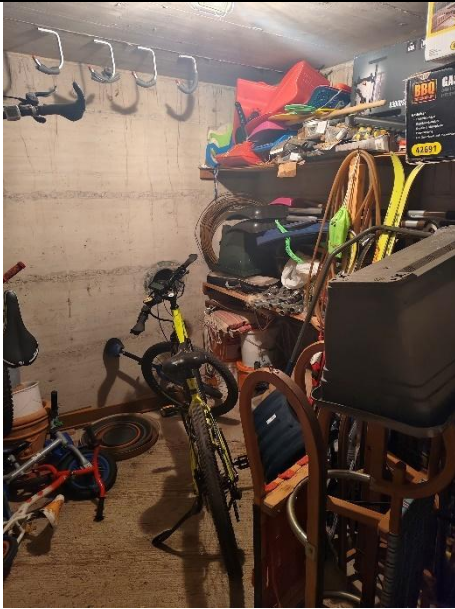


Abbildung 50: Kellergeschoss



Abbildung 51: Kellergeschoss



Abbildung 52: Kellergeschoss



Abbildung 53: Kellergeschoss

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 54: Kellergeschoss



Abbildung 55: Heizungsraum Kellergeschoss



Abbildung 56: Außenansicht / Auffahrt



Abbildung 57: Carport/Stellplätze

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 58: Haustür EG



Abbildung 59: Klingelanlage mit Videofunktion



Abbildung 60: Treppenaufgang OG

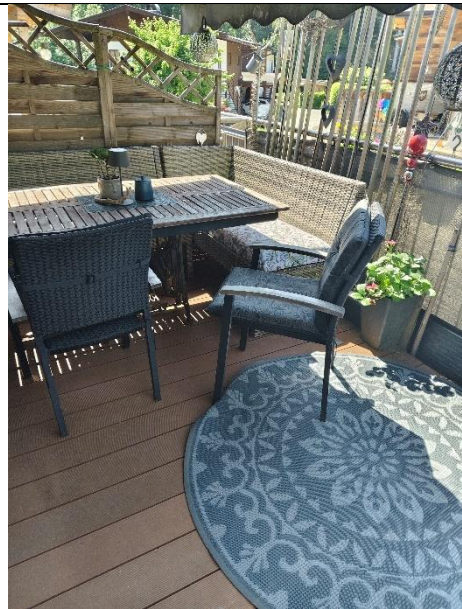


Abbildung 61: Terrasse OG der zweiten Wohnung

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 62: Badezimmer OG



Abbildung 63: Badezimmer OG



Abbildung 64: WC OG

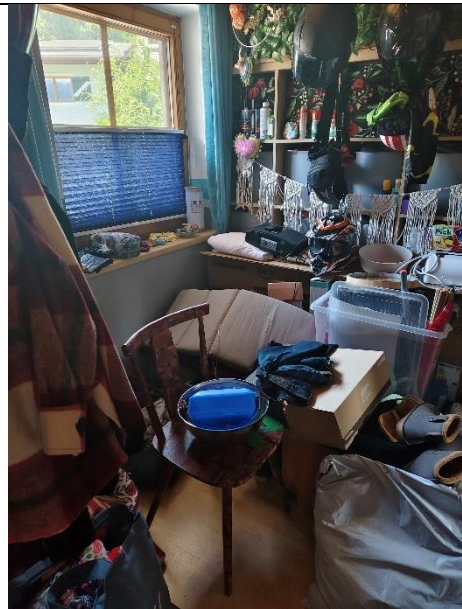


Abbildung 65: Zimmer OG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 66: Schlafzimmer OG

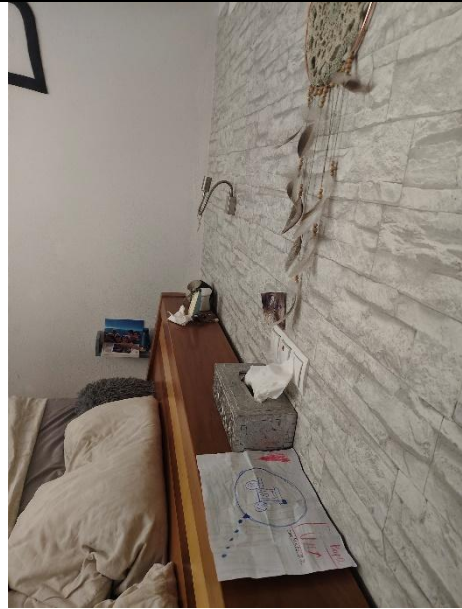


Abbildung 67: Schlafzimmer OG



Abbildung 68: Schrankraum OG

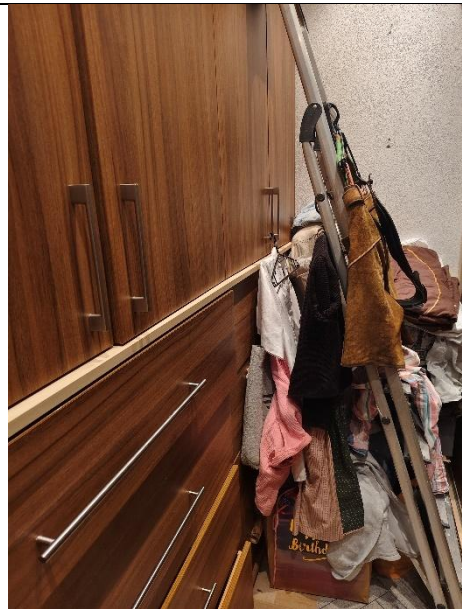


Abbildung 69: Schrankraum OG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 70: Wohnbereich OG



Abbildung 71: Kachelofen OG (Zubehör)



Abbildung 72: Küche OG



Abbildung 73: Küche OG



Abbildung 74: Oberlicht bei Küche OG



Abbildung 75: Küche OG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 76: Zimmer OG



Abbildung 77: Badezimmer OG



Abbildung 78: Badezimmer OG



Abbildung 79: Zimmer OG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 80: Zimmer OG



Abbildung 81: Abstellraum OG



Abbildung 82: Balkon OG



Abbildung 83: Balkon OG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026



Abbildung 84: Balkon OG

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Flächenzusammenstellung

Etage/Nr. der Einheit	Wohnnutzfläche in m ²	Nebenflächen in m ²	Bruttogrundfläche in m ² (circa Angabe)
Erdgeschoss			
Diele			132,20
Bad			
Windfang			
Schiraum			
Abstellraum			
Speis			
Wohnraum			
Küche/Essen			
Diele			
Summe	75,25		
Garage		20,19	
Obergeschoss			
Stiegenhaus			143,28
Bad			
WC			
Diele			
Zimmer			
Flur			
WC			
Bad			
Schrankraum			
Schlafzimmer			
ZT 1			
Kochen/Wohnen			
Zimmer			
Dusche			
Diele			
Summe (OG)	110,37		
Summe (KG)		72,45	99,00
Summe	185,62	92,64	374,48

Abbildung 85: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen¹⁶

¹⁶ Hinweis: Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus der Bauakte entnommen und mit dem Einreichplan (v. 17.02.2010) abgeglichen.

Verkehrswertgutachten

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Rerobichlstraße 42 | A-6372 Oberndorf in Tirol
August 2026

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnhaus			
Adresse	Rerobichlstraße 42			
Grundstücksfläche m²	367	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
Nutzung	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (sowie Keller und Garage und Carport)			
Baujahr (gewichtet)	1995	Stichtag	2026	
Nutzung (Nutzfläche)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Wohnhaus (EG&OG inkl.Garage)	275,48	75%	205,81	
Kellergeschoss	99,00	73%	72,45	
Summe BGF	374,48			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF			
Wohnhaus	2.200			606.056
Kellergeschoss	1.100			108.900
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				714.956
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		19,0%		135.842
Zuschlag für besondere Bauteile (%) (Balkon, Betoncarp		7,5%		53.622
Außenanlagen		5,0%		35.748
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				940.167
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		31		
Restnutzungsdauer in Jahre		49		
Veränderung der RND in Jahren		0		
wirtschaftliche RND in Jahren		49		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-39%		-364.315
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				575.852
keine		0	EURO	
Abschläge		0,00%	ca.	0
keine		0		
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				575.852
Bodenwert				355.740
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				355.740
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				931.592
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				931.592

Abbildung 86: Sachwertberechnung