
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 02. März 2026
Az.: 3 E 4036/25a
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Liegenschaft „Alleestraße 18“** in A-6345 Kössen.

Katastralgemeinde:	Kössen
Grundstücksnummer:	96/1
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82109
Einlagezahl:	1547
Anteil:	Volleigentum
Eigentümer:	MB Wohnbauinvest GmbH (FN 535814m)
zum Wertermittlungsstichtag:	20.01.2026

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Liegenschaft
zum Wertermittlungsstichtag
20.01.2026 (exkl. Zubehör):**

427.000,- Euro

(in Worten: vierhundertsevenundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins konnte kein signifikantes wertrelevantes Zubehör festgestellt werden (vgl. Ausführungen unten).

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 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 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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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 durchgeführt. Da es sich um eine Liegenschaft mit Altbestand handelt, welcher am Ende seiner wirtschaftlichen und technischen Restnutzungsdauer angelangt ist und sich die Liegenschaft darüber hinaus typischerweise für eine Projektentwicklung geeignet, erfolge die Wertfestsetzung durch den Gutachter unter der Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden bau- und raumordnungsrechtlichen Situation. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 95 Seiten, davon 51 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK (BEFUND TEIL A)	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	14
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	15
4. (keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	19
5. Sonstige rechtliche Angaben	19
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B).....	21
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	21
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	22
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	24
4. Erschließungszustand des Grundstücks	24
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL C).....	26
1. Gebäudeeckdaten	26
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	26
3. Gebäudezustand.....	29
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	29
F. AKTUELLE MARKTLAGE.....	31
G. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	35
1. Allgemeines	35
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	36
3. Bodenwertermittlung	36
4. Liquidationswert.....	39
4.1. Grundlagen des Verfahrensgang.....	39
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	39
4.3. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	40
4.4. Ergebnis der Wertermittlung	41

5. Ableitung des Verkehrswertes	42
H. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	44
I. ANLAGEN.....	45
Lage im Raum.....	46
Grundbuchauszug	48
Dienstbarkeitstrasse 2001 (wertrelevant).....	50
Dienstbarkeitstrasse 1966 (nicht wertrelevant!)	51
Katastralmappenauszug	52
Örtliches Raumordnungskonzept.....	53
Flächenwidmungsplan	54
Bebauungsplan.....	55
Gefahrenzonendarstellung	58
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	61
Altlastenauszug.....	63
Leitungsauskunft.....	64
Grundrisse - Altbestand	66
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	70
Flächenzusammenstellung - Bestandsgebäude	94
Liquidationswertberechnung	95

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Hypo Tirol Bank AG Meraner Straße 8 A-6020 Innsbruck <i>vertreten durch:</i> <i>DDr. Patrick Vergörer</i> <i>Rechtsanwalt</i> <i>Museumstraße 28/4</i> <i>A-6020 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	MB Wohnbauinvest GmbH Mühlau 2 A-6383 Erpfendorf
Eigentümer:	MB Wohnbauinvest GmbH Mühlau 2 A-6383 Erpfendorf
Auftrag vom:	03. November 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	<p>Bewertet werden der Grund und Boden, die baulichen Anlagen¹, die Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der baulichen Anlagen).</p> <p>Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen. Beim Ortstermin wurde ein weitgehend geräumtes Gebäude vorgefunden.</p> <p><u>Hinweis:</u> An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass wir uns im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend dem Stichtagsprinzip an dem zum</p>

¹ Anmerkung: Im vorliegenden Fall deren Rückbau aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Projektentwicklungsgrundstück mit abbruchreifem Altbestand handelt.

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

	Wertermittlungsstichtag vorliegenden IST-Zustand orientieren und – auftragsgemäß – insbesondere <u>keine Bewertung eines fertigen Projekts</u> erfolgt. Einem ggf. höheren Wert nach Abschluss einer Projektentwicklung wären die entsprechenden Kosten (insb. Bau-/Sanierungskosten) und Unwägbarkeiten/Risiken einer Projektentwicklung gegenüberzustellen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	20.01.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ²	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Tiroler Bauordnung 2018 resp. 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 resp. 2022 (TROG), ÖNorm B 1800, ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1802-3, Exekutionsordnung (EO), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln, Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien, Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch). Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 19.01.2026 sowie Mailverkehr vom 19.01.2026), Bebauungsplan Gst. 96/1 (Gemeinde Kössen, v. 08.11.2012), Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 20.01.2026), Grundbuchauszug EZ 1547 (v. 24.02.2026), TZ 392/1967 Kaufvertrag Payr // Himberger (v. 30.08.1966), TZ 4300/1997 Beschluss des BG Kitzbühel (v. 29.09.1997), TZ 1109/2002 Kaufvertrag Mittermaier // Kurz Projekt GmbH (v. 29.03./19.04.2011), TZ 3326/2021 Kaufvertrag K&K Wohnen // MB Wohnbauinvest (b. 30.03./01.04.2021)

² Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

Mikrolageplan (tiris online, v. 24.02.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 24.02.2026),

Übersichtskarte (tiris online, v. 24.02.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 24.02.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 24.02.2026),

Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 24.02.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 24.02.2026),

HORA-Pass (eHORA, v. 24.02.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 24.02.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 24.02.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 24.02.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 24.02.2026),

Leitungspläne (tinetz/tigas, v. 24.02.2026),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Einreichplan „Heustadl“ (nicht datiert, mit Genehmigungsvermerk v. 08.03.1949 versehen),
 - Baubewilligung zum Bauvorhaben Neubau eines Futterstadels (BH Kitzbühel, Az. A-1444/3, v. 08.03.1949),
 - Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „**Umbau** des Wirtschaftsgebäudes und Erneuerung des Dachstuhls“ (v. 14.02.1957),
 - Schreiben des Baubezirksamts / der Bundesstraßenverwaltung (v. 02.03.1957), dass gegen das Bauvorhaben kein Einwand erhoben wird,
 - Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 01/1957, mit Genehmigungsvermerk v. 15.04.1957),
 - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 153/9-3/1957, v. 15.04.1957),
 - Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben Neu- und Aufbau des bestehenden Gasthauses (v. 05.04.1967),
 - Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 04/1967, mit Genehmigungsvermerk v. 09.06.1972 versehen)
 - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeine Kössen, Az. 153/9-25/1972, v. 09.06.1972),
 - Baugesuch zum Vorhaben Abbruch bzw. Neubau des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes (v. 16.09.1993),
 - Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.09.1993), mit Genehmigungsvermerk v. 09.12.1993 versehen),
-

-
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 131-9/72-1993/rw, v. 09.12.1993),
 - Aktenvermerk v. 06.11.1996, wonach der „*Betrieb eines Gastlokales wieder aufgenommen*“ wird und „*diverse Sanierungsmaßnahmen durchgeführt*“ werden, die Raumaufteilung „*im Wesentlichen dem Plan von 1967*“ entspricht, die „*damals bewilligten Umbaumaßnahmen zum Großteil (aber) noch gar nicht ausgeführt (wurden)*“ und eine Baubewilligung „*für diese Maßnahmen nicht erforderlich (ist)*“,
 - Baugesuch zum Bauvorhaben Anbau eines Stiegenhauses an das best. Wohnhaus“ (v. 11.11.1997),
 - Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.11.1997),
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 11/1997, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde v. 31.12.1997),
 - Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 131-9/84-1997/re, v. 31.12.1997),
 - Mail der Gemeinde an den damaligen Eigentümer, mit der Aufforderung Bauarbeiten einzustellen resp. ein Bauansuchen einzureichen, ohne weitere Angaben hinsichtlich Art und Umfang der damaligen Arbeiten (v. 19.08.2015),
 - Weitere ältere Grundrisse aus dem Jahre 1902 hinsichtlich der Errichtung eines Nebengebäudes (siehe Abriss oben; auf dem enthaltenen Lageplan ist u.a. auch ein Hauptgebäude ersichtlich),
 - Grundriss EG (v. 21.11.1996; „Betriebsanlagenverfahren Allee-stüberl“; ohne weitere Genehmigungsvermerke),
 - sowie div. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Kundmachungen und Verhandlungsschriften, etc.),

Hinsichtlich einer möglichen Neueinreichung konnten der Bauakte indes nur folgende Unterlagen, jedoch insbesondere keine offizielles Bauansuchen entnommen werden:

- Versch. Lichtbilder / Ausdrücke eines nicht näher bezeichneten Einreichkonzepts v. 2018 (Visualisierung eines vierstöckigen Wohngebäudes mit Tiefgarage ohne weitere Angaben),
- als „Entwurf“ bezeichnete Grundrisse, Schnitte und Ansichten eines Neubauvorhabens (v. 21.09.2018), ohne dass dazu eine Baueinreichung / ein offizielles Bauansuchen erfolgte,
- Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG „Umbau Pension Auwirt“ (v. 30.01.2015 – ohne Maßangaben und/oder behördliche Genehmigungsvermerke!).

Arbeitsmarktdaten Tirol (AMS, 11/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2025 – Wohnimmobilien,

ÖNB – Wohnimmobilienindex,

ifo Geschäftsklimaindex Wohnungsbau (16.12.2025),

WKO Konjunkturbeobachtung für das Baugewerbe (Q4/2025, v. 06.02.2026),

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte Unterlagen: *keine*

Tag der Ortsbesichtigung: 20. Januar 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Laurel Dimai, LL.B., LL.M. (Hypo Tirol / Vertretung der betreibenden Partei),

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),

Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV), sowie

Dauer des Ortstermins: von ca. 10:00 bis ca. 10:30 Uhr.

Hinweis: Trotz firstgerechter Einladung nahm kein Vertreter der Verpflichteten Partei am Ortstermin 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 keiner ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen (vgl. diesbezüglich insb. Ausführungen unten bzgl. Gesamtzustand und Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer).
 - Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 (sowie -2 und -3) 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 Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach
-

Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.

- Zum Bewertungsstichtag bestehen gem. Auskunft der Gemeinde Kössen keine Rückstände an Gemeindeabgaben (vgl. Detailausführungen unten).

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.
- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- Aktuell und anhaltend ist der Immobilienmarkt allgemein durch erhöhte Unsicherheiten geprägt. Mit Beginn der Leitzinserhöhung kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einzelnen Marktberichten auch zu teils deutlichen Preisanpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist. In 2025 und 2026 stabilisierten sich einzelne Teilmärkte bereits wieder auf einem niedrigeren neuen Niveau. Der Markt für Baugrundstücke, die sich für Projektentwicklungen eignen, ist jedoch nach wie vor stark unter Druck – da die potenzielle Käufergruppe der Bauträger weiterhin unter dem schwachen wirtschaftlichen Umfeld und nur sehr geringen Abverkäufen in der jüngeren Vergangenheit leidet.
- Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt sich um ein Grundstück inkl. Altbestand, welches üblicherweise von Projektentwicklern erworben wird. Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe ist besonders klein und im verstärkten Maße von den wirtschaftlichen Entwicklungen (insb. anhaltend hohe Material- und Baukosten, weiterhin hohe Fremdkapitalzinsen, schleppende Nachfrage, rückläufige Verwertungspreise für erstellte Wohnungen oder Gebäude, allg. Zurückhaltung aufgrund anhaltender konjunktureller Unsicherheiten etc.) betroffen, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten. Diese Feststellung gilt trotz der teilweisen Entspannung in Bezug auf leicht gesunkene Zinsen auch weiterhin.
- Die Bewertung ist vor diesem Hintergrund mit erhöhten Unsicherheiten behaftet – insbesondere da die meisten Projektentwickler/ Bauträger, wie auch anhand zuletzt deutlich angestiegener Insolvenzen erkennbar ist, gegenwärtig selbst eine kaufmännisch angespannte Situation ihres Unternehmens

	<p>bewältigen müssen und somit gegenwärtig kaum weitere Projektentwicklungsflächen erworben werden.</p>
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	<ul style="list-style-type: none">• 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: <p>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.</p><p>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.</p>
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Bestandsgebäude von außen sowie Schuppen,• Außenanlagen inkl. unbebaute Grundstücksflächen,• Gesamtes bewertungsgegenständliches Gebäude (sofern dies die Standsicherheit/Statik zuließ),• Zuwegung und Umgebungsbebauung. <p>Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.</p> <p>Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie System-sicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.</p> <p>Klarstellend wird hier festgehalten, dass es sich bei dem Altbestand um ein Gebäude in fortgeschrittenem Alter mit erheblichen Abnutzungen und Bauschäden handelt, welches weitestgehend am Ende seiner wirtschaftlichen (und überwiegend auch technischen) Nutzungsdauer angelangt ist (vgl. Detailausführungen unten).</p>

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK (BEFUND TEIL A)

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 24.02.2026 bestehen im C-Lastenblatt³ folgende wertrelevanten Eintragungen:

- Lfd. Nr. 3a TZ 392/1967 & TZ 4300/1997: **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens** auf Gst 87/2 für Gst 88/4 in EZ 719

Gemäß den der Eintragung zugrundeliegenden grundbücherlichen Urkunden (insb. Kaufvertrag v. 30.08.1966, TZ 392/1967) und einem darin enthaltenen Lageplan, handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken (sowohl belastete als auch begünstigte Liegenschaft) um Grundstücke, die sich auf der anderen Straßenseite / östlich der B176 befinden.

Dem Lageplan ist darüber hinaus zu entnehmen, dass die belastete Teilfläche in keinerlei Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft steht und sich insbesondere nicht im Bereich des zu bewertenden Grundstücks befindet. Ursächlich für diese Eintragung könnte möglicherweise die Auflösung eines geschlossenen Hofes und die damit angeordnete Abschreibung verschiedener Grundstücke unter pauschaler Mitübertragung div. Lasten & Beschränkungen (TZ 4300/1997) sein.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unter Würdigung der vorliegenden Informationen – die belastete Teilfläche ist anhand des der Urkunden aus 1966 beigefügte Lagelans eindeutig identifizierbar – davon ausgegangen, dass sich aus dieser Eintragung keinerlei Einschränkungen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergeben und sohin keine gesonderte Wertrelevanz besteht.

- 25 a 1109/2002 **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens sowie der Errichtung, Führung, Benützung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen** auf Gst 96/1 für Gst 96/2 in EZ 1631

Diese Eintragung geht auf einen Kaufvertrag v. 29.3. resp. 19.4.2001 zurück. Gemäß Punkt VIII. der vorliegenden Urkunde räumt die damalige Eigentümerin des Gst. 96/1 dem Eigentümer

³ Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

des Gst. 96/2 (hierbei handelt es sich um die westlich angrenzende Nachbarliegenschaft) „und seinen Rechtsnachfolgern“ das „unentgeltliche und uneingeschränkte Dienstbarkeitsrecht des Gehens und Fahrens“ für Gst. 96/2 sowie „die unentgeltliche Dienstbarkeit der Berechtigung Ver- und Entsorgungsleitungen (inklusive Kanalführung) zur Erschließung des Gst. 96/2 in Gst. 96/1 auf seine Kosten zu verlegen, zu benützen und zu warten oder in den bestehenden Leitungen des Gst. 96/1 einzubinden bzw. daran anzuschließen.“

Der Dienstbarkeitsweg wird mit „einer Breite von ca. 4 Metern“ beschrieben und verläuft gem. dem der Urkunde beigefügten Lageplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gst. 96/1) ausgehend von der Bundesstraße (öfftl. Gut) zur westlich angrenzenden Nachbarliegenschaft Gst. 96/2 (vgl. Lageplan in der Anlage).

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit (insb. Bebaubarkeit) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Ableitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

KEINE weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte: In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 24.02.2026 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: **Leitungsauskunft:**

Gemäß dem ausgehobenen Leitungsplan der Tinetz & Tigas (v. 24.02.2026) befinden sich im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Leitungen (Gas & Strom) und Einbauten (Verteilerkasten an der nordöstlichen Grundstücksgrenze) die die der eigenen Versorgung und Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dienen. Darüber hinaus verläuft ausgehend vom Verteilerkasten an der nordöstlichen Grundstücksecke auch die Hausanschlussleitung der benachbarten Liegenschaft (Gst. 96/2) über das bewertungsgegenständliche Grundstück.

Eine diesbezügliche Einschränkung ist bereits über den Abschlag für die oben thematisierte & grundbücherlich gesicherte Dienstbarkeitstrasse ausreichend berücksichtigt, sodass dahingehend kein gesonderter / darüberhinausgehender Wertansatz zu erfolgen hat.

Leitungen und sonstige Einbauten, die der allgemeinen Nutzung und eigenen Erschließung der Liegenschaft dienen sind als nicht wertrelevant einzustufen, sodass hierfür keine gesonderte Berücksichtigung

(in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) in der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Weiteres / Sonstiges:

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

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutenden baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte (erwartungsgemäß) kein auf das Bestandsgebäude bezogener Energieausweis entnommen werden und wurde dem unterfertigenden Sachverständigen auch kein Energieausweise vorgelegt.

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

Generell ist entsprechend der Gebäudesubstanz, des Alters der baulichen Anlagen und des gegenwärtigen Zustandes (div. Fenster und versch. Türen wurden bereits entfernt; vgl. Ausführungen unten!) von einer entsprechend schlechten Energieeffizienz auszugehen. Im Zuge einer etwaigen Nachnutzung (resp. Abriss und Neubau) ist somit auch der energetische Gesamtzustand auf das heutige Niveau zu bringen.

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

Hinweis: *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um eine anspruchsvolle Projektentwicklungsfläche handelt. Die mit derartigen Projekten einhergehenden Herausforderungen und Risiken setzen voraus, dass Erwerber/Projekträger über ein entsprechendes Know-how und Erfahrungen in diesem Segment verfügen. Auch wenn in der weiteren Folge der aktuelle Planungs-/Sachstand so exakt wie möglich wiedergegeben wird, empfehlen wir dennoch jeder an einem Erwerb interessierten*

*Partei sich im Detail bei den involvierten/zuständigen Behörden über die baurechtlichen Rahmenbedingungen direkt zu informieren. Der unterfertigende Sachverständige übernimmt daher **ausdrücklich keine Haftung** für einen bestimmten baurechtlichen Zustand der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Zum Wertermittlungstichtag besteht keine Genehmigung (und auch keine Einreichung) für eine etwaige Projektentwicklung. Erwerber müssen sich somit auf eine entsprechende Wartezeit bis zur Baugenehmigung des von ihnen einzureichenden Vorhabens einstellen.*

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Kössen, unweit des Ortszentrums. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan Stand 12.01.2015) eine Flächenwidmung als „**Kerngebiet**“ (§ 40 III TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Kerngebiet, als Allg. Mischgebiet (§ 40 II TROG; südlich) bzw. als Freiland gem. § 41 TROG gewidmet (vgl. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan in der Anlage).

Im Bereich eines Im Kerngebiet dürfen nach den Bestimmungen des TROG neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Nutzungsformen auch „...Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.“

Das örtliche Raumordnungskonzept (Stand 07.09.2025) sieht für verschiedene unbebaute Flächen um Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Siedlungserweiterungsflächen vor (insb. östlich). Lediglich die östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Wiesen sind als Freihaltefläche eingestuft (vgl. Auszug aus dem örtlichen Raumordnungskonzept in der Anlage).

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die B176 / Alleestraße (öffentliches Gut) sichergestellt.

Auf Anfrage wurde uns vom örtlichen Bauamt (Mail v. 19.01.2026) mitgeteilt, dass für den bewertungsgegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan (Gemeinde Kössen, Sitro-Nummer 412, v. 08.11.2012, Grundstück 96/1) erlassen wurde. Dieser sieht für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- „BMD M 2,0“ – Baumassendichte gem. § 61 II TROG mindestens 2,0,
- „BMD H 4,0“ – Baumassendichte gem. § 61 II TROG höchstens 4,0,
- „BW b TBO“ – besondere Bauweise gem. § 60 IV TROG mit Mindestabstand gem. TBO,
- „BP H 1250“ – höchstzulässige Bauplatzgröße gem. § 56 Abs. II TROG von 1.250 m²,
- „OG H 3“ – Oberirdische Geschosse gem. § 62 IV TROG höchstens drei,
- „TR H 8,5“ – höchstzulässige Wandhöhe, traufseitig gem. § 62 Abs. I TROG 8,5 Meter
- „HG H 599,0 ü.A.“ – Oberster Gebäudepunkt in Metern über Adria gem. § 62 I TROG,

Darüber hinaus sind dem vorliegenden Bebauungsplan verschiedene weitere Angaben wie Straßen- und Gebäudefluchtlinien (nur ostseitig) sowie zur Situierung und Höchstausmaß von (Neben-) Gebäuden zu entnehmen (siehe Bebauungsplan in der Anlage).

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt ein bebautes Grundstück mit Altbestand (ehem. Gasthof „Auwirt“; mutmaßlich früher landwirtschaftliches Anwesen) dar.

Die Historie der Liegenschaft ist anhand des vorliegenden Bauaktes nicht zweifelsfrei nachvollziehbar, verschiedene Einreichungen lassen jedoch darauf schließen, dass entsprechende bauliche Anlagen jedenfalls bereits in den 1950er Jahren existierten.

Ferner konnten der Bauakte Pläne hinsichtlich eines später abgerissenen Nebengebäudes mit der handschriftlich ergänzten Jahreszahl 1902 entnommen werden. Einem diesbezüglichen Lageplan können jedenfalls auch Hinweise auf ein damals schon bestehendes Haupthaus entnommen werden, wobei die genaue Ausgestaltung

ungewiss bleibt.

Konkret sind der Bauakte folgende wesentliche Baumaßnahmen zu entnehmen:

- 1949: Neubau eines Futterstadels,
- 1957: Umbau Wirtschaftsgebäude und Erneuerung Dachstuhl,
- 1967/72: Neu- und Aufbau des bestehenden Gasthauses,
- 1993: Abbruch / Neubau des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes
- 1997: Anbau eines Stiegenhauses an das bestehende Wohnhaus,

Darüber hinaus sind der Bauakte Hinweise in Form einer Mail an den damaligen Eigentümer zu entnehmen, dass in Jahr 2015 „ständig diverse Baumaßnahmen durchgeführt“ wurden. Welche Maßnahmen konkret umgesetzt wurden, geht aus dem Schriftstück jedoch nicht hervor, und ebenso konnte der Bauakte nicht das geforderte Bauansuchen entnommen werden.

Den zum Bauvorhaben „Umbau Wirtschaftsgebäude und Erneuerung Dachstuhl“ aus dem Jahr 1957 eingereichten Planunterlagen (insb. Ansichten) sind dabei bereits die zum Wertermittlungsstichtag / im Rahmen des Orts-termins vorgefundenen Grundstrukturen (Gebäudehöhe, Frontansicht, Stockwerke, Lage der Fenster etc.) zu entnehmen.

Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die heutigen **Grundstrukturen spätestens in den 1950er Jahren** – womöglich auch deutlich früher! – errichtet wurden und **Anfang der 1970er die letzten wesentlichen Umbauten (abgesehen vom Anbau eines Treppenhauses in den 1990ern) stattfanden**.

Die Ableitung eines gewichteten Baujahres wird daher als nicht sinnvoll erachtet und ist im vorliegenden Fall entsprechend des gewählten Bewertungsverfahrens (vgl. Ausführungen unten) auch nicht notwendig.

Die für die weitere Begutachtung maßgeblichen Pläne sind sohin die Einreichpläne aus April 1967 (mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kössen v. 09.06.1972).

Datenlage Bauakte:

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

Betreffend den derzeitigen Bestand:

- Einreichplan „Heustadl“ (nicht datiert, mit Genehmigungsvermerk v. 08.03.1949 versehen),
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben Neubau eines Futterstadels (BH Kitzbühel, Az. A-1444/3, v. 08.03.1949),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „**Umbau** des Wirtschaftsgebäudes und Erneuerung des Dachstuhls“ (v. 14.02.1957),
- Schreiben des Baubezirksamts / der Bundesstraßenverwaltung (v. 02.03.1957), dass gegen das Bauvorhaben kein Einwand erhoben wird,
- Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 01/1957, mit Genehmigungsvermerk v. 15.04.1957),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 153/9-3/1957, v. 15.04.1957),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben Neu- und Aufbau des bestehenden Gasthauses (v. 05.04.1967),
- Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 04/1967, mit Genehmigungsvermerk v. 09.06.1972 versehen)
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 153/9-25/1972, v. 09.06.1972),

- Baugesuch zum Vorhaben Abbruch bzw. Neubau des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes (v. 16.09.1993),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.09.1993), mit Genehmigungsvermerk v. 09.12.1993 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 131-9/72-1993/rw, v. 09.12.1993),
- Aktenvermerk v. 06.11.1996, wonach der „*Betrieb eines Gastlokales wieder aufgenommen*“ wird und „*diverse Sanierungsmaßnahmen durchgeführt*“ werden, die Raumaufteilung „*im Wesentlichen dem Plan von 1967*“ entspricht, die „*damals bewilligten Umbaumaßnahmen zum Großteil (aber) noch gar nicht ausgeführt (wurden)*“ und eine Baubewilligung „*für diese Maßnahmen nicht erforderlich (ist)*“,
- Baugesuch zum Bauvorhaben „Anbau eines Stiegenhauses an das best. Wohnhaus“ (v. 11.11.1997),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.11.1997),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 11/1997, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde v. 31.12.1997),
- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kössen, Az. 131-9/84-1997/re, v. 31.12.1997),
- Mail der Gemeinde an den damaligen Eigentümer, mit der Aufforderung Bauarbeiten einzustellen resp. ein Bauansuchen einzureichen, ohne weitere Angaben hinsichtlich Art und Umfang der damaligen Arbeiten (v. 19.08.2015),
- Weitere ältere Grundrisse aus dem Jahre 1902 hinsichtlich der Errichtung eines Nebengebäudes (siehe Abriss oben; auf dem enthaltenen Lageplan ist u.a. auch ein Hauptgebäude ersichtlich),
- Grundriss EG (v. 21.11.1996; „Betriebsanlagenverfahren Alleestüberl“; ohne weitere Genehmigungsvermerke),
- sowie div. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Kundmachungen und Verhandlungsschriften, etc.),

Hinsichtlich einer möglichen Neueinreichung konnten der Bauakte indes nur folgende Unterlagen, jedoch insbesondere keine offizielles Bauansuchen entnommen werden:

- Versch. Lichtbilder / Ausdrucke eines nicht näher bezeichneten Einreichkonzepts v. 2018 (Visualisierung eines vierstöckigen Wohngebäudes mit Tiefgarage ohne weitere Angaben),
- als „Entwurf“ bezeichnete Grundrisse, Schnitte und Ansichten eines Neubauvorhabens (v. 21.09.2018), ohne dass dazu eine Baueinreichung / ein offizielles Bauansuchen erfolgte,
- Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG „Umbau Pension Auwirt“ (v. 30.01.2015 – ohne Maßangaben und/oder behördliche Genehmigungsvermerke!),

Abschließende Beurteilung:

Aktueller Bestand:

Entsprechend der obigen Ausführungen lagen verschiedene Genehmigungen hinsichtlich des zum Stichtag vorgefunden Bestands vor.

Ein Abgleich des offiziell dokumentierten baurechtlichen Letztstandes (Einreichpläne aus April 1967, mit Genehmigungsvermerk v. 09.06.1972 hinsichtlich des Hauptgebäudes, sowie Einreichplan aus 1/1997 mit Genehmigungsvermerk v. 31.12.1997 hinsichtlich des Stiegenhausanbaus) mit den Erkenntnissen des Ortstermins ergab, abgesehen von einem nicht mehr vorhandenen WC-Anbaus im 1. & 2. OG (rd. 1,2 x 5,3 m / im Bereich der Tenne, die abgebrochen wurde) keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der Gesamtmasse der baulichen Anlagen und/oder Anzahl der Stockwerke. Im Innenbereich konnten verschiedene Abweichungen hinsichtlich der Aufteilung einzelnen Räume nicht ausgeschlossen werden, insbesondere da verschiedene Wände entfernt wurden und Teile des Innenausbaus zum Stichtag bereits rückgebaut waren.

Entsprechend der Tatsache, dass der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene Gebäudebestand weitestgehend

am Ende seiner wirtschaftlichen (u.U. teils auch am Ende seiner technischen) Nutzungsdauer angelangt ist und eine Nachnutzung in Form einer Neubebauung nach Abriss als vordringliche Variante potenzieller Interessenten anzunehmen ist, wurde die Übereinstimmung des zum Stichtag vorgefundenen Bestandes mit dem baurechtlich bewilligten Letztstand nicht im Detail geprüft. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gehen wir von einer rechtmäßigen Errichtung (baurechtlich genehmigt, bescheidkonform ausgeführt) des Bestandgebäudes aus, insbesondere da uns keine gegenteiligen Informationen zuteilwurden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt.

Nachnutzung / Mögliche Neubebauung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wechselte in den vergangenen 10 Jahren mehrfach den Eigentümer, konkrete Baueinreichungen (formelles Bauansuchen mit Einreichplänen, die den allg. Anforderungen an ein genehmigungsfähiges Projekt genügen etc.) konnten der Bauakte jedoch nicht entnommen werden. Auch auf Nachfrage (Mail v. 19.01.2026 sowie im Zuge der Bauakteneinsicht) wurde uns bestätigt, dass derzeit keine offenen Bauverfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen.

Der Bauakte zu entnehmende Visualisierungen eines vierstöckigen Wohnkomplexes und verschiedene Grundrisse – ohne aussagekräftige Maßangaben! – aus 2018 stellen nur eine grobe Vorüberlegung dar. Es kam nach unserem Informationsstand hier nie zu einer formellen Baueinreichung. Entsprechend wurden diese Vorentwürfe auch nicht baurechtlich geprüft und kann das dort angegebene Maß der baulichen Nutzung nicht als gegeben und umsetzbar angenommen werden. Hinsichtlich eines möglichen Maßes der baulichen Nutzung orientieren wir uns an den Vorgaben der Raumordnung und den einschlägigen Rechtsvorschriften.

4. (keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

kein Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **verfügt** gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt), rückbestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 19.01.2026) **nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) Bestandsverhältnisse:

Die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins wie bereits an mehreren Stellen angeführt in einem sehr schlechten / desolaten Zustand. Nahezu alle Fenster in den Obergeschossen wurden bereits rückgebaut, div. Wände eingerissen und die Innentüren weitgehend entfernt. Die Liegenschaft wurde mit Bauzäunen eingefriedet, um unbefugten Zugang zu verhindern.

Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden keine Informationen über allfällig vorhandene Bestandsverhältnisse mitgeteilt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass **keine Bestandsverhältnisse bestehen** (insb. auch vor dem Hintergrund, dass es sich um ein baufälliges Gebäude am Ende der wirtschaftlichen und teils auch technischen Nutzungsdauer handelt). Sollten sich andere Anhaltspunkte / neue Informationen die dem unterfertigenden SV nicht offengelegt wurden (vgl. § 140 Abs. II EO) ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf.

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

dahingehend anzupassen.

(keine) offenen Gemeindeabgaben:

Auf Anfrage bei der Gemeinde Kössen (Mail v. 19.01.226) wurde uns mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde **keine offenen finanzielle Forderungen** gegenüber der Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine offenen Forderungen seitens der Gemeinde bestehen.

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 B)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kössen.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	rd. 4.600 Einwohner (Stand: 01.01.2025) ⁴ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,5 % (Land Tirol; Stand: Ende 2025) ⁵ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Kössen liegt im Tiroler Unterland, und gehört zum Gerichtsbezirk Kitzbühel.</p> <p>Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark vom Tourismus sowie von der Landwirtschaft geprägt. Zahlreiche Beherbergungsbetriebe, darunter mehrere Hotels der gehobenen Kategorie, bilden gemeinsam mit vielfältigen Freizeitangeboten das Rückgrat der touristischen Infrastruktur. Dank ihrer Lage auf etwa 600 Höhenmetern in einem weiten, ebenen Tal verfügt die Gemeinde über umfangreiche landwirtschaftlich nutzbare Flächen und zählt daher auch in agrarischer Hinsicht zu den bedeutenden Standorten der Region.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Gemeinde Kössen vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage / Unterzentrum.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 500 m entfernt.
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 100 m entfernt / gegenüberliegende Straßenseite (SPAR).
• Autobahnen	<p>A 93, Inntalautobahn Ausfahrt Oberaudorf (DE): rd. 20 km entfernt und in ca. 25 Autominuten zu erreichen.</p> <p>A 8 München-Salzburg, Ausfahrten Bernau & Grabenstätt (DE): jeweils rd. 25 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen.</p>
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, rd. 65 km entfernt, in rd. 60 Autominuten erreichbar.

⁴ Quelle: Statistik Austria.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>

Flughafen Innsbruck, rd. 105 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar.

Flughafen München, rd. 140 km entfernt, in rd. 1 ¼ Autostunden erreichbar.

• Öffentliche Verkehrsmittel

Bahnhof St. Johann rd. 22 km entfernt und in ca. 20-25 Autominuten erreichbar – u.a. mit Direktverbindungen nach Salzburg und Innsbruck.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohn- & Geschäftslage:

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Objekt welches innerorts in Kössen, unweit des Ortszentrums jedoch direkt an der B 176 gelegen ist.

Die Wohn- und Geschäftslage ist insgesamt als „durchschnittlich“ bis „mäßig“ (aufgrund der Lage unmittelbar an der B176/ Durchgangsstraße; vgl. Detailausführungen unten!) zu bezeichnen.

In Kössen ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Ärzte,
- Volksschule & Kindergarten,
- Wohn- und Pflegeheim,
- Diverse Hotels sowie Restaurants,
- Skigebiet „Hochkössen“,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger/ Supermarkt, Bankfilialen sowie
- Spiel- und Sportplätze.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich lt. Abfragen bei „eHora“ **vollständig innerhalb einer 100 jährlichen Hochwassergefahrenzonen (HQ100;** vgl. Abbildungen in der Anlage). Entsprechend muss im Falle diesbezüglicher Wetterereignisse mit einer Beeinträchtigung der Liegenschaft gerechnet werden. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

Gem. Tiris Naturgefahrenkarte befindet sich die Liegenschaft nicht innerhalb einer gelben/roten **Wildbach- und/oder Lawinengefahrenzone** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHora“ in einem Gebiet der „**Zone 0 (Grad I-VI)**“, weshalb im Falle von Erdbeben mit **möglichen „leichten Gebäudeschäden“** zu rechnen ist (vgl. Abbildung

	<p>in der Anlage).</p> <p>Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine erhöhte Hagelgefährdung (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet erhöhter Schneelast, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,4 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen (insb. Hochwasser- sowie Wildbachgefahrenzonen) aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.</p>
Art der Umgebungsbebauung:	<p>Dorftypische Umgebungsbebauung mit verschiedenen weiteren Wohn- und vereinzelt Geschäftshäusern im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.</p> <p>Ferner befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, leicht zurückversetzt, ein Lebensmitteleinzelhandel (SPAR Supermarkt).</p>
Umwelteinflüsse/Immissionen:	<p>Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an die B 176 / Kössener Straße, welche als Direktverbindung zwischen St. Johann und Kössen dient und im weiteren Verlauf über den Grenzübergang Klobenstein nach Deutschland (Schlechting, Chiemgau etc.) führt und dort in die B307 übergeht, die wiederum am die deutsche Autobahn A8 angebunden ist.</p> <p>Die Route von der A8 über die Bundesstraßen B305 (alternativ St. 2096) und B307 zur B176 in den Bezirk Kitzbühel stellt eine beliebte Umfahrung der oft überlasteten Inntalautobahn sowie eine Alternative zum „deutschen Eck“ dar und ist bei Touristen wie Einheimischen gleichermaßen beliebt.</p> <p>Entsprechend ist hier insb. zu Stoßzeiten und während der bekannten Ferientermine ein gewisses Verkehrsaufkommen mit den typischen Begleiterscheinungen und Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Vibration/Erschütterungen, etc.) zu beobachten.</p> <p>Die erwartbaren Geräusche sind für eine derartige Lage als marktüblich einzustufen. Im Rahmen des Ortstermins (Dienstag – später Vormittag / Mittag) konnte ein reges Verkehrsaufkommen festgestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus konnten im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.</p>
Topografische Grundstückslage:	Weitgehend ebenerdiges Grundstück.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.

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	82109	1547		Kössen	96/1	1.094,00

Summe der Teilflächen: 1.094,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁶ 1.094,00 m²

Grundstückszuschnitt: **Unförmiger Grundstückszuschnitt** (vgl. Katasterauszug in der Anlage).

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland.

Widmung: Kerngebiet (§ 40 III TROG).

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut (B176; in gewöhnlichem Zustand).

Höhenlage zur Straße: Weitgehend ebenerdig.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
- Gem. Leitungspläne von Tinetz & Tigas: bestehende (ggf. stillgelegte) Anschlüsse an das örtliche Strom- und Gasnetz.

Hinweis: Im Zuge einer etwaigen Neubebauung ist ggf. mit Umbauarbeiten und ggf. weiteren Erschließungskosten zu rechnen (marktüblich).

Grenzverhältnisse: **Gekuppelte Bauweise.**

Rückseitig (Gst. 96/2) ist ein Müllraum resp. ein Carport an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angebaut. Ferner ragt das Dach des Bestandsgebäudes in geringem Umfang in den öffentlichen Raum.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung & Wegerecht (grundbücherlich gesichert; vgl. Ausführungen oben).

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

Parkmöglichkeiten:

Keine befestigten / ausgewiesenen Stellplatzflächen.

Im Zuge einer Nachnutzung ist eine entsprechende, im Einklang mit der örtlichen Stellplatzsatzung stehende, Anzahl an Stellplätzen (bspw. in Form einer Tiefgarage) zu schaffen.

Im weiteren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus mehrere öffentliche Stellplätze vorhanden.

Kontaminierung/Altlasten:

Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass die wesentlichen Bauteile des Bestandsobjekts spätestens Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden und in der Folge (insbesondere in den 1970er Jahren) verschiedene Umbauarbeiten stattfanden. Zwar lagen dem unterfertigenden Sachverständigen keinerlei Hinweise auf etwaige Altlasten vor und wurden uns diesbezüglich weder vom Eigentümer noch von sonstiger Stelle Informationen übermittelt, dennoch kann entsprechend des Baujahres der Einsatz bestimmter aus heutiger Sicht bedenklicher Stoffe nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme einer Altlastenfreiheit, weshalb im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung keine Abschlüsse für allfällige Kontamination bzw. allfällig notwendige Arbeiten zur Dekontaminierung der Liegenschaft oder Abschlüsse aufgrund von ggf. weiteren merkantilen Minderwerten vorgenommen wurden. Sollten sich im Zuge einer eingehenden Boden- und/oder Bauwerksuntersuchung, die weder beauftragt war noch in das typische Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung fällt, anderen Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Der unterfertigende Sachverständige übernimmt daher ausdrücklich keine Haftung hinsichtlich eines bestimmten Zustandes. Allfällige dahingehende Restrisiken sind darüber hinaus über die in Ansatz gebrachten Marktabschlag berücksichtigt.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL C)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Grundstück mit Altbestand.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	Unbekannt (spät. Mitte 20 Jhd., höchstwahrscheinlich deutlich älter!)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Altbestand (ehem. Gasthof) bestehend aus: Erdgeschoss und zwei Obergeschossen; teilunterkellert. Bruttogrundfläche (BGF; insg.): rd. 865,70 m², davon oberirdisch: rd. 798,20 m ² , davon unterirdisch: rd. 67,50 m ² . Baumasse: ca. 2.260,00 m³. <i><u>Hinweise:</u></i> <i>Die BGF-Angaben wurden mangels belastbarer Angaben in der Bauakte aus den Maßangaben der bewilligten Einreichplänen v. 04/1967 (Haupthaus) resp. 11/1997 (Stiegenhausanbau) abgeleitet und mittels Tiris Aufmaß überprüft, ohne dass dabei signifikante Abweichungen hervortraten.</i> <i>Die Baumasse des Haupthauses wurde ebenso mangels belastbarer Angaben in der Bauakte anhand der Angaben in den Einreichplänen aus 04/1967 errechnet. Hinsichtlich des Stiegenhausanbaus konnten der Bauakte Angaben entnommen werden, die mit den Plänen plausibilisierbar waren, ohne dass dabei signifikante Abweichungen ersichtlich wurden. Ferner wurden die Ergebnisse auch anhand der im Zuge des Ortstermins erlangten Erkenntnissen plausibilisiert.</i> <i>Die ermittelten Werte basieren somit auf dem baurechtlichen Letztstand, klarstellend wird hier festgehalten, dass im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung kein eigenes Flächenaufmaß erfolgte und nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Wertangaben stattfand. Die angegebenen Werte verstehen sich sohin lediglich als Näherungswerte / circa-Angaben.</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 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.

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

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 marktconformen 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 1547, welche sich in Kössen direkt an der B176 befindet, stellt ein Grundstück mit Altbestand dar. Die Erschließung ist über die direkt angrenzende Bundesstraße (öffentliches Gut) sichergestellt.

Die Einfriedung des weitgehend ebenerdigen Grundstücks ist zum Stichtag nur straßenseitig in Form eines provisorischen Bauzauns sichergestellt. Darüber hinaus sind keine Begrenzungen in Form von Zäunen und/oder Toren vorhanden.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus einem dreistöckigen Gebäude, welches vormals als Gasthof („Auwirt“) genutzt wurde. Ferner ist ein kleiner Schuppen im Garten vorhanden.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde ein weitgehend baufälliges und in Teilen provisorisch / nicht fachmännisch umgebautes Gebäude vorgefunden. Insbesondere waren die Fenster in den oberen Geschossen bereits demontiert, Innentüren entfernt und verschiedene Zwischenwände rausgerissen. Ferner wurde die Treppe vom 1. ins 2. Obergeschoss entfernt und klafft sohin eine entsprechend große Lücke in der Decke.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wechselte in den vergangenen 10 Jahren mehrfach den Eigentümer, es erfolgte jedoch keine offizielle Baueinreichung (vgl. Ausführungen oben).

Das ehemalige Gasthaus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen (Erdgeschoss sowie 1. & 2. Obergeschoss) und ist teilunterkellert. End der 1990er wurde nordseitig ein zweistöckiges Treppenhaus angebaut. Das 1. Obergeschoss ist ausschließlich über dieses Treppenhaus (sowie eine Holztreppe im Außenbereich / zum Balkon) erschlossen.

Der Haupteingang zu den Flächen im Erdgeschoss ist mittig gelegen und nach Osten / zur B176 hin ausgerichtet. Zum Zeitpunkt des Ortstermins befand sich das Objekt in einem baulich schlechten Zustand (vgl. Ausführungen unten).

Generell ist der bauliche Bestand am Ende seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt und ein Abriss aus vordringlich anzunehmen. Die folgende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf den Altbestand und wird entsprechend zweckdienlich nur sehr knapp ausgeführt (vordringlich erscheint ein Abriss!).

Bauart:	Massivbauweise
Architektonische Qualität:	Landestypisch (vgl. Fotodokumentation); einfach.
Fundamente:	Unbekannt, vermutlich gewöhnliche Steinschüttung.
Umfassungswände:	Kellermauerwerk (gem. Beschreibung 1972): Sperrbeton 40-50 cm stark Aufgehendes Mauerwerk: Hohlblocksteine, 25 cm, Heraklith (2,5 cm).

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

Dachhaut:	Satteldach; Firstrichtung NW/SO; Belag: Zementplatten, stark abgenutzt. ⁷
Fassadentyp:	Verputzt, überwiegend weiß gestrichen. Im Bereich des Dachgeschosses teils Holzverkleidung mit dunkelbraunem Anstrich. Teils Putzabplatzungen und Fassadenbeschädigungen, insb. im Sockelbereich. Teils Graffiti vorhanden.
Trennwände:	Überwiegend verputzt und in hellen Farbtönen gestrichen, weitgehend desolater Zustand mit Putzabplatzungen. Teils laienhafter Wandaufbau: Gipskartonplatten auf altem Mauerwerk; Gipskartonplatten wiederum mit Gasbetonsteinen verkleidet.
Geschossdecken:	Massivplatten (gem. Bewilligung aus 1972; sohin vermutlich Stahlbetondecken) Oberste Geschossdecke vermutlich als Holzbalkendecke ausgeführt.
Treppen:	Massiv.
Böden:	Überwiegend rückgebaut, Estrichbelag, teils Steinschüttung. Vereinzelt noch Fliesenbelag vorhanden. Kellerabgang notdürftig mit Holzdielen überbaut.
Fenster:	In den Obergeschossen nahezu vollständig entfernt, im Erdgeschoss (als Einstiegsbarriere) noch vorhanden, jedoch stark abgenutzt /teils bereits defekt.
Türen:	Zugangs- / Haustüren: Massivholzausführung, stark abgenutzt. Innentüren: Nahezu alle Innentüren waren bereits entfernt.
Be-/Entlüftung:	Keine besondere Be-/Entlüftungsanlage bekannt.
Elektroinstallation:	Augenscheinlich keine nennenswerte Elektroinstallation mehr vorhanden. Sicherungs- / Verteilerkästen rückgebaut. Verschieden Kabel an der Wandöffnung abgetrennt.
Heizung:	Augenscheinlich keine Heizungsanlage mehr vorhanden. Einfacher alter Kachelofen (wertlos) im Erdgeschoss, Funktion unbekannt.

⁷ Im Rahmen des Ortstermins war das Dach mit Schnee bedeckt, versch. uns vorliegenden Aufnahmen (bspw. Luftbilder und Google Streetview) lassen jedoch eine deutlich angegriffene Dachhaut erkennen. Dieser Eindruck wurde auch im Rahmen des Ortstermins bestätigt.

Sanitäranlagen:	Keine Sanitäranlagen vorhanden.
Besondere Bauteile:	Holzbalkone im 1. & 2. Obergeschoss – stark abgenutzt. Teils baufällig und mit eingeschränkter Tragfähigkeit. Einfacher Holzschuppen, Baujahr unbekannt (Betonplatte, massive Eckpfeiler, Holzwände, Satteldach, Dachpappe).
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen und Informationen konnte <u>kein Zubehör, insbesondere keine werterhöhenden Einbauten</u> festgestellt werden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von einem geräumten Zustand ausgegangen (vgl. Ausführungen oben).

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

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Nur bedingt funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Objekt/Räume haben eine überwiegend durchschnittliche bis teils eingeschränkte Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Der Zustand der baulichen Anlagen / des Altbestandes zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als „ stark abgenutzt “ bis „ teils marode / desolat “ bezeichnet werden (vgl. insb. umfassende Fotodokumentation in der Anlage). Zusammenfassend kann der Gesamtzustand als „ am Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt “ bezeichnet werden. Verschiedene Bauteile dürften darüber hinaus auch am Ende ihrer technischen Nutzungsdauer angelangt sein. Aufgrund des schlechten Zustandes wird die vollständige Auflistung einzelner Mängel / Schäden als nicht zielführend erachten, insbesondere, da ein Abriss der Bausubstanz als vordringlich anzunehmen ist.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Bestandsgebäude befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten / maroden Bau- und Erhaltungszustand und kann in der jetzigen Form <u>nicht</u> weiter genutzt werden. Entsprechend der wirtschaftlichen Überalterung ist ein Abriss des Bestandes und eine anschließende Nachverwertung i.S.e. Neubebauung als Highest-and-Best-Use anzunehmen. Die diesbezüglichen Abriss- und Freimachungskosten sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Die Liegenschaft besteht aus einem maroden Altbestand in
-----------------	--

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

	<p>innerörtlicher Lage.</p> <p>Derartig Grundstücke eignen sich auch für Projektenwicklungen und stoßen insbesondere bei Bauträgern auf entsprechendes Interesse.</p> <p>Entsprechend der Umgebungsbebauung (überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude) ist im vorliegenden Fall eine wohnwirtschaftliche Folgenutzung (ggf. mit geringem Anteil an Nebenflächen wie Ladenlokale etc.) als vordringlich anzunehmen.</p>
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Öffentliche Straße (B 176) in gewöhnlichem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem weitgehend ungepflegten Zustand.

F. | AKTUELLE MARKTLAGE

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich – wie bereits an mehreren Stellen dargelegt – um ein typisches Grundstück für Projektentwicklungen. Die hierfür in Frage kommende Käuferschicht – insb. Bauträger – ist einerseits vergleichsweise klein und andererseits, wie auch bereits div. Medienberichterstattungen entnommen werden kann – in hohem Maße von den aktuellen & anhaltenden **schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** betroffen. Im Folgenden werden die gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten dargelegt und deren Auswirkung auf Projektentwickler im Speziellen eingeordnet.

Beginnend mit der Covid-19 Pandemie ab Anfang 2020 konnte eine vielschichtige Verlagerung der Nachfrage sowohl von Investoren als auch potenziellen Mietern & Kaufinteressenten wahrgenommen werden. Einerseits wurden von institutionellen Investoren vergleichsweise „sichere“ Anlageklassen wie Wohnimmobilien verstärkt nachgefragt, was zu einem weiteren Anstieg der – damals ohnehin schon hohen – Kaufpreise führte. Andererseits konnte auch auf Seiten der Konsumenten / Endverbraucher eine verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien mit spezieller Ausstattung wie Balkonen, (Dach-)Terrassen und/oder Gartenanteilen, bevorzugt in naturnahen Lagen, wahrgenommen werden. Gleichzeitig kam es sowohl aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen (Lockdowns u.a. Auflagen) als auch aufgrund von Material- und Baustoffmangel (Stichwort: Störung der Lieferketten) zu teils erheblichen Verzögerungen bei Projektfertigstellungen und dadurch bedingt zu ersten Teuerungen. Spätestens Anfang 2022 war sodann absehbar, dass die Pandemie mit zunehmender Immunisierung der Bevölkerung alsbald überwunden sein dürfte.

Anstelle einer von vielen Marktteilnehmern erhofften raschen Erholung folgte mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine in 02/2022 sodann der nächste exogene Schock, der die gesamtwirtschaftliche Lage verschärfte und (neben zusätzlichen Lieferengpässen) zu weiteren deutlichen Verwerfungen führte und insb. die Inflation deutlich befeuerte: Zwischenzeitlich erreichte diese mit 10,4 % (Oktober 2022) den höchsten Stand seit Ende des 2. Weltkrieges.

Die somit erhöhte – und entsprechend der Zielsetzung der EZB („Preisniveaustabilität“) zu hohe – Inflationsrate „zwang“ die Zentralbanken (EZB, FED etc.) zur Beendigung der ultralockeren Geldpolitik insb. durch Erhöhung der Leitzinsen und markierte damit den Beginn einer Zinswende, die entsprechend deutliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche hatte. Die Leitzinsen wurden mit deutlichen Zinsschritten zwischenzeitlich auf eine Spanne von 5,25-5,50 % (FED / USA) bzw. einen Wert von 4,50 % (EZB / Euroraum) erhöht, was einerseits wiederum massive Auswirkungen auf die aufgerufenen Kreditzinsen und generell die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung hatte (Stichworte: Leverage-Effekt) und gleichzeitig auch zu einer deutlich reduzierten Nachfrage nach Wohnimmobilien führte, da sich viele kaufwillige Interessenten aufgrund der deutlich höheren Zinslast Wohnungseigentum nicht mehr leisten konnten. Erschwerend kam in Österreich weiter die Einführung der neuen Kreditvergaberichtlinie ab Sommer 2022 hinzu, welche verschärfte Anforderungen an die Vergabe von Immobilienkrediten an Verbraucher stellt. Zudem führt die geopolitische und gesamtwirtschaftliche Lage zu einer anhaltenden Verunsicherung der Verbraucher bei gleichzeitigen Planungsunsicherheiten.

Ein zwischenzeitlich erfolgter deutlicher Rückgang der Inflation ermöglichte den Zentralbanken eine Lockerung und ein Absenken der Leitzinsen in mehreren Zinsschritten. Die vorläufig eingesetzte Trendwende war dabei in erster Linie aber von vermehrten Sorgen um die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Rezessionsängsten in den bedeutenden Volkswirtschaften getrieben und schlägt sich noch nicht in den wohnwirtschaftlichen Zahlen nieder (siehe unten) – ebenso sind die aktuellen Leitzinsen nach wie vor deutlich über den Werten aus den 2010er Jahren (Null-Zins-Politik). Gleichzeitig kamen in den vergangenen Jahren weitere erhebliche Unsicherheiten (bspw. Handelspolitik der US-Regierung, div. globale Konflikte, etc.) hinzu.

Die EZB hat den Leitzins kontinuierlich in kleinen Schritten auf zuletzt 2,00 % (Einlagezinssatz, Stand 07/2025

Verkehrswertgutachten

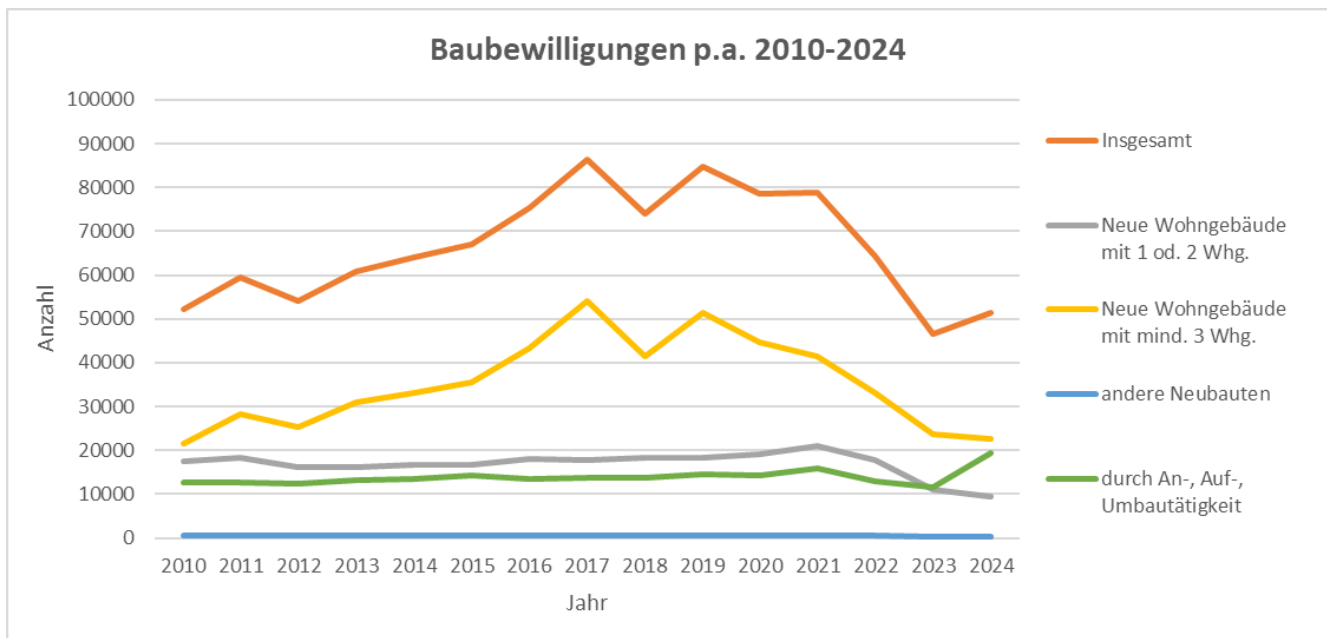
Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

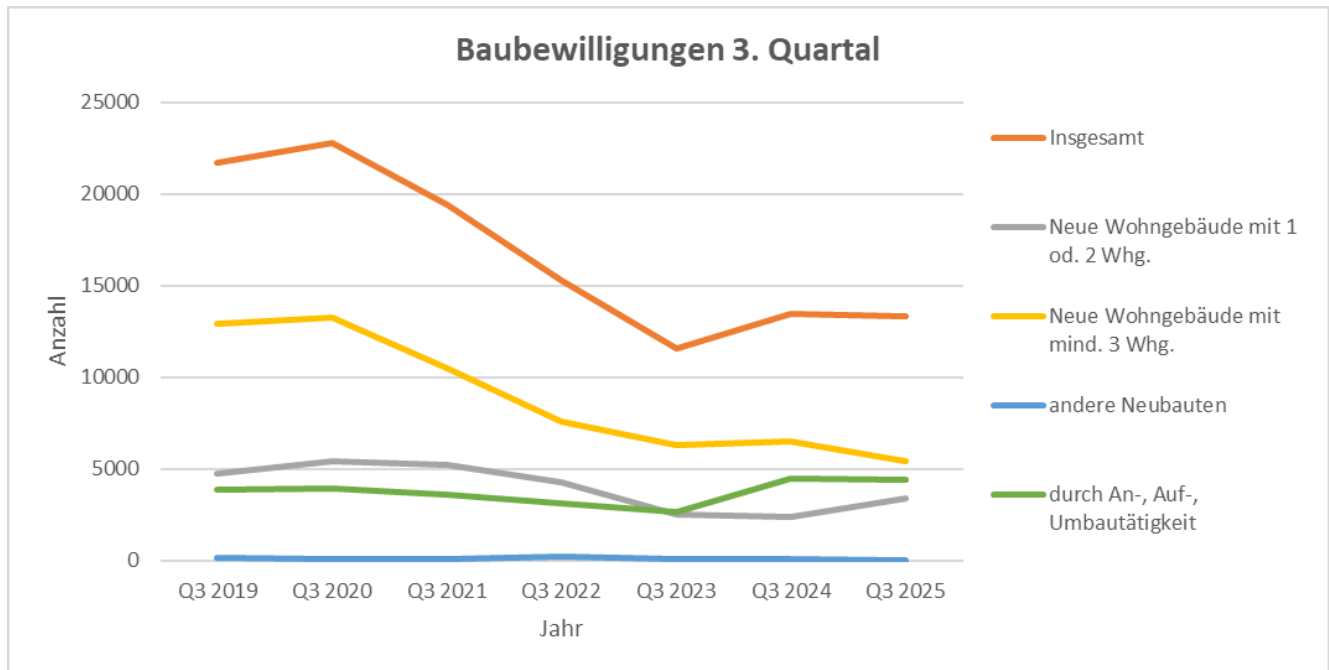
/ seither keine weitere Reduktion) gesenkt, gibt sich hinsichtlich weiterer Zinsschritte aber inzwischen deutlich bedeckter als noch vor ein bis zwei Quartalen. So erfolgte auch in 02/2026 (bis dato letzte Zinssitzung) keine weitere Reduktion. Nahezu alle Marktteilnehmer erwarten nun vorerst eine Pausierung und ein Verharren des Leitzinses auf 2,0 %, während erste Stimmen den Zinssenkungszyklus bereits als beendet bezeichnen und aufgrund massiv gestiegener Staatsausgaben bereits vor einer Rückkehr hoher Inflationsraten warnen und in absehbarer Zeit ein erneutes Anziehen der Leitzinsen für möglich erachten.

Entsprechend der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kam es zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage und einem beispiellosen Einbruch der Bauaktivitäten: Belief sich die Anzahl der Baugenehmigungen (genehmigte Wohnungen) in 2021 österreichweit auf noch rd. 79.000, wurden 2022 nur noch rd. 64.000 Bauvorhaben bewilligt – dies entspricht einem Rückgang von rd. einem Viertel (-22,4 %). Im Jahr 2023 ging die Aktivität noch stärker zurück und summierte sich die Anzahl der Baugenehmigungen nur noch auf rd. 46.600 (-27,2 % ggü. 2022 bzw. sogar -41 % ggü. 2021!). In 2024 kam es mit nur rd. 51.500 genehmigten Wohnungen zwar zu einer leichten Belebung, wobei der Durchschnitt der langjährige Durchschnitt weiterhin deutlich (rd. -20 %) verfehlt wurde. Auffällig ist außerdem, dass die Verbesserung ggü. 2023 nahezu ausschließlich durch Maßnahmen im Bestand (An-, Auf- resp. Umbauvorhaben) getrieben ist, während Neubautätigkeiten weiterhin rückläufig waren.

Für das Gesamtjahr 2025 lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung noch keine Statistiken vor. Erste Zahlen für das dritte Quartal deuten jedoch auf eine anhaltende Flaute hin: Demnach wurden nur rd. 13.300 Baubewilligungen erteilt, was in etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums entspricht. Gleichzeitig fällt auf, dass die Anzahl der Baubewilligungen für Neubauten in Wohngebäude mit mind. drei Wohnungen sogar noch weiter deutlich (-20 %) gesunken ist – lediglich Neubautätigkeiten im Bereich der Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohneinheiten entwickelten sich zuletzt leicht positiv.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von Statistik Austria.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von Statistik Austria.

Das Ende der lockeren Geldpolitik und die restriktiveren Vorgaben der Immobilienkreditvergaberichtlinie führten auch insgesamt zu einem abrupten Ende der jahrelang beobachtbaren Preissteigerungen von teils über 6 % p.a. Neben einem insgesamt anhaltend niedrigen Transaktionsvolumen waren zuletzt gem. des von der Österreichischen Nationalbank veröffentlichte Wohnimmobilienpreisindex weitgehend stagnierende Preise zu beobachten. Für 2026 legen verschiedene Maklerhäuser Zweckoptimismus an den Tag und erwarten zumindest gem. öffentlicher Kommunikation leichte Preissteigerungen – jeweils verbunden mit der Hoffnung auf eine weitere Lockerung der Geldmarktpolitik der EZB und dadurch verbesserte Finanzierungsbedingungen. Mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung ist jedenfalls eine regulatorische Hürde beseitigt, gleichwohl bis dato keine spürbare Belebung erreicht wurde.

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass es sich bei Wohnimmobilien um ein schwer bis nicht substituierbares Gut handelt. Ein aufgrund niedrigerer Fertigstellungszahlen verknapptes Angebot dürfte somit mittelfristig wieder zu einer Trendumkehr führen.

Die Baubranche sieht sich weiterhin einem hohen Druck mit anhaltend existenzbedrohender Wirkung ausgesetzt. Während sich nach einer Analyse des deutschen ifo Instituts das Geschäftsklima zuletzt (Stand 11/2025) zumindest leicht aufgehellt hat, leiden Wohnungsbauunternehmen weiter unter Auftragsmangel. Konkret sind demnach 47 % der Firmen von akuten Auftragsmangel betroffen und selbst geplant Projekte würden nach Daten von ifo öfter verworfen. Auch nach einer Analyse der österreichischen WKO (Konjunkturbeobachtung Baugewerbe, Q4/2025) sei die Konjunkturlage im Baugewerbe weiterhin negativ: rd. 36 % der 366 befragten Bauunternehmen beurteilten die aktuelle Lage als „schlecht“, während nur 14 % die Geschäftslage als „gut“ einordnen. Zwar sei der Auftragsbestand zuletzt minimal gestiegen, für 2026 rechnet die Mehrheit der befragten Unternehmen mit einer negativen Entwicklung und (ebenso) nur 14 % der Befragten erwarten eine Verbesserung der Auftragslage. Zusammenfassend kann die konjunkturelle Lage im Baugewerbe somit als anhaltend instabil bezeichnet werden.

Zusammenfassend sind zwar die Leitzinsen wieder (mäßig) gesunken, zu einer von manchen Marktteilnehmern erhofften spürbaren Belebung und signifikanten Erholung des Marktes ist es aber bis dato nicht gekommen – es dominiert weiterhin eine abwartende Haltung die insbesondere auf folgende Faktoren zurückzuführen sein dürfte:

- Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Leitzinsen: Die EZB gibt sich zuletzt zunehmend bedeckt, verweist auf anhaltende Unsicherheiten und sendet nicht mehr so positive Signale wie von vielen

Marktteilnehmern antizipiert,

- Die Fremdkapitalzinsen bleiben dadurch für viele Marktteilnehmer zu hoch, weiter besteht ein zusätzlicher Kostendruck durch anhaltend hohe Bau- und steigende Personalkosten,
- Die eingelegte Zinspause interpretieren erste Volkswirte bereits als neue Bodenbildung und erwarten keine weiteren Zinssenkungen,
- Eine enorme Ausweitung von Staatsausgaben (insb. Deutschland) birgt das Risiko einer erneut anziehenden Inflation und veranlasste erste Research-Abteilungen zu einer Prognosekorrektur hin zu stagnierenden bis ggf. wieder steigenden Leitzinsen,
- Anhaltende geopolitische Unsicherheiten bzw. sogar Zunahmen von Konfliktherden,
- Sorge um Handelskonflikte und drohende Rezession sowie massive Marktschwankungen, ausgelöst durch eine unberechenbare US-Wirtschaftspolitik (Stichwort: Importzölle, Gegenmaßnahmen etc.),
- Schwierige Jahre für Bauträger mit Fokus auf Wohnbau bedingen aktuell nur geringes Interesse und nur moderate finanzielle Möglichkeiten weitere/neue Grundstücke zur Bebauung einzukaufen. Eigener Absatz von Wohnungen geht erst langsam wieder nach oben und viele Bauträger haben noch eigene „alte“ Projekte und Grundstücke auf Halde, die es „abzuarbeiten“ gilt.

Die weitere Entwicklung dürfte damit insbesondere von der zukünftigen Geldpolitik der Zentralbanken und dem weiteren gesamtwirtschaftlichen sowie geopolitischen Umfeld abhängig sein.

G. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in A - 6345 Kössen, Alleestraße 18 zum Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026.

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 Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

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

Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist.

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 Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an

arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion").

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Verkehrswert für unbebaute Flächen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) zu ermitteln. Bei Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt sind, kommt das sog. **Liquidationswertverfahren** zum Einsatz. Angesichts des Alters und Zustand des Altbestandes ist die Anwendung dieses Verfahrens im vorliegenden Fall sinnvoll. Das bedeutet, dass das Objekt am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt ist. Die wirtschaftlich vernünftigste Lösung ist dann der Abriss des Gebäudes und der Neubau eines zeitgemäßen Bauwerks (dies wird auch durch verschiedene bereits erfolgte Rückbauarbeiten unterstrichen). Im Einklang mit der herrschenden Lehre wird in derartigen Fällen das sog. Liquidationswertverfahren angewendet.⁸

Darüber hinaus käme bei Projektentwicklungsliegenschaft auch die Anwendung der sog. Residualwertmethode (gem. Ö-Norm B1802-3) in Frage. Hierbei handelt es sich um eine Abwandlung aus Ertrags-, Vergleichs- und Sachwertüberlegungen, die die typische Sichtweise von Bauträgern bei deren Projektkalkulation widerspiegelt. Die Residualwertmethode ist ein sehr sensibles Verfahren und die Ergebnisse sind stark von den gewählten Eingangsparametern abhängig, sodass bereits geringe Abweichungen in den Eingangsparametern zu erheblichen Schwankungen des Ergebnisses führen können. Da im vorliegenden Fall keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und darüber hinaus auch kein Bauprojekt eingereicht wurde, erscheint die Anwendung der Residualwertmethode im vorliegenden Fall nicht geeignet.

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,

⁸ Vgl. Auch Kleiber, 10. Auflage, S. 937 sowie S. 2205 ff / im Einklang mit dem LBG.

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

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 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 Zinspause 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 Ankaufentscheidungen. Die nun eingelegte „Zinspause“ hat jedenfalls die Erwartungen verschiedener Marktteilnehmer deutlich gebremst und erste Stimmen sprechen bereits vom Ende der Zinsschritte.

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

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2025	2024	2024	2023	2025
	22.04.2025	19.06.2024	26.04.2024	22.12.2023	08.08.2025
Grundstücksfläche (m²)	1.076	474	864	500	642
Gst.	207	2634/5	4751/6	334/7	1809
Katastralgemeinde	82109	82109	82109	82109	82112 / Schwendt
EZ	2013	2009	1353	1751	1809
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	TZ 2808/2025	TZ 984/2025	TZ 2646/2024	TZ 197/2024	TZ 5060/2025
Kommentare	lastenfrei; (alte) Doppelgarage vorhanden	lastenfrei	Abwasserkanal der Gemeinde verläuft im Bereich des Gst.; Hochwassergefahre nzone (HQ100)	lastenfrei; geringer Bereich in HQ300	lastenfrei; bebaut mit "abbruchreifem" Altbestand (bescheinigt durch Gutachter), Kaufpreisfindung gem. Vertrag ausschließlich basierend auf Bodenwert
Kaufpreis Gesamt	480.000 €	336.540 €	360.000 €	270.000 €	301.740 €
Kaufpreis (EUR/m²)	446,10 €	710,00 €	416,67 €	540,00 €	470,00 €

Die im bewertungsgegenständlichen Fall vorliegende anderslautende Widmung (Wohngebiet vs. Kerngebiet) wurde entsprechend berücksichtigt.

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

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 müssen das oben thematisierte Geh- und Fahrrecht sowie die nahezu vollständig gegebene Lage im Bereich einer Hochwassergefahrenzone (HQ 100), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen⁹ entsprechend einschränken und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) sind.

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

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

⁹ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.094 m ²	520,00 Euro/m ²	568.880,00 Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Geh- und Fahrtrecht	35 %	40 m ²	520,00 Euro/m ²	- 7.280,00 Euro
Hochwassergefahren- zone (HQ 100)	5 %	1.094 m ²	520,00 Euro/m ²	- 28.444,00 Euro
Bodenwert (korrigiert)			487,35 Euro/m ²	533.156,00 Euro

Somit ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ein Bodenwert i.H.v. insgesamt (**gerundet**) **533.000,- Euro**.

4. Liquidationswert

Wie bereits eingangs erläutert wird der Verkehrswert des Objektes auf Basis des Liquidationsverfahrens bewertet. Demnach ist der Bodenwert abzüglich der Freimachungskosten des umbauten Raumes anzusetzen.

4.1. Grundlagen des Verfahrensgang

Das Liquidationswertverfahren wird als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt. Von einer „*Liquidation*“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlagen auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll erscheint (weil das Ende der Restnutzungsdauer erreicht ist, ein erheblicher Instandhaltungstau besteht, eine Minderausnutzung des Bodens etc. vorliegt). Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert. Um das „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz hat in diesen Fällen nur noch einen geringen bzw. keinen Wert mehr, sondern stellt vielmehr eine Belastung des Bodenwerts dar.¹⁰

Im vorliegenden Fall kann – wie an verschiedenen Stellen des Gutachtens dargelegt – davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen am Ende ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt sind und umfassender Handlungsbedarf (i.S.e. Abrisses) besteht. Die bestehende Nutzung entspricht darüber hinaus nicht dem **Highest and Best Use-Prinzip**, da die vorhandene Kapazität nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Im vorliegenden Fall wird dies auch daran ersichtlich, dass vor rd. 10 Jahren erste Überlegungen hinsichtlich einer Freimachung und anschließenden Neubebauung des Grundstücks gemacht wurden (zum Wertermittlungstichtag jedoch noch keine Baueinreichung erfolgte und folglich rechtskräftige Baubewilligung besteht) und verschiedene Rückbauarbeiten bereits erfolgt sind.

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Der Liquidationswert ergibt sich im Fall der sofortigen Freimachung, wovon im vorliegenden Fall auszugehen ist, durch den Bodenwert abzüglich der zu erwartenden Freimachungskosten:

¹⁰ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, Kapitel Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverf. RN 88

$$LW = BW - FKo$$

Erläuterung:

FKo = Freimachungskosten

BW = Bodenwert

LW = Liquidationswert

Der Bodenwert ist in diesem Fall der volle Bodenwert der entsprechenden Fläche abgeleitet aus Vergleichspreisen der Umgebung – im vorliegenden Fall entspricht dieser den oben ermittelten 533.000 Euro (gerundet; vgl. hierzu Ausführung unter Bodenwertermittlung).

Ausgangswerte zur Ermittlung der Freimachungskosten sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m². Der umbaute Raum wird im vorliegenden Fall aus den vorhandenen Einreichplänen aus 1967 (Haupthaus) resp. 1997 (Anbau des Stiegenhauses; vgl. Ausführungen oben) abgeleitet und mittels Tiris Aufmaß anhand der im Rahmen des Ortstermins erlangten Erkenntnisse plausibilisiert. Die in Ansatz gebrachte Größe von rd. 2.260 m³ dient als grobe Orientierung und die so hergeleiteten Kosten umfassen auch den Abriss / Rückbau der baulichen Anlagen im Außenbereich (insb. Balkone, Schuppen etc.).

Die Kosten für eine Freilegung bzw. Freimachung setzen sich zusammen aus:

- Abriss, Demontage und Trennung von unterschiedlichen Materialien,
- Aufräumarbeiten,
- Ggf. notwendigem Bodenaustausch bzw. Lieferung, Verfüllen und Verdichten mit Austauschmaterial¹¹,
- Aufwand für Genehmigung, Umlegungen von Leitungen,
- Abfuhr und Entsorgung.

Bei gewöhnlichen Bauwerken liegen die Kosten zwischen 15,00 und 35,00 Euro pro m³ umbauten Raum. Die Preise weisen insgesamt eine große Spannweite auf, da beispielsweise die Entsorgung von Sondermüll deutlich höhere Kosten verursacht, während gleichzeitig durch das Recycling von Werkstoffen potenzielle Kosteneinsparungen erzielt, werden können. Im vorliegenden Fall wird mit Kosten i.H.v. 25,00 Euro pro m³ (netto) ausgegangen. Darüber hinaus erfolgt ein gesonderter Ansatz für Entrümpelung und Unvorhergesehenes i.H.v. 2.500,- Euro (netto). In den in Ansatz gebrachten Kosten sind auch die Kosten für den Rückbau des Schuppens enthalten, sodass dahingehend kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat.

4.3. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen – generell – 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.

Das **Bestandsgebäude befindet sich weitgehend am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer**. Es bestehen diverse Bauschäden (vgl. Anmerkungen oben sowie insb. Bilddokumentation in der Anlage).

¹¹ Hier sei abermals darauf hingewiesen, dass dem unterfertigenden Sachverständigen keine Informationen über Altlasten vorlagen. Die Wertermittlung erfolgt daher unter der Annahme einer Altlastenfreiheit, weshalb im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung keine Abschläge für allfällige Kontamination bzw. allfällig notwendige Arbeiten zur Dekontaminierung der Liegenschaft oder Abschläge aufgrund von ggf. weiteren merkantilen Minderwerten vorgenommen wurden. Sollten sich im Zuge einer eingehenden Boden- und/oder Bauwerksuntersuchung, die weder beauftragt war noch in das typische Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung fällt, anderen Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Berücksichtigung einzelner Bauschäden nicht zielführend ist, da sich das Objekt in einem insgesamt desolaten Zustand befindet. Dieser Umstand wird über den gewählten Verfasserangang (Liquidationswert als Bodenwert abzgl. Abrisskosten) bereits ausreichend berücksichtigt, sodass darüber hinaus kein Ansatz zu erfolgen hat.

Auch darüber hinaus sind keine Besonderheiten vorhanden, sodass dahingehend kein Wertansatz zu erfolgen hat.

4.4. Ergebnis der Wertermittlung

Liquidationswert	Wertansatz:
BRI aller relevanten Bauteile [in m ³]	2.260 m ³
Freimachungskosten [in Euro pro m ³]	- 25,00 €/m ³
Zuschlag für Entrümpelung & Unvorhergesehenes	- 2.500,00 €
Freimachungskosten [gesamt in Euro]	-59.000,00 €
Bodenwert	533.000,00 €
Vorläufiger Liquidationswert (Bodenwert abzgl. Freimachungskosten)	474.000,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (keine!)	0,00 €
Ergebnis der Wertindikation (Liquidationswert)	474.000,00 €

5. Ableitung des Verkehrswertes

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung verschiedener Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von nur einer potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird. 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 Liquidationswert wurde mit **ca. 474.000,- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase **im Jahr 2022 endete**. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt und ein **deutlicher Rückgang der Bauträgertätigkeiten im Speziellen** wahrnehmbar. Auch ist zu beachten, dass es sich bei dem Projekt um ein sehr herausforderndes/anspruchsvolles Vorhaben handelt und bis dato keine belastbaren Baueinreichungen und/oder sonstige planerische Vorarbeiten erarbeitet wurden. Dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- 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,
- Bauträger als typische Käufergruppe für ein derartiges Projekt stehen als Branche vor anhaltenden Herausforderungen (wenige Abverkäufe, hohe Bau- und Personalkosten, weiterhin hohe Zinsen) die dazu führen, dass gegenwärtig kaum neue Projektgrundstücke erworben werden bzw. die Zahlungsbereitschaft für diese sehr moderat ausfällt (auch bei nachweislich positiver Projektkalkulation),
- Weiterhin erschwerter Zugang von potenziellen Erwerbern zu Fremdkapital,

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

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

- Restrisiko hinsichtlich ggf. problematischer zu entsorgender Baustoffe.

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

i.H.v. 10,0 %

(Betrag, gerundet: 47.000 EUR)

in Ansatz gebracht.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör¹³) für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 mit (gerundet)

427.000, - Euro

(in Worten: vierhundertsevenundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

¹³ Anmerkung: Im gegenständlichen Fall waren kein Zubehör und auch kein Inventar vorhanden.

H. | 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, 02.03.2026



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.

I. | ANLAGEN

Lage im Raum

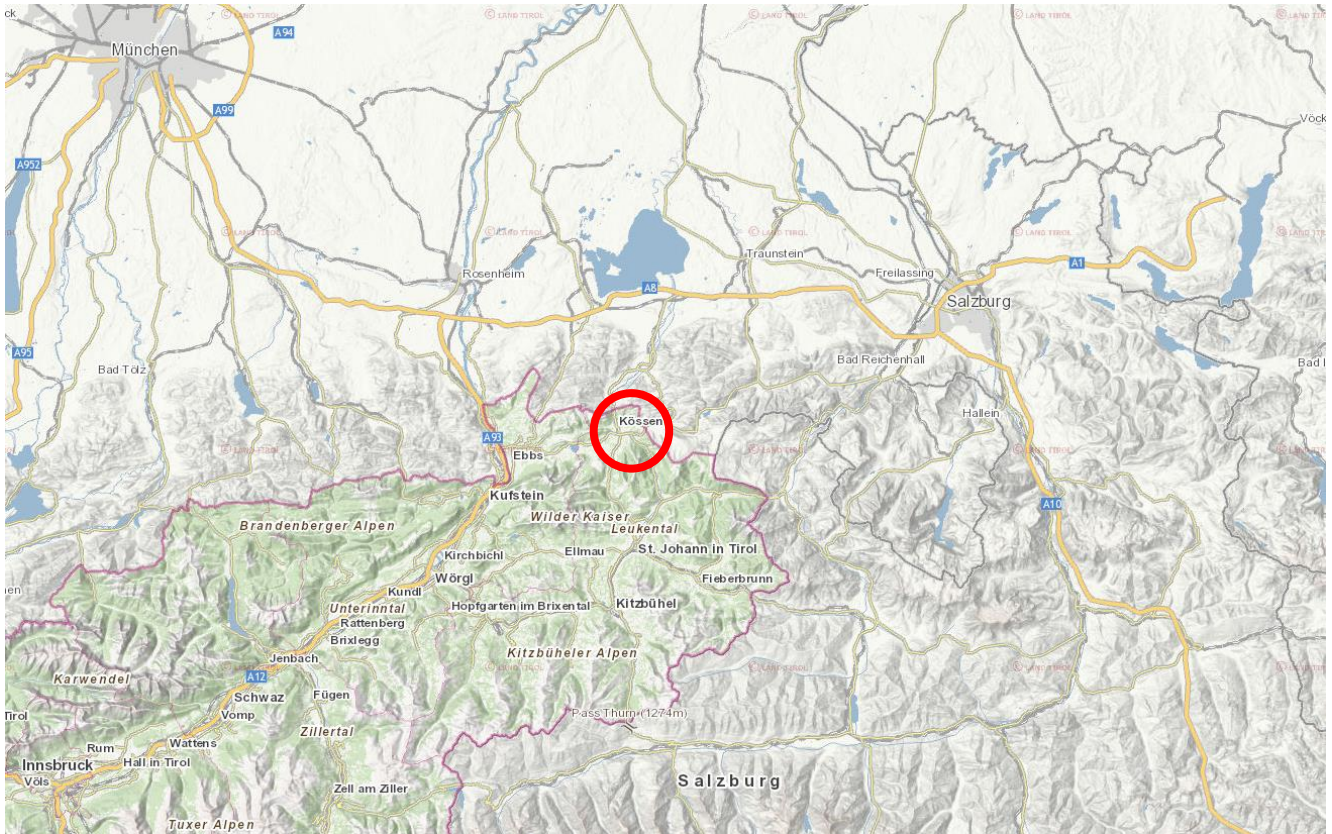


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 24.02.2026)

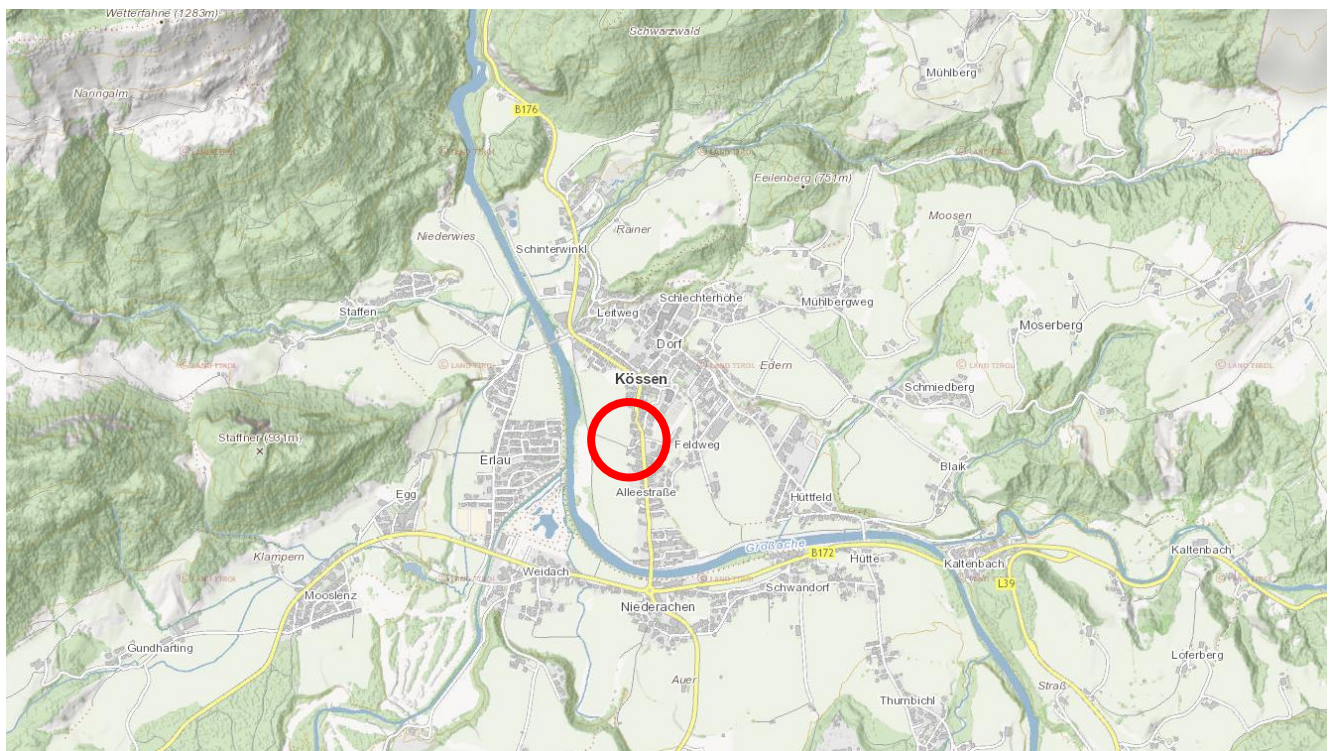


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 24.02.2026)

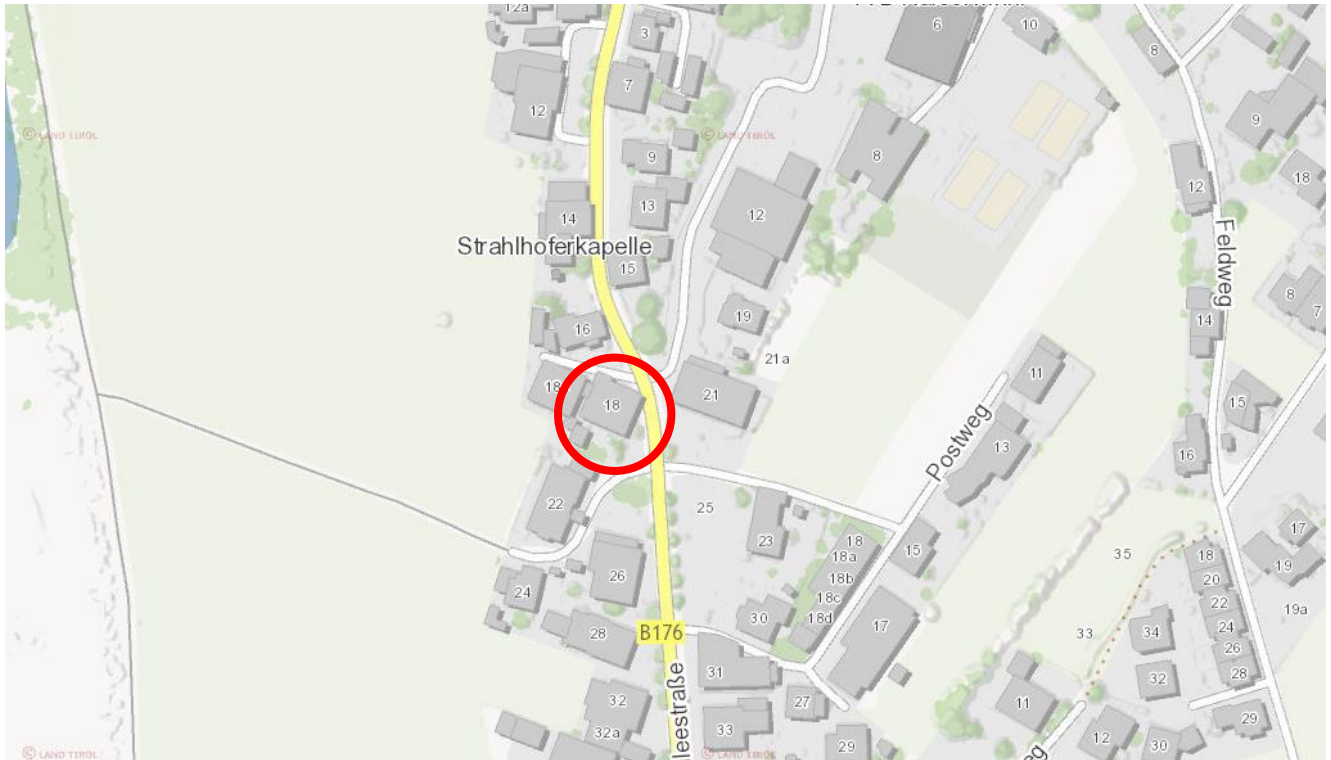


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 24.02.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 24.02.2026)

Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82109 Kössen EINLAGEZAHL 1547
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

Letzte TZ 4725/2025

AUWIRT

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
96/1	GST-Fläche *	1094	
	Bauf.(10)	305	
	Sonst(10)	103	
	Sonst(50)	686	Alleestraße 18

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

21 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

MB Wohnbauinvest GmbH (FN 535814m)

ADR: Kaiserstraße 29/1, St. Johann in Tirol 6380

a 3326/2021 IM RANG 1938/2021 Kaufvertrag 2021-04-01 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 392/1967 4300/1997

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 87/2 gem Pkt 8

Kaufvertrag 1966-08-30 für Gst 88/4 in EZ 719

25 a 1109/2002

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens sowie der Errichtung,

Führung, Benützung und Erhaltung von Ver- und

Entsorgungsleitungen auf Gst 96/1 gem. Kaufvertrag

2001-04-24 für Gst 96/2 in EZ 1631

33 a 3326/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 375.000,--

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

c 3178/2025 Hypothekarklage (12 Cg 67/25w LG Innsbruck)

34 a 2588/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-05-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 112.500,--

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 3178/2025 Hypothekarklage (12 Cg 67/25w LG Innsbruck)

35 a 4725/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 467.781,09 zuzüglich 11,625

% Zinsen lt. Beschluss 2025-09-30, Kosten EUR 17.103,68

samt 4% Zinsen aus diesen Kosten seit 2025-07-24, EUR

3.151,80 für

Hypo Tirol Bank AG, FN 171611w (3E 4039/25a)

***** HINWEIS *****

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 24.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen
März 2026

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.02.2026 11:26:34

Seite 2 von 2

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/2) (v. 24.02.2026)

Dienstbarkeitstrasse 2001 (wertrelevant)

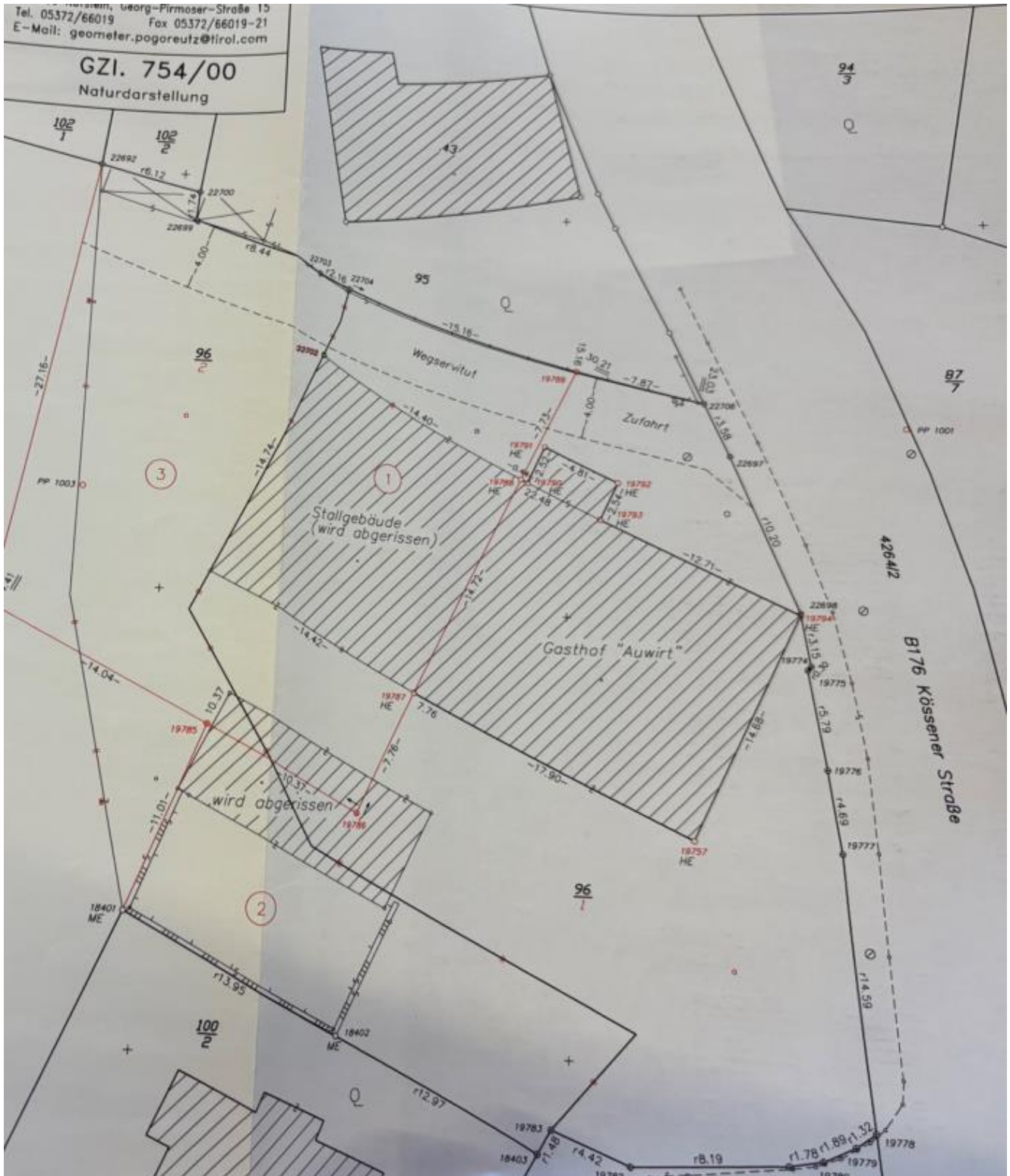


Abbildung 7: Dienstbarkeitstrasse 2001 (TZ 1109/2002; Kaufvertrag v. 29.3./19.4.2001)

Dienstbarkeitstrasse 1966 (nicht wertrelevant!)

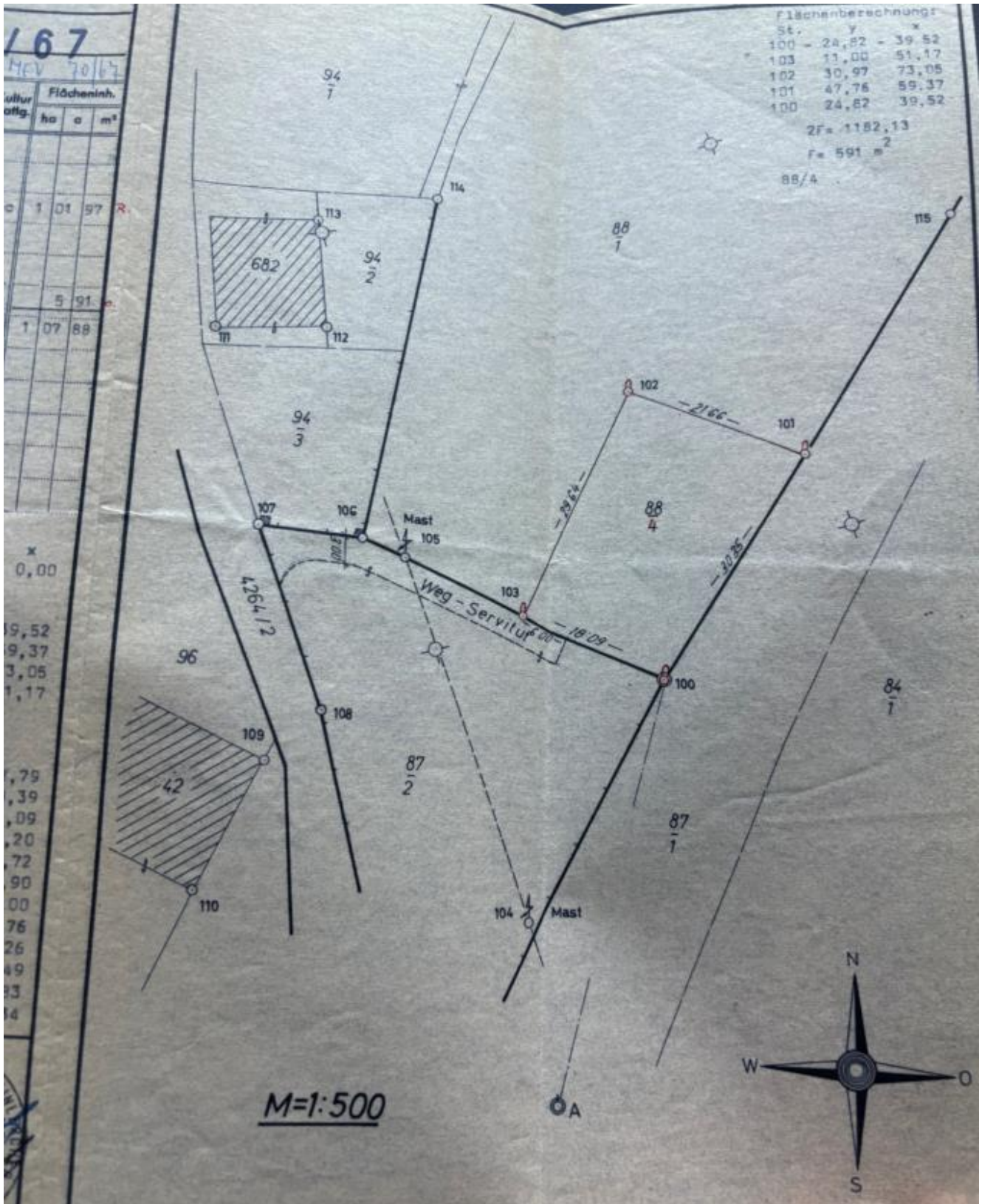


Abbildung 8: Dienstbarkeitstrasse 1966 (TZ 392/1967; Kaufvertrag v. 30.08.1966)

Katastralmappenauszug



Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 24.02.2026)

Örtliches Raumordnungskonzept

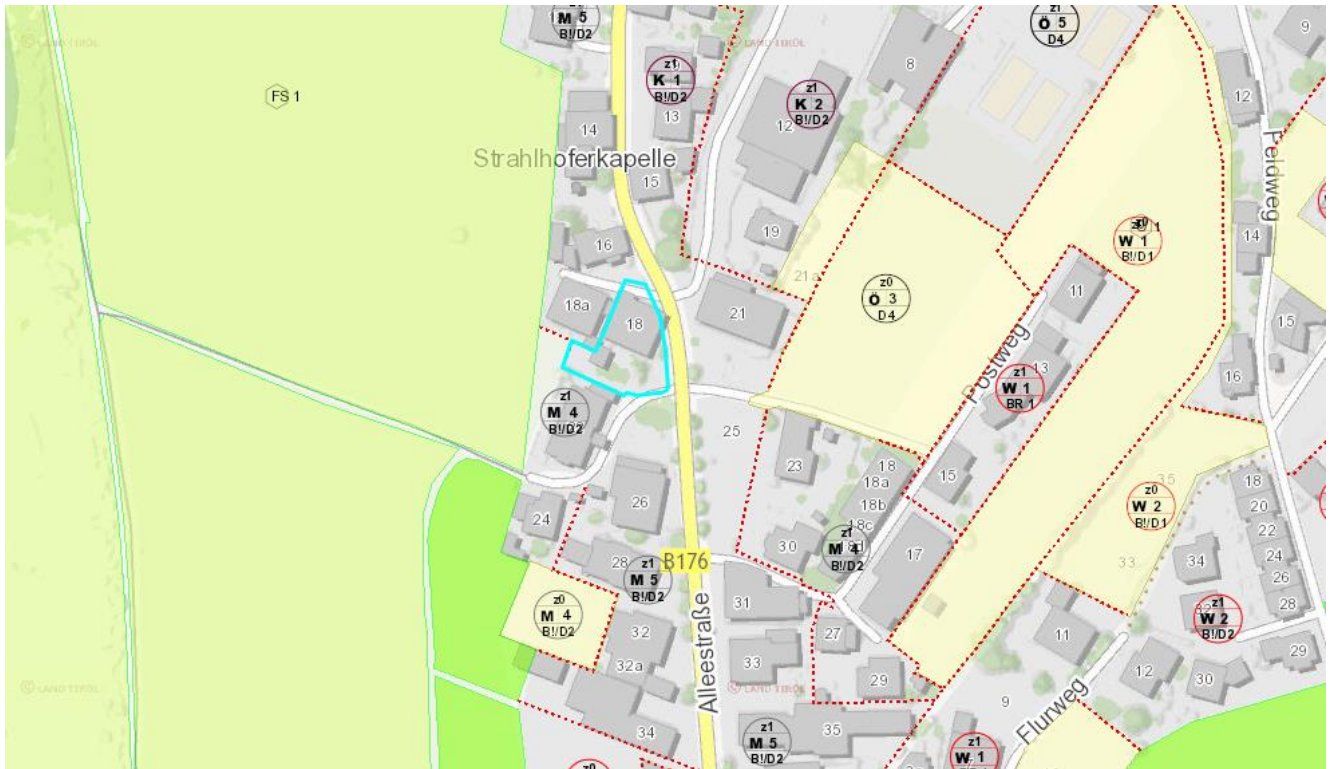


Abbildung 10: Ö-ROK (tiris online, v. 24.02.2026)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung Einzelabfrage Kössen

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Kössen (70412) - K

Widmungsdatum: 12.01.2015

Widmung: Kerngebiet § 40 (3)

Lageplan:

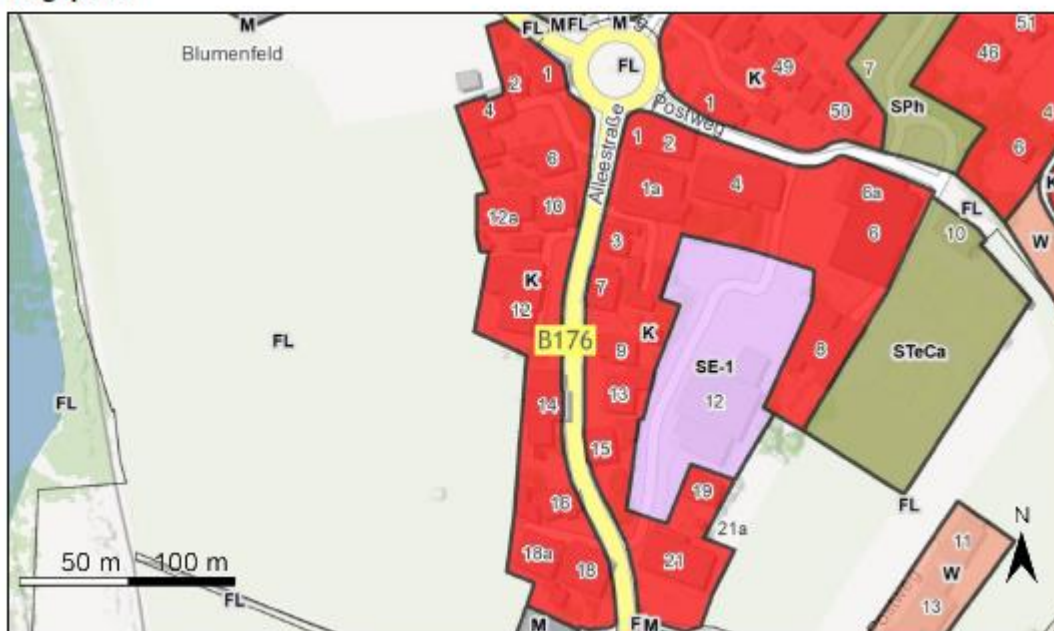


Abbildung 11: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 24.02.2026)

Bebauungsplan

Marktgemeinde Kössen		SITRO NUMMER 412
<input type="checkbox"/> Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes <input type="checkbox"/> Änderung des Flächenwidmungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Erlassung eines Bebauungsplanes <input checked="" type="checkbox"/> Erlassung eines ergänzenden Bebauungsplanes		Fortlaufende Änderungsnummer: Planbezeichnung: bpl_koe_1412_0101 Auwlt
PLANUNGSBEREICH : Kössen - <u>Alleestraße</u> BETROFFENE GRUNDSTÜCKE : 96/1		Planerstellungs- datum: 08-11-2012
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN: gem. §64 TROG 2011 (ÖRK) gem. §113 (3) TROG 2011 iVm §64 (1) TROG 2006 (FLW) gem. §66 TROG 2011 (Neuerf. BPL) gem. §70 TROG 2011 (Änd. FLP, ÖRK, BPL)		
VOM <u>16. NOV. 2012</u> BIS <u>14.12.2012</u> VOM _____ BIS _____ VOM _____ BIS _____		GEMEINDESIEGEL  DER BÜRGERMEISTER:
ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: <u>14.11.2012</u>		
RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK: AMT DER TIROLER LANDESBÜROKRATIE Abt. Landesentwicklung und Zukunftsstrategie Sachgebiet Raumordnung La-Zu- vom <u>21.07.2013</u> 2-4/2/195/2-2013 25. FEB. 2013		KATASTRALGEMEINDE: Kössen PLANGRUNDLAGE: DKM 08EV DATENSTAND: 10.2011
VERMERKE DER LANDESBÜROKRATIE am <u>25. FEB. 2013</u> Gemäß § 121 Tiroler Gemeindeverordnung 2001 - TGO inhaltlich geprüft. Erika Landfriedler Mag. G. G. G.		 ÜBERSICHTSPLAN : 1:5.000 MASSTAB: 1:500
KUNDMACHUNG gem. §68 TROG 2011 (ÖRK, BP, EBP) bzw. gem. §113 (3) TROG 2011 iVm § 67 TROG 2006 (FWP) VOM <u>- 7. JAN. 2013</u> <u>21. JAN. 2013</u> DER BÜRGERMEISTER:		
DER PLANVERFASSER :  Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung Dipl.Ing.Andreas LOTZ & Dipl.Ing.Dr.Erich ORTNER Mühlaustrasse 37a - A 8020 INNSBRUCK - Tel. 0512/560390 Fax 560390 DW 19 http://www.raumplanung.co.at - email: info@raumplanung.co.at		 Dipl. Ing. Dr. Erich Ortner
GDSS-Dateiname: bpl_koe_1412_0101_Auwlt.shp		

Abbildung 12: Bebauungsplan 1/3 (v. 08.11.2012)

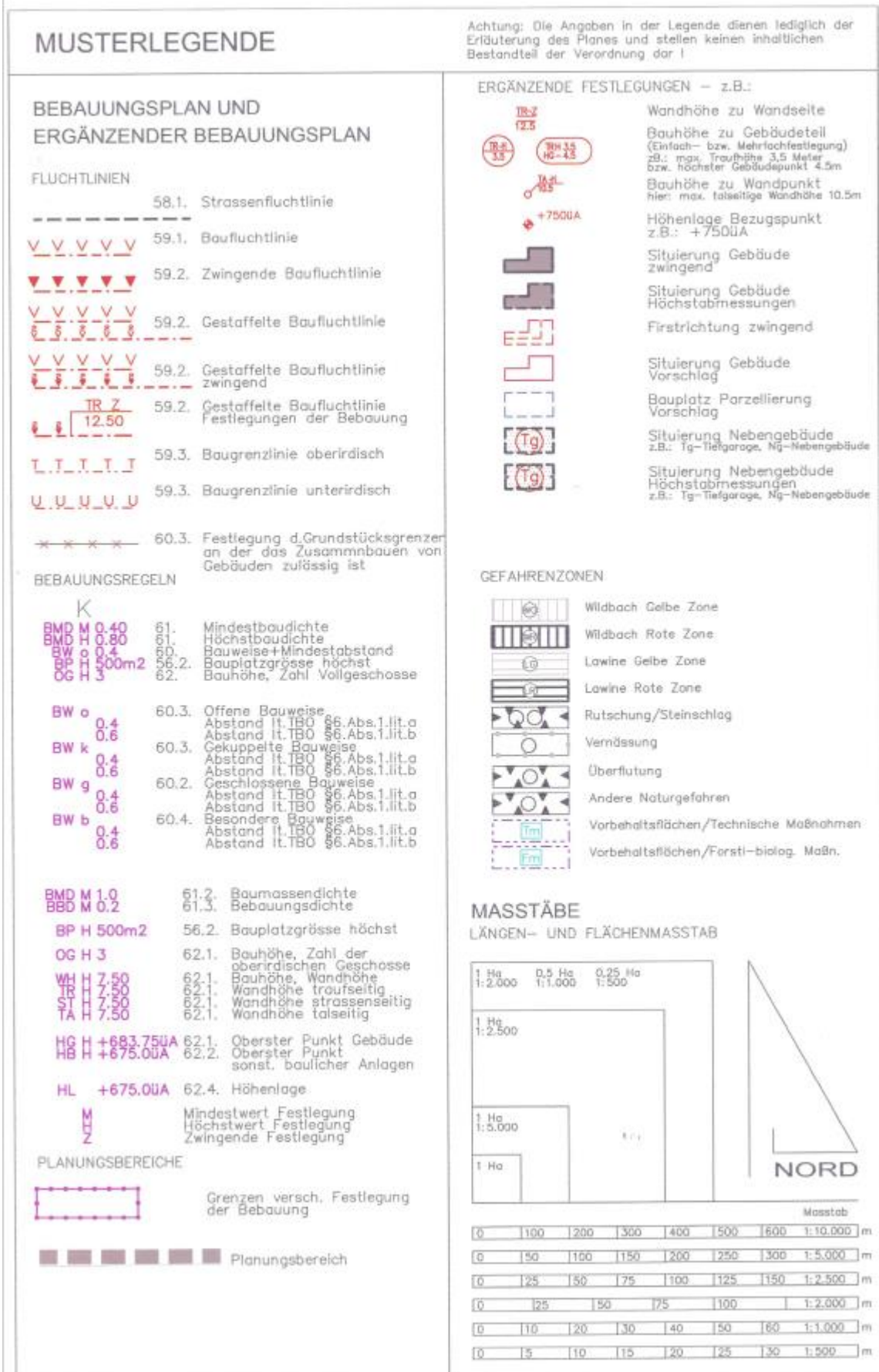


Abbildung 13: Bebauungsplan 2/3 (v. 08.11.2012)

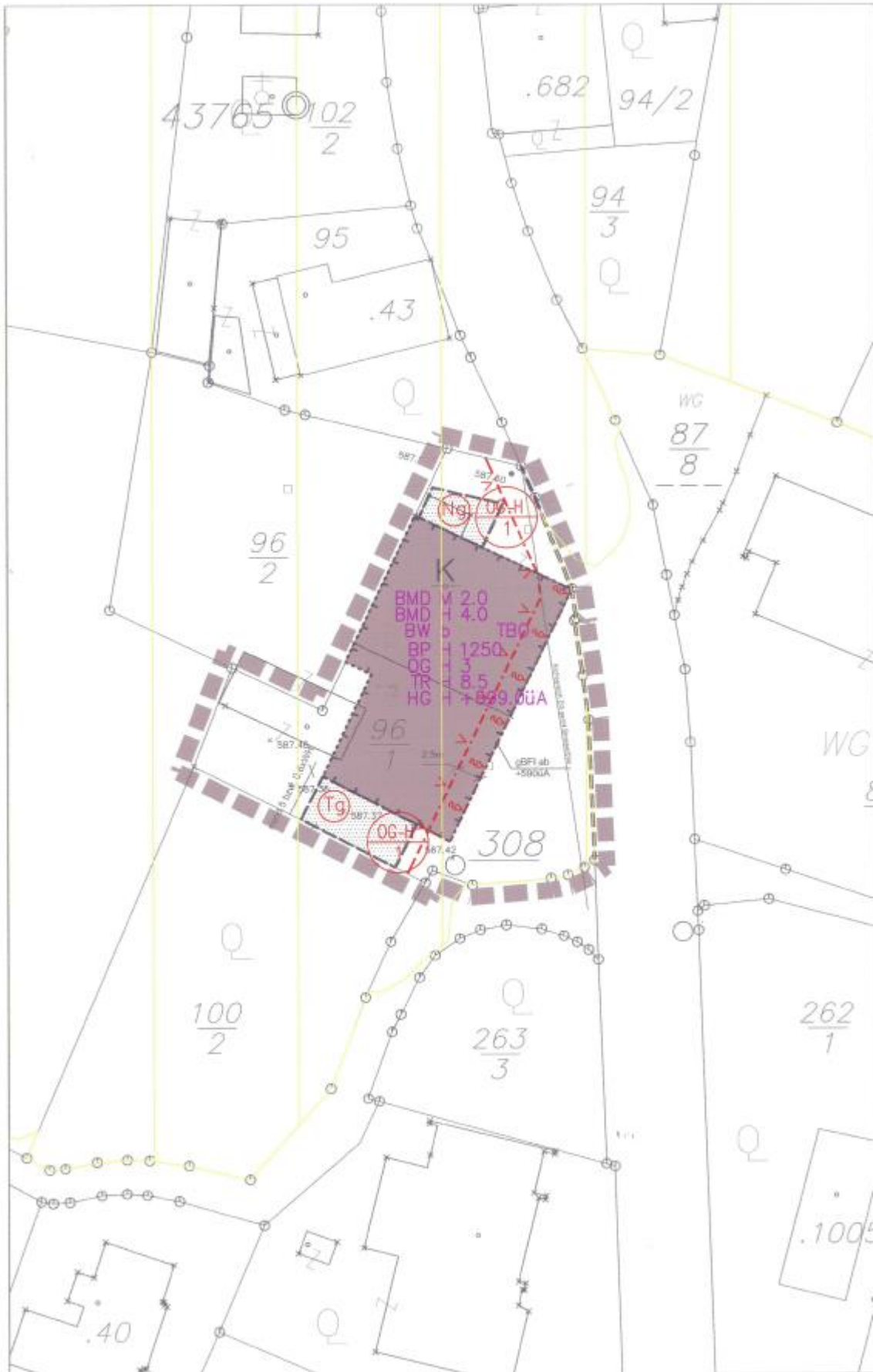


Abbildung 14: Bebauungsplan 3/3 (v. 08.11.2012)

Gefahrenzonendarstellung

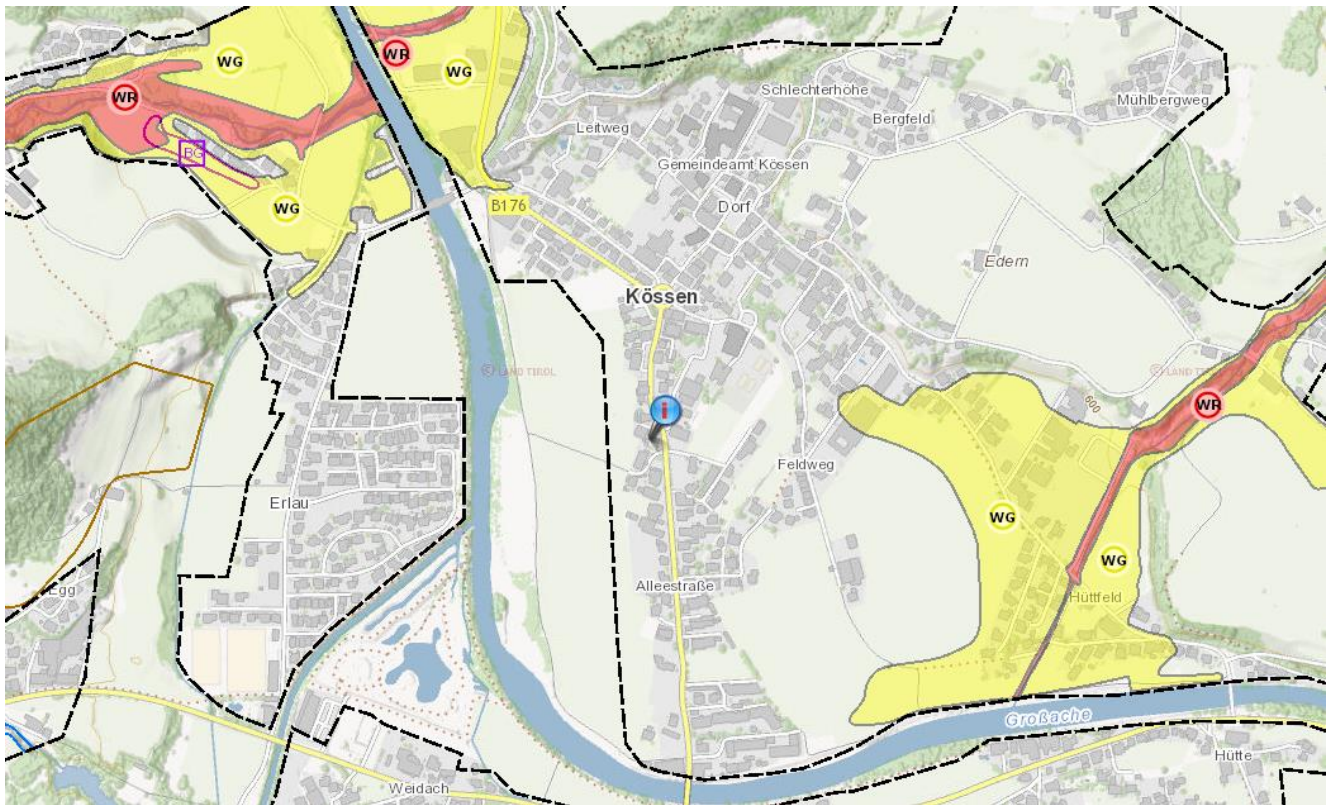


Abbildung 15: Tiris Naturgefahrenkarte (tiris online, v. 24.02.2026)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

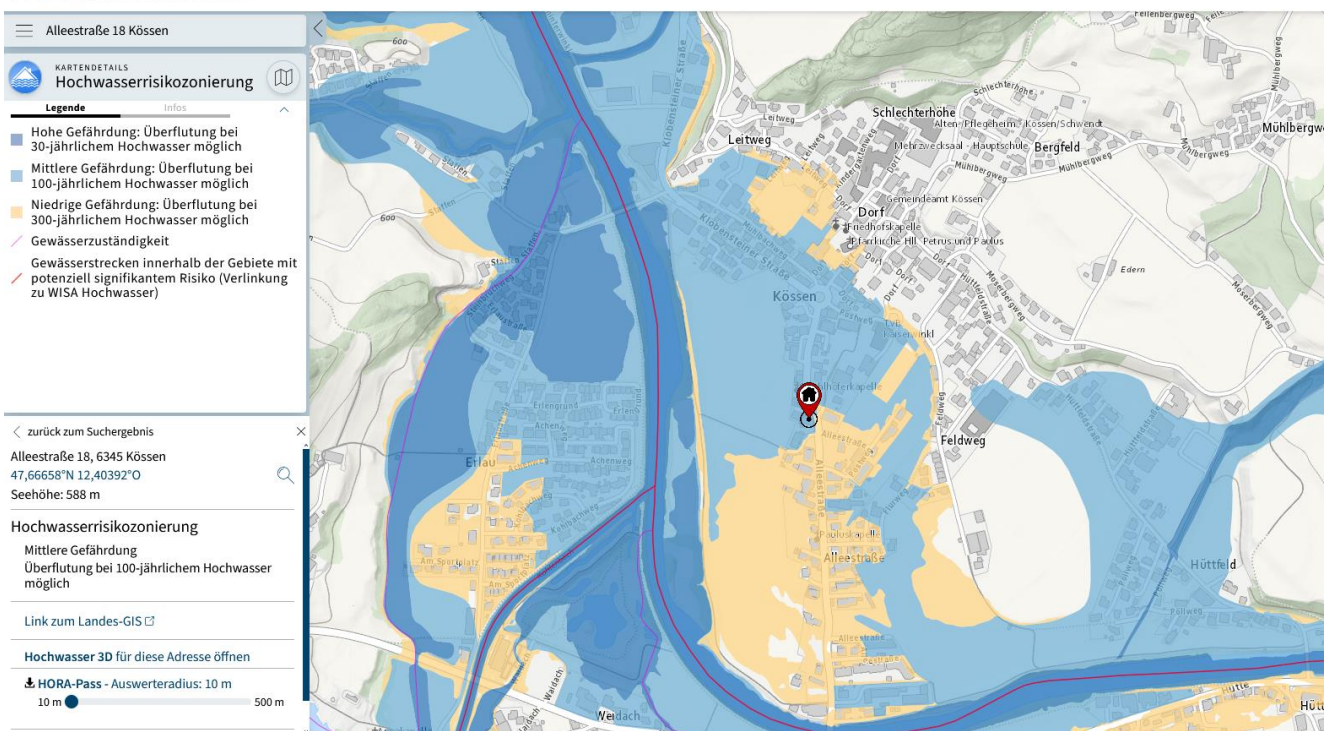


Abbildung 16: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 24.02.2026)

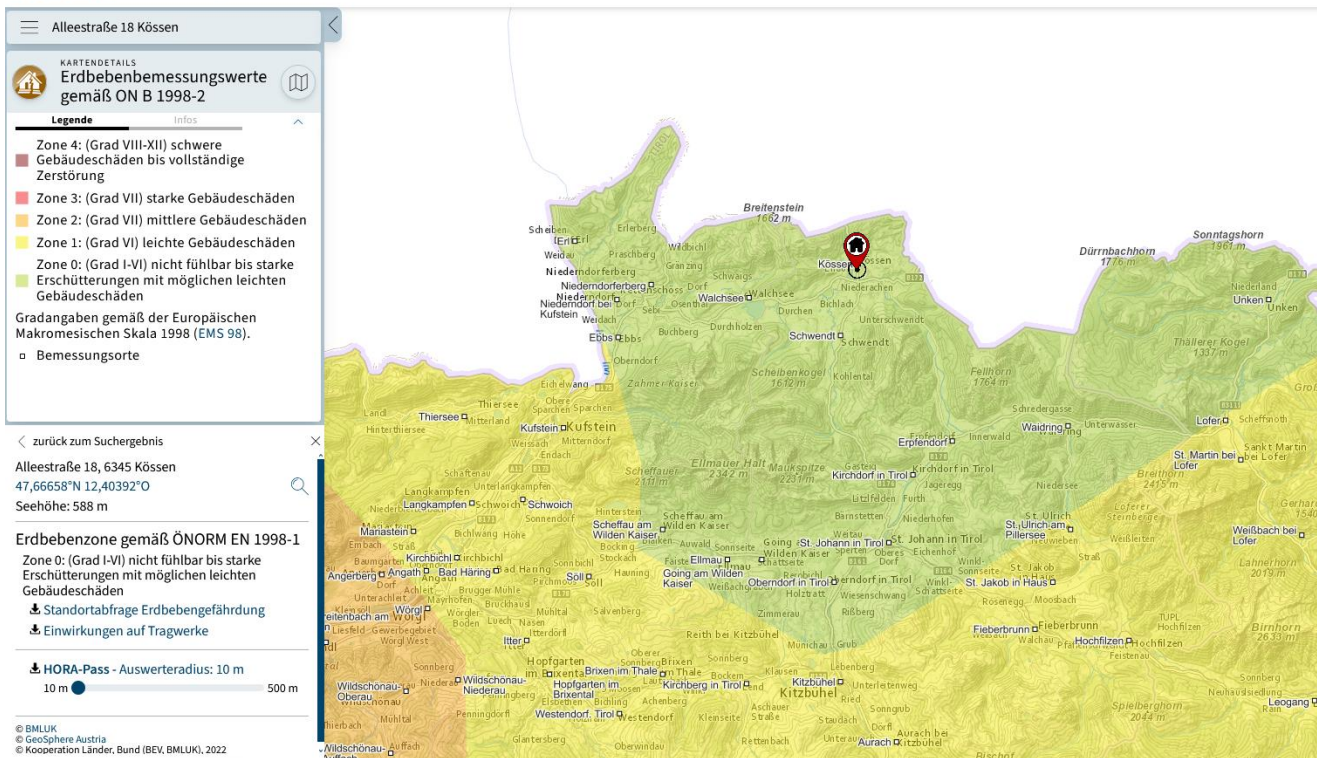


Abbildung 17: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 24.02.2026)

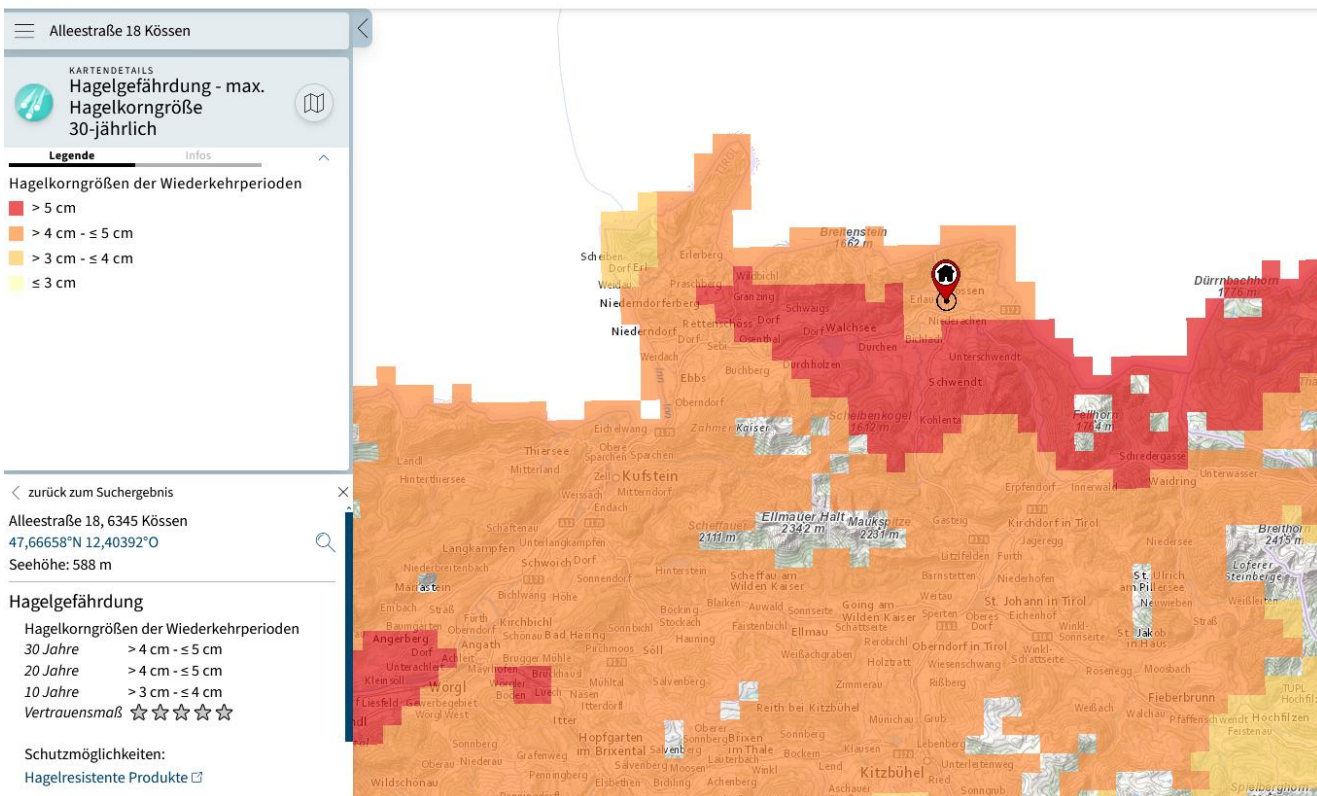


Abbildung 18: Hagelrisiko (eHORA, v. 24.02.2026)

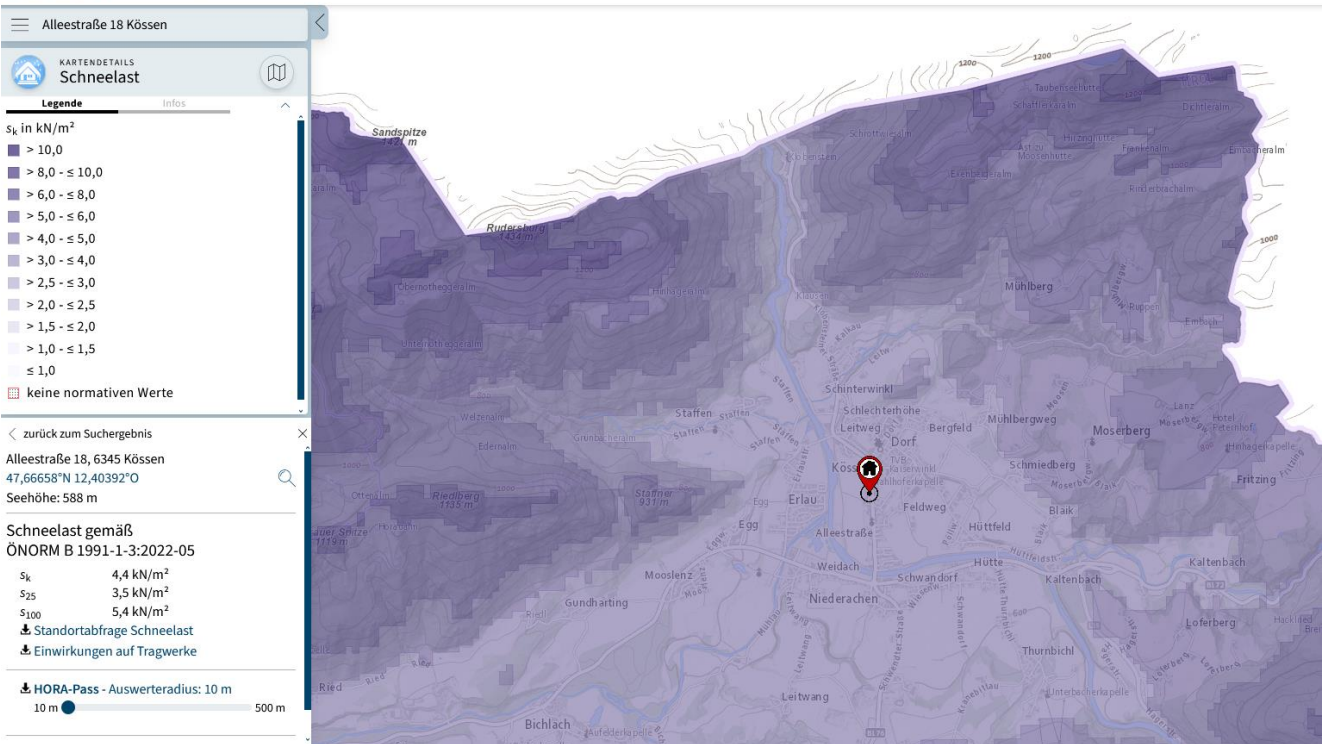


Abbildung 19: Schneelast (eHORA, v. 24.02.2026)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

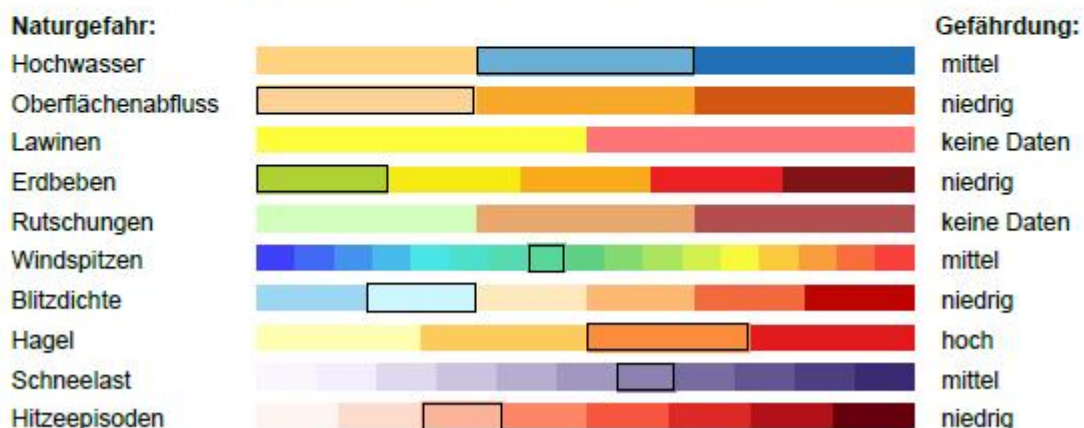
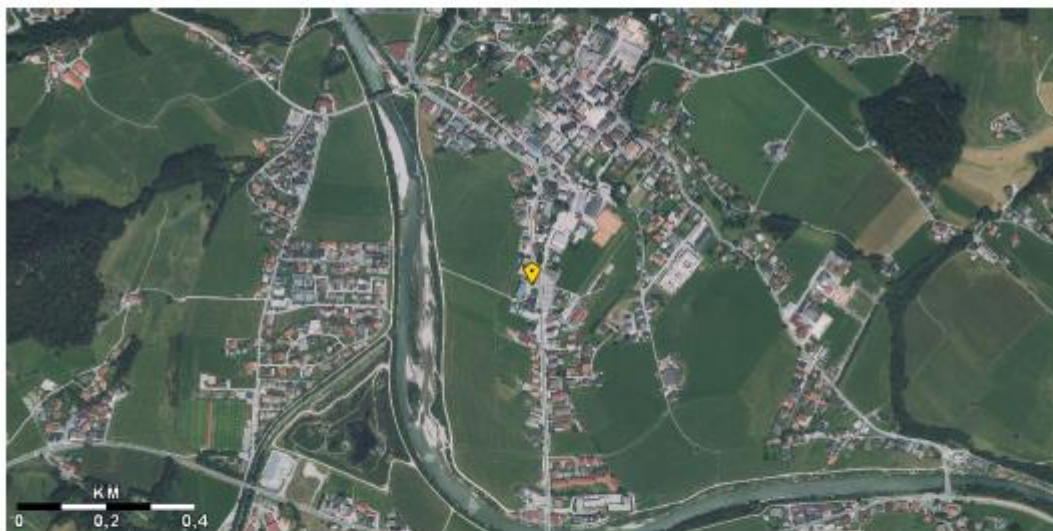
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Alleestraße 18, 6345 Kössen
 Seehöhe: 588 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,66658° N | 12,40392° 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.

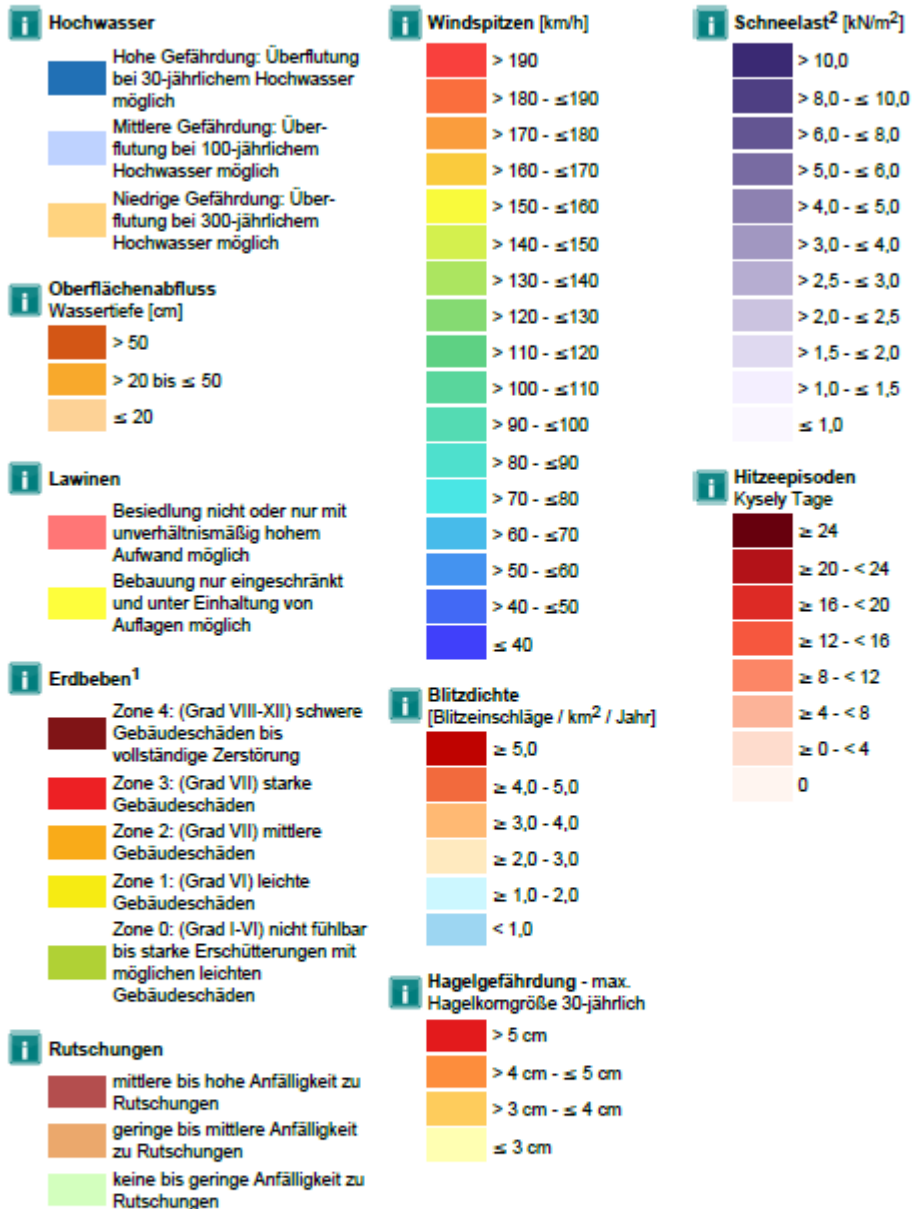


HORA-Pass 47,66658° N; 12,40392° O; Datum: 24.02.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 20: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 24.02.2026)

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 21: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 24.02.2026)

Altlastenauszug

Details

Flächen Lokalisierung

Auwirtslacke

Attribut	Wert
ID	1083
Flächentyp	Altablagung
Deponietyp	Kommunale Deponie
Art der Ablagerungen	Aushubmaterial/Abraum, Bauschutt, Hausmüll, Industrie-/Gewerbemüll
Fläche [m ²]	13.000
Volumen [m ³]	50.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	15.12.2025

Beschreibung

Beurteilung

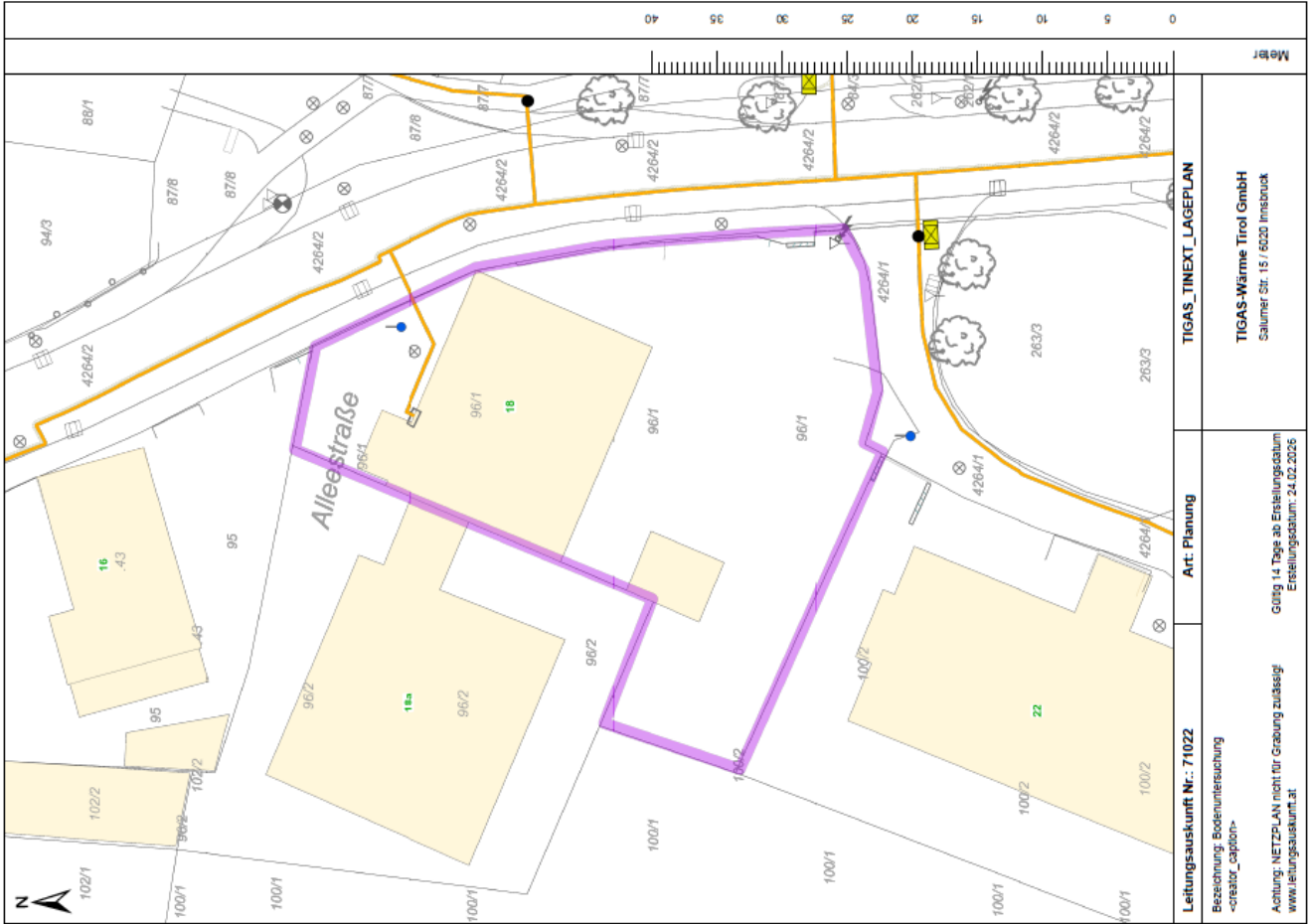
Gutachten

Abbildung 22: Altlastenauszug - KEIN Altlastenverdacht im Bereich der bewertungsg. Liegenschaft!
 (Umweltbundesamt, v. 24.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



LA-Antragsfläche

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

- Gas**
- Hochdruckleitung
 - Mitteldruckleitung
 - Niederdruckleitung
 - Leitung nicht in Betrieb
 - Leitung stillgelegt
 - Absperrorgan
 - Marker
 - Station
- projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme**
genaue Rohrleitungslage unbekannt
- Rohrleitung in Errichtung
 - Rohrleitung in Betrieb
- Kathodischer Korrosionsschutz**
- KKS Leitung
 - Meßstelle
- Fernwirkanlage**
- Fernwirkkabel
- Fernwärme**
- Vorlauf
 - Rücklauf
 - Meldeleitung
 - Absperrorgan
- FTTH**
- Kabelschlauch
 - FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

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

GAS:
 Herr Gutsch (0664 / 82 64 383) - Bezirke Kufstein, Kitzbühel, Schwaz (ausgenommen Weer)
 Herr Gallop (0664 / 62 19 969) - Bezirk Innsbruck-Stadt
 Herr Steiner (0664 / 88 57 72 40) - Bezirke Innsbruck Land (einschließlich Weer), Imst und Landeck
 Im Falle einer Anlagenbeschädigung, auch kleinster Art, ist die Schadensstelle unverzüglich abzusichern, und die TIGAS-Wärme Tirol (kurz TIGAS) unverzüglich unter der Gasnotrufnummer 128 zu verständigen.

FERNWÄRME:
 TIGAS - Wattens bis Völs
 Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)
 Herr DI (FH) Gampfer (0664 / 62 19 980)
 TINEXT 0800 818 819
 Heizwerk Längenfeld (0)50607-28400
 Stadtwärme Lienz (0)50607-20900

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

Stand: April 2024

Leitungsauskunft Nr.: 71022	Art: Planung	TIGAS_TINEXT_LAGEPLAN
Bezeichnung: Bodenuntersuchung -creator_caption-	Gültig 14 Tage ab Ersstellungsdatum Ersstellungsdatum: 24.02.2026	TIGAS-Wärme Tirol GmbH Saumer Str. 15 / 6020 Innsbruck
Achtung: NETZPLAN nicht für Grabung zulässig! www.leitungsauskunft.at		

Abbildung 24: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 24.02.2026)

Grundrisse - Altbestand¹⁴

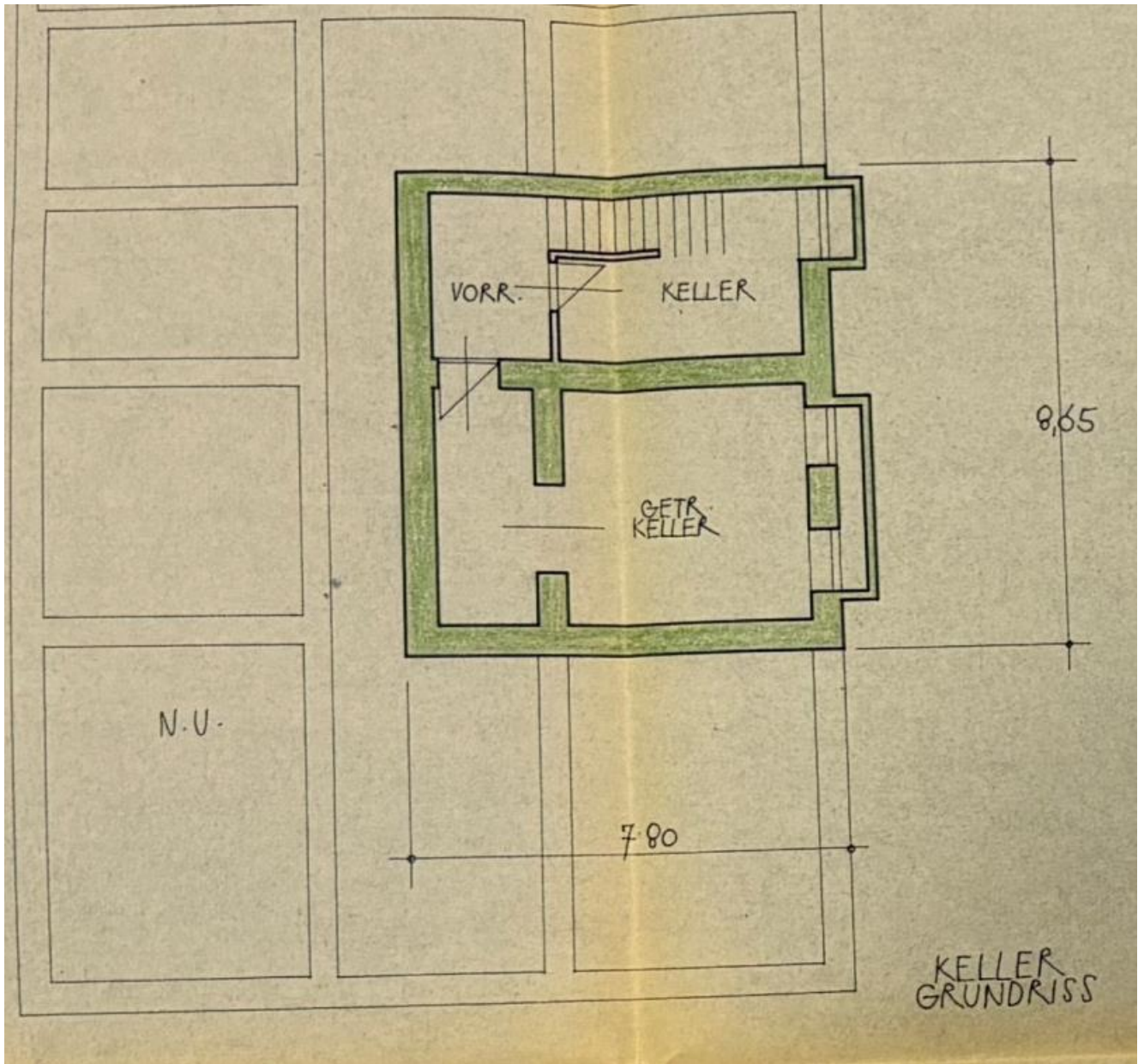


Abbildung 25: Grundriss Kellergeschoss (1967)

¹⁴ Quelle: Einreichpläne aus 04/1967 (Haupthaus) resp. 11/1997 (Stiegenhaus)

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

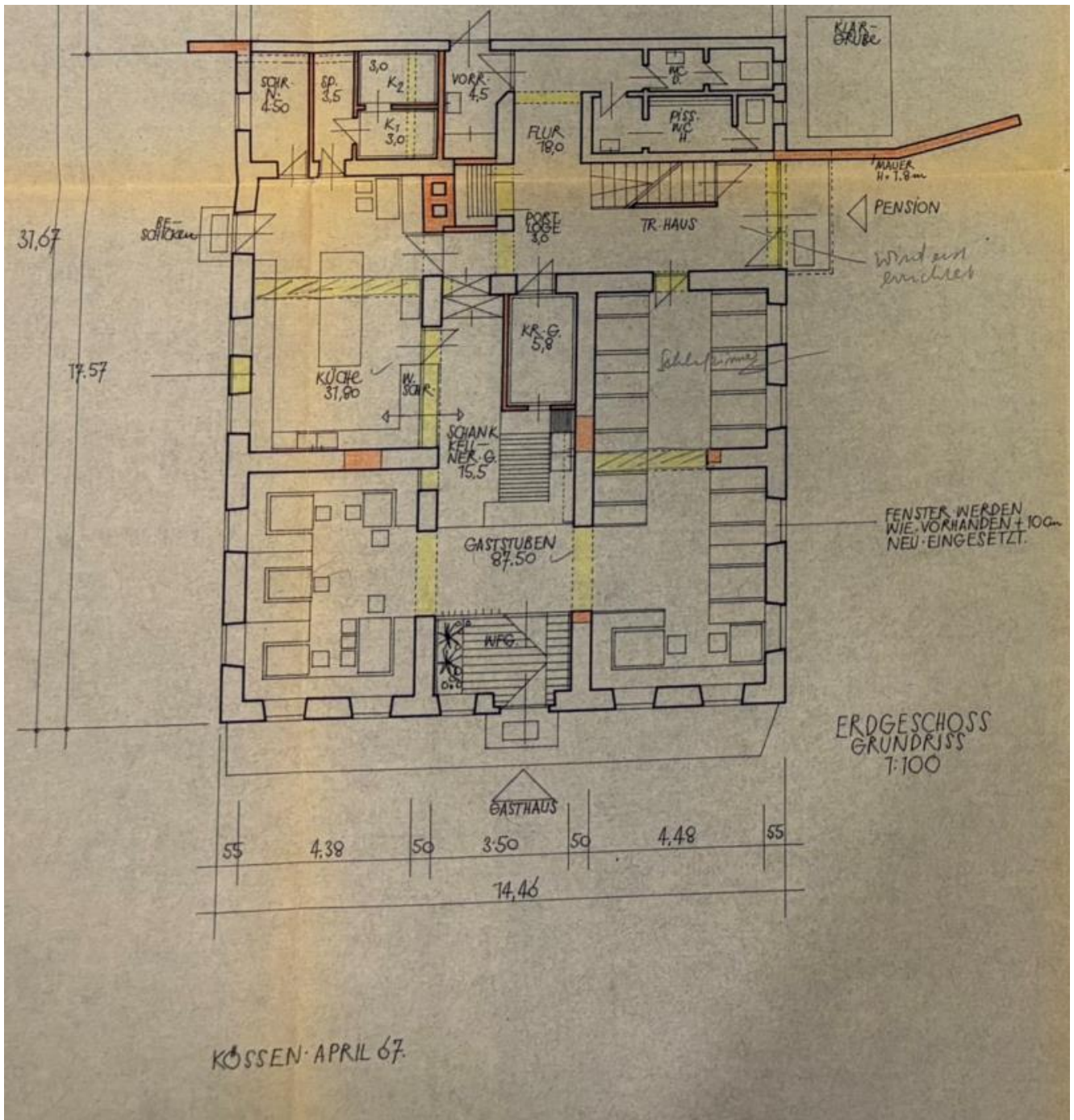


Abbildung 26: Grundriss Erdgeschoss (1967)

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026

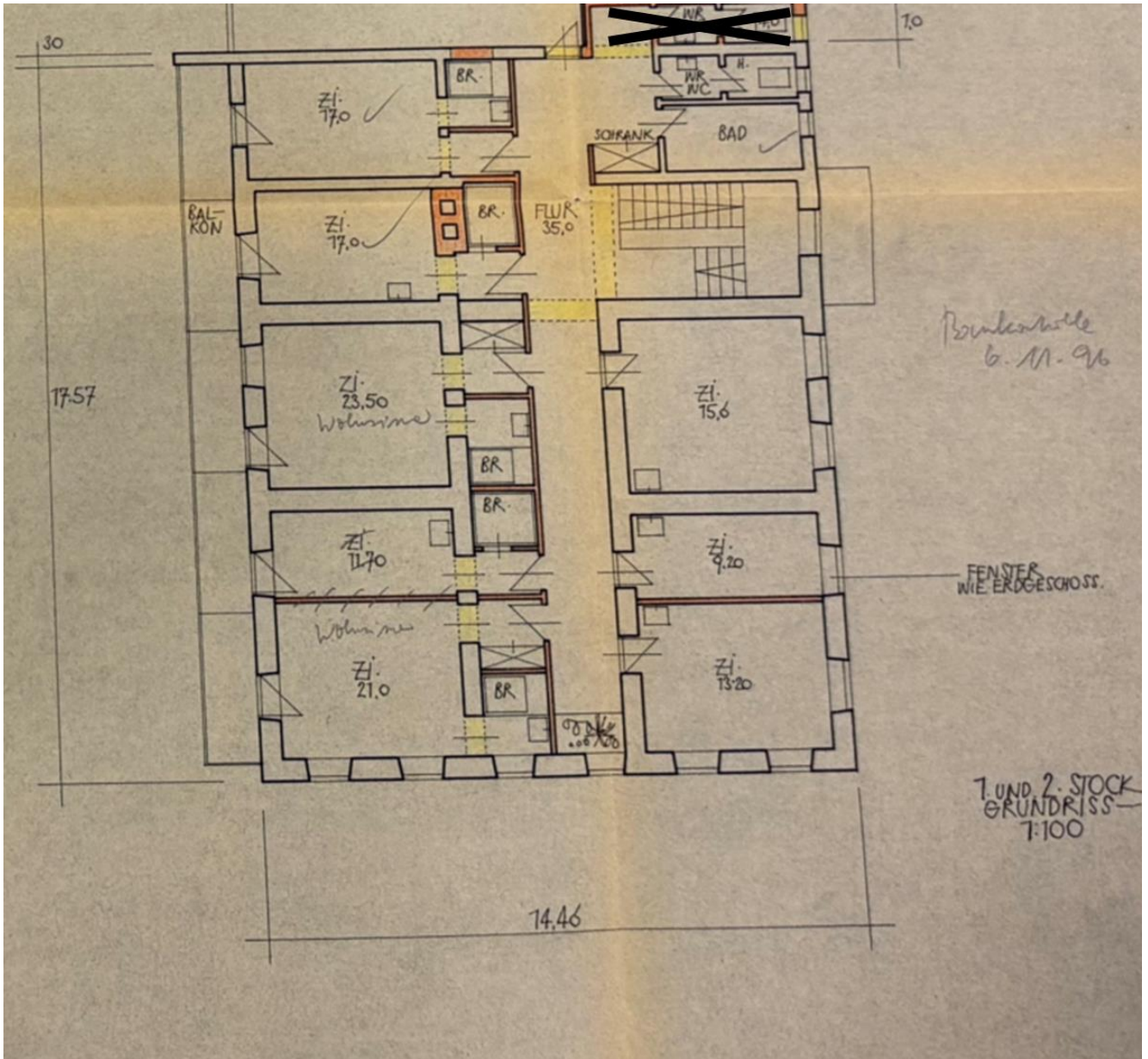


Abbildung 27: Grundriss 1. & 2. Obergeschoss (1967)

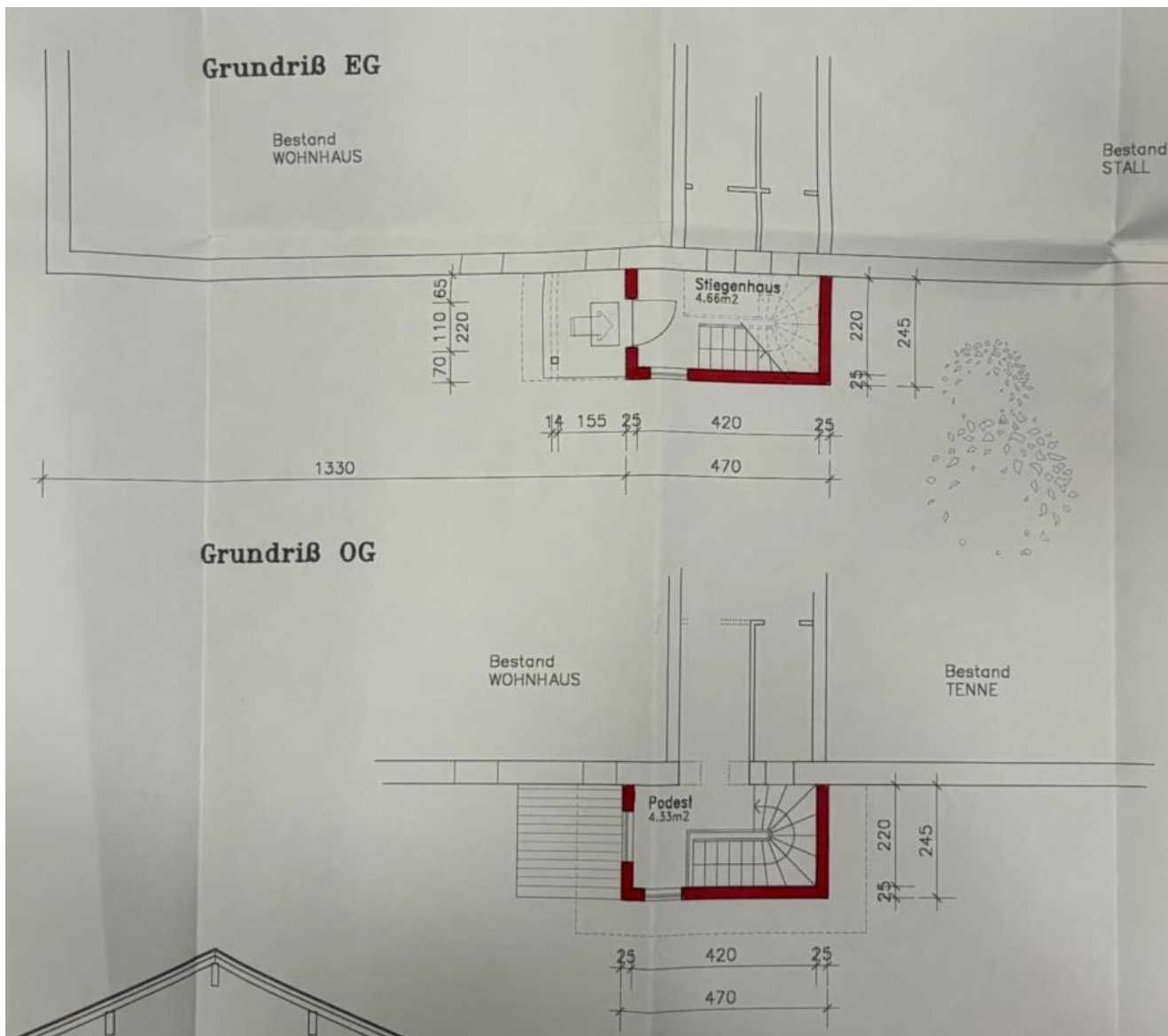


Abbildung 28: Grundriss Stiegenhaus Anbau (1997)

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 29: Außenansicht



Abbildung 30: Außenansicht



Abbildung 31: Außenansicht



Abbildung 32: Außenansicht



Abbildung 33: Außenansicht



Abbildung 34: Außenansicht



Abbildung 35: Bsph. Rückansicht



Abbildung 36: Detailansicht Fassade



Abbildung 37: Detailansicht Fassade



Abbildung 38: Detailansicht Fassade



Abbildung 39: Außenansicht



Abbildung 40: Außenbereiche

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 41: Außenbereiche



Abbildung 42: Außenbereiche



Abbildung 43: Außenbereiche



Abbildung 44: Außenbereiche



Abbildung 45: Außenbereiche



Abbildung 46: Außenbereiche



Abbildung 47: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 48: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 49: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 50: Bsp. Erdgeschoss

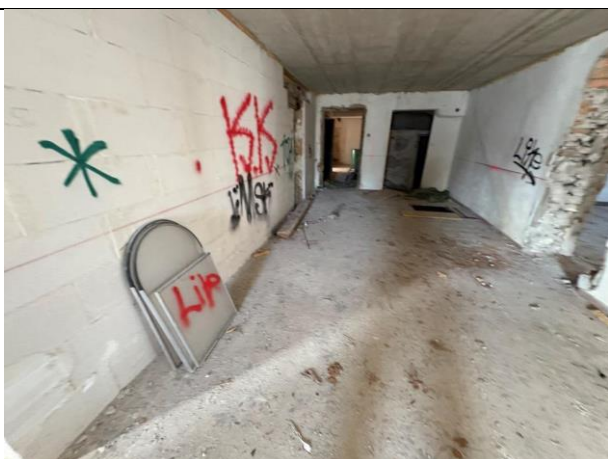


Abbildung 51: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 52: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 53: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 54: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 55: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 56: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 57: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 58: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 59: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 60: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 61: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 62: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 63: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 64: Bsp. Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 65: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 66: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 67: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 68: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 69: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 70: Bsp. Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 71: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 72: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 73: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 74: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 75: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 76: Bsp. Erdgeschoss



Abbildung 77: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 78: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 79: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 80: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 81: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 82: Bsph. Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 83: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 84: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 85: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 86: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 87: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 88: Bsph. Erdgeschoss



Abbildung 89: Bsp. laienhafter Wandaufbau



Abbildung 90: Abgang Keller



Abbildung 91: Abgang Keller



Abbildung 92: Abgang Keller



Abbildung 93: Keller



Abbildung 94: Keller

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 95: Keller



Abbildung 96: Keller



Abbildung 97: Keller



Abbildung 98: Keller



Abbildung 99: Keller



Abbildung 100: Stiegenhausanbau



Abbildung 101: Stiegenhausanbau



Abbildung 102: Stiegenhausanbau



Abbildung 103: Stiegenhausanbau



Abbildung 104: Stiegenhausanbau



Abbildung 105: Stiegenhausanbau



Abbildung 106: Stiegenhausanbau

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 107: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 108: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 109: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 110: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 111: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 112: Bsp. Elektroinstallation



Abbildung 113: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 114: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 115: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 116: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 117: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 118: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 119: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 120: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 121: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 122: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 123: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 124: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 125: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 126: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 127: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 128: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 129: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 130: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 131: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 132: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 133: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 134: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 135: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 136: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 137: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 138: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 139: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 140: Bsp. Obergeschosse



Abbildung 141: Bsp. Obergeschosse

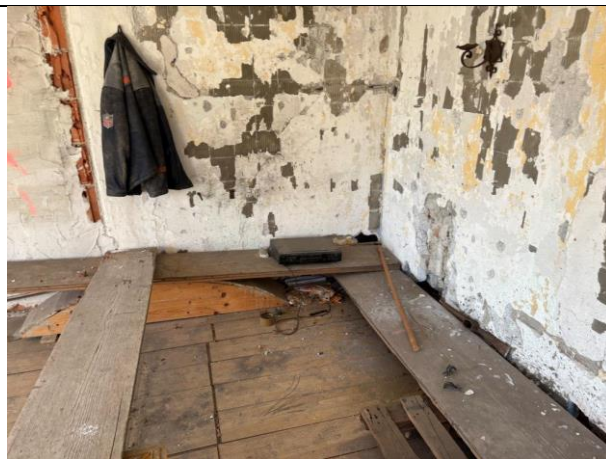


Abbildung 142: Bsp. Obergeschosse

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 143: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 144: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 145: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 146: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 147: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 148: Bsp. Obergeschoss



Abbildung 149: Bsp. Balkone

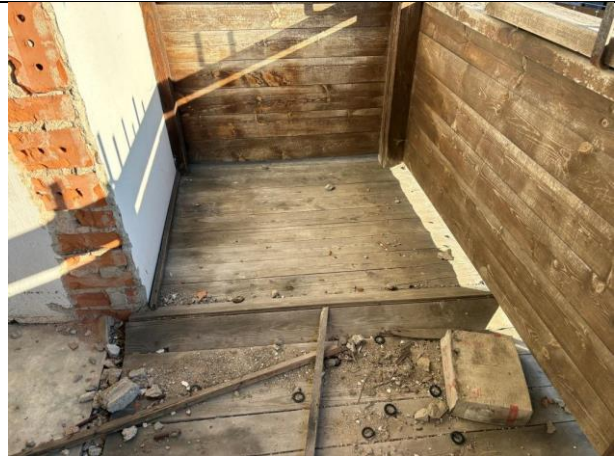


Abbildung 150: Bsp. Balkone



Abbildung 151: Bsp. Balkone



Abbildung 152: Bsp. Balkone



Abbildung 153: Bsp. Balkone



Abbildung 154: Bsp. Balkone

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 155: Bsph. Balkone



Abbildung 156: Bsph. Balkone



Abbildung 157: Bsph. Balkone



Abbildung 158: Bsph. Balkone

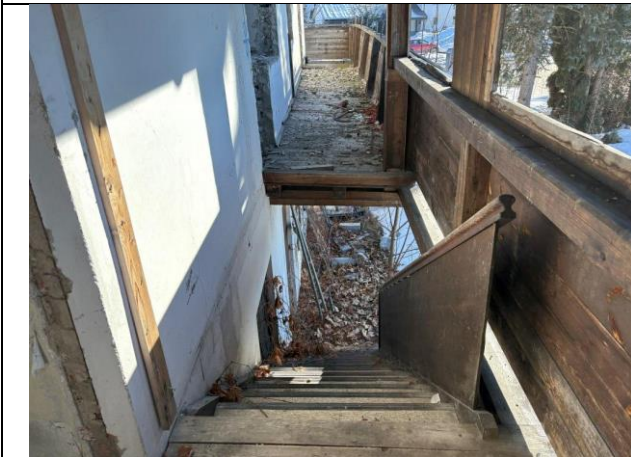


Abbildung 159: Bsph. Balkone



Abbildung 160: Bsph. Balkone

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 161: Ausblick B176



Abbildung 162: Umgebungsbebauung



Abbildung 163: Umgebungsbebauung



Abbildung 164: Detailansicht Abgrenzung B 176

Verkehrswertgutachten

Liegenschaft „Alleestraße 18“, A-6345 Kössen

März 2026



Abbildung 165: Schuppen



Abbildung 166: Schuppen



Abbildung 167: Schuppen



Abbildung 168: Schuppen

Flächenzusammenstellung - Bestandsgebäude

Zusammenstellung der Flächen - Bestand					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Bruttogrundfläche (BGF) in m²	Bruttorauminhalt (BRI) in m³
Altbestand:				ca.	ca.
Kellergeschoss	k.A.			67,50	155,90
Erdgeschoss	k.A.			269,90	741,60
1. Obergeschoss	k.A.			269,90	689,90
2. Obergeschoss	k.A.			258,40	612,40
Summe	0,00	0,00	0,00	865,70	2.199,80
	zzgl. Stiegenhaus (in Summe BRI nicht enthalten; in BGF schon!)				63,36
				Summe BRI (gerundet)	2.260,00

Abbildung 169: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Hinweis: Nur näherungsweise Angaben! Es erfolgte auftragsgemäß kein eigenes Flächenaufmaß! // vgl. Ausführungen im Gutachten!

Liquidationswertberechnung

Liquidationswertberechnung			
Objektbezeichnung	ehem. Gasthof Auwirt / Gst. mit Altbestand		
Adresse	Alleestraße 18		
Grundstücksfläche m²	1.094	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Altbestand		
Baujahr (fiktiv)	1950er Jahre, ggf. früher!	Stichtag	2026
Nutzung (Fläche gem Bauakt)	Bruttogrundfläche m ²	Bruttorauminhalt m ³	
Bestandsgebäude	865,70	2.260	
Summe BGF	865,70	Summe BRI	2.260
Freimachungskosten zum Stichtag (EURO)			
Freimachungskosten in Euro/m ³		25,00 €	56.500 €
Zuschlag für Unvorhergesehenes / Entrümpelung etc.		2.500,00 €	2.500 €
Freimachungskosten insgesamt (EURO)			59.000
<i>keine</i>	0,00	EURO	
Abschläge	0%	ca.	0
<i>keine</i>	0,00	EURO	
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Bodenwert			
Bodenwert			533.000
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			533.000
Liquidationswert (Bodenwert abzgl. Freimachungskosten)			474.000
Liquidationswert der Liegenschaft (EURO)			474.000

Abbildung 170: Liquidationswertberechnung