
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 06. März 2025
Az.: 821 003 E 4050/24 t
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Einheiten „Wohnung 2“** (B-LNr. 5) sowie **„Sonst. Selbstständige Räumlichkeit 2“¹** (B-LNr. 6) in A-6353 Going am Wilden Kaiser, Schnablfeld 11

Katastralgemeinde:	Going
Grundstücksnummer:	151/24
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82103
Einlagezahl:	872
Wohnungseigentum	WEG-Anteile 189/452 (B-LNr. 5) sowie 33/452 (B-LNr. 6)
Eigentümerin:	Stefan Unterrader
zum Wertermittlungsstichtag:	13.12.2024

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Einheiten
„Wohnung 2“ sowie „Sonst. Selbstständige Räumlichkeit 2“ zum
13.12.2024 (ohne Zubehör):

1.506.000, -- Euro

(in Worten: eine Million fünfhundertsechstausend Euro)

Wert des mit zu bewertenden Zubehörs:

28.250 Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausendzweihundertfünfzig Euro)

¹ Bei der unter „Sonst. Selbstständige Räumlichkeiten 2“ parifizierten Fläche handelt es sich um eine Garage mit Platz für bis zu zwei PKW – vgl. Ausführung im Gutachten.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie Vorstandsmitglied der DVFA

Anschrift:

Brandlboden 3
A – 6323 Bad Häring
svenbienert@gmx.de



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work. This document contains information that is proprietary and confidential to Prof. Dr. Sven Bienert, which shall not be disclosed outside or duplicated, used, or disclosed in whole or in part for any purpose other than to evaluate Dr. Sven Bienert. Any use or disclosure in whole or in part of this information without the express written permission of Dr. Sven Bienert is prohibited.

A. | VORBEMERKUNG

Gegenstand der Verkehrswertermittlung des o. g. Objektes durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV* sind die nachfolgenden unter B. „Allgemeine Angaben“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist ein Sachverständigengutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Gutachters über den Marktwert der Liegenschaft. Der Gutachter verfügt darüber hinaus über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der internationalen Bewertungspraxis und verfügt über zwei international anerkannte Zertifizierungen (MRICS und REV). Die erforderlichen weiteren Verifizierungen der zu Grunde gelegten Prämissen für eine Marktwertermittlung wurden hier – soweit im Gutachten keine Einschränkungen vorgenommen werden - durchgeführt. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft in der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Form und unter der Annahme einer planmäßigen Instandhaltung. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 71 Seiten, davon 30 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	12
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	12
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	15
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	18
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	19
5. Sonstige rechtliche Angaben	20
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	21
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	21
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	22
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	24
4. Erschließungszustand des Grundstücks	25
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	26
1. Gebäudeeckdaten.....	26
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	26
3. Gebäudezustand.....	30
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	30
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	32
1. Allgemeines	32
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	33
3. Bodenwertermittlung	33
4. Ableitung des Sachwertes.....	35
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	35
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	35
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	37
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	37
4.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör)	38

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

5. Ableitung des Verkehrswertes	39
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	41
H. ANLAGEN.....	42
Lage im Raum.....	43
Grundbuchauszug	45
Katastralmappenauszug	47
Flächenwidmungsplan	48
Gefahrenzonendarstellung	49
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	52
Altlastenkataster	54
Leitungsauskunft.....	55
Beilage 1 (TZ 6539/2014).....	56
Grundrisse.....	57
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	60
Flächenaufstellung	70
Sachwertberechnung.....	71

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeberin:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
EigentümerIn:	Stefan Unterrader Schnablfeld 11 A-6353 Going am Wilden Kaiser 222/452 Anteile („Wohnung Top 2“ & „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“)
Auftrag vom:	07. November 2024.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO. (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (WEG-Anteile der „Wohnung 2“ sowie „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen (soweit vorhanden), sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. <u>Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen.</u> Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	13.12.2024 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ²	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Exekutionsordnung (EO),

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

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),

Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),

ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,

Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“
Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und ge-
richtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),

Einschlägige Fachliteratur,

Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von
Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,

Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage.
ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,

Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkunden-
sammlung beim Grundbuch),

Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v.
14.01.2025),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 13.12.2024),

Grundbuchauszug EZ 872 (v. 05.02.2025),

TZ 6539/2014 Kauf- und Abtretungsvertrag Persterer // Gemeinde Going // öf-
fentliches Gut (v. 18.07.2014),

TZ 5871/2016 Kaufvertrag (v. 08.08.2016),

TZ 4389/2017 Wohnungseigentumsbegründungsvertrag Unterrader // Unterra-
der (v. 23.06.2017),³

TZ 4389/2017 Nutzwertgutachten (SV Ing. Fischer, v. 07.06.2017)

TZ 1444/2018 Schuldschein S. Unterrader // Land Tirol (v. 26.02.2018),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- **Bauansuchen** inkl. Baubeschreibung (v. 21.03.2017),
- Genehmigte Einreichplanung „Neubau Doppelwohnhaus“ (v.
21.03.2017),
- Verhandlungsschrift „Niederschrift Bauverhandlung“ Az.: 131-
9/16/2017 (v. 11.05.2017),
- **Baubewilligung** „Neubau Doppelwohnhaus“ Az.: 131/9-16/2017 (v.
15.05.2017),
- Bescheid über Erschließungsbeitrag Az.: 920/2017 (v. 15.05.2017),

³ Ident verbüchert unter TZ 4577/2017.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

- Bekanntgabe Baubeginn am 06.06.2017 (v. 04.06.2017),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte/des Fundamentes (v. 16.06.2017),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 14.03.2018),
- **Bauvollendungsanzeige** „Neubau Doppelwohnhaus“ (v. 15.03.2019)
- sowie div. weitere Unterlagen (bspw. Nutzwertgutachten, Brandschutzgutachten sowie Unterlagen untergeordneter Relevanz),

Mikrolageplan (tiris online, v. 06.02.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 06.02.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 06.02.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 06.02.2025),

Bebauungsplan der Gemeinde Going am Wilden Kaiser (v. 08.11.2016),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 06.02.2025),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 06.02.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 06.02.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 06.02.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 06.02.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 06.02.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 06.02.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 06.02.2025),

Leitungspläne (tinetz / tigas, v. 06.02.2025),

Leitungspläne (Gemeinde Going v. 06.02.2025),

Österreichkarte (tiris online, v. 06.02.2025),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 04/2024),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2024,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Tag der Ortsbesichtigung: 12. Dezember 2024 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr M. Unterrader (Bruder d. Verpflichteten),
Frau Unterrader (Mutter d. Verpflichteten),
Herr Unterrader (Vater d. Verpflichteten),
Herr Dr. Schmidinger (Rechtsbeistand der Betreibenden Partei),

Herr Josef Adelsberger (Vertreter der Betreibenden Partei),

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

Felix Weinel, MScRE (Mitarbeiter des SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 14:00 bis ca. 15:00 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um eine gewöhnliche Doppelhaushälfte handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Zum Bewertungsstichtag bestehen gem. Auskunft der Gemeinde Going

(Mail v. 06.02.2025) 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 herrschen im Immobilienmarkt allgemein erhöhte Unsicherheiten. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einzelnen Marktberichten bereits zu deutlichen 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.

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:
Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.
Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:

- Trotz Rückfrage und versuchter Kontaktaufnahme war es nicht möglich Informationen bzgl. der Rücklagendotierung sowie sonstiger auf die WEG bezogene Themen zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Objekt in Eigenverwaltung befindet. Ferner, wird gem. des gutachterlichen Vorsichtsprinzips die Annahme getroffen, dass keine Rücklagen bestehen, da es sich um ein (erst) fünf Jahre altes Objekt handelt.
- Uns liegen sohin keine Informationen und/oder Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vor. Im Zuge der Bewertung erfolgte keine weitere Prüfung und die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine WEG-Sonderthemen (Streitigkeiten, geplante Sonderumlagen, WEG-Darlehen etc.) bestehen. Sollten sich im Zuge einer Erhebung andere

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

	Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	<ul style="list-style-type: none">• Auch bzgl. der Betriebskosten wurde keine Auskunft erteilt (vgl. Ausführung oben). Es wird davon ausgegangen, dass sich die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Einheit innerhalb der Bandbreite marktüblicher Betriebskosten befinden. Sollten sich im Zuge einer Erhebung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Gebäude von außen,• Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,• Gesamte bewertungsgegenständliche Wohneinheit,• Keller inkl. Heizanlage bzw. Technikraum,• Garage,• 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>

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 872, KG 82103 vom 05.02.2025 bestehen im C-Lastenblatt⁴ folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 5871/2016 **Wiederkaufsrecht** gem. Punkt 7a Kaufvertrag 2016-08-08 für Gemeinde Going am Wilden Kaiser.

Diese Eintragung geht auf den Kaufvertrag aus 2016 zurück. Demnach räumen die Käufer der Gemeinde Going als Verkäufer ein zeitlich auf zehn Jahre befristetes und an bestimmte Voraussetzungen geknüpftes Wiederkaufsrecht an dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ein. Gemäß Wortlaut steht der Gemeinde das Wiederkaufsrecht jedoch nur zu sofern die „... Käufer entgegen der vereinbarten Bauungspflicht ...“ – konkret wurden die Käufer zum Baubeginn innerhalb von zwei Jahren ab Eigentumsübergang und zur Baufertigstellung binnen vier Jahren nach Baubeginn verpflichtet – „... mit dem Bau ihres Doppelwohnhauses nicht begonnen bzw. dieses nicht fertiggestellt haben.“⁵ Als Kaufpreis für den Wiederkaufsfall wurde gem. Wortlaut „derselbe Kaufpreis“ vereinbart, der 2016 gezahlt wurde – sohin 225,- Euro/m² Grundstücksfläche; eine Wertsicherung wurde indes ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenso wurden keine weiteren Auslösungsvoraussetzungen des Wiederkaufsrechtes wie bspw. die zweckfremde Verwendung als (illegaler) Freizeitwohnsitz vereinbart.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel vom 01.10.2024 (ON 2 / Anordnung der Schätzung) wurde die Gemeinde Going als Rechtsinhaber darüber belehrt, dass „das Wiederkaufsrecht, das auf den zu versteigernden Liegenschaftsanteilen B-LNr. 5 und 6 zu C-LNr. 1 eingetragen ist, ... innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses ausgeübt werden (muss), widrigens das Recht nach Durchführung des Versteigerungsverfahrens ohne Anspruch auf Entschädigung aus dem Meistbot gelöscht wird.“

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

⁵ Gemäß den verschiedenen Unterlagen der Bauakte kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass die aufgelegten Fristen (sowohl Baubeginn als auch Fertigstellung) eingehalten wurden; vgl. diesbezüglich Ausführungen unter Abschnitt „3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte“

Einer weiteren dem Gerichtsakt zu entnehmenden Aktennotiz (ON 6) vom 07.11.2024 ist zu entnehmen, dass „keine Äußerung“ hinsichtlich des Wiederkaufsrechtes bei Gericht eingelangt sei.

*Insofern geht der unterfertigende Sachverständige unter Würdigung der vorliegenden Informationen davon aus, dass das im Grundbuch eingetragene Wiederkaufsrecht **mit der Versteigerungsverfahren zu löschen ist und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht**. Diese Eintragung ist somit als nicht wertrelevant zu beurteilen.*

Sollten sich im Rahmen einer rechtlichen Detailprüfung, die weder beauftragt war, noch in das gewöhnliche Aufgabenfeld eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

2) Lfd. Nr. 2a TZ 5871/2016 **Vorkaufsrecht** gem. Punkt 7a Kaufvertrag 2016-08-08 für Gemeinde Going am Wilden Kaiser.

Auch diese Eintragung geht auf den bereits unter lfd. Nr. 1 thematisierten Kaufvertrag aus 2016 zurück, wobei das Vorkaufsrecht im zugrundeliegenden Vertrag nicht wie angegeben unter Punkt 7a, sondern unter Punkt 7b geregelt ist.

Demnach räumen die beiden Käufer der Gemeinde Going am Wilden Kaiser als Verkäuferin ein zeitlich auf 25 Jahre ab Eigentumsübergang befristetes Vorkaufsrecht an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein. Hierbei handelt es sich um ein Vorkaufsrecht gem. § 1072 ff ABGB. Weiterhin wurde gem. § 1078 ABGB vereinbart, dass das Vorkaufsrecht nicht nur für den Fall eines Verkaufes, sondern auch für anderen Veräußerungsarten (bspw. Schenkungsvertrag, Leibrentenvertrag etc.), ausgenommen den Verkauf an direkte Nachkommen sowie Ehegatten, gilt.

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

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wir daher davon ausgegangen, dass das Vorkaufrecht im Zuge der Versteigerung zu löschen ist und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht. Daher ist diese Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

Sollte ein rechtliche Detailprüfung, die hier weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Geschäftsfeld eines Liegenschaftssachverständigen fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

3) Lfd. Nr. 3a TZ 4577/2017 **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002.**

Diese Eintragung geht auf den Wohnungseigentumsbegründungsvertrag v. 23.06.2017 verbüchert unter TZ 4577/2017 zurück.

Gem. § 32 Abs. II WEG können sämtliche Wohnungseigentümer eine von der Regelung des § 32 Abs. I (Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) abweichenden Aufteilungsschlüssel vereinbaren.

Im vorliegenden Fall wurde gemäß Punkt IX. /neuntens des vorliegenden Vertrages festgehalten, dass beide Hälften des Zweifamilienwohnhauses „in etwa eine gleiche Flächengröße“ aufweisen und daher vereinbart, dass die „... Aufteilung der Aufwendungen ... entgegen der Bestimmung des § 32 Abs. I nicht im Verhältnis der Miteigentumsanteile zur Bezahlung übernommen werden, sondern jeder Wohnungseigentümer der jeweiligen Wohneinheit aus eigenem – und ohne dass sich der Eigentümer der weiteren Einheiten an diesen Kosten zu beteiligen hätte – für die zukünftige Erhaltung der jeweils in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit aufzukommen hat.“

Klarstellend wurde hierbei auch festgehalten, dass dies nicht nur die Erhaltungspflicht der jeweiligen Wohnung im Inneren umfasst, sondern „... darüber hinaus auch für die Bezahlung derjenigen Kosten und Auslagen, welche ansonsten in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen, wie beispielsweise die Erhaltung und Reparatur beziehungsweise Erneuerung der Außenfassade, der Fenster und Türen, Balkone, des Daches, der Heizungs- und Elektroinstallationen und dergleichen, sodass jeder der Wohnungseigentümer in Hinkunft verpflichtet ist, für sämtliche Betriebs- und Erhaltungskosten im Zusammenhang mit der ihm zur Verfügung stehenden Einheit im Inneren und Äußeren aus eigenem aufzukommen, ohne dass sich der oder die weiteren Wohnungseigentümer an diesen Kosten zu beteiligen hätte.“

Hinsichtlich der Betriebskosten wurde festgehalten, dass diese „separat für jede einzelne Wohnungseigentumsseinheit festgestellt und von den jeweiligen Eigentümern der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Bezahlung übernommen werden. Lediglich die Betriebs- und Erhaltungskosten für diejenigen Teile und Anlagen ... welche zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung stehen, sind von sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinsam im Verhältnis der ihnen jeweils gehörenden Miteigentumsanteile zur Bezahlung zu bringen.“

Zusammenfassend ist somit der jeweilige Eigentümer der Doppelhaushälfte / WEG-Anteile selbst für die Instandhaltung inkl. Gebäudehülle etc. verantwortlich und erfolgt eine getrennte Abrechnung der Betriebskosten. Lediglich die auf die im Nutzwertgutachten definieren Allgemeinflächen (Heizraum im EG, Gang im EG und 1.OG inkl. Stiege) entfallenden Kosten werden demzufolge

nach den Nutzwerteanteilen aufgeteilt.

Angesichts der Ausgestaltung der baulichen Anlage als faktische Doppelhaushälften und der nur geringen Unterschiede hinsichtlich der WEG-Anteile wird dieser Eintragung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

4) Lfd. Nr. 7a TZ 1444/2018: **Veräußerungsverbot für Land Tirol.**

Die Einräumung von derartigen Veräußerungsverboten gem. TWFG stellt eine übliche Voraussetzung zur Gewährung eines Förderkredites dar. Das Veräußerungsverbot ist gleichlautend unter Abschnitt B der bewertungsgegenständlichen Anteile eingetragen.

Auftragsgemäß wird diese Eintragung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 872, KG 82103 vom 05.02.2025 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

1) Lfd. Nr. 2a TZ 6539/2014 **Recht der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung eines Schmutzwasserkanals** auf Gst 151/1 in EZ 735 für Gst 151/24.

*Hierbei handelt es sich um das Recht der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung eines Schmutzwasserkanals im Bereich des Grundstückes 151/1 in EZ 735 Katastralgemeinde 82103 Going. Es handelt es sich um ein **immerwährendes unentgeltliches und uneingeschränktes Recht**. Dem Vertrag ist eine Abbildung zur genauen Lage des Schmutzwasserkanals zu entnehmen (orange dargestellt) – siehe Anhang Beilage 1.*

Diese Eintragung dient der Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und stellt somit keine gesonderte Wertrelevanz dar.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Leistungsrechte:

Gem. Leitungsplan der TINETZ-Tiroler Netze GmbH vom 06.02.2025 befinden sich im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Einbauten (Leitungen und Verteilerkasten) die der eigenen Erschließung/Versorgung der

bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dienen. Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Verteilerkasten. Ausgehend von dem Verteilerkasten führen Kabel in den Bereich des Grundstücks.

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.

Die Leitungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dienen ausschließlich der eigenen Erschließung/Versorgung.

Weitere Punkte aus dem o.g. Kaufvertrag von 2016:

Ferner verpflichteten sich die Käufer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks gemäß Punkt 6 des uns vorliegenden Kaufvertrages aus 2016 (TZ 5871/2016) „... zugunsten der Verkäuferin bzw. zugunsten von dieser namhaft gemachter Dritter über jederzeitige Aufforderung jedwedes Dienstbarkeitsrecht, das sich aus der Erschließung des Siedlungsgebietes Schnablfeld ergibt, wie zum Beispiel die Errichtung, Erhaltung und Erneuerung von unterirdischen Infrastrukturleitungen jeglicher Art, unentgeltlich einzuräumen.“

Diesbezüglich wurden dem unterfertigenden Sachverständigen keine weiteren Informationen (bspw. hinsichtlich bestehender Einbauten) bekannt gegeben, noch wurden diesbezüglich Rechtseinräumungen verbüchert. Im Übrigen sind derartige Klauseln, welche bei der Neubegründung von Siedlungsgebieten der wechselseitigen Versorgung und Erschließung dienen, als marktüblich zu erachten und verfügen somit über keine gesonderte Wertrelevanz.

Gemäß Punkt 7c) des o.g. Kaufvertrages wurde ferner „für den Fall des Zuwiderhandelns gegen die mit diesem Vertrag übernommen Verpflichtungen“ (hierbei dürfte es sich nach Ansicht des unterfertigenden SV insb. um die Bebauungspflicht und die Verwendung der Liegenschaft als Hauptwohnsitz unter Ausschluss der Vermietung handeln, wobei diese im diesbezüglichen Abschnitt des Vertrages nicht eindeutig benannt wurden) eine (einmalige) Konventionalstrafe i.H.v. 30.000,- Euro sowie im Falle einer Vermietung eine „weitere monatliche Konventionalstrafe in Höhe von 15,00 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche“ vereinbart.

Ob diese Klausel auf einen potenziellen Rechtsnachfolger / Ersterher im Rahmen einer Exekution übergeht ist eine rechtliche Frage, die vom unterfertigenden Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden darf.

Entsprechend der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl.

Ausführungen unten) darf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft jedoch ohnehin nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werden und erscheint die Eigennutzung aufgrund der objektspezifischen Besonderheiten (insb. Ausführungsqualität) als vordringlich, weshalb dieser Vereinbarung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen wäre.

Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der beteiligten Parteien nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

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

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind auch unter Denkmalschutz stehende Gebäude (mehr als 50 m² Nutzfläche) nicht ausgenommen (vgl. § 5 EAVG 2012 sowie Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte ein Energieausweis entnommen werden. Dieser wurde am 17.03.2017 ausgestellt. Die dort ausgewiesene Energieklasse (HWB sk) ist **Klasse B**.

Dieser Wert ist auf Grund des Baujahres als baujahrestypisch zu bezeichnen. Die **energetische Qualität ist im Vergleich zu aktuellen Marktanforderungen als gut einzustufen** – was sich gem. Studien auch zunehmend auf den Marktwert auswirkt und hier (sofern im betrachteten Teilmarkt bereits relevant) auch entsprechend eingepreist wird.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt umfassend ertüchtigt werden müsste.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich

keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Going am Wilden Kaiser bei Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 21.01.2014) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) gewidmet.

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

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Straße „Schnablfeld“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 09.01.2025) wurde für den bewertungsgegenständlichen Bereich zum 10.11.2016 (Datum des Erlassungsbeschlusses, Planerstellung am 08.11.2016) ein Bebauungsplan (siehe Anhang Abb. 8ff.) erlassen. Dieser sieht für den betrachtungsgegenständlichen Teilbereich folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- „BMD M 1,2“ (Mindestbaumassendichte: 1,2),
- „BMD H 1,5“ (Höchstbaumassendichte: 1,5),
- „BW b TBO“ (besondere Bauweise),
- „BP H 700 m²“ (höchstzulässige Bauplatzgröße je Gebäude),
- „OG H 2“ (Oberirdische Geschoße Höchstfestlegung),
- „HG H +803,50 müA“ (höchstzulässige Bauhöhe in Metern über Adria; wobei diese Vorgabe für Teilbereiche zwischen 798,50 und 803,50 variiert).

Ebenso sieht der Bebauungsplan eine Baufluchtlinie im Bereich der Schnablfeld Straße vor. Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan Vorgaben zur Dachneigung und Richtung zu entnehmen.

Zur Errichtung des bewertungsgegenständlichen Bauvorhabens wurde am 21. März 2017 ein Bauansuchen inklusive Baubeschreibung eingereicht. Die Baubewilligung für das Doppelwohnhaus wurde sodann am 15. Mai 2017 unter dem Aktenzeichen 131/9-16/2017 erteilt.

Der Baubeginn wurde für den 6. Juni 2017 bekanntgegeben, die entsprechende Anzeige erfolgte am 4. Juni 2017. Nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundaments wurde am 16. Juni 2017 eine Bestätigung ausgestellt. Die Fertigstellung der Außenwände wurde am 14. März 2018 bestätigt. Die Bauvollendungsanzeige für den „Neubau eines Doppelwohnhauses“ wurde schließlich am 15. März 2019 eingereicht.

Das **Baujahr** wird gem. Bauvollendungsanzeige auf das Jahr **2019** datiert.

Datenlage Bauakte:

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

gewürdigt:

- **Bauansuchen** inkl. Baubeschreibung (v. 21.03.2017),
- Genehmigte Einreichplanung „Neubau Doppelwohnhaus“ (v. 21.03.2017),
- Verhandlungsschrift „Niederschrift Bauverhandlung“ Az.: 131-9/16/2017 (v. 11.05.2017),
- **Baubewilligung** „Neubau Doppelwohnhaus“ Az.: 131/9-16/2017 (v. 15.05.2017),
- Bescheid über Erschließungsbeitrag Az.: 920/2017 (v. 15.05.2017),
- Bekanntgabe **Baubeginn** am 06.06.2017 (v. 04.06.2017),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte/des Fundamentes (v. 16.06.2017),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 14.03.2018),
- **Bauvollendungsanzeige** „Neubau Doppelwohnhaus“ (v. 15.03.2019),
- *versch. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Berufungen, Stellungnahme versch. Fachabteilungen, Brandschutznachweis etc.).*

Auf Nachfrage wurde uns vom örtlichen Bauamt mitgeteilt (Mail v. 06.02.2025), dass eine Benützungsbewilligung gem. § 45 TROG für die gegenständliche Liegenschaft nicht notwendig ist, da es sich um ein Gebäude handelt, welches ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und nicht den Eigenschaften einer Wohnanlage entspricht.

Abschließende Beurteilung:

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde uns mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind (per Mail v. 06.02.2025). Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen – mit Ausnahme geringfügiger Abweichungen – plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

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

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Einheit „Wohnung 2“ befindet sich in EZ 872 und verfügt gemäß Auskunft der Gemeinde Going (Mail v.06.02.2025) erwartungsgemäß nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte Dritter an der bewertungsgegenständlichen Einheit. Die Wohneinheit wird bzw. wurde bis zu dessen Auszug durch den Eigentümer selbstgenutzt.
Offenen Gemeindeforderungen:	<p>Auf Anfrage bei der Gemeinde Going (Mail v. 06.02.2024) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft offene Zahlungsrückstände i.H.v. 761,40 Euro (brutto) bestehen.</p> <p>Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen (Stand: 06.02.2025);</p> <ul style="list-style-type: none">• Wassergebühr: 22,25 Euro• Zählermiete: 5,00 Euro• Kanalgebühr: 70,00 Euro• Müllgrundgebühr: 27,38 Euro• Gebühr Speiserestentsorgung: 27,38 Euro• Mahngebühren: 9,76 Euro• Säumniszuschlag: 24,73 Euro• Kindergartenbeitrag: 264,00 Euro• Essengeld Kindergarten: 265,00 Euro• Restmüllverwiegung: 45,90 Euro <p>Der Kindergartenbeitrag, sowie das Essengeld Kindergarten sind schuldrechtlich bei dem jetzigen Eigentümer der Liegenschaft zu verorten.</p> <p>Somit ergibt sich in Summe ein Betrag i.H.v. 232,40 Euro an übergehenden offenen Forderungen der Gemeinde. Aufgrund des gutachterlichen Vorsichtsprinzips wurden sowohl Mahngebühren als auch Säumniszuschlag voll berücksichtigt.</p> <p>Die übergehenden offenen Forderungen werden im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung unter „<i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>“ berücksichtigt.</p>
Weitere rechtliche Angaben:	Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG
(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Going am Wilden Kaiser.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Rd. 1.972 Einwohner (Stand 12/2024) ⁶ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	Bezirk Kitzbühel: 3,9 % (Stand: 12/2024) ⁷ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Going am Wilden Kaiser befindet sich im Tiroler Bezirk Kitzbühel und grenzt direkt an den Bezirk Kufstein.</p> <p>Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark touristisch geprägt und profitiert auch von ihrer verkehrsgünstigen Lage an der B 178 – einer der beiden Bundesstraßen, die die Region Kitzbühel mit der Inntalautobahn verbinden. Zahlreiche Betriebe des verarbeitenden Gewerbes siedelten sich entlang der Bundesstraßen an und sind ein Garant für Wohlstand und Wachstum. Die Gemeinde ist zudem als Ort für Filmaufnahmen bekannt.⁸</p> <p>Going am Wilden Kaiser verfügt über mehrere Liftanlagen, die dem bekannten großen Skigebiet „SkiWelt Wilder Kaiser Brixental“ angehören.⁹ In geringer Entfernung sind ferner das Skigebiet „KitzSki“ (Kitzbühel, Kirchberg) und das kleinere Skigebiet von St. Johann (43 Pistenkilometer, 17 Liftanlagen) innerhalb weniger Autominuten zu erreichen.</p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren stets positiv.</p> <p>Der Ort Going wird aufgrund der Nähe zum Wilden Kaiser und zu Kitzbühel stark durch die touristische Prägung des Umfeldes beeinflusst. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Gemeinde Going am Wilden Kaiser eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.

⁶ Quelle: <https://www.statistik.at>

⁷ Quelle: <https://www.ams.at>

⁸ Quelle: https://www.going.tirol.gv.at/Unsere_Gemeinde/Der_Ort/Chronik

⁹ Quelle: <https://www.wilderkaiser.info/de/going/info/bergbahn-going-astbergbahn.html>

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
------------------------	-----------------

Infrastrukturelle Anbindung:	
<ul style="list-style-type: none">• Dorfzentrum	rd. 1 km.
<ul style="list-style-type: none">• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 900 m.
<ul style="list-style-type: none">• Autobahnen	Rd. 20 km entfernt und in ca. 20 Autominuten zu erreichen (A 12, Inntalautobahn Ausfahrt Kufstein-Süd).
<ul style="list-style-type: none">• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 70 km entfernt, in rd. 60 bis 75 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 90 km entfernt, in rd. 60 bis 75 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 150 km entfernt, in rd. 1 ¾ Autostunden erreichbar.
<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle in ca. 250 m Entfernung. Keine direkte Anbindung an das Schienennetz der ÖBB (nächstgelegene Haltestelle: Bahnhof St. Johann, ca. 8 km entfernt)

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Lage und nutzungsbezogene Standortqualität:

Grds. gute Wohnlage am Ortstrand von Going am Wilden Kaiser in unmittelbarer Nähe zur Astbergbahn (ca. 200 m fußläufig zur Bergbahn); umgeben von Wohnhäusern und Freilandflächen.

Negativ wirkt sich die Nähe zur **Bundesstraße** auf die Wohnqualität aus: in ca. 100 m Entfernung verläuft in nördlicher Richtung die B178. Am Tag der Ortsbesichtigung war die **erhöhte Lärmbelastung** aus nördlicher Richtung deutlich wahrnehmbar.

Westlich befindet sich eine Freifläche, südlich die Astbergbahn und östlich wurden weitere Wohnbauten errichtet. Im südlichen Bereich könnte eine Lärmbelastung während der Betriebszeiten der Astbergbahn entstehen, diese war während des Ortstermins nicht in Betrieb.

Zusammenfassend befindet sich das Objekt in einer guten touristischen bzw. Wohngegend, teilweise von Freiland umgeben sowie direkter Nähe zur örtlichen Gondelbahn. Das Dorfzentrum ist gut fußläufig zu erreichen und jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß oder mit dem Auto zu erreichen.

In Going und dem benachbarten Ellmau sind insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- Mehrere Ärzte,
- Apotheke,

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

- Volksschulen und Kindergärten,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte,
- Spiel- und Sportplätze,
- Badensee und Schwimmbad (Kaiserbad Ellmau),
- Mehrere Liftstationen des Skigebiets „SkiWelt“
- Das bekannte Hotel „Stanglwirt“ sowie
- der „Golfclub Wilder Kaiser“.

Besondere Beurteilung der Wohnlage: Die Lage ist für eine Wohnnutzung als insgesamt „gut“ zu bezeichnen. Lediglich die Nähe zur Bundesstraße wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus.

Gefahrenzonenbetrachtung: Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich lt. Abfrage bei „HORA“ teilweise im Bereich einer **HQ-100 Zone** – der Bereich beschränkt sich auf eine Fläche von rd. 69,5 m² im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze. Dieses **gesteigerte Hochwasserrisiko** ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung (bei der Herleitung des Bodenwertes) entsprechend als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

Gem. Tiris Auszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft teilweise im Bereich einer **gelben Wildbachgefahrenzone** – die betroffene Fläche ist identisch zu der von der HQ-100 Zone betroffenen Fläche (vgl. Abbildungen in der Anlage).

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

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine **hohe Hagelgefährdung**. Gem. „HORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 5 („Torro 5“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen (insb. HQ-100 und gelbe Wildbachgefahrenzone) aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung: Ländliche Umgebung mit angrenzender Wohnbebauung und Freiland. Unweit befindet sich verschiedene Beherbergungsbetriebe sowie Wohngebäude und Skilifte.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Nördlich: Bundesstraße B178.

Umwelteinflüsse/Immissionen: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist von Wohngebäuden umgeben. Rd. 100 Meter nördlich (höhenversetzt – tiefer) verläuft die B178 – im Rahmen des Ortstermins konnte diesbezüglich eine moderate Lärmbelastigung wahrgenommen werden.

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

Topografische Grundstückslage: Leichte Hanglage mit nach Norden / Richtung Bundesstraße hin leicht abfallendem Grundstück. Eine Einschränkung der Bebauung ist dadurch nicht zu erwarten.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Nach Norden ausgerichtetes Grundstück.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Einheit befindet sich in der östlichen Hälfte des Hauses.

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	82103	872	5, 6	Going	151/24	667,00

Summe der Teilflächen: 667,00

667,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WEG-Anteil:

WEG-Anteile:

Wohnung 2: **189/452 Anteile**,
Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2: **33/452 Anteile**.

In Summe bei **222/452 Anteilen** somit rechnerisch ca. **327,60 m²**

Hinweis: bei den unter „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“ parifizierten Flächen handelt es sich um die Garage.

(Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen!)

Grundstückszuschnitt: Weitgehend rechteckig geschnittenes Grundstück mit leicht unförmigen Grenzverlauf in nordöstlicher Himmelsrichtung entlang der

¹⁰ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Straße, sowie eckigen Einschnitt in nordwestlicher Himmelsrichtung.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Wohngebiet § 38 (1) TROG.
Straßenart und -Anbau:	Direkte Zuwegung über öffentliches Gut (Gemeindestraße „Schnablfeld“). Die Straße befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem weitgehend guten Zustand und verfügt über die für ein Wohngebiet notwendige Breite.
Höhenlage zur Straße:	Im Bereich der Schnablfeld Straße weitgehend ebenerdig, nach Norden hin leicht abfallend.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none">• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,• Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,• Anschluss an das Stromnetz der Tinetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Keine.
Parkmöglichkeiten:	Im Rahmen der aktuellen Bebauung sind Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorgesehen/vorhanden.
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG
(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnhaus bestehend aus zwei Wohneinheiten (Doppelhaushälften als WEG!).
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2019 (Jahr der Fertigstellung). Seit der Fertigstellung des Objekts sind, unserer Kenntnis nach, keine umfangreicheren Sanierungen durchgeführt worden.
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<p>Bewertungsgegenständliche Einheit „Wohnung 2“:</p> <p>Bruttogrundfläche (BGF): rd. 251,03 m² Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 192,53 m² inkl. Lagerräumlichkeiten im EG; zzgl. Balkon-, Terrassen- und Außenflächen im Umfang von rd. 147,76 m². Nutzflächenfaktor (Wohnung): rd. 0,77 (liegt damit im Rahmen der üblichen Bandbreite)</p> <p>Bewertungsgegenständliche Einheit „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“ (Garage):</p> <p>Bruttogrundfläche (BGF): rd. 52,26 m² Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 47,43 m². Nutzflächenfaktor (Garage): rd. 0,89 (liegt damit im Rahmen der üblichen Bandbreite)</p> <p><i>Bei der unter „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“ aufgeführten Fläche handelt es sich gem. Nutzwertgutachten um die Fläche der Garage im EG.</i></p> <p><i><u>Hinweise/Anmerkungen (Allgemein):</u></i></p> <p><i>Die Nutzfläche wurde im vorliegenden Fall aus dem <u>Nutzwertgutachten</u> v. 07.06.2017 des Ing. J. Fischer abgeleitet, dieses basiert auf den genehmigten Einreichplänen - hierbei handelt es sich somit um den <u>baurechtlich dokumentierten Letztstand</u>. Die BGF wurde aus den genehmigten Einreichplänen rechnerisch ermittelt – hierbei handelt es sich somit um eine näherungsweise Berechnung, folglich ist keine mathematische Exaktheit gewährleistet.</i></p>

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Darstellungen zu Grunde gelegt.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 872, welche sich in der Straße Schnablfeld in der Gemeinde Going am Wilden Kaiser befindet, stellt ein Wohnhaus mit insg. zwei Wohneinheiten (Doppelhaushälften) dar – bewertungsgegenständlich ist eine Haushälfte nebst Nebenflächen. Ursprünglich wurde das Objekt im Jahre 2019 durch die heutigen Eigentümer errichtet.

Die bewertungsgegenständliche Einheit erstreckt sich über die östliche Hälfte des Hauses. Erschlossen wird das Haus durch den Eingang im EG bzw. Souterrain. Auf der Ebene befinden sich auch die Garage, sowie der Technikraum und die Lagerräumlichkeiten. Im Bereich der Lagerräumlichkeiten wurde augenscheinlich nachträglich eine Wand eingezogen, welche nicht im Plan verzeichnet ist – hierdurch ergeben sich jedoch keinerlei Einschränkung bzw. Veränderungen. Die Garagen sind als „Sonst. Selbständige Räumlichkeiten“ parifiziert. Das 1.OG wird sohin durch eine Treppe erschlossen. Im ersten OG befinden sich die jeweiligen Wohnungseingangstüren. Im 1.OG der bewertungsgegenständlichen Wohnung befindet sich der Wohn-/Essbereich mit Küche, sowie ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum. Das 2.OG wird ausgehend von dem Flur der Wohnung ebenfalls durch eine Treppe erschlossen. Im 2.OG befinden sich neben dem Elternschlafzimmer mit einem eigenen Bad, sowie begehbaren Kleiderschrank zwei weitere Kinderzimmer, sowie ein weiteres Bad. Gem. Einreichplan sind die WCs jeweils durch eine Wand (vom übrigen Bad) abgetrennt, dies ist in Realität jedoch nicht der Fall (vgl. Bildokumentation). Das Elternschlafzimmer verfügt ferner über einen eigenen Balkon. Weiterhin ist durch den Flur ein Zugang zu einem Balkon möglich und durch die beiden Kinderzimmer der Zugang zu einem gemeinsamen Balkon.

Insgesamt handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Einheit um ein Objekt in überwiegend „gehobener“ Ausführung, was im Rahmen der Verkehrswertermittlung anhand des gewählten Ansatzes für die Herstellungskosten berücksichtigt wird.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft - also auch die bewertungsgegenständliche Einheit - mittels einer Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über Fußbodenheizung.

Die folgende Beschreibung bezieht sich auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten.

Bauart:	EG: Massivbauweise, 1.OG & 2.OG Holz- bzw. Trockenbauweise.
Architektonische Qualität:	Ansprechende architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Streifenfundament resp. Stampfbeton.
Umfassungswände:	EG: Massives Ziegel- bzw. Betonsteinmauerwerk, 1.OG & 2.OG: Holzbauweise.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Dachhaut:	Satteldach mit Firstrichtung Südwest (15° Neigung).
Fassadentyp:	Im Bereich des Erdgeschosses verlinkerte Fassade. Im Bereich des 1. und 2. Obergeschosses verputzte Fassade, weiß gestrichen.
Trennwände:	Überwiegend massives Mauerwerk, teils verputzt, teils tapeziert und weiß gestrichen, im Bereich des Bads bzw. WCs teils gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken. Im Bereich des 2.OG/Dachgeschosses Sichtdachstuhl.
Böden:	Zuwegung: asphaltiert, Eingangsbereich/Flur: Fliesen, Treppe: Fliesen, Einheit: verschiedenartige Bodenbeläge: Wohnung: <ul style="list-style-type: none">- Treppe: Holz,- Flur: Fliesen,- Wohnbereich: Holzparkett,- Kinder- u. Schlafzimmer: Holzparkett,- Küche/Essen: Fliesen,- Bäder: Fliesen. Lager: Fliesen. Garage: Sichtbeton/Estrich.
Fenster:	Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung (dreifach).
Türen:	Haustür: Aluminium in anthrazit, Wohnungseingangstür: Aluminium in anthrazit, Innentüren: Teils Vollholztüren, teils Holztüren in Naturfarben mit Metallbeschlag, Balkon- /Dachterrassentüren: Vollholztüren mit Glaseinsatz, naturfarben.
Be-/Entlüftung:	Teils mechanische Be-/Entlüftungsanlage vorhanden.
Elektroinstallation:	Gewöhnliche Standardinstallation, überwiegend Verlegung unter Putz. Weiterhin ist eine zentrale Staubsaugeranlage v. der Marke Disan (bewertet als Zubehör) verbaut.
Heizung:	Luftwärmepumpe (Außenluft/Wasser), Verteilung der Wärme mittels Fußbodenheizung. Ferner befindet sich ein offener Kamin (bewertet als Zubehör) im

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

	Wohn-/Essbereich.
Sanitäreanlagen:	<p>1. OG: Gäste-WC: WC und Waschbecken,</p> <p>2. OG: Bad-Eltern: Badewanne, WC, Dusche und Waschbecken, Bad-Kinder: WC, Dusche und Waschbecken,</p> <p>in gehobener Ausführung.</p>
Besondere Bauteile:	Süd-, Ost- und Nordbalkon (vollwertig nutzbar) – vgl. Bilddokumentation Außenansicht.
Mitzubewertendes Zubehör:	<p>Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgende fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör).</p> <ul style="list-style-type: none">• Einbauküche mit Elektrogeräten (Herd mit integrierten Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank), (Restwert: ca. 17.500,- Euro),• Kamin im Wohn-/Essbereich, (Restwert: ca. 8.500,- Euro),• Zentrale Staubsaugeranlage (inkl. Rohrsystem), (Restwert: ca. 2.250,- Euro), <p>In Summe ergibt sich somit ein geschätzter Wert von Zubehör i.H.v. ca. 28.250,- Euro, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird (brutto).</p> <p>Die ebenso vorhandene Badewanne und Dusche als auch die Waschtische sind über die allg. Herstellungskosten resp. den in Ansatz gebrachten Vergleichswerten bereits ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich des Haustechnikraumes befand sich des Weiteren ein Skitrockner - es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um Fremdeigentum handelt.</p> <p>Auftragsgemäß erfolgte keine weitere Berücksichtigung ggf. vorhandener Einbaumöbel.</p>
Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:	
Eingang / Treppenaufgang (Wohnung):	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstür aus hochwertigem Aluminium,• Bodenbelag aus Holz.
Wohnbereich:	<ul style="list-style-type: none">• Großer offener Wohnbereich,• Großflächige Fensterfronten sorgen für gute natürliche

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

	Belichtung,
	<ul style="list-style-type: none">• Bodenbelag aus Holzparkett,• Kamin.
Küche:	<ul style="list-style-type: none">• Offene Küche angrenzend an den Wohn-/Essbereich,• Hochwertige Küche in weiß mit dunkler Arbeitsfläche aus Stein,• Bodenbelag aus Fliesen.
Schlafzimmer (Eltern/Kinder):	<ul style="list-style-type: none">• Überwiegend schlicht gehaltene Schlafzimmer,• Decke teils mit Sichtbalken versehen,• Gute natürliche Belichtung,• Teils Dachschrägen (Sichtdachstuhl) vorhanden.
Bäder:	<ul style="list-style-type: none">• Fliesen als Bodenbelag und Fliesenspiegel an den Wänden (teilw. raumhoch),• Weiße Sanitärkeramik.
Balkone:	<ul style="list-style-type: none">• Balkone schmal und teilw. sowohl durch die Beschaffenheit als auch deren Lagen nur eingeschränkt nutzbar.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Räume haben eine sehr gute Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem geringen Alter entsprechenden Zustand (weitestgehend neuwertig). Wie oben ausgeführt, wird davon ausgegangen, dass <u>keine</u> WEG-Rücklagen gebildet wurden.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt kann in der jetzigen Form uneingeschränkt weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von dem Eigentümer und seiner Familie bewohnt (vgl. Ausführung oben). Darüber hinaus bestehen auskunftsgemäß keine Bestandsrechte Dritter. Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist die Wohnung <u>nicht</u> als Freizeitwohnsitz nutzbar - somit steht die Eigennutzung als
-----------------	--

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

	ganzjähriger Wohnsitz eines potenziellen Erstehers im Vordergrund.
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Zuwegung über die Straße Schnablfeld (öffentliches Gut) – zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gutem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	<p>Die bewertungsgegenständliche Einheit verfügt über eine Garten- bzw. Grünfläche, welche ausgehend von dem Wohn-/Essbereich betreten werden kann (vgl. Bilddokumentation). Die Außenflächen werden gem. Nutzwertgutachten als Freiflächen deklariert und den jeweiligen Nutzwerten der Wohnungen zugeschrieben.</p> <p>Aufgrund der Bebauung (vgl. Ausführungen oben) verfügt die Liegenschaft insgesamt über keine nennenswerten Außenbereiche. In nördlicher Richtung befindet sich lediglich die Zufahrt, sowie der Hauseingang. In südlicher Himmelsrichtung befindet sich der Garten, welcher jedoch auf Grund der dichten Bebauung und Nähe zum Nachbargrundstück eher klein ausfällt (vgl. Bilddokumentation).</p>

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Einheiten „Wohnung 2“ sowie „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“ in A-6353 Going am Wilden Kaiser, Schnablfeld 11 zum Wertermittlungsstichtag: 13.12.2024.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes technische Aspekte im Vordergrund stehen. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung sich die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten (nicht jedoch der Reproduktionswert), wichtig. Weiters wurden tatsächliche Verkäufe von Wohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft untersucht und, soweit die in der Urkundensammlung diesbezüglich angeführten Preise marktüblich erschienen, auch zu Vergleichszwecken herangezogen.

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand Angebotspreise und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

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 Bebauungsabschlüsse verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Dies trifft insbesondere auf wohnwirtschaftliche Baugrundstücke zu. Spätestens seit Ende 2022 kam es aufgrund der deutlichen Zinssteigerungen zu einem abrupten Ende des Immobilienbooms und signifikant rückläufigen Verkaufsfällen. Auch die erzielbaren Preise sanken in einigen Segmenten bereits wieder spürbar im Jahr 2023 (vgl. Ausführungen zur Marktanpassung).

Aufgrund der Nutzungsform der bewertungsgegenständlichen Immobilie als Wohnhaus haben wir uns an Bodenwerten für Wohnnutzungen orientiert. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (2021 bis 2023) zum Bewertungsstichtag folgende fünf konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2021	2021	2021	2023	2022
	21.04.2021	29.11.2021	26.02.2021	07.09.2023	15.04.2022
Grundstücksfläche (m ²)	1.006	647	700	727	773
Gst.	233/8	151/9	42/14	167/15	1240/17
Katastralgemeinde	82103	82103	82103	83004	82103
EZ	842	844	910	1170	90129
Widmung	Tourismusgebiet (§40 V TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Gemischtes Wohngebiet (§38 II TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	2941/2021	603/2022	1017/2021	4330/2023	6068/2022
Kommentare	Dienstbarkeiten: Wege-/Fahrrechte	Dienstbarkeiten: Verlegung, Erhaltung und Betrieb von unterirdischen Verbindungen für Ver- und Entsorgungsleitunge n	lastenfrei	Dienstbarkeiten: Wege-/Fahrrechte, inkl. Der Führung einer Wasserleitung in unterirdisch gelegten Röhren	lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	1.990.000 €	1.294.000 €	740.000 €	1.308.600 €	1.623.300 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	1.978,13 €	2.000,00 €	1.057,14 €	1.800,00 €	2.100,00 €

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

Gutachterliche Veränderung
Wertsteigerung pro Quartal ca.
1,50%
bis Mitte 2022
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung ist aufgrund der gegenwärtigen Bebauung und der WEG-Konstellation praktisch ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss daher bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Der unterfertige 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 1.900,- Euro/m² für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall muss die (teilweise) **Lage innerhalb einer 100-jährlichen Hochwasserzone (HQ 100) sowie gelber Wildbachgefahrenzone** berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist.

Die **Hochwasserzone HQ 100 sowie gelbe Wildbachgefahrenzone** erstreckt sich dabei nicht über die gesamte Fläche des Grundstücks sondern über eine Teilfläche von insgesamt rd. 69,5 m². Diese Belastung wird insgesamt mit einer **Wertminderung von 10,00 %** (auf die belastete Teilfläche) bewertet.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	667 m ²	1.900 Euro/m ²	1.267.300 Euro
Abschlag HQ 100 bzw. gelber Wildbach	10 %	69,50 m ²	1.900 Euro/m ²	-13.205 Euro
Bodenwert (korrigiert)			1.880 Euro/m ²	1.254.095 Euro

Somit ergibt sich ein **korrigierter Bodenwert von (gerundet) ca. 1.254.000 Euro** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständliche „Wohnung 2“ sowie „Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2“** (insg. 222/452 Nutzwertanteile) von rd. **615.949,- Euro**.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuerstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verlorener Bauaufwand veranschlagt.

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand der in der uns vorliegenden Bauakte angegebenen Werte angesetzt und anhand der vorliegenden Pläne

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

plausibilisiert. Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, real angefallenen Herstellungskosten sind somit hier nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse berücksichtigt worden. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige, hochwertig ausgeführten Bauten anfallen.

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 2.11, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser – Standardstufe 5 / Typ 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen – Standardstufe 5) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹¹)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.350,-- Euro/m² BGF** für die bewertungsgegenständliche Einheit „**Wohnung 2**“ (Wertansatz bereits unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine Teilfläche sich im unteren Geschoss befindet und faktisch einen Keller-Lagerraum darstellt - der jedoch gut nutzbar ist) sowie Kosten i.H.v. rund **1.000,-- Euro/m² BGF** für die bewertungsgegenständliche Einheit „**Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2**“ – Garagenfläche.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit auch im Bereich der **Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹², welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 4.000,-- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) bis 4.500,-- (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 20 % in Bezug auf die Baunebenkosten. Die besonderen Bauteile (insg. drei Balkone) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 5,0 % der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Selbiges gilt für die Ansätze der Außenanlagen, die ebenso mit pauschal 5,0 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden.

Der Zuschlagsfaktor für Allgemeinflächen wird gutachterlich mit 15 % (bezogen auf die BGF der Wohnung) veranschlagt.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer i.H.v. 20 % erfolgte im Bewertungsfall, da der Enderwerberkreis für vergleichbare Objekte im Regelfall nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Wertansätze sind somit „Brutto“, was bedeutet, dass der Endverbraucher letztlich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

¹¹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹² Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2024.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** zu Grunde. Der gewählte Ansatz ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich bei der Immobilie um ein Objekt handelt, welches ursprünglich ausschließlich zu wohnzwecken erbaut wurde und das voraussichtlich auch weiterhin in einer zu Wohnzwecken WEG-Konstellation bestehen bleibt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag. Aufgrund von unterlassener Instandhaltung oder erfolgter Modernisierungen kann es zu einer Verlängerung oder Verkürzung der rechnerischen Restnutzungsdauer kommen.

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / fiktives Baujahr	2019
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2024
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	75
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	75

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

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Fall ergeben sich sonstige wertbeeinflussende Umstände in Form der übergewöhnlichen offenen Forderungen der Gemeinde Going i.H.v. 232,40 Euro.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

4.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)*	340,95
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	730.677,49
Baunebenkosten	146.135,50
Außenanlagen	36.533,87
Zuschlag für besondere Bauteile	36.533,87
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	949.880,74
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-59.367,55
Abschläge / Zuschläge	-232,40
Gebäudesachwert	890.280,79
Bodenwert	615.949,31
Sachwert gesamt	1.506.230,11
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgmeinflächen</i>	

5. Ableitung des Verkehrswertes

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert jener geschätzte Betrag, für den eine Liegenschaft 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. D.h. der Marktwert ist 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. Das sämtliche Eingangparameter bereits die Marktverhältnisse widerspiegeln ist eine gesonderte Anpassung der Marktwerte im vorliegenden Bewertungsfall nicht notwendig. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Sachwertermittlung orientieren.

Der **Sachwert wurde mit ca. 1.506.000,- 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.

Gem. eigenen **Erhebungen von Vergleichspreisen (erfolgte Transaktionen) wurden in den vergangenen Jahren im Umfeld** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft je nach Mikro-Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnung Preise in einer Spanne von ca. 4.500,- bis rd. 15.000,- Euro/m² (Durchschnitt rd. 9.700,- Euro/m²) – eine Vergleichbarkeit zu der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit ist nicht unmittelbar gewährleistet, da es sich im bewertungsgegenständlichen Fall faktisch um eine Doppelhaushälfte handelt.

Den einschlägigen Portalen ist aktuell eine ähnliche Preisspanne, je nach Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnung von rd. 5.800,- bis ca. 14.400,- Euro/m² zu entnehmen – für Wohnungen innerhalb der Gemeinde Going am Wilden Kaiser. Hierbei handelt es sich jedoch um unverhandelte Angebotspreise, diese müssten noch um die übliche Verhandlungsspanne reduziert werden. Weiterhin variiert der Preis pro m² stark, je nach Alter und Zustand der Wohnung.

Gem. WKO Immobilienpreisspiegel 2024 (letztmalige Veröffentlichung) notiert der Preis für gebrauchte Wohnungen im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert im Jahr 2024 in sehr guten Lagen bei rd. 4.973,- bis 5.111,- Euro/m² p.m.¹³. In guten Lagen werden Preise von 3.852,- bis 3.926,- Euro/m² p.m. aufgerufen. Für gebrauchte Wohnungen mit einem sehr guten Wohnwert notiert der Preis in sehr guten Lagen für das Jahr 2024 bei 6.121,- bis 6.189,- Euro/m² und in guten Lagen bei 4.172,- bis 4.341,- Euro/m². Damit bewegen sich die Preise des WKO-Immobilienpreisspiegels teilweise unterhalb der Bandbreite, die wir in einschlägigen Portalen beobachten konnten. Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels auch hier um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt.

Der hier ermittelte Wert von ca. 7.820,- Euro/m² Wohnnutzfläche¹⁴ lässt sich somit auch ausgehend von Vergleichspreisen plausibilisieren. Da es sich faktisch um eine Doppelhaushälfte – jedoch als WEG-Objekt – handelt, ist der Vergleich mit „normalen“ Wohnungen nur bedingt gegeben.

¹³ Die Gemeinde Going ist Teil des Bezirk Kitzbühels.

¹⁴ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der hier ausgewiesenen Fläche die zwei Lagerflächen im unteren Geschoss (die nur einen untergeordneten Nutzwert aufweisen) enthalten sind.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Da alle Parameter bereits in den verwendeten Eingangsparametern berücksichtigt wurden ist keine weitere Anpassung notwendig. Es erfolgt:

Keine Marktanpassung: **0 EURO.**

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für das bewertungsgegenständliche „**Wohnung 2**“ sowie „**Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2**“, Schnablfeld 11 in A-6353 Going am Wilden Kaiser wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 mit

1.506.000,-- Euro

(in Worten: eine Million fünfhundertsechstausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Einheit Wohnung 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 mit (gerundet)

28.250,-- Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausendzweihundertfünfzig Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 06.03.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Lage im Raum

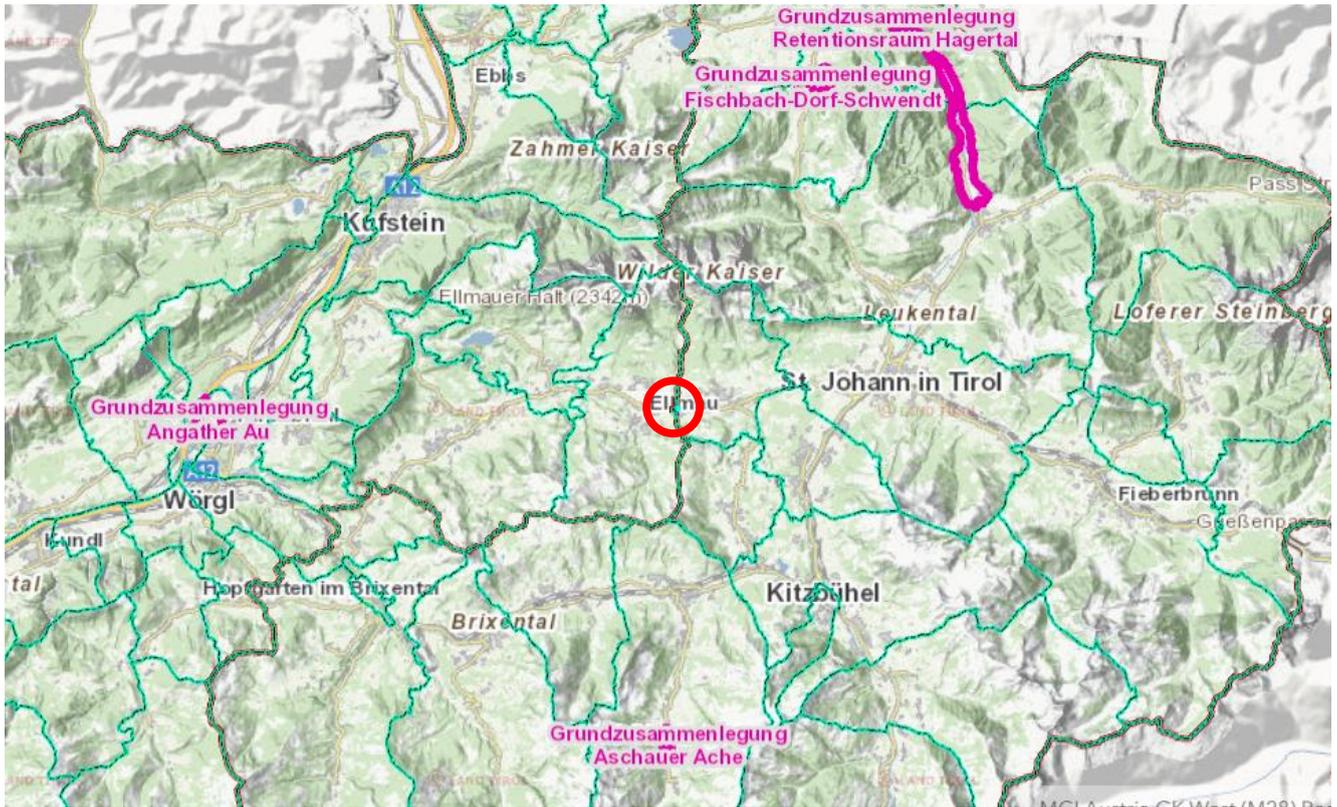


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 06.02.2025)

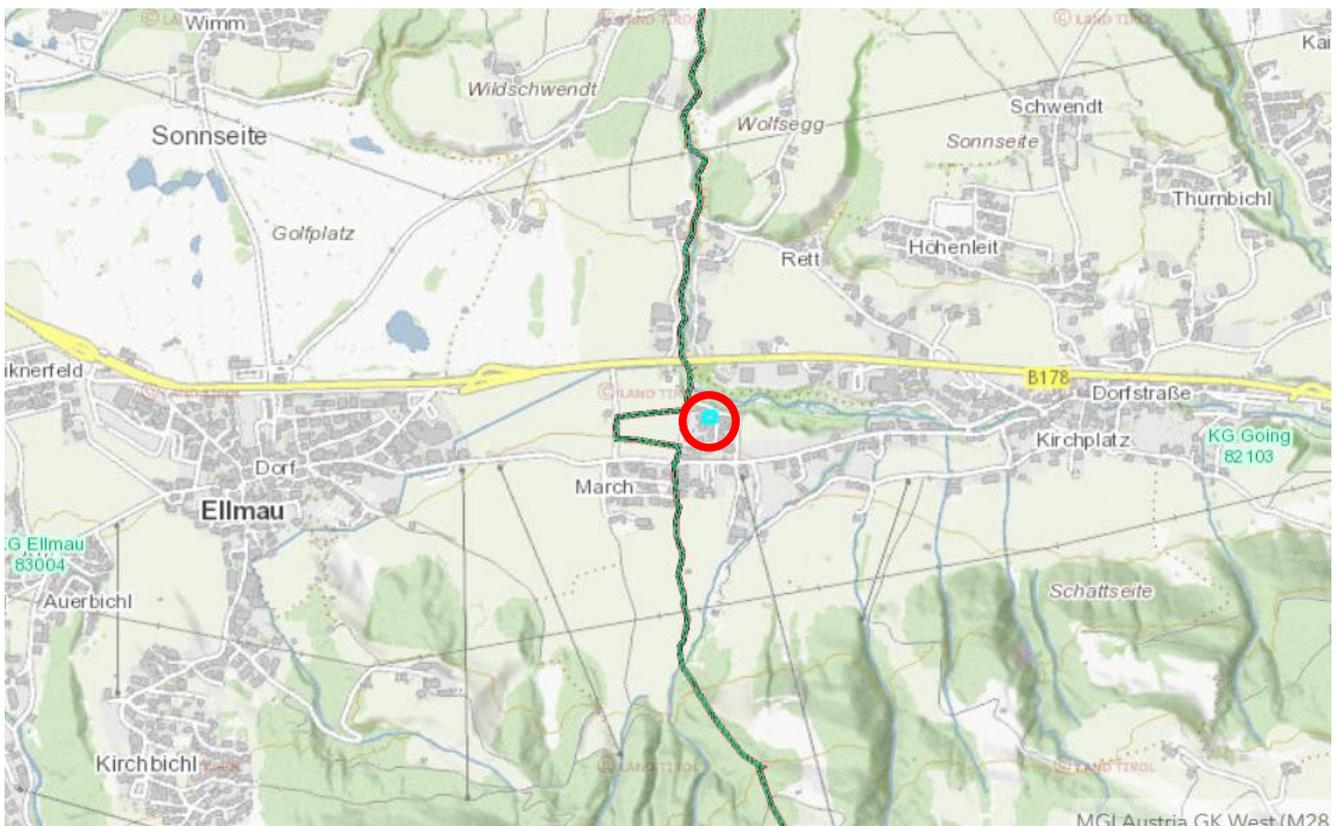


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 06.02.2025)

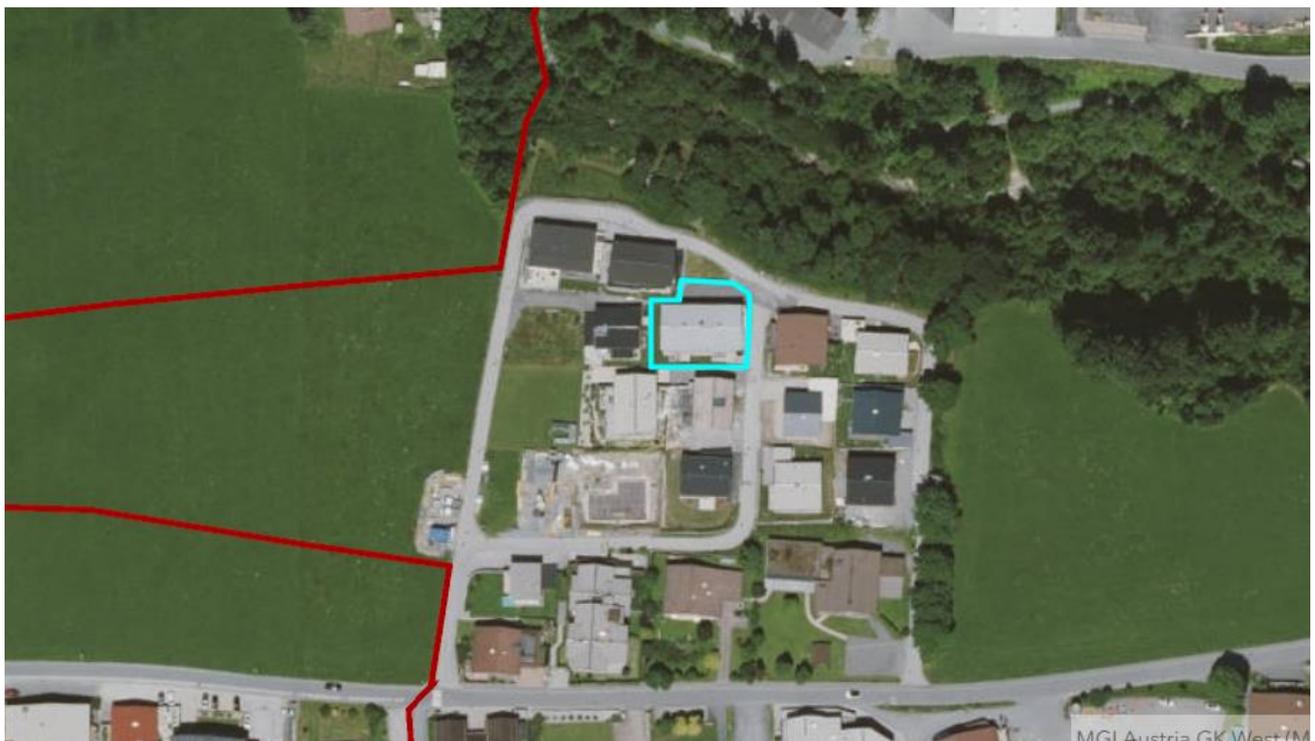


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82103 Going EINLAGEZAHL 872
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

Letzte TZ 4741/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
151/24	G	GST-Fläche	* 667	
		Bauf.(10)	291	
		Gärten(10)	376	Schnablfeld 11
				Schnablfeld 13

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 6539/2014 Recht der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung eines Schmutzwasserkanales auf Gst 151/1 in EZ 735 für Gst 151/24
- b 5871/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 834

***** B *****

3 ANTEIL: 197/452

Michael Unterrader

GEB: 1991-04-27 ADR: Astbergweg 32, Going am Wilden Kaiser 6353

- a 5871/2016 Kaufvertrag 2016-08-08 Eigentumsrecht
- b 5871/2016 Vorkaufsrecht
- c 4389/2017 Urkunde 2017-06-23 Eigentumsrecht
- d 4389/2017 Wohnungseigentum an Wohnung 1
- e 1445/2018 Veräußerungsverbot

4 ANTEIL: 33/452

Michael Unterrader

GEB: 1991-04-27 ADR: Astbergweg 32, Going am Wilden Kaiser 6353

- a 5871/2016 Kaufvertrag 2016-08-08 Eigentumsrecht
- b 5871/2016 Vorkaufsrecht
- c 4389/2017 Urkunde 2017-06-23 Eigentumsrecht
- d 4389/2017 Wohnungseigentum an sonstige selbständige Räumlichkeit 1
- e 1445/2018 Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 189/452

Stefan Unterrader

GEB: 1984-09-16 ADR: Schnablfeld 11, Going am Wilden Kaiser 6353

- a 5871/2016 Kaufvertrag 2016-08-08 Eigentumsrecht
- b 5871/2016 Vorkaufsrecht
- c 4389/2017 Wohnungseigentum an Wohnung 2
- d 1444/2018 Veräußerungsverbot
- e gelöscht

6 ANTEIL: 33/452

Stefan Unterrader

GEB: 1984-09-16 ADR: Schnablfeld 11, Going am Wilden Kaiser 6353

- a 5871/2016 Kaufvertrag 2016-08-08 Eigentumsrecht

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 05.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

b 5871/2016 Vorkaufsrecht
c 4389/2017 Wohnungseigentum an sonstige selbständige Räumlichkeit 2
d 1444/2018 Veräußerungsverbot
e gelöscht
***** C *****
1 a 5871/2016
WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt 7 a Kaufvertrag 2016-08-08 für
Gemeinde Going am Wilden Kaiser
2 a 5871/2016
VORKAUFSRECHT gem Pkt 7 a Kaufvertrag 2016-08-08 für
Gemeinde Going am Wilden Kaiser
3 a 4577/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
4 auf Anteil B-LNR 5 6
a 4921/2017 Pfandurkunde 2017-06-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 325.000,--
für RaiffeisenBank Going eGen (FN 40576x)
c 1444/2018 VORRANG von LNR 6 vor 4
d 2841/2024 Hypothekarklage (LG Ibk - 81 Cg 38/24m)
5 auf Anteil B-LNR 3 4
a 4922/2017 Pfandurkunde 2017-06-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 325.000,--
für RaiffeisenBank Going eGen (FN 40576x)
c 1445/2018 VORRANG von LNR 8 vor 5
6 auf Anteil B-LNR 5 6
a 1444/2018 Schuldschein 2018-03-20
PFANDRECHT EUR 78.100,--
5 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 7.810,--
für Land Tirol
b 1444/2018 VORRANG von LNR 6 vor 4
7 auf Anteil B-LNR 5 6
a 1444/2018
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
8 auf Anteil B-LNR 3 4
a 1445/2018 Schuldschein 2018-03-20
PFANDRECHT EUR 60.350,--
5 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 6.035,--
für Land Tirol
b 1445/2018 VORRANG von LNR 8 vor 5
9 auf Anteil B-LNR 3 4
a 1445/2018
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
10 auf Anteil B-LNR 5 6
a 3355/2023
PFANDRECHT vollstr. EUR 186,13
Kosten EUR 142,13 für Gemeinde Going am Wilden Kaiser
(BG 821 - 3 E 2668/23f)
11 auf Anteil B-LNR 5 6
a 4741/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 268.575,09, Kosten EUR 10.243,34
samt 4 % Z seit 2024-07-22, EUR 2.338,04 für Raiffeisenbank
Going eGen (FN 40576x) (BG 821 - 3 E 4050/24t)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/2) (v. 05.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Flächenwidmungsplan

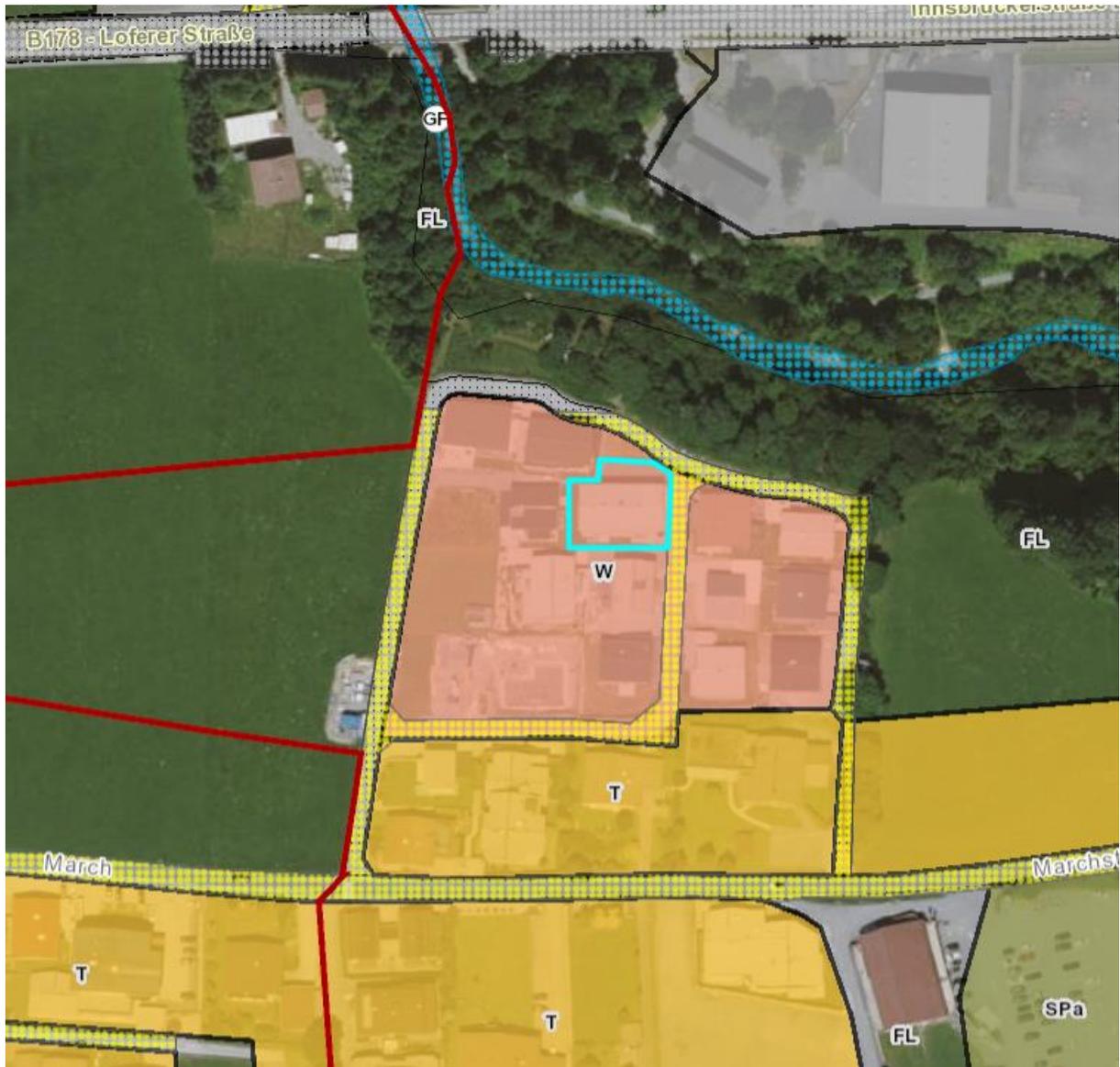


Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Gefahrenzonendarstellung



Abbildung 9: Wildbach- und Naturgefahrenauszug (tiris, v. 06.02.2025)

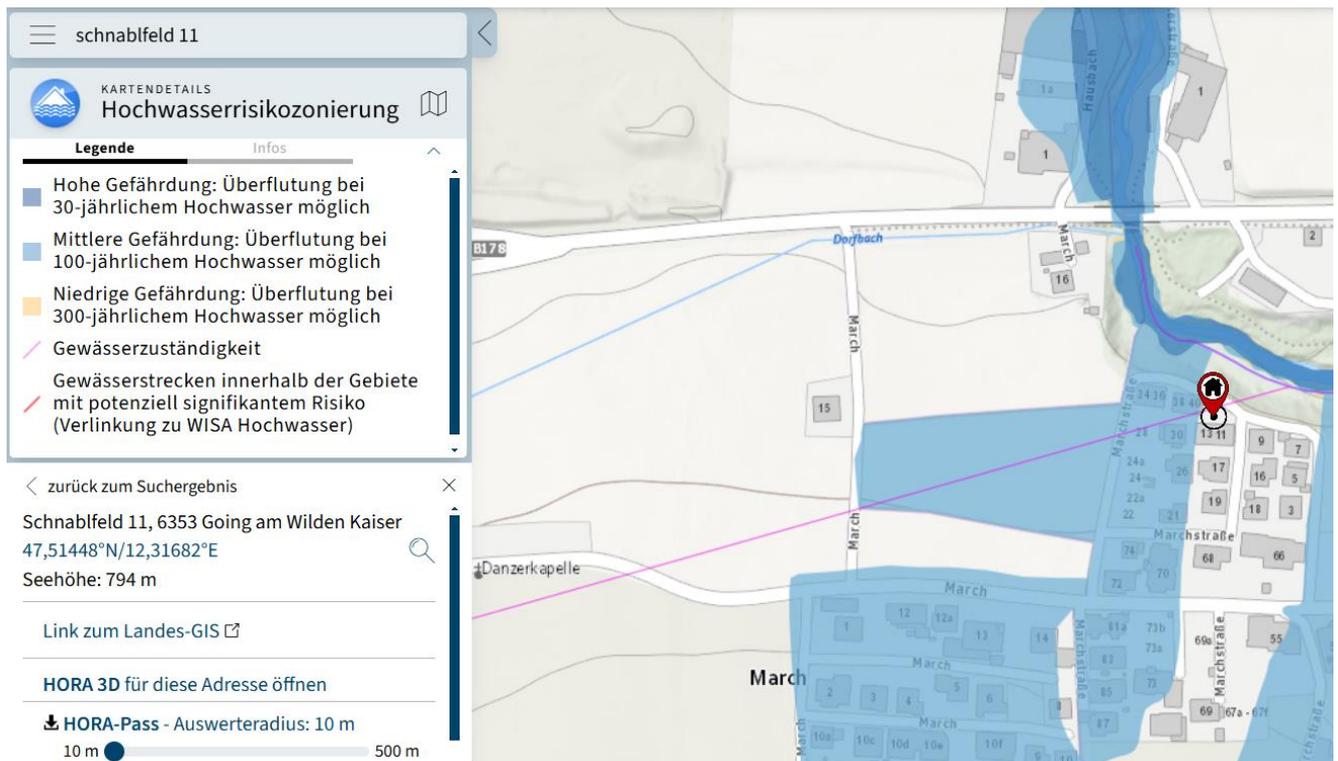


Abbildung 10: Hochwasserrisiko (HORA, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
März 2025

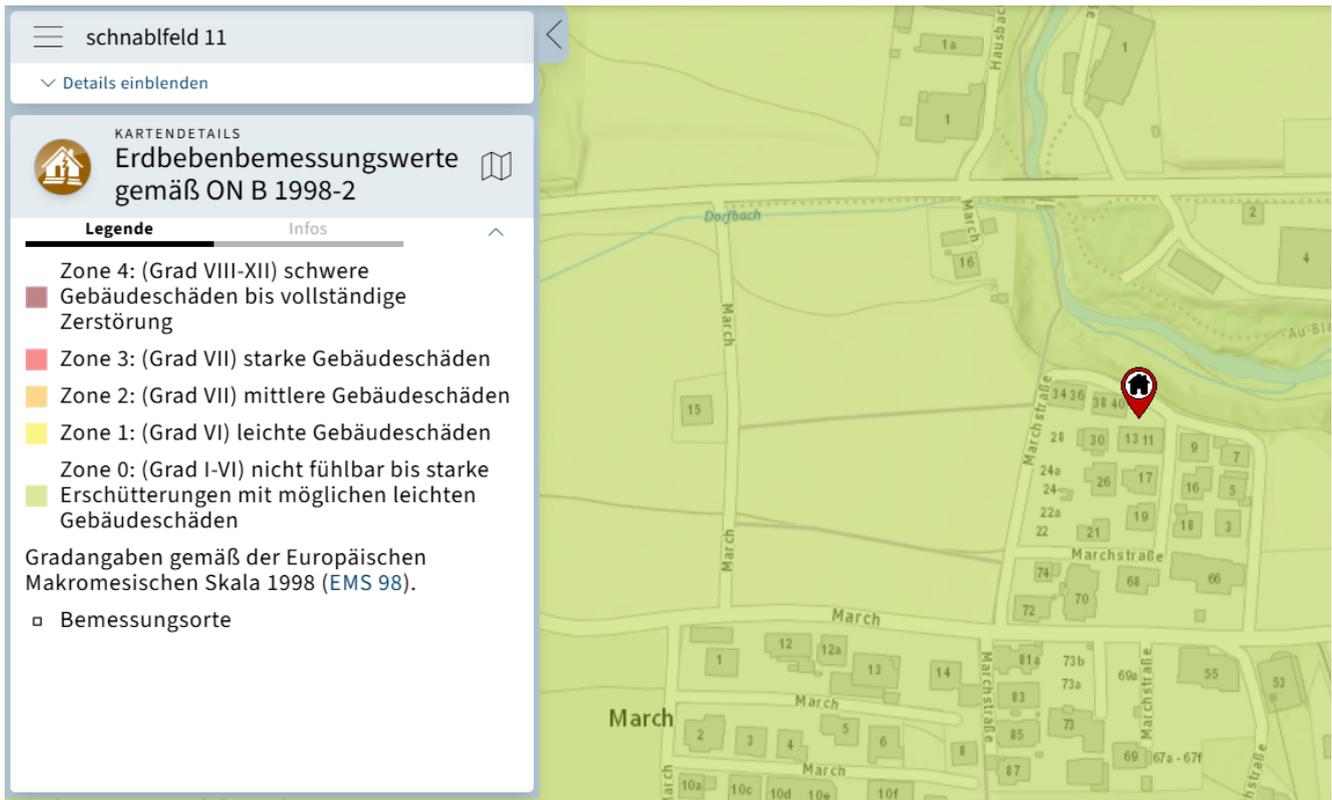


Abbildung 11: Erdbebenrisiko (HORA, v. 06.02.2025)

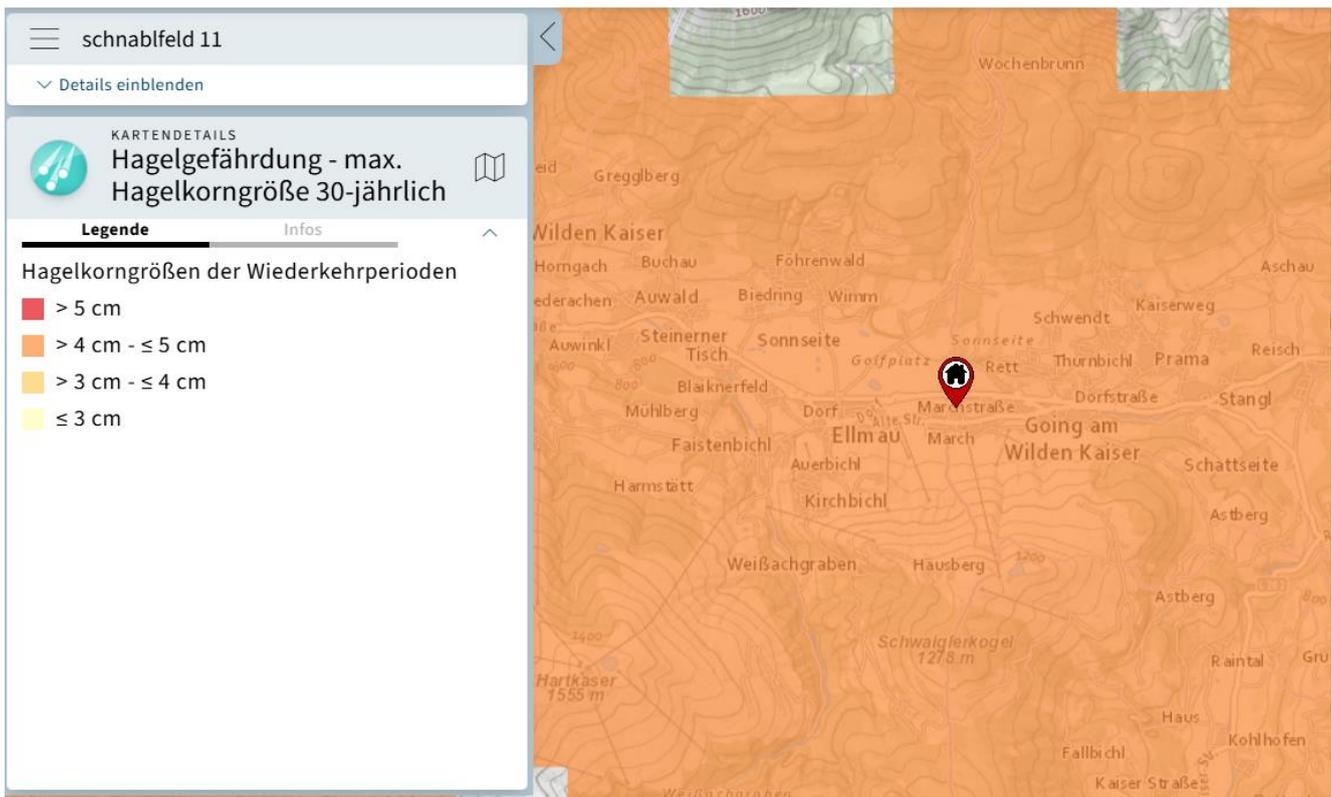


Abbildung 12: Hagelrisiko (HORA, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

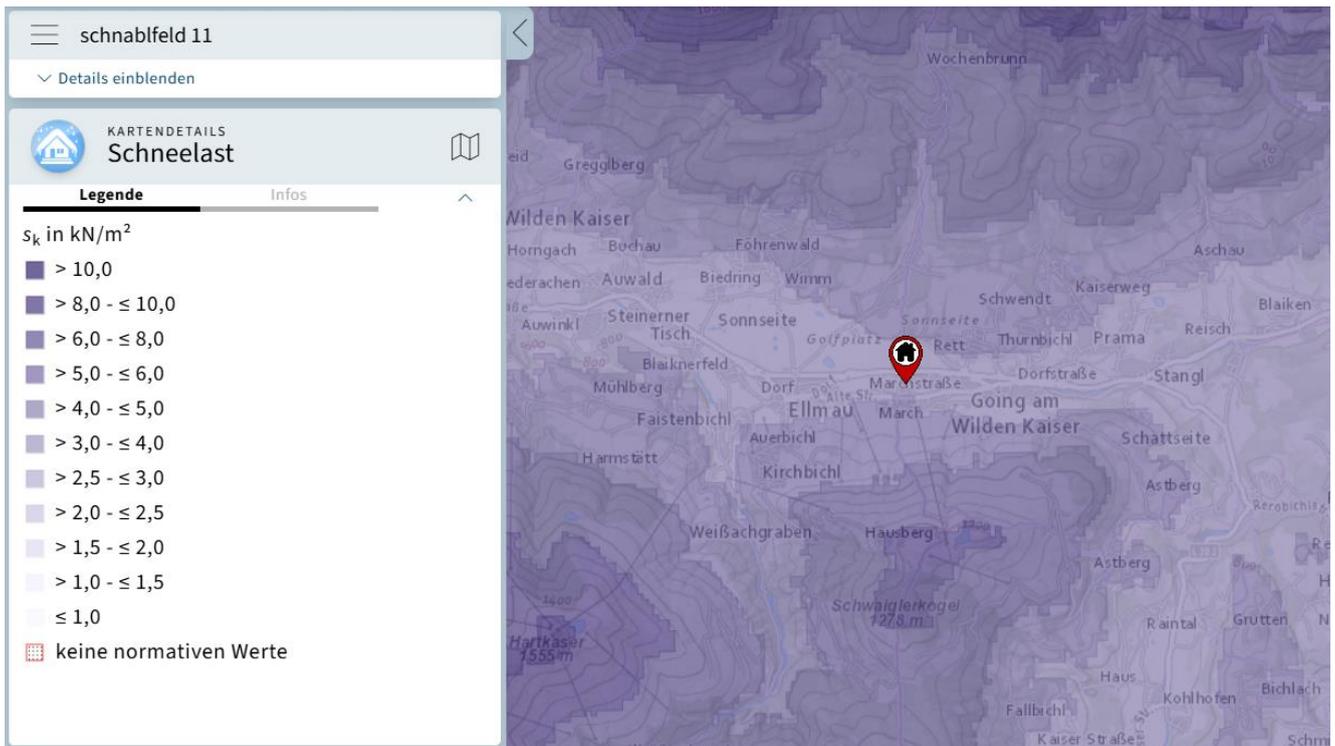


Abbildung 13: Schneelast (HORA, v. 06.02.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA-Pass

Adresse: Schnablfeld 11, 6353 Going am Wilden Kaiser
 Seehöhe: 794 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,51448° N | 12,31682° O

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

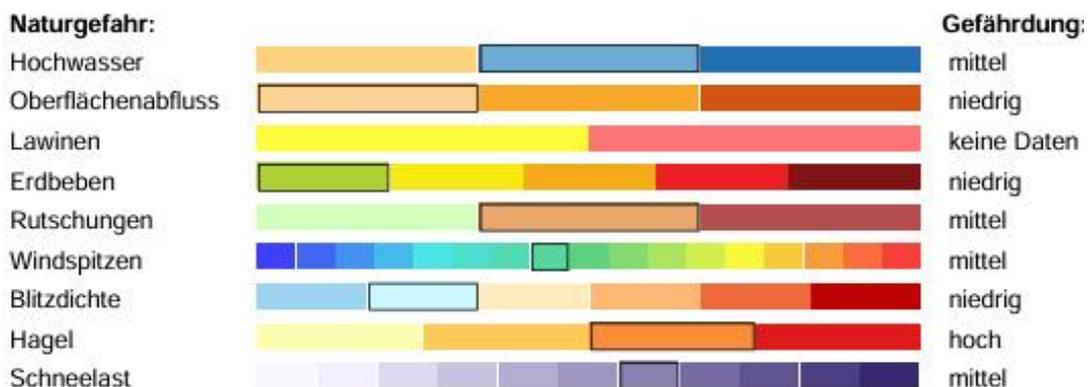
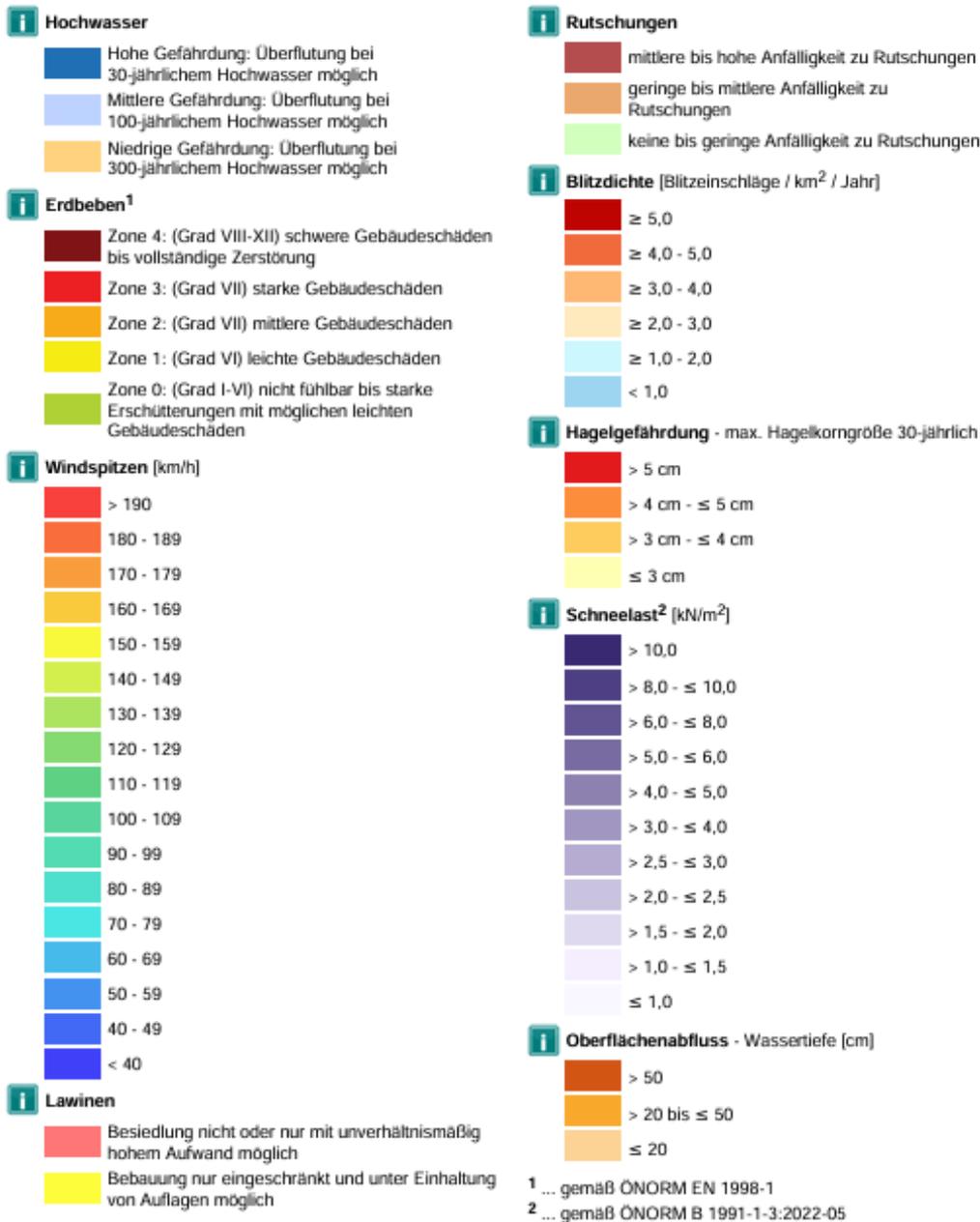


Abbildung 14: HORA Pass (1/2) (HORA v. 06.02.2025)

Legende und weiterführende Informationen



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

Abbildung 15: HORA Pass (2/2) (HORA v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Altlastenkataster

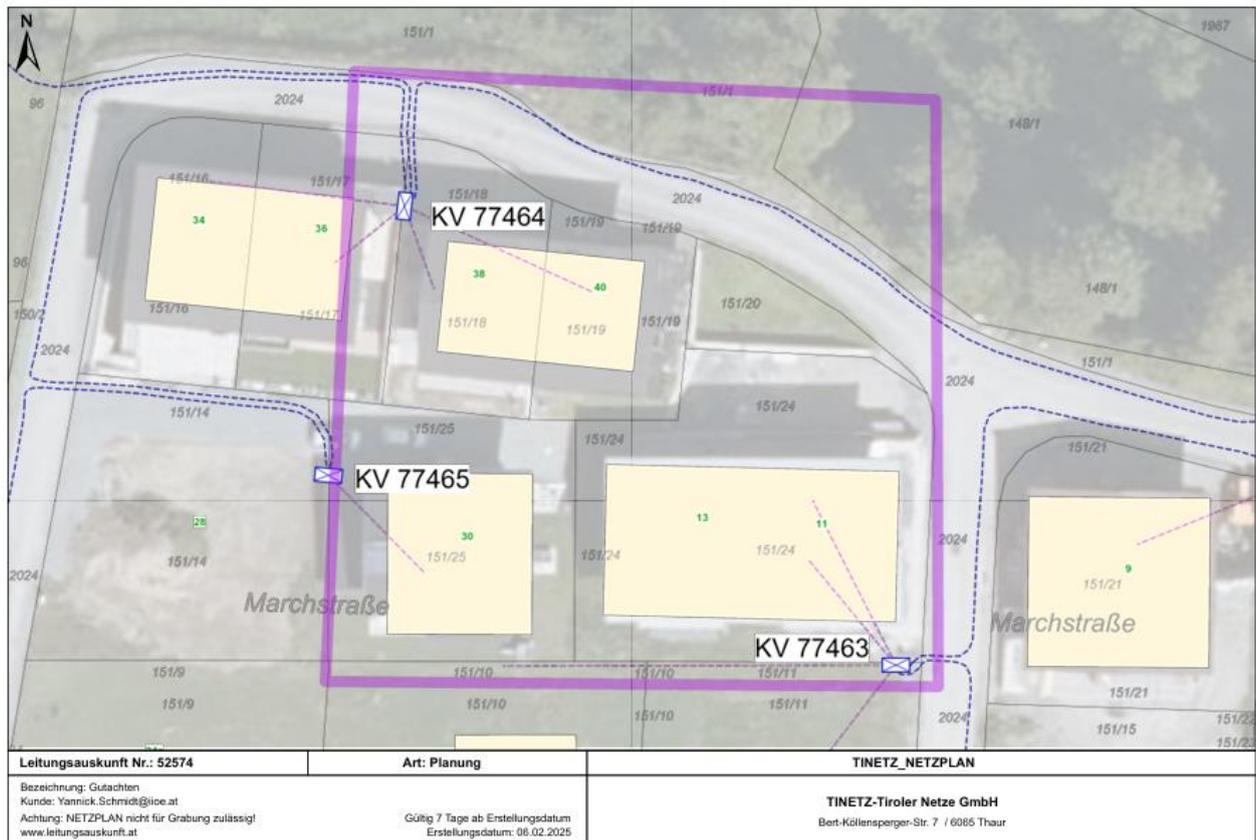


Abbildung 16: Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
 Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
 März 2025

Leitungsauskunft



Legende – TINETZ STROM

LA Anfragefläche

<p>TINETZ – Netzplan</p> <p>(Erd-) Kabel</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Hochspannung (> 1000 V) --- Niederspannung (< 1000 V) --- Reservekabel --- Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK) <p>Freileitung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hochspannung (> 1000 V) — Niederspannung (< 1000 V) — Leitung Fremd <p>Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kraftwerk, Umspannwerk ● Trafostation ◇ Freileitungsmast ○ Dachständer ⊠ Kabelverteiler 	<p>TINETZ – Lageplan</p> <p>(Kabel-) Trasse</p> <ul style="list-style-type: none"> — gemessen bei offenem Graben Lagegenauigkeit: ± 0,5 m — gemessen bei geschlossenem Graben Lagegenauigkeit: ± 1,5 m — konstruiert bzw. geortet Lagegenauigkeit: Aufgrund der Erhebungsmethode ist mit entsprechenden Lageabweichungen zu rechnen --- Lage unbekannt --- Trasse Fremd (Lage unbekannt) <p>Verrohrung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch = LWL-Schlauch (nicht lagerichtig!) <p>Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊠ Freileitungsmast ⊠ Kabelverteiler ◇ Kabelmerkstein ◇ KG Gewässerquerung ⊠ Kanaldeckel/Gully ○ HY Hydrant ○ TW Wasserschieber ⊠ Gasschieber <p>Elemente zur Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gebäude — Mauer, Einfriedung □ Randstein — Asphalttrand, Wegrand — Zaun
---	--

Abbildung 17: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 06.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Beilage 1 (TZ 6539/2014)



Abbildung 18: Beilage 1 (TZ 6539/2014)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Grundrisse

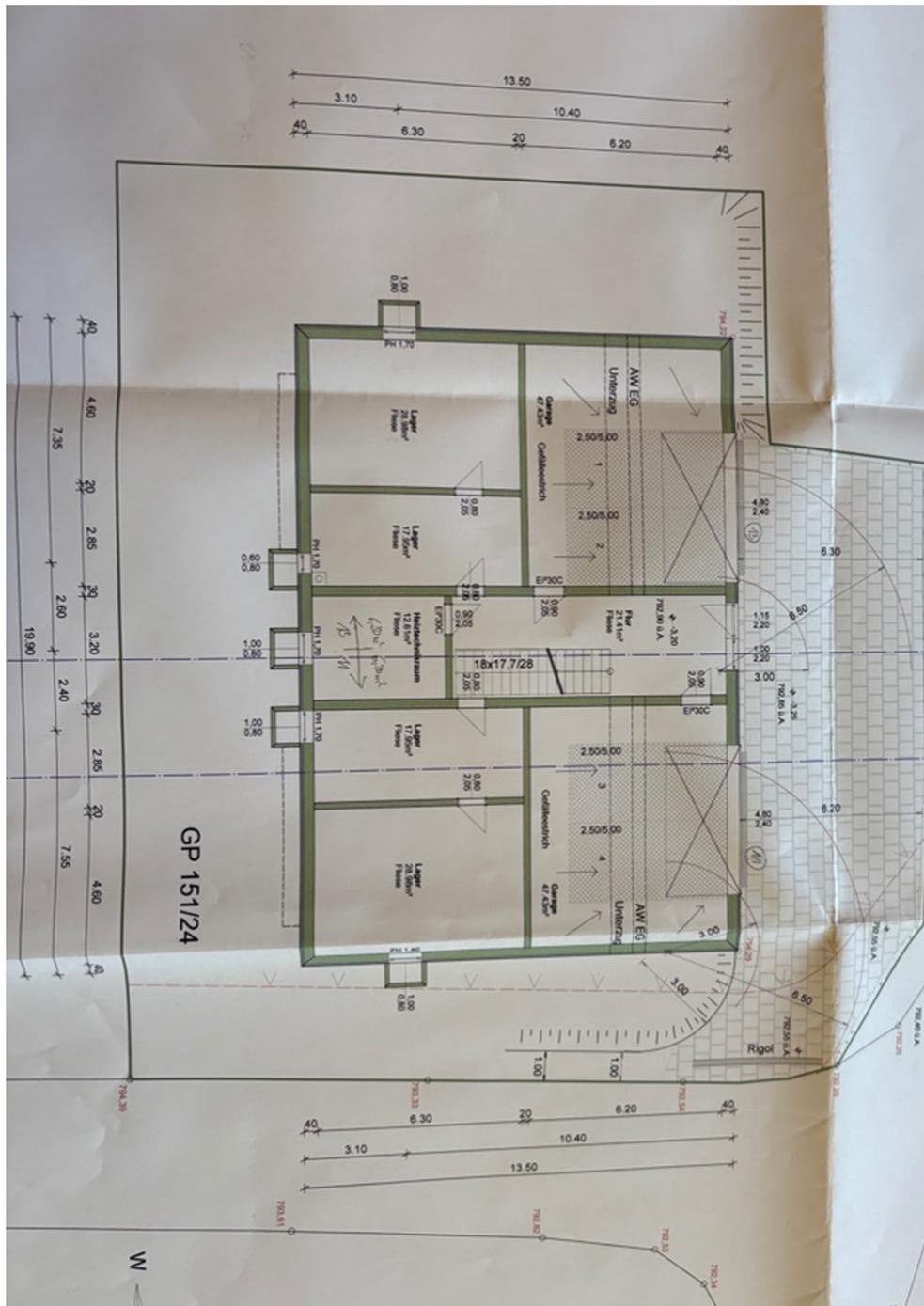


Abbildung 19: Grundriss Erdgeschoss (Einreichplan, v. 21.03.2017)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

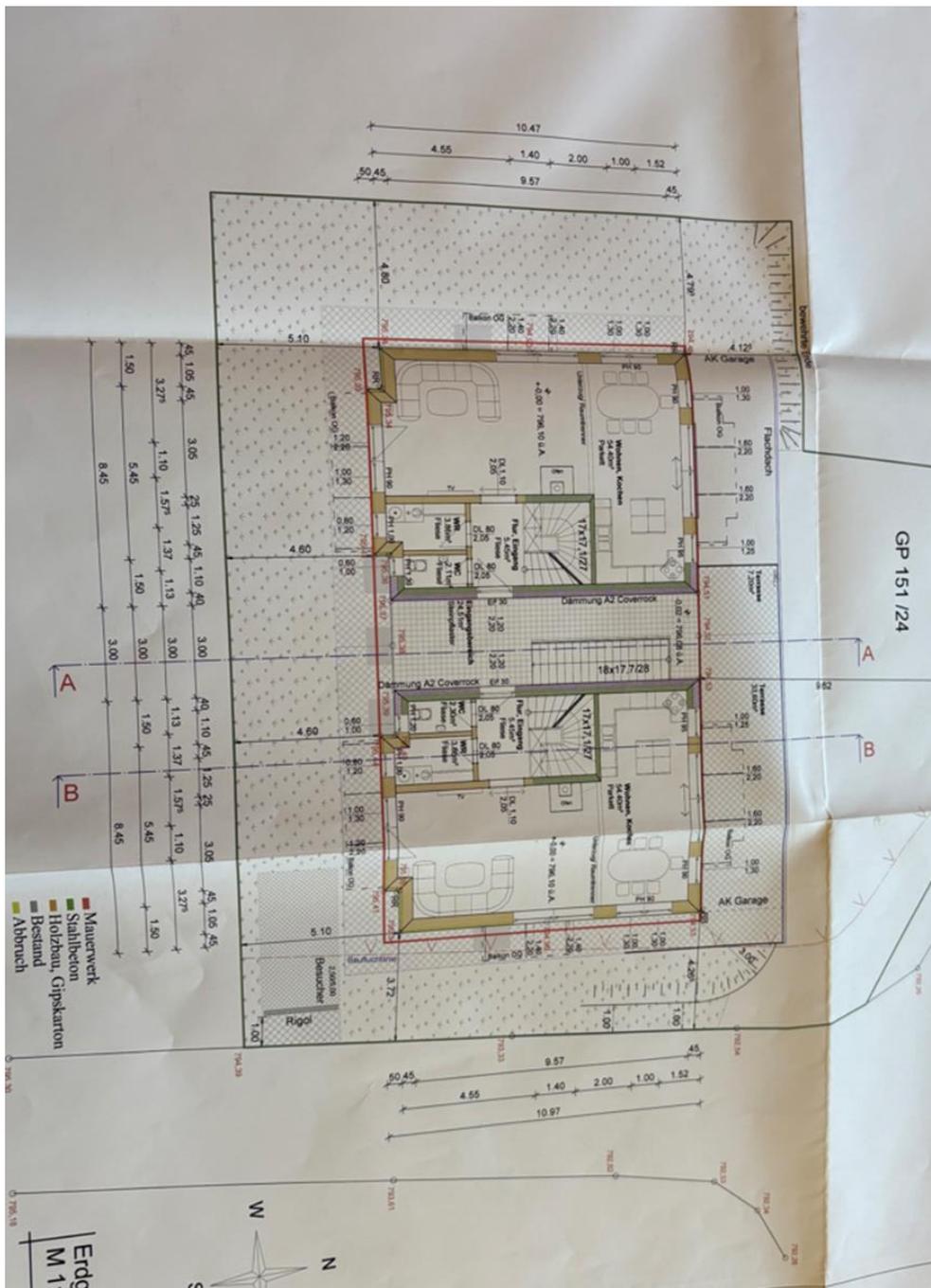


Abbildung 20: Grundriss 1. Obergeschoss (Einreichplan, v. 17.03.2017)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

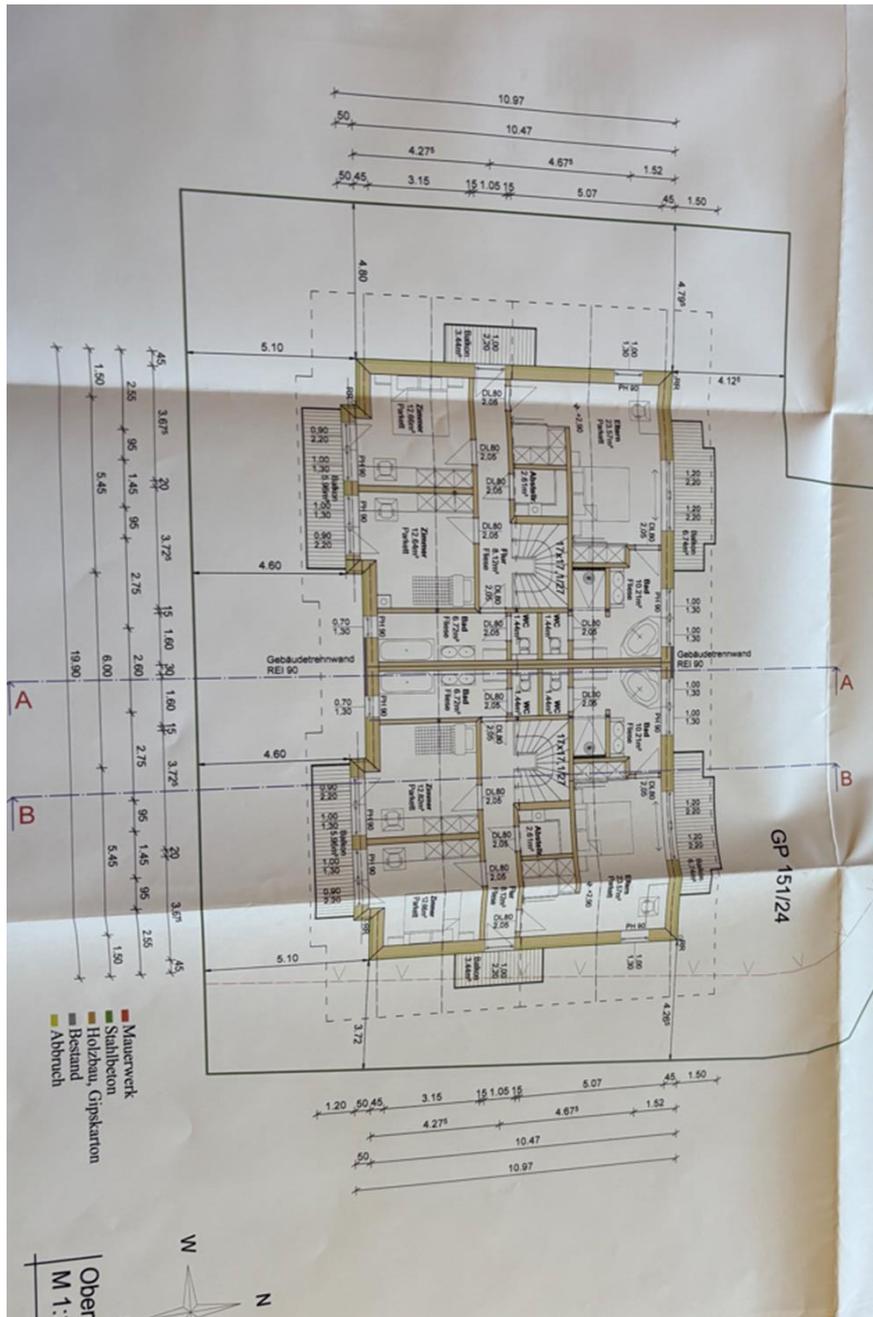


Abbildung 21: Grundriss 2.Obergeschoss (Einreichplan, v. 17.03.2017)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 22: Außenansicht (1/10)



Abbildung 23: Außenansicht (2/10)



Abbildung 24: Außenansicht (3/10)



Abbildung 25: Außenansicht (4/10)



Abbildung 26: Außenansicht (5/10)



Abbildung 27: Außenansicht (6/10)

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 28: Außenansicht (7/10)



Abbildung 29: Außenansicht (8/10)



Abbildung 30: Außenansicht (9/10)



Abbildung 31: Außenansicht (10/10)



Abbildung 32: Treppenaufstieg in das 1.OG



Abbildung 33: Flur 1.OG

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 34: Flur 1.OG – Zugang Vordach

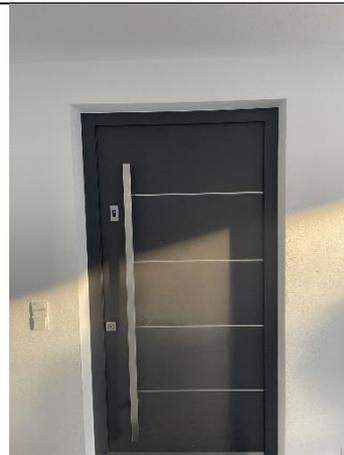


Abbildung 35: Wohnungseingang „Wohnung 2“



Abbildung 36: Vordach



Abbildung 37: Flur



Abbildung 38: Gäste-WC



Abbildung 39: Hauswirtschaftsraum

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 40: Wohn-/Essbereich



Abbildung 41: Wohn-/Essbereich



Abbildung 42: Küche



Abbildung 43: Küche



Abbildung 44: Kamin



Abbildung 45: Treppe Aufgang 2.OG

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

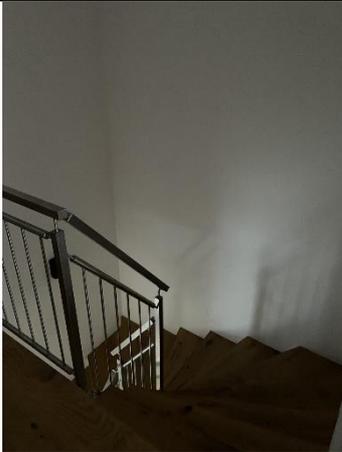


Abbildung 46: Treppe Aufgang 2.OG



Abbildung 47: Kinderzimmer



Abbildung 48: Kinderzimmer



Abbildung 49: Kinderzimmer



Abbildung 50: Kinderzimmer



Abbildung 51: Kinderzimmer Zugang Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 52: Balkon



Abbildung 53: Balkon



Abbildung 54: Flur Zugang Balkon



Abbildung 55: Zugang Elternzimmer



Abbildung 56: Kleiderschrank Elternzimmer



Abbildung 57: Elternzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 58: Elternzimmer



Abbildung 59: Bad Elternzimmer



Abbildung 60: Bad Elternzimmer



Abbildung 61: Bad Elternzimmer



Abbildung 62: Bad Elternzimmer



Abbildung 63: Zugang Bad Elternzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 64: Schalter Haustechnik

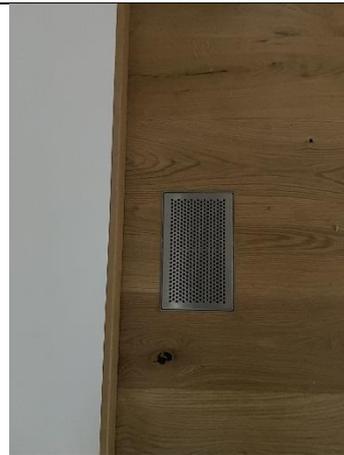


Abbildung 65: Belüftung (Kein Klima)



Abbildung 66: Flur 2.OG



Abbildung 67: Bad



Abbildung 68: Bad



Abbildung 69: Garage

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 70: Garage



Abbildung 71: Zugang Garage



Abbildung 72: Flur EG



Abbildung 73: Lager



Abbildung 74: Haustechnik



Abbildung 75: Zugang Lager

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnabfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025



Abbildung 76: Zugang Lager



Abbildung 77: Lager



Abbildung 78: Lager



Abbildung 79: Zugang Technikraum



Abbildung 80: Heizung



Abbildung 81: Staubsaugeranlage

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2

Schnabelfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser

März 2025

Flächenaufstellung

Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Nebenflächen in m ²	Sonstige Bereiche in m ²	Brutto- grundfläche in m ²
EG					
Garage	47,43		47,43		52,26
Lager	17,95	17,95			53,04
Lager	28,98	28,98			
Freifläche	37,78			37,78	
1.OG					
Flur,Eingang	5,45	5,45			91,20
WC	2,30	2,30			
Waschraum	3,86	3,86			
Wohnen, Kochen	54,40	54,40			
Terrasse	64,92			64,92	
Freifläche	28,92			28,92	
2.OG					
Flur	8,12	8,12			106,80
Eltern	23,57	23,57			
Bad	10,21	10,21			
WC	1,44	1,44			
Abstellraum	2,61	2,61			
Zimmer	12,66	12,66			
Zimmer	12,82	12,82			
Bad	6,72	6,72			
WC	1,44	1,44			
Balkon (Nord)	6,74			6,74	
Balkon (Ost)	3,44			3,44	
Balkon (Süd)	5,96			5,96	
Summe	387,72	192,53	47,43	147,76	303,29
Wohnung 2		192,53			251,03
Sonst. selbstdt. Räumlichkeit 2			47,43		53,04

Abbildung 82: Flächenaufstellung

Verkehrswertgutachten

Wohnung 2 / Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2
 Schnablfeld 11 – A-6353 Going am Wilden Kaiser
 März 2025

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Exekutionssache Unterrader		
Adresse	Schnablfeld 11		
Grundstücksfläche m²	667	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus (hier: Doppelhaushälfte in WEG)		
Baujahr	2019	Stichtag	2024
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Wohnung 2	251,03	77%	192,53
Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2	52,26	91%	47,43
Zuschlag Allgemeinflächen	15%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
Summe BGF	340,95		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF		
Wohnung 2	2.350		678.417
Sonst. Selbständige Räumlichkeit 2	1.000 (Garage)		52.260
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			730.677
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		20,0%	146.135
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkone		5,0%	36.534
Außenanlagen		5,0%	36.534
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			949.881
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		5	
Restnutzungsdauer in Jahre		75	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		75	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-6%	-59.368
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			890.513
Abschlag (offene Forderungen)		-232,40	
Abschläge		-0,03% ca.	-232
Zuschläge		0,00% ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			890.281
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			615.949
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			1.506.230
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			1.506.230

Abbildung 83: Sachwertberechnung