

---

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Datum:** 13. April 2026  
**Az.:** 3 E 4100/25x  
**Bearbeiter:** SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

---



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **gehobenen Einfamilienwohnhauses**  
mit der Adresse „**Am Rehbüchel 20a**“ in A-6370 Kitzbühel.

Katastralgemeinde:	Kitzbühel Land
Grundstücksnummer:	477/3
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82107
Einlagezahl:	2110
Anteil:	Volleigentum
Eigentümer:	Max Arnemann & Lisa Katharina Arnemann (jeweils Hälfteigentum)
zum Wertermittlungsstichtag:	05.03.2026

**Verkehrswert** (exkl. Zubehör)  
zum Wertermittlungsstichtag  
05.03.2026:

**5.550.000, - Euro**

(in Worten: fünf Millionen fünfhundertfünfzigtausend Euro)

**Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs:**

**29.070, - Euro**

(in Worten: neunundzwanzigtausendsiebzig Euro)

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

**SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV***

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

Brandlboden 3  
A – 6323 Bad Häring  
[svenbienert@gmx.de](mailto: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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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 110 Seiten, davon 59 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.   VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>B.   ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>6</b>
<b>C.   RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>12</b>
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen .....	12
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	19
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte.....	20
4. (keine!) Freizeitwohnsitzwidmung .....	23
5. Sonstige rechtliche Angaben.....	23
<b>D.   GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A) .....</b>	<b>25</b>
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	25
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage.....	26
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	28
4. Erschließungszustand des Grundstücks .....	29
<b>E.   GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B) .....</b>	<b>30</b>
1. Gebäudeeckdaten .....	30
2. Gebäudeausführung und -ausstattung .....	30
3. Gebäudezustand .....	37
4. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien.....	39
5. Sonstige Informationen zum Objekt .....	41
<b>F.   VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....</b>	<b>42</b>
1. Allgemeines.....	42
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	43
3. Bodenwertermittlung.....	43
4. Ableitung des Sachwertes .....	46
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang .....	46
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter.....	46
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....	47
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden.....	48

4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör).....	48
5. Ableitung des Verkehrswertes .....	49
<b>G.   BESONDERE BEMERKUNGEN.....</b>	<b>51</b>
<b>H.   ANLAGEN.....</b>	<b>52</b>
Lage im Raum .....	53
Grundbuchauszug.....	55
Katastralmappenauszug.....	57
Flächenwidmungsplan.....	58
Örtliches Raumordnungskonzept.....	59
Bebauungsplan .....	60
Gefahrenzonendarstellung.....	62
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren) .....	64
Altlastenportal .....	66
Leitungsauskunft.....	67
Grundrisse .....	69
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) .....	75
Flächenzusammenstellung .....	109
Sachwertberechnung .....	110

---

## B. | ALLGEMEINE ANGABEN

---

---

Auftraggeber:	<b>Bezirksgericht Kitzbühel</b> <b>Herr Richter Dr. Georg Vorhofer</b> Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	<b>Volksbank Tirol AG</b> Meinhardstraße 1 A-6020 Innsbruck  <i>vertreten durch:</i> <b>Dillersberger &amp; Bronauer Rechtsanwaltsgemeinschaft</b> Maderspergerstraße 8/I A-6330 Kufstein
Verpflichtete Partei:	<b>Herr Max Frederik Nils Daniel Lennart Arnemann</b> Unterer Erlenweg 13 CH-8832 Wollerau  <i>vertreten durch:</i> <b>Herrn RA Mag. Weber,</b> Museumstraße 5/II, A-6020 Innsbruck  <u>sowie</u>  <b>Frau Lisa Katharina Arnemann</b> Dorfstraße 40 CH-8834 Schindellegi  <i>vertreten durch:</i> <b>Herrn RA Mag. Lughofer LL.M.</b> Graben 16 A-4020 Linz
Eigentümer:	Herr Max Frederik Nils Daniel Lennart Arnemann sowie Frau Lisa Katharina Arnemann (jeweils ½ Anteil).  <i>Hinweis: Im Grundbuchauszug sind die weiteren Vornamen des Verpflichteten nicht angegeben („Max Arnemann“).</i>
Auftrag vom:	30. Dezember 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die ggf. vorhandenen Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D

---

„Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).

Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen **geräumten Objekt** ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

---

Grund des Wertgutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.

---

Bewertungsstichtag: 05.03.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

---

Wertermittlungsgrundlagen:<sup>1</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,  
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),  
Tiroler Bauordnung 2018 resp. 2022 (TBO),  
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),  
ÖNorm B 1800 sowie ÖNorm B 1802-1,  
Exekutionsordnung (EO),  
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),  
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“  
Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und ge-  
richtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),  
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,  
Bienert, S. (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken,  
Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Gabler Verlag: Wiesbaden,  
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkunden-  
sammlung beim Grundbuch).  
Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 05.03.2026 sowie  
Mailverkehr vom 12.03.2026 und Telefonat v. 25.03.2026),  
Auskünfte der Stadtgemeinde Kitzbühel hinsichtlich offener Forderungen (Mail  
v. 12.03.2026),  
Bebauungsplan Nr. 411 (v. 03.12.1996; erhalten vom örtlichen Bauamt per  
Mail, v. 12.03.2026),

---

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

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 05.03.2026),  
Grundbuchauszug EZ 2110 (v. 12.03.2026),  
TZ 2201/1967 Dienstbarkeitsvertrag Bachler // Söllner (v. 07.09.1967),  
TZ 3394/1995 Kaufvertrag Obernauer // Söllner (v. 19.04.1995),  
TZ 4639/2001 Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag Obernauer // Rebsch (v. 09./10.07.2001),  
TZ 1425/1971 Vereinbarung Söllner // Wallauschek (v. 06.11.1968 / 31.07.1969),  
TZ 2349/1972 Teilungsausweis (v. 23.05.1971; keine weiteren Urkunden unter dieser TZ verbüchert!),  
TZ 3474/1995 Kaufvertrag Obernauer // Höfinger (v. 19.04./10.05.1995),  
TZ 1673/2001 Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag Rebsch // Höfinger-Schmid (v. 23.08.2000),  
Mikrolageplan (tiris online, v. 03.03.2026),  
Makrolageplan (tiris online, v. 03.03.2026),  
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 03.03.2026),  
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 03.03.2026),  
Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 03.03.2026),  
Orthofoto (tiris online, v. 03.03.2026),  
HORA-Pass (eHORA, v. 03.03.2026),  
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 03.03.2026),  
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 03.03.2026),  
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 03.03.2026),  
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 03.03.2026),  
Leitungspläne (tigas, v. 02.03.2026 & Stadtwerke Kitzbühel, v. 03.03.2026),

Bauakte:

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Einfamilienwohnhaus mit Garage, ganzjähriger Wohnbedarf“ (v. 20.03.1996),
  - Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
  - Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.06.1996 versehen),
  - Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage für ganzjährigen Wohnbedarf“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 907/96-Vi/Er, v. 17.06.1996),
-

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Anbau eines Wohnraumes an der NO-Seite des bestehenden Wohnhauses für ganzjährigen Wohnbedarf“ (v. 14.08.1998),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 14.08.1998, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 28.09.1998 versehen),
- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Anbau eines Wohnraumes an der NO-Seite des bestehenden Wohnhauses für ganzjährigen Wohnbedarf“, (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 3232/98-Vi/Str, v. 28.09.1998),
- Baugesuch unkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Anbau eines behindertengerechten Personenaufzuges an das bestehende Wohnhaus“ (v. 30.05.2003),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.05.2003, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 14.07.2003),
- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Anbau eines Personenaufzuges“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1030/03-Mag.E/Str, BAU-0559-02, v. 14.07.2003),
- Baubeginnanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 28.07.2003),
- Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.08.2004)
- Mitteilung der TÜV Austria v. 04/2024, wonach die Aufzugsanlage nicht mehr geprüft wird.
- sowie div. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Baufortschrittmeldungen, Erschließungskostenbescheide etc.).

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 02/2026),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2025 – Wohnimmobilien,

Kaufpreissammlung des unterfertigen Sachverständigen.

---

Von Dritten bereitgestellte Unterlagen:	- Auskunft der Verpflichteten Partei, <u>Frau Lisa Arnemann</u> , hinsichtlich (nicht vorhandener) Bestandsverhältnisse,  erhalten per Mail v. 20.03.2026 (RA Mag. Lughofer, im Namen & Auftrag für Frau Arnemann)
Tag der Ortsbesichtigung:	05. März 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Max Arnemann (Verpflichtete Partei),  Frau Lisa Arnemann (Verpflichtete Partei),  Frau Mag. Ruhdorfer (als rechtl. Vertretung von Frau Arnemann),  Herr Mag. Grünfelder (Volksbank Tirol AG / betreibende Partei),  Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),  Herr Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),  Dauer des Ortstermins: von ca. 13:00 bis ca. 13:30 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 sowie einer fachgerechten Montage ausgegangen.
- Da es sich um ein gehobenes Einfamilienwohnhaus in exklusiver Lage handelt, welches 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 Stadtgemeinde Kitzbühel (Mail v. 12.03.2026) Rückstände an Gemeindeabgaben i.H.v. insgesamt 4.029,37 Euro (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.

---

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.

- Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

---

Umfang der Besichtigung:

- Anwesen und Gebäude von außen,
- Einfriedung,
- Außenanlagen,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Liegenschaft (Keller, Erd- & Obergeschoss, Garage & Nebenflächen),
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

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

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

---

## C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

### 1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte Rechte: In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 12.03.2026 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

#### Vorbemerkung zur Zuwegung:

Die Zuwegung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist grundsätzlich über zwei verschiedene Privatwege über die Gst. 465/1 („untere Wegtrasse“) und Gst. 851/6 („obere Wegtrasse“) möglich. Beide Wegtrassen zweigen vom Bichlnweg auf Gst. 4138 (öfftl. Gut) ab und führen aus unterschiedlicher Richtung zu einem weiteren Privatweg, welcher über die Gst. 477/7 und 477/9 zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf Gst. 477/3 verläuft. Für eine bessere Orientierung sei auf nachfolgende Abbildung und die Lagepläne in der Anlage verwiesen:



- 1) Lfd. Nr. 2a: TZ 2201/1967, TZ 3394/1995 & TZ 4639/2001:  
**Recht des Gehens und Fahrens über Gst 851/6** in EZ 90002  
**Gst 855/2** in EZ 1292 **Gst 854/5** in EZ 1268.

*Diese Eintragung geht auf einen Dienstbarkeitsvertrag aus 1967 zurück. Demnach wurde zum Zwecke der „gemeinsamen Erschließung“ ein Erschließungsweg über verschiedene Grundstücke errichtet. Konkret wurde festgehalten, dass dieser über eine befestigte Fahrbahnbreite von 5 m und eine freie Durchfahrtsbreite von 7 m umfassen soll.*

*Hinsichtlich der Erhaltungskosten wurde festgehalten, dass diese von „allen Anrainer(n) an diesem Weg gemeinsam zu tragen“ sind und die Vertragsteile sich sohin „wechselseitig das immerwährende unbeschränkte und unentgeltliche Geh- und Fahrrecht“ einräumen und diese Einräumung zu verbüchern ist.*

*Die Grundstücke (851/1, 854, 855, 857/1, 462, 464, 465/1 und 467/2) werden in der vorliegenden Urkunde zwar genannt, eine genaue Lage des Weges kann mangels Lageplan jedoch nicht eindeutig rekonstruiert werden, insbesondere, da einzelne Grundstücke heute nicht mehr existent sind, resp. es sich auch teils um bebaute Grundparzellen ohne Weganlagen handelt.*

*Die Parzelle 465/1 stellt aber jedenfalls den „unteren“ Erschließungsweg dar, während die in der Eintragung genannte Parzelle 851/6 dem „oberen“ Erschließungsweg entspricht (vgl. jeweils Abbildung oben).*

*Darüber hinaus wurde im Kaufvertrag aus 1995 (TZ 3394/1995) eingangs festgehalten, dass gem. Dienstbarkeitsvertrag v. 7.9.1967 ein Geh- und Fahrrecht über EZ 90002 (Gst. 851/6) eingeräumt wurde.*

*Insofern ist davon auszugehen, dass jedenfalls über die „obere“ Erschließungsstraße (insb. Gst. 851/6) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht.*

*Die vorliegende Eintragung (A2 Lfd. Nr. 2a) dient der eigenen Erschließung/Versorgung der (und Zuwegung zur) bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine ges. Wertrelevanz beigemessen. Ebenso ist die Übernahme anteiliger Wegerhaltungskosten einer Privatstraße als marktüblich (und sohin nicht ges. wertrelevant) zu erachten.*

*Abschließend wird hier festgehalten, dass angesichts fehlender Lagepläne aus 1967 die genaue Lage und der Verlauf der Wegtrasse nicht eindeutig bestimmbar ist. Der unterfertigende SV nimmt daher dahingehend keine Haftung. Sollten sich im Zuge weitergehender Erhebungen andere Anhaltspunkte ergeben (ein Lageplan war der Urkundensammlung nicht zu entnehmen) andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.*

- 2) Lfd. Nr. 3a: TZ 1425/1971 & TZ 3394/1995: **Recht der Errichtung, des Bestandes und Erhaltens von unterirdisch verlegten Wasser-, Drainage- und Kanalisationsleitungen auf Gst 462/2** in EZ 1251.

*Diese Eintragung geht auf eine Vereinbarung aus den Jahren 1968 resp. 1969 zurück.*

---

*Gemäß Wortlaut der vorliegenden Urkunde räumt die Verkäuferin dem Käufer des damaligen Gst. 462/2 „und dessen Rechtsnachfolgern“ das Recht ein, an die Wasser- und Kanalisationsleitungen laut Lageplan anzuschließen, Trinkwasser zu beziehen und Abwässer abzuleiten, wobei die Betriebs- und Instandhaltungskosten „gemeinsam mit allen anderen Benützern dieser Anlage zu tragen“ sind.*

*Einem der Urkunde beiliegenden Lageplan sind dabei die damaligen Gegebenheiten und insb. die Lage der Wasser- als auch der Kanalisationsleitung zu entnehmen, welche demnach **im Bereich der „unteren“ Erschließungsstraße** verlaufen.*

*Die vorliegende Eintragung (A2 Lfd. Nr. 3a) dient ebenfalls der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen. Ebenso ist die Übernahme anteiliger Betriebs—und Erhaltungskosten als marktüblich (und sohin nicht ges. wertrelevant) zu erachten.*

*Hinweis: Zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung erfolgte die Trinkwasserversorgung noch aus einer privaten Quelle. Gem. den vorliegenden Leitungsplänen der Stadtwerke Kitzbühel (vgl. Ausführungen unten) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Stichtag an das örtliche Trinkwassersystem angeschlossen, sodass einer dem Vertrag enthaltenen Klausel hinsichtlich Verbrauchsbeschränkung (maximal 100.000 L Trinkwasser kostenlos p.a.) keine weitere Relevanz beigemessen wird.*

- 3) Lfd. Nr. 4a: TZ 2349/1972 & TZ 3394/1995: **Recht der Durchleitung von Wasser-, Kanal- und Drainageleitungen auf Gst 462/2** in EZ 1251.

*Unter der der Eintragung zugrundeliegenden Tagebuchzahl 2349/1972 ist lediglich ein Lageplan/Teilungsausweis verbüchert.*

*In diesem vorliegenden Lageplan sind zwei Leitungstrassen („Wasser“ sowie „Kanal u. Drainage“) eingezeichnet, welche über die (heutigen) Gst. 462/2, 465/6 und 464/2 führen und in einen auf Gst. 465/1 („untere“ Erschließungsstraße) gelegenen Kanal einmünden.*

*Weitere Anhaltspunkte wie bspw. eine Vereinbarung / ein Vertrag sind unter TZ 2349/1972 indes nicht verbüchert.*

*Im Kaufvertrag aus 1995 (TZ 394/1995) wurde indes festgehalten, dass „das Recht der Errichtung, des Bestandes und der Erhaltung und der Durchleitung von unterirdisch verlegten Wasser-, Drainage- und Kanalisationsleitungen auf Gst. 462/2“ besteht.*

---

*Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird entsprechend davon ausgegangen, dass diesbezüglich eine Rechtseinräumung besteht. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.*

*Auch diese Eintragung (A2 Lfd. Nr. 4a) dient der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.*

- 4) Lfd. Nr. 5a: TZ 3394/1995: **Recht der Verlegung und Erhaltung von Wasser-, Abwässer-, Strom- und Telefonleitungen auf Gst 477/4** in EZ 2111.

*Diese Eintragung geht auf den bereits oben angerissenen Kaufvertrag aus 1995 zurück.*

*Gemäß Punkt VI. des vorliegenden Vertrages räumten die damaligen Verkäufer dem damaligen Käufer „und dessen Rechtsnachfolgern“ das grundbücherlich sicherzustellende „Geh- und Fahrrecht über die Gst. 465/1, eingeschränkt auf den dort bestehenden Weg ‚Am Rehbühel‘ und über die Gst. Nr. 477/7 ein.“ Die Aufteilung der Erhaltungskosten inkl. Asphaltierung, Schneeräumung, etc. sind vereinbarungsgemäß von den jeweiligen Anrainern anteilig zu tragen, wobei die Aufteilung nach der jeweiligen Wegstrecke zu erfolgen hat.*

*Bei letztgenanntem Gst. 477/7 handelt es sich um die Fortsetzung des Weges ab der Abzweigung der „unteren“ und „oberen“ Erschließungsstraße (im Lageplan oben grün markiert und als „weiterer Privatweg“ bezeichnet).*

*Darüber hinaus räumte der damalige Verkäufer ebenso das „bücherlich einzuverleibende Recht der Verlegung und Erhaltung von Wasser-, Abwässer-, Strom- und Telefonleitungen über die Gst. Nr. 477/7 und 465/1“ ein.*

*Darüber hinaus wurde unter Punkt VIII. des vorliegenden Vertrages festgehalten, dass der Käufer (als Eigentümer des Gst. 477/4; hierbei handelt es sich um die nördlich angrenzende und zwischen den Gst. 477/3 und 477/7 gelegene Bauparzelle) dem Eigentümer des Gst. 477/3 (= bewertungsgegenständliche Liegenschaft) „und deren Rechtsnachfolgern“ das Recht einräumt, „in einem Abstand von höchstens 3 m von der westlichen Grundstücksgrenze des Kaufgrundstücks (= Gst. 477/4) Wasser-, Abwässer-, Strom- und Telefonleitungen zu verlegen und zu erhalten.“*

*Auch diese Eintragung (A2 Lfd. Nr. 5a) dient der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.*

---

- 5) Lfd. Nr. 6a: TZ 3474/1995: **Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung und Erhaltung von Wasser-, Abwässer-, Strom- und Telefonleitungen auf Gst 477/7** in EZ 2112 **Gst 465/1** in EZ 1878.

*Diese Eintragung geht auf einen weiteren Kaufvertrag aus dem Jahr 1995 zurück. Gemäß Punkt IV. des vorliegenden Vertrages räumt der damaligen Verkäufer dem Käufer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks 477/3 „und dessen Rechtsnachfolgern das bücherlich einzuverleibende Geh- und Fahrrecht über die Gst. Nr. 465/1, eingeschränkt auf den dort bestehen Weg ‚Am Rehbüchel‘ und über die Gst. Nr. 477/7 ein.“ Weiter wurde festgehalten, dass die Kosten der Errichtung und Erhaltung des Zufahrtsweges über die Gst. Nr. 477/4 (inkl. Asphaltierung, Schneeräumung, etc.) anteilig von den Anrainern zu tragen sind.*

*Ebenso (Punkt V. des vorliegenden Vertrages) räumte der Verkäufer dem Käufer das „bücherlich einzuverleibende Recht der Verlegung und Erhaltung- von Wasser-, Abwässer-, Strom- und Telefonleitungen über die Gst. Nr. 465/1 im Rehbüchelweg und Gst. Nr. 477/7“ ein. Auch hier wurde eine anteilige Aufteilung allfälliger Kosten unter den Anrainern vereinbart.*

*Auch diese Eintragung (A2 Lfd. Nr. 6a) dient der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen (vgl. jedoch Ausführungen unten zu A2 Lfd. Nr. 10 a).*

- 6) Lfd. Nr. 8a: TZ 1673/2001: **Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 477/2, 477/9** in EZ 2109.

*Diese Eintragung geht auf einen Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag aus 2000 zurück. Im Zuge einer Adaptierung der Grundstücksgrenzen räumten die damaligen Eigentümer des Grundstücks 477/2 (hierbei handelt es sich um das westlich gelegene Nachbargrundstück) „für sich und Rechtsnachfolger“ der Eigentümerin des (bewertungsgegenständlichen) Gst. 477/3 „und deren Rechtsnachfolgern“ (formell) die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf der bereits bestehenden Weganlage ein. Klarstellend festgehalten wurde, dass dies diesbezüglichen Erhaltungskosten des betrachtungsgegenständlichen Teilstücks „gemeinsam je zur Hälfte“ zu tragen sind.*

*Auch diese Eintragung (A2 Lfd. Nr. 8a) dient der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.*

- 7) Lfd. Nr. 10a: TZ 4639/2001: **Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 477/7** in EZ 2112.
-

*Diese Eintragung geht auf einen Kaufvertrag aus dem Jahre 2001 zurück. Gemäß Punkt „10.) Dienstbarkeitseinräumung“ des vorliegenden Vertrages räumten die Eigentümer des Gst. 477/7 „je für sich und Rechtsnachfolger“ und „auf Dauer“ der damaligen Eigentümerin des (bewertungsgegenständlichen) Gst. 477/3 „und deren Rechtsnachfolger ... die Dienstbarkeit des unbeschränkten Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen alle Art am bestehenden Weg auf Gst. 477/7“ ein.*

*Klarstellend wurde ferner festgehalten, dass „das seinerzeit auf dem südlichen Teil des Gst. 477/7 eingeräumte und zu TZ 3474/1995 verbücherte Wegerecht für Grundstück 477/3 gegenstandslos und aufgehoben ist.“*

*Bei diesem Vorgang handelte es sich somit um eine Arrondierung des bereits zuvor bestehenden Wegerechtes. Die gegenständliche Teilfläche stellt heute / zum Wertermittlungstichtag das separate Gst. 477/9 dar und ebenso kann einem der vorliegenden Urkunde enthaltenen Lageplan der heutige Verlauf der Wegtrasse entnommen werden.*

*Auch diese Eintragung (A2 Lfd. Nr. 10a) dient somit der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.*

Zusammenfassend kann nach Würdigung der vorliegenden Urkunden und Informationen somit von bestehenden Wege- und Leitungsrechten zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausgegangen werden.

#### **Keine weiteren Eintragungen.**

---

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 12.03.2026 bestehen im C-Lastenblatt<sup>2</sup> folgende wertrelevante Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 3a: TZ 2714/2022: **Vorkaufsrecht** gem. Punkt 3. Vereinbarung 2022-04-26 für Arne Heinrich Arnemann geb. 1945-08-12; ausschließlich auf Anteil B-LNR 4.

*Diese Eintragung geht auf eine Vereinbarung zwischen dem Verpflichteten und seinem Vater, Arne Heinrich Arnemann, v. 26.04.2022 zurück. Gemäß Punkt 3. der vorliegenden Vereinbarung räumt der Verpflichtete seinem Vater „unentgeltlich das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ff ABGB“ an seinem Hälfteanteil an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein.*

---

<sup>2</sup> 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.

*Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientieren wir uns an den Erkenntnissen des OGH (Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022) und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch auf Exekutionsverfahren anzuwenden ist (und dieses Recht entsprechend im Zuge der Exekution zu löschen sein wird / nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht).*

*Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist dieser Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen (insb. da auch keine weiteren Besonderheiten wie bspw. ein vergünstigter Auslösungspreis vereinbart wurden). Sollte eine rechtliche Detailprüfung, die hier weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Geschäftsfeld eines Liegenschaftssachverständigen fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.*

- 2) Lfd. Nr. 4a: TZ 2714/2022: **Belastungs- und Veräußerungsverbot** gem. Punkt 4. Vereinbarung 2022-04-26 für Arne Heinrich Arnemann geb. 1945-08-12; ausschließlich auf Anteil B-LNR 4.

*Diese Eintragung geht ebenso auf die Vereinbarung zwischen dem Verpflichteten und seinem Vater v. 26.04.2022 zurück.*

*Gemäß Punkt 4. der vorliegenden Vereinbarung räumt der Verpflichtete seinem Vater „unentgeltlich das Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 364c ABGB“ an seinem Hälfteanteil an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein.*

*Somit wurde zugunsten des Vaters des Verpflichteten ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach § 364c ABGB eingetragen. Diese Eintragung – lfd. Nr. C-4a – lastet entsprechend nur auf dem ½ Anteil an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (lfd. Nr. B-4).*

*Das o.g. Belastungs- und Veräußerungsverbot steht einer bestimmten Person zu und stellt damit nach herrschender Lehre (vgl. u.a. Reithofer/Stocker in Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage sowie Roth) ein persönliches Recht / eine persönliche Dienstbarkeit dar. Es erlischt mit dem Tod sowohl des/der Berechtigten also auch des/der Verpflichteten und ist weder übertragbar noch vererblich. Ferner vertritt die herrschende Lehre die Auffassung, dass ein Belastungs- und Veräußerungsverbot als persönliches Recht keinen (eigenständigen) Wert hat, da es nicht veräußert werden kann.*

*Vgl. hierzu auch Urteil des OGH, Geschäftszahl 2 Ob 598/92: „Das Belastungs- und Veräußerungsverbot verpflichtet den Belasteten lediglich zur Unterlassung einer Verfügung über die Sache durch Belastung oder Veräußerung; es erlischt mit dem Tod des Berechtigten oder der Veräußerung der Sache (Spielbüchler in Rummel ABGB2 Rz 15 zu § 364 c; Koziol-Welser9 II, 48; SZ 61/11). Es stellt aber als solches kein Vermögenobjekt dar*

(Klang in Klang 2 II, 184), sondern ist ein **höchstpersönliches und nicht verwertbares Recht** (SZ 17/156). Der Begünstigte hat nämlich vom Unterbleiben der Veräußerung oder Belastung allein keinen Vorteil; die Bedeutung des Verbotes ist nur im Zusammenhang mit anderen Rechtslagen zu bestimmen.“

Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot auf einen Rechtsnachfolger (Ersteher) übergeht. Somit ergibt sich für das o.g. Belastungs- und Veräußerungsverbot keine in Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz.

Ferner ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass (gem. der vorliegenden Exekutionsbewilligung) das maßgebliche Pfandrecht Vorrang gegenüber dem eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot genießt.

### **Keine weiteren Eintragungen.**

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

---

## **2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen**

---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: **Leitungsauskunft:**

Gem. Leitungsplan der Stadtwerke Kitzbühel (v. 03.03.2026) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insbesondere Leitungen folgender Sparten:

- Strom,
- Kabel-TV,
- Wasser,
- Abwasser.

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

Gemäß Tigas Leitungsauskunft (v. 02.03.2025) sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Gasleitungen und/oder diesbezügliche Einbauten vorhanden.

### **Sonstiges:**

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

---

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

---

Energieausweis:

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

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

*Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes lag somit nicht vor. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Erfahrungswerten für ein derartiges Gebäude ausgegangen.*

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt umfassend ertüchtigt werden müsste (u.a. ist noch eine Öl-Heizung (!) vorhanden).

---

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 Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 24.06.2020) überwiegend eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf. Ferner ist eine geringe Teilfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung (bei der Herleitung des Bodenwertes) gesondert zu berücksichtigen (vgl. Ausführungen unten!).

Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) oder, im Falle der südlich angrenzenden Flächen als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet. Ferner ist in unmittelbarer Nähe (Gst. 477/6, westliche Himmelsrichtung) auch eine als „Landwirtschaftliches Mischgebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen“ (§ 40 V iVm § 39 II TROG) gewidmete Fläche und sind im weiteren Umfeld Ausläufer des Golfplatzes Kitzbühel Eichenheim mit entsprechender Widmung als „Sonderfläche Sportanlage; Golfplatz“ (§ 50 TROG) vorhanden.

Im Bereich eines (allgemeinen) Wohngebiets (§ 38 I TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG „Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ..., Gebäude, die der

*Privatzimmervermietung oder Ferienwohnungen dienen, Gebäude die ... im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen ...*“ sowie (unter bestimmten Bedingungen) auch „... Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen“ errichtet werden.

Das örtliche Raumordnungskonzept (Stand 09.07.2015 resp. 14.12.2020) sieht für die unbebauten, als Freiland gewidmeten Flächen südlich und westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (insb. Gst. 459) verschiedene Freihalteflächen (Ökologisch wertvolle Freihaltefläche „FÖ“, landschaftlich wertvolle Freihaltefläche „FA“ bzw. Landwirtschaftliche Freihaltefläche „FL“) vor. Insofern ist auf absehbare Zeit vor aus sicht lich nicht mit einer Bebauung der derzeit unbebauten, direkt angrenzenden freien Flächen südlich und westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu rechnen.

Gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 12.03.2026) wurde für den bewertungsgegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan erlassen (Planungsbereich Gst. 477/2 bis 477/7, SITRO Nummer 411, v. 03.12.1996). Dieser sieht für den bewertungsgegenständlichen Bereich folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- Geschossflächendichte mindestens: GFD M 0,35,
- Geschossflächendichte höchstens: GFD H 0,50,
- Höchstgröße Bauplatz: BP H 1.053 m<sup>2</sup>,
- Offene Bauweise: BW o, Abstand lt. TBO: 0,7,
- Bauhöhe höchstens zwei Vollgeschosse.

Für eine Abgrenzung der verschiedenen Begrifflichkeiten sei auf das TROG verwiesen.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 12.03.2026) sowie Telefonat (v. 25.03.2026) sind die Vorgaben zur Geschossflächendichte (da diese das aktuelle Tiroler Raumordnungsgesetz nicht mehr vorsieht) und die Vorgaben bzgl. offener Bauweise (aufgrund des genehmigten Anbaus in diesem Bereich) als hinfällig zu erachten, resp. wäre im Zuge einer allfälligen Bauführung der Bebauungsplan dahingehend zu aktualisieren / die bisherige Bezugsgröße (GFD) auf die heutigen Begrifflichkeiten (Baumassendichte BMD und/oder Bebauungsdichte) zu ändern. Eine Möglichkeit zur signifikanten Erhöhung der realisierbaren Baumasse ist hierdurch aus Sicht des unterfertigen SV jedoch nicht zu erwarten und zum Stichtag auch sonst nicht absehbar. Generell wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Bestandsschutz ausgegangen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über mehrere Privatwege (vgl. Ausführungen oben bzgl. Erschließung und hinsichtlich der vorhandenen Wegerechte) sichergestellt.

Die erstmalige Einreichung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses für den ganzjährigen Wohnbedarf erfolgte in 03/1996. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde am 17.06.1996 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. Az. 907/96-Vi/Er, v. 17.06.1996) erteilt.

Im Jahr 1998 wurde sodann die Erweiterung in Form eines erdgeschossigen Anbaus baurechtlich bewilligt (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 3232/98-Vi/Str, v. 28.09.1998), ehe im Jahr 2003 der Anbau eines Aufzugsschachtes erfolgte (bewilligt mit Bescheid Az. 1030/03-Mag.E/Str, BAU-0559-02, v. 14.07.2003) und gem. Bauvollendungsanzeige zum 13.08.2004 abgeschlossen wurde.

Hinsichtlich der Bauarbeiten in den Jahren 1996 und 1998 konnten der Bauakte keine Baufortschrittmeldungen und/oder Bauvollendungsanzeigen entnommen werden, sodass im vorliegenden Fall die Fertigstellung des Haupthauses nicht exakt datierbar ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird das **Baujahr** i.S.e. gutachterlichen Schätzung auf das Jahr **1998** datiert. Hierbei sind auch die späteren An- / Umbauarbeiten eingeflossen, sodass im vorliegenden Fall kein Ansatz eines flächengewichteten Baujahres zu erfolgen hat / als redundant zu erachten ist.

Die für die Wertermittlung maßgeblichen Pläne i.S.d. baurechtlichen Letztstandes sind somit wie folgt:

- Wohnhaus: Einreichpläne, nicht datiert; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.06.1996,
- Anbau: Einreichplan v. 14.08.1998, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 28.09.1998,
- Aufzugschacht: Einreichplan v. 30.05.2003, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 14.07.2003.

### **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 insbesondere folgende Unterlagen, Bewilligungen bzw. Bescheide auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben:

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Einfamilienwohnhaus mit Garage, ganzjähriger Wohnbedarf“ (v. 20.03.1996),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
- Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.06.1996 versehen),
- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage für ganzjährigen Wohnbedarf“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 907/96-Vi/Er, v. 17.06.1996),
- Baugesuch zum Bauvorhaben „Anbau eines Wohnraumes an der NO-Seite des bestehenden Wohnhauses für ganzjährigen Wohnbedarf“ (v. 14.08.1998),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 14.08.1998, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 28.09.1998 versehen),
- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Anbau eines Wohnraumes an der NO-Seite des bestehenden Wohnhauses für ganzjährigen Wohnbedarf“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 3232/98-Vi/Str, v. 28.09.1998),
- Baugesuch unkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Anbau eines behindertengerechten Personenaufzuges an das bestehende Wohnhaus“ (v. 30.05.2003),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.05.2003, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 14.07.2003),
- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Anbau eines Personenaufzuges“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1030/03-Mag.E/Str, BAU-0559-02, v. 14.07.2003),
- Baubeginnanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 28.07.2003),
- Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.08.2004)
- Mitteilung der TÜV Austria v. 04/2024, wonach die Aufzugsanlage nicht mehr geprüft wird.
- sowie div. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Baufortschrittmeldungen, Erschließungskostenbescheide etc.).

### **Abschließende Beurteilung:**

Ein Abgleich des behördlich genehmigten Letztstandes (vgl. Ausführungen oben bzgl. maßgeblicher Pläne und Bewilligungen) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat folgende Abweichungen im Innenbereich ergeben:

#### **Erdgeschoss:**

- Abstellraum im Bereich des Eingangs nicht abgetrennt, sondern als Teil der Garderobe ausgeführt,

- Geräteraum und Verbindungsgang zwischen Eingangsbereich und Garage nicht unterteilt, sondern als ein zusammenhängender Raum ausgeführt,
- Abstellraum neben der Garage kleiner ausgeführt, dafür zusätzliche Waschküche geschaffen,
- Badezimmer und Ankleide zusammengelegt und als großes Badezimmer ausgeführt,
- Teil der Diele nicht ausgeführt / dem Schlafzimmer zugeschlagen,
- Anstelle einer Dusche / kl. Badezimmer wurde lediglich ein Abstellraum errichtet,

#### Obergeschoss:

- Wirtschaftsraum wurde nicht ausgeführt und diese Fläche stattdessen der Küche zugeschlagen,
- Im Bereich des Wohnraums wurde ein Fenster anstelle einer Balkontür errichtet,

#### Keller:

- Kellerraum mit Sauna und Dusche ausgestattet,
- Weiterer Kellerraum mit kleinem sep. Toilettenraum (WC & Waschbecken) ausgestattet,

Zusätzliche Räume oder gar eine Vergrößerung der baulichen Anlagen gehen mit diesen Abweichungen indes nicht einher. Da es sich hierbei in erster Linie um geringfügige Abweichungen im Innenbereich handelt und sich aus diesen Änderungen jedoch augenscheinlich keine signifikanten Veränderungen des Gesamtvolumens der baulichen Anlage ergibt, wird diesen Abweichungen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 12.03.2026) sind zum Wertermittlungsstichtag / derzeit keine offenen (Bau-)Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag vorhandenen bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen (mit Ausnahme der oben angeführten Abweichungen) plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden (resp. die errichteten Bauteile den letzten Baubescheiden entsprechen).

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

#### **4. (keine!) Freizeitwohnsitzwidmung**

kein Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt), rückbestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 12.03.2026) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

#### **5. Sonstige rechtliche Angaben**

(keine) Bestandsverhältnisse:

*Hinweis: Die Verpflichtete Partei ist gemäß § 140 Abs. II EO dazu verpflichtet, dem Sachverständigen alle nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen.*

Das betrachtungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins (=Wertermittlungsstichtag) vom Verpflichteten (Herr Arnemann) als Wohnsitz genutzt.

Im Zuge des Ortstermins wurde uns von Frau Lisa Arnemann mitgeteilt, dass keine Bestandsverhältnisse vorhanden sind, während sich

Herr Arnemann hierzu nicht äußerte und versicherte, er wolle die Frage im Nachgang zum Ortstermin per Mail beantworten.

Auf Nachfrage / Bitte um schriftliche Bestätigung wurde dem unterfertigen SV von Herrn RA Mag. Lughofer, als Vertretung und im Namen von Frau Arnemann, sodann per Mail v. 20.03.2026 abermals mitgeteilt, dass „*weder ein in Geltung stehender Bestandvertrag bekannt ist noch sie einen solchen abgeschlossen noch sie (Frau Arnemann) die Zustimmung zum Abschluss eines solchen erteilt hat*“ (Wortlaut der Mail v. 20.03.2026).

Eine ebenso gestellte Anfrage an Herrn Arnemann blieb bis zum Abschluss der Wertermittlung unbeantwortet. Es wurde explizit um Rückmeldung bis Ende März gebeten und darauf hingewiesen, dass im Fall der ausbleibenden Rückmeldung der unterfertigen Sachverständige davon ausgeht, dass KEINE Bestandsrechte vorhanden sind.

Auch wurden im Rahmen des Ortstermins keine Anzeichen für Bestandsrechte Dritter vorgefunden. Gegenstände und Inventar im Objekt waren auskunftsgemäß dem Eigentümer zuzuordnen.

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und/oder sonstige Bestandsverhältnisse mit Dritten vorlagen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Der unterfertigen SV übernimmt ausdrücklich keine Haftung für ihm ggf. vorenthaltene Informationen.

---

Offene Gemeindeabgaben:

Auf Nachfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde mitgeteilt (Mail v. 12.03.2026), dass zum Wertermittlungsstichtag offene Forderungen aus Gemeindeabgaben i.H.v. insgesamt 4.029,37 Euro bestehen.

Diese sind entsprechend der dinglichen Wirkung an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gebunden und gehen somit auf einen potenziellen Ersterher über. Die offenen Forderungen sind entsprechend im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (unter sonstige wertbeeinflussende Umstände) wertmindernd zu berücksichtigen.

---

Weitere rechtliche Angaben:

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

---

---

## D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

---

### 1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	8.281 Einwohner (Stand: 01.01.2025) <sup>3</sup> .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 01/2025) <sup>4</sup> .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen.</p> <p>Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist stark touristisch geprägt, was nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 58 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).<sup>5</sup> Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung.</p> <p>Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht.</p> <p>Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen.</p> <p>Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der <b>Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet</b> abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Darüber hinaus ist Kitzbühel für Villen und luxuriöse Anwesen, zum Teil auch mit prominenten Eigentümern, bekannt.</p> <p>Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01 km<sup>2</sup> liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann</p>

---

<sup>3</sup> Quelle: Statistik Austria.

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.ams.at/>

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>

---

	aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden. <sup>6</sup>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Naturnahe Siedlungsrandlage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 3,5 km / < 10 Autominuten.
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 2 km / ca. 5 Autominuten entfernt (Fachmarktzentrum mit u.a. Spar, Billa und dm).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (38 km) und Wörgl Ost (rd. 35 km): je nach Verkehrsaufkommen in ca. 40-45 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 80 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar.  Flughafen Innsbruck, ca. 110 km entfernt, in rd. 100 Autominuten erreichbar.  Flughafen München, ca. 170 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Haltestelle „Kitzbühel Hahnenkamm“ sowie „Kitzbühel“ jeweils rd. 4 km entfernt und in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

---

## 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

---

Wohnlage:	<p>Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweise naturnahen und exklusiven Lage am Rehbühel als „gut“ bezeichnet werden.</p> <p>Eine besonders exponierte Lage und/oder Alleinlage ist indes <u>nicht</u> gegeben. Auch ist nur im Bereich des Obergeschosses (insb. Balkon) ein Ausblick i.S.e. Fernblicks auf die umgebende Bergwelt gegeben.</p> <p>Positiv anzumerken ist, dass sich das bewertungsgegenständliche Grundstück am Rande einer Siedlungsbebauung befindet und aufgrund der umliegenden Freihalteflächen (vgl. Ausführungen oben) in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht mit einer Bebauung / Verbauung der naturnahen Umgebung zu rechnen ist.</p> <p>Der nächstgelegene Skilift „Bichlalm Sessellift“ (Bichlalm Berggasthof, Rosis Sonnbergstuben) ist nur rd. 650 / 10 Min. zu Fuß (Luftlinie rd. 370 Meter) entfernt.</p>
-----------	--

---

<sup>6</sup> Quelle: <http://www.statistik.at/>

Die beiden (größeren) *KitzSki* Skilifte „Hahnenkamm“ und „Hornbahn“ (jeweils rd. 4 km) sind in rd. 10 Minuten Fahrzeit ebenso einfach zu erreichen.

Die nächstgelegenen Golfplätze (Golfclub Eichenheim & Golfplatz Kitzbühel Ried) sind in rd. 10 Autominuten erreichbar. Darüber hinaus sind auch der bekannte Schwarzsee und der Kitzbühel Country Club innerhalb von rd. 15 Min. Fahrzeit ebenfalls einfach zu erreichen.

In Kitzbühel und Umgebung ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- Ein Country Club,
- mehrere Ärzte und Apotheken,
- Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundeshandelsakademie und -schule und Landesmusikschule,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Altenwohnheim,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze
- ein Schwimmbad sowie
- div. Filialen renommierter Luxusmarken und hochwertige Gastronomieangebote.

---

Besondere Beurteilung der Lage:

Die Wohnlage ist innerhalb der Umgebung Kitzbühels insgesamt als „**gut**“ zu bezeichnen. Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **mehrere Villen** und weitere gehobene Einfamilienwohnhäuser vorhanden.

Der Bereich Bichlnweg / am Rehbüchel **zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Kitzbühels**.

Negativ ist im vorliegenden Fall jedoch anzuführen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weder über einen Alleinlage noch eine Exponiertheit verfügt. Fernblicke auf die umgebende Bergwelt sind somit nur vom Obergeschoss aus vorhanden.

---

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich lt. Abfrage bei „eHORA“ in **keiner Gefahrenzone bzgl. Hochwasser** (vgl. Abbildung in der Anlage). Ferner ist im Bereich der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft gem. Tiris Naturgefahrenkarte auch **keine** besondere Lage innerhalb einer gelben und/oder roten **Wildbach- resp. Lawinenzone** gegeben.

Die betreffende Liegenschaft liegt – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der

---

„**Zone 1 (Grad VI)**“, weshalb im Falle von Erdbeben mit **möglichen „leichten Gebäudeschäden“** zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast ( $s_k$ ) von 4,8 kN/m<sup>2</sup> aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung: Typische Siedlungsrandlage mit versch. weiteren wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.  
 Insgesamt gehobene bis exklusive Wohngegend mit versch. weiteren Einfamilienwohnhäusern und Villen.

Umwelteinflüsse/Immissionen: Im Rahmen des Ortstermins, als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen, konnten keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden. Insgesamt handelt es sich um eine vergleichsweise ruhige, naturnahe Lage.

Topografische Grundstückslage: Weitgehend ebenerdig.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Süden / Südwesten.

### 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 <sup>2</sup>
Kitzbühel	82107	2110		Kitzbühel-Land	477/3	1.171,00

Summe der Teilflächen: 1.171,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):<sup>7</sup> 1.171 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: **Unregelmäßig** - Das Grundstück verfügt insg. über einen eher unregelmäßigen Zuschnitt, jedoch mit weitestgehend geradlinig verlaufenden

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

Grundstücksgrenzen und ist dadurch als **gut bebaubar** zu bezeichnen (vgl. hierzu auch Katasterauszug in der Anlage).

#### 4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Überwiegend Wohngebiet (§ 38 I TROG), sowie in geringem Umfang Freiland (§ 41 TROG)
Straßenart und -ausbau:	Zuwegung über verschiedene Wegrechte (vgl. detaillierte Erläuterung hierzu oben).
Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,</li><li>• Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem (teilw. über Dienstbarkeiten),</li><li>• Anschluss an das örtliche Strom- und Telekommunikationsnetz.</li></ul>
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Vgl. Ausführungen oben bzgl. grundbücherlicher Rechte & Lasten.
Parkmöglichkeiten:	Doppelgarage mit Platz für zwei PKW, weitere Abstellmöglichkeiten im Hof.
Kontaminierung/Altlasten:	<p>Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.</p> <p>Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.</p>

---

## E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

---

### 1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	<b>Gehobenes Einfamilienwohnhaus.</b>
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	<b>1998</b> (vgl. Ausführungen oben!).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<b>Einfamilienwohnhaus bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss, eingeschossigem Anbau, Verbindungstrakt und Garage.</b>  <b>Bruttogrundfläche (BGF): insgesamt: 560,96 m<sup>2</sup>, davon:</b> Wohnhaus inkl. Anbau und Verbindungstrakt: 499,36 m <sup>2</sup> , Garage: 61,60 m <sup>2</sup> .  <b>Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 435,45 m<sup>2</sup>, davon:</b> Wohnnutzfläche: 285,75 m <sup>2</sup> , Nebenfläche (inkl. Keller): 98,82 m <sup>2</sup> , Garagenfläche inkl. Abstellraum: 50,88 m <sup>2</sup> , zzgl. Balkonfläche: 38,96 m <sup>2</sup> .  <b>Nutzflächenfaktor</b> somit: rd. 0,77 (bezogen auf Nutzfläche inkl. Nebenflächen; liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite).  Stellplätze: zwei Garagenstellplätze sowie weitere Abstellmöglichkeiten im Hof.  <i>Hinweise:</i> <i>Die Angaben zur BGF als auch zur Nutzfläche wurden im vorliegenden Fall aus der Bauakte entnommen und mit den behördlich genehmigten Einreichplänen (Pläne jeweils mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel versehen) und den im Rahmen des Ortstermins erlangten Kenntnissen abgeglichen, ohne, dass hierbei signifikante Abweichungen festgestellt werden konnten. Bei den in Ansatz gebrachten Flächen handelt es sich somit um den baurechtlich genehmigten Letztstand.</i>

---

### 2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung für ein derartiges Objekt 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 Annahmen beruhen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 2110, welche sich am Rehbüchel im Gemeindegebiet von Kitzbühel befindet, stellt ein gehobenes Einfamilienwohnhaus dar.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt ausgehend vom Gemeindeweg (= öffentliches Gut) Bichlnweg über verschiedene Privatstraßen, die zusammen Weg „Am Rehbüchel“ bilden (vgl. Ausführungen oben bzgl. grundbücherlich gesicherter Wegrechte).

Die Einfriedung des Grundstücks ist heterogen ausgeführt und besteht aus verschiedenartiger Bepflanzung, einem gewöhnlichen Holzzaun sowie im Bereich der Grundstückszufahrt einem massiven Hoftor.

Das Anwesen besteht aus einem Haupthaus, welches sich über drei Stockwerke (Keller, Erd- sowie Obergeschoss) erstreckt und über einen eingeschossigen Anbau verfügt, sowie einem Garagengebäude. Beide Bauteile (Wohnhaus & Garage) sind über einen Zwischen-/ Verbindungstrakt, der den Eingangsbereich, eine Garderobe und weitere Nebenflächen beherbergt, verbunden.

Im Erdgeschoss sind eine Ankleide mit Abstellraum, ein großes Schlafzimmer, ein großes Badezimmer (Badewanne, Dusche, zwei separate Waschbecken und ein WC) sowie eine weitere Schlafeinheit mit eigenem Bad (Dusche, Waschbecken, WC) untergebracht. Ferner wurde kurze Zeit nach der Baufertigstellung ein Anbau mit einem weiteren Schlafzimmer mit eigenem Bad (Dusche, Waschbecken, WC) und Ankleidebereich geschaffen.

Das Obergeschoss ist sowohl über die Stiege als auch einen Anfang der 2000er Jahre angebauten Aufzug erschlossen und beherbergt einen großen, repräsentativen Wohnbereich mit angrenzender Stube und Küche. Ferner ist ein kleiner Abstellraum resp. eine Speisekammer und ein Gäste-WC vorhanden.

Im Kellergeschoss, welches ausschließlich über die Stiege, nicht jedoch über den Aufzug, erreichbar ist, sind neben Heiz- und Tankraum drei weitere Kellerräume vorhanden. In einem der Kellerräume wurde eine Sauna errichtet und eine offene Dusche geschaffen. Ein weiterer Kellerraum ist zudem mit einer Toilette ausgestattet (WC & Waschbecken). Generell ist anzumerken, dass sich das Kellergeschoss angesichts der Lichtverhältnisse nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung eignet.

Die Liegenschaft wird mit einer Zentralheizung inkl. zentraler Warmwasserbereitung<sup>8</sup> (Energieträger: Heizöl) beheizt. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt überwiegend mittels Fußbodenheizung. Im Obergeschoss sind ferner ein offener Kamin und ein Kachelofen und im Badezimmer des Anbaus ein Handtuchheizkörper vorhanden.

Die folgende Beschreibung orientiert sich an den uns vorliegenden Informationen, Angaben der Bauakte sowie den Eindrücken des Ortstermins.

---

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Landestypische Architektur (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Wohnhaus: Stahlbetonfundamentplatte. Garage & eingeschossiger Anbau: Streifenfundamente aus Stampfbeton.

---

<sup>8</sup> Ausgenommen Waschbecken im UG, dort ist ein Untertischspeicher vorhanden.

---

Umfassungswände:	Mischung aus Stahlbeton (Kellermauerwerk) und Lecatherm Ziegeln in 38 bzw. 30 cm Stärke, verputzt (Dämmputz) resp. holzverkleidet.  Anbau: porosierte Hohlblockziegel, 30 cm Wandstärke.
Dachhaut:	Gleichhüftiges Satteldach, Pfettendachstuhl, 16 ° Dachneigung, First- richtung: Nordwest-Südost, Eindeckung: beschichtetes Blech,  Anbau: Satteldach, 16° Dachneigung, Eindeckung: beschichtetes Blech.  Aufzugschacht: Walmdach, 25° Dachneigung.  Sichtdachstuhl im Wohnbereich (OG) sowie im Eingangsbereich / Verbindungstrakt.
Fassadentyp:	Überwiegend verputzt, hell gestrichen, im Obergeschoss Holzverklei- dung.
Trennwände:	Tragende Zwischenwände: Leca Ziegel, 30 bzw. 25 cm Wandstärke,  Trennwände: Lecaphon Ziegel, 12 cm Wandstärke,  Mauerwerk verputzt und überwiegend hell gestrichen; im Bereich der Sanitärräume teils raumhoch gefliest (vgl. Fotodokumentation in der Anlage).
Geschossdecken:	20 cm Stahlbetonmassivdecken, Trittschalldämmplatten 25/20.
Treppen:	Stahlbetonstiegen.
Böden:	Zementestrich, verschiedenartige Bodenbeläge: <ul style="list-style-type: none"><li>- Eingangsbereich &amp; Verbindungstrakt: Fliesenbelag,</li><li>- Flur: Holzdielen,</li><li>- Schlafzimmer &amp; Ankleideraum: Teppichboden überwiegend in heller Farbe (Ausnahme Anbau: hellgrüner Teppichboden),</li><li>- Badezimmer: gewöhnlicher Fliesenbelag in verschiedenarti- ger Farbgebung,</li><li>- Badezimmer Anbau: hellgrüne Mosaikfliesen,</li><li>- Treppe ins OG &amp; Flur: Holzbelag,</li><li>- Wohnzimmer: Teppichboden,</li><li>- Stube &amp; Küche: Holzdielen,</li><li>- Gäste-WC: gefliest,</li><li>- Kellertreppe &amp; Flur im Keller: gelber Teppichboden</li><li>- Kellerzimmer: teils Teppichboden, überwiegend Fliesenbe- lag,</li><li>- Heizraum: gefliest,</li><li>- Tankraum: beschichteter Zementestrich / Betonboden,</li><li>- Garage: Fliesenbelag.</li></ul> Außenbereiche: <ul style="list-style-type: none"><li>- Großflächig asphaltierter Hofbereich,</li></ul>

---

- Terrasse / Außenbereich mit gewöhnlichem Granitbruchbe-  
lag,
  - Balkon / Freisitz: Holzdielen.
- 

Fenster: Baujahrestypische Holzrahmenfenster mit Kreuzeinsatz, zweifach  
Isolierverglasung,  
  
Im Erdgeschoss teils außenliegender Sonnenschutz, vereinzelt sind  
Fenster mit massiven Metallgittern versehen.

---

Türen: Massive Holzgangtür mit Metallbeschlag,  
  
Balkon / Terrassentüren den Fenstern entsprechend in Holzausfüh-  
rung mit Kreuzeinsatz, zweifach Isolierverglasung,  
  
Innentüren überwiegend in hochwertiger Massivholzausführung,  
Metallbeschlag; vgl. Fotodokumentation,  
  
Massives Hoftor mit elektrischem Antrieb.

---

Be-/Entlüftung: Mechanische Entlüftung einzelner Räume; keine zentrale Be-/Entlüf-  
tungsanlage.  
  
Gewöhnliches Klima-Splitgerät im Bereich des Schlafzimmers (An-  
bau).

---

Elektroinstallation: Baualterstypische Standardinstallation,  
  
Verlauf der Verkabelung überwiegend unter Putz,  
  
Bewegungsmelder in verschiedenen Räumen,  
  
Gewöhnliche Gegensprechanlage,  
  
Videokamera vorhanden,  
  
Einzelne fest verbaute Lautsprecher.

---

Heizung: Ölbefeuerte Zentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung,  
  
Heizkessel der Marke Heizbösch, Modell CTX 22, Nennleistung:  
15-22 kW (Angabe lt. Typenschild),  
  
Verteilung der Wärme überwiegend mittels Fußbodenheizung,  
  
Gewöhnlicher Handtuchheizkörper im Badezimmer des Anbaus.  
  
Offener Kamin & Kachelofen im Obergeschoss,  
  
WC im Untergeschoss mit Untertischboiler ausgestattet.

---

Besondere Bauteile: Personenaufzug mit Haltepunkten im EG und OG (das Kellerge-  
schoss ist nicht über den Aufzug erreichbar!),  
  
Großflächiger Balkon mit Freisitz,  
  
Massive Einfriedung (Mauer mit Hoftor) im Bereich der Grund-  
stückszufahrt,

---

gewöhnliche Sauna im Untergeschoss,  
zentrale Staubsaugeranlage (Marke Disan; siehe Zubehör).

---

#### Sanitäranlagen:<sup>9</sup>

Mehrere Bäder & Sanitärräume - gem. Planunterlagen und wie im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden konnte, sind folgende Einheiten vorhanden:

##### Erdgeschoss:

- Hauptbadezimmer: große Badewanne, Duschkabine, Toilette, zwei separate Waschbecken,
- Badezimmer 2: Waschbecken, Toilette, Duschkabine,
- Badezimmer Anbau: Waschbecken, Toilette, Duschkabine,

##### Obergeschoss:

- Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken,

##### Keller:

- Offene Dusche im Bereich der Sauna
  - WC-Raum mit Toilette und Waschbecken (Untertischboiler).
- 

#### Mitzubewertendes Zubehör:

Es handelt sich um ein **Einfamilienwohnhaus in gehobener Ausführung** welches über verschiedene fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits in den Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet und ein Zeitwert hergeleitet. Hierbei ist zu beachten, dass derartige den Geschmack des gegenwärtigen Eigentümers reflektierenden Elemente und Einbauten nicht zu (linear) alterswertgeminderten Herstellungskosten gehandelt werden, sondern Marktwerte typischerweise darunter notieren.

Es handelt sich um eine gehobene Ausführung, sodass ein Restwert gegeben ist. Gleichzeitig sind es jedoch gebrauchte Einbauten in sehr individueller Ausführung, die im Markt entsprechend reflektiert werden. Es ist insbesondere im hochpreisigen Segment nicht unüblich, dass funktionsfähige Einbauten nach erfolgter Immobilientransaktion getauscht werden, weil diese nicht dem Geschmack der Käufer entsprechen. Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus festzuhalten, dass es sich stellenweise (insb. Küche) bereits um älteres Zubehör handelt, das ggf. teils nicht mehr dem heutigen Geschmack potenzieller Ersterher entspricht.

- **Skischuh- & -ausrüstungswärmer (Restwert ca. 1.200,- Euro),**
  - **Massiver Einbauschrank im Verbindungstrakt, V-förmiger Grundriss, mehrflügelig (Restwert ca. 1.600,- Euro),**
- 

<sup>9</sup> Die teils hochwertige Ausführung der Sanitärräume ist im Ansatz der (hohen) Baukosten reflektiert, sodass im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

- **Massiver Einbauschränk im Schlafzimmer** (Anbau), ca. L-förmiger Grundriss, mehrflügelig, mehrere Schubläden (**Restwert ca. 1.800, - Euro**),
- **Weitere Einbauten im Schlafzimmer** (Anbau) bestehend insb. aus Sideboards, Schreibtisch/Ablage, Schrank und Ablagebereich mit Waschbecken und massiver Tischplatte (**Restwert ca. 2.400, - Euro**),
- **Handtuchheizkörper** im Badezimmer (Anbau) (**Restwert ca. 120, - Euro**),
- **Einbauschränke im Ankleidezimmer**: Umlaufende Schrankwand bestehenden aus mehreren Komponenten, Massivholzausführung, mehrflügelig, mehrere Schubläden (**Restwert ca. 2.100, - Euro**),
- **Einbauschränk im Bereich des Abstellraums**, Spiegelschrank mit Schiebetüren (**Restwert ca. 350, - Euro**),
- **Zentrale Staubsaugeranlage**, Marke Disan, Model ZSA 25/2-P, inkl. Rohrsystem etc. (**Restwert ca. 2.400, - Euro**)
- **Gewöhnliche Einbasauna**, Marke KLAFS inkl. Saunaofen und Sitz-/Liegebereich (**Restwert ca. 3.700, - Euro**),
- **Weiterer Einbauschränk im Untergeschoss**, gewöhnliche Holzausführung, vier Doppeltüren (**Restwert ca. 650, - Euro**),
- **Offener Kamin** im Wohnzimmer (**Restwert ca. 3.200, - Euro**),
- **Kachelofen** in der Stube (**Restwert ca. 3.800, - Euro**),
- **Ecksitzbank & Einbauschränk** in der Stube (**Restwert ca. 2.750, - Euro**)
- **Ältere, teils abgenutzte Einbauküche**: ca. u-förmiger Grundriss, Tresen mit Sitzbank, zwei Hängeschränke, Arbeitsplatte mit Fliesenbelag, älteres / abgenutztes Waschbecken mit Einhandmischer, *Miele* Cerankochfeld, *Miele* Geschirrspüler, ‚*backWagen*‘ Backofen, KEINE Dunstabzugshaube (**Restwert ca. 2.300, - Euro**)
- **Schränk wand / Einbauschränk** im Bereich der Küche (**Restwert ca. 700, - Euro**),
- Heizstrahler im Außenbereich & einzelne Lautsprecher: weitgehend wertlos.

In Summe ergibt sich somit ein **geschätzter Zeitwert von Zubehör i.H.v. ca. 29.070, - Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

*Hinweis: Die ebenso vorhandenen weiteren Einbauten in Form eines Personenaufzugs sind ebenso wie die gehobene Ausführung der Bäder als auch die Einfriedung (massives Hoftor) und das vorhandene Zubehör im Außenbereich (bspw. Lampen) im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über die in Ansatz gebrachten Herstellungskosten (resp. sonstige Zuschläge) ausreichend reflektiert, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.*

---

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

Eingangsbereich:

- Vergleichsweise großer, jedoch nur mäßig natürlich belichteter Eingangsbereich,
  - Dient gleichzeitig als Zugang, Garderobe und Verbindung zum Garagenbereich,
  - Garage somit direkt über Verbindungstrakt erreichbar,
  - Wasserschaden im Bereich der Wand (vgl. Ausführungen unten und Bilddokumentation in der Anlage).
- 

Erdgeschoss:

- Beherbergt ausschließlich verschiedene Schlafräume sowie dazugehörige Bäder und ein Ankleidezimmer / einen Schrankraum,
  - Insgesamt drei Schlafzimmer sowie drei Bäder vorhanden (davon eine Einheit mit Dusche und Badewanne, übrige Einheiten nur mit Dusche, WC, Waschbecken),
  - Keine räumlich getrennten WCs (ausgenommen Gäste-WC im OG),
  - Mit wenigen Ausnahmen (s.u.) überwiegend gute natürliche Belichtung & Besonnung,
  - Nur mäßige bis mangelhafte natürliche Belichtung im Bereich des Badezimmers im Anbau,
  - Nachträglich angebauter Aufzug verbindet Erd- und Obergeschoss, führt jedoch nicht ins Untergeschoss.
- 

Obergeschoss:

- Großer, offen gestalteter Wohnraum mit Sichtdachstuhl und offenem Kamin,
  - Landestypische Stube mit großflächigen Holzelementen, Ecksitzbank und Kachelofen,
  - Küche in zweckmäßiger Größe mit kleinem Tresen und angrenzender Speisekammer,
  - Gäste-WC bestehend aus Toilette und Waschbecken,
  - Weitgehend gute bis teils sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung der Räumlichkeiten,
  - Schöne Fernblicke, insb. im Bereich des Freisitzes und Balkons gegeben, jedoch keine unverbaute Aussicht / Alleinlage!
- 

Kellergeschoss:

- Mäßige, in Teilen mangelhafte natürliche Belichtung & Besonnung,
  - Vorhandenes Fenster im Bereich des Abgangs / Treppe durch nachträglichen Anbau im EG verschlossen,
  - Leidglich als Nebenflächen nutzbar,
  - Gewöhnliche Sauna (Marke) Klafs älterer Bauart,
-

- Offene Dusche im Saunazimmer,
  - WC mit Waschbecken (dezentrale Warmwasserversorgung) und Toilette in einem weiteren Zimmer,
  - Kein repräsentativer Wellnessbereich, keine sonstigen Besonderheiten.
- 

Außenbereich:

- Heterogene Einfriedung bestehend aus gewöhnlichem Holzzaun, verschiedenartiger Bepflanzung sowie teils Mauer / Hoftor,
  - Massive Einfriedung in Form eines Mauerbauwerks mit massivem Rolltor nur im Bereich der Zufahrt gegeben, keine durchgängige Grenzmauer,
  - Insgesamt durchschnittlicher, in Teilen leicht unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand insb. Hecke!),
  - Für ein derartiges Objekt vergleichsweise kleiner Garten / Außenbereich ohne Besonderheiten,
  - Liegenschaft am Ende einer Privatstraße gelegen und nur in diesem Bereich (sowie von den Nachbarparzellen aus) einsehbar,
  - Weitgehend ebenerdig, lediglich im rückseitigen Bereich hinter dem Anbau leichte Hanglage gegeben.
- 

### 3. Gebäudezustand

---

Grundrissgestaltung:

Weitgehend funktionaler Grundriss.

---

Belichtung und Besonnung:

Oberirdische Räume überwiegend mit guter, im Obergeschoss teils sehr guter natürlicher Besonnung und Belichtung.

Ausnahmen: Badezimmer im Anbau sowie Eingangsbereich & Verbindungstrakt: hier ist nur eine mäßige bis eingeschränkte natürliche Belichtung gegeben.

---

Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „durchschnittlichen“ Bau- und Erhaltungszustand.

Im Zuge der Objektbegehung konnte **folgende kleinere Beanstandungen** festgestellt werden, die üblicherweise im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen sind:

- Einzelne Putzabplatzungen und Wandverfärbungen im Außenbereich (insb. Sockelbereich) sowie teils Moosbelag (insb. Einfriedung),
  - Stoßstellen und einzelne Wandverfärbungen an Innenwänden (insb. im Bereich von Türen etc.),
  - Kleinere Putzabplatzungen / Verfärbungen im Bereich der Waschküche (ggf. mangelhafte Belüftung),
-

- Einzelne Farb- bzw. Rotweinflecken und andere Verfärbungen im Bereich der Teppichböden,
- Leichte Abnutzungen und teils Verfärbungen im Bereich der Holzböden,
- Vereinzelt nicht fachgerecht verschlossene Bohrlöcher,
- Teils fehlende Schalterapplikationen / offene Kabelausgänge,
- Mittegroßer Feuchteschaden im Eingangsbereich,<sup>10</sup>
- Putz- / Setzungsrisse im Bereich des offenen Kamins und deutliche Rußspuren,
- Teils witterungsbedingte Farbabplatzungen im Bereich der Holzfenster und Holzverkleidungen insb. im Obergeschoss,
- Wasserflecken im Bereich des Freisitzes / Dachuntersicht.

Diese Kleinreparaturen und Instandhaltungsarbeiten werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung mittels eines **pauschalen Ansatzes für rückgestaute Instandhaltungsarbeiten (kl. Bauschaden) i.H.v. 4.500,- Euro** (brutto) berücksichtigt. Hierbei ist auch reflektiert, dass insbesondere im hochpreisigen Segment sehr hohe Ansprüche an den Zustand einer Immobilie gestellt und bereits die Erledigung von Kleinreparaturen umgehend erwartet werden. Die o.g. Punkte sind weitgehend alterstypisch, hier besteht jedoch nach Ansicht des unterfertigenden SV ein geringfügiger Instandhaltungsstau, der kurzfristig behoben werden kann/muss.

Darüber hinaus konnten im Rahmen des Ortstermins auch **Schäden und eine generell erhöhte Abnutzung im Bereich des Balkons im Obergeschoss** festgestellt werden.

Neben einer generellen Abnutzung des Bodenbelages (diese ist als allg. alterstypische Abnutzung zu beurteilen) konnte insb. im Bereich des Brüstungsgeländers und hier insb. im Sockelbereich der Stützelemente starke Abnutzungen, Vermorschungen sowie teils bereits gebrochene Elemente festgestellt werden (siehe Bilddokumentation in der Anlage).

Für die Beseitigung dieses Schadens erfolgt somit im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ein gutachterlich geschätzter Kostenansatz i.H.v. rd. **5.000,- Euro** (brutto).

Diese Kosten sind aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen nötig, um die Attraktivität der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wieder herzustellen und somit bewertungsrelevant.

#### Hinweis zur fehlenden Wartung des Aufzugs:

Ebenso wurde dem unterfertigenden Sachverständigen vom Verpflichteten im Rahmen des Ortstermins mitgeteilt, dass die vorhandene Aufzugsanlage zuletzt nicht gewartet wurde und auch der

---

<sup>10</sup> Hinweis: Im Zuge des Ortstermins wurde vom Verpflichteten mitgeteilt, dass es hier vor einer längeren Zeit zu einem Feuchteschaden kam, seither aber kein weiterer Wassereintritt ersichtlich war. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird entsprechend davon ausgegangen, dass die Auskunft des Verpflichteten der Wahrheit entspricht (§ 140 Abs. II EO) und sohin diesbezüglich keine Undichtigkeiten bestehen. Allfällige diesbezügliche Restunsicherheiten sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung darüber hinaus über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend berücksichtigt.

Bauakte ist diesbezüglich ein Schreiben von TÜV Austria aus April 2024 zu entnehmen, wonach die Aufzugsanlage von der turnusmäßigen Wartung abgemeldet wurde. Im Zuge des Ortstermins wurde eine Leerfahrt vom Erd- ins Obergeschoss vorgenommen, ohne dass dabei Auffälligkeit oder gar Probleme festgestellt werden konnten – der Aufzug fuhr problemlos vom EG ins OG. Insofern wird hier von einer Funktionsfähigkeit der vorhandenen Anlage ausgegangen. Sollten sich im Zuge einer eingehenden technischen Überprüfung, die weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung fällt und nur von einem dahingehend befähigten Kollegen / Techniker durchgeführt werden kann, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Der unterfertigende SV übernimmt ausdrücklich keine Haftung für die volle Funktionsfähigkeit der Aufzugsanlage.

---

Baumängel:

Dem unterfertigenden Sachverständigen lagen keine Hinweise auf Baumängel vor, noch wurden dem Sachverständigen diesbezüglich Informationen mitgeteilt. Ausdrücklich festgehalten wird an dieser Stelle erneut, dass keine zerstörenden Untersuchungen etc. vorgenommen wurden und keine Prüfung der Gebäude oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. erfolgten. Diese waren weder beauftragt, noch fallen derartige Untersuchungen in das Fachgebiet eines Liegenschaftssachverständigen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von einer fachgerechten Ausführung nach aktuellem Stand der Technik ausgegangen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

---

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechenden „durchschnittlichen“ Zustand.

Das Objekt kann zwar in der jetzigen Form weiter genutzt werden und eine wirtschaftliche Überalterung kann aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht festgestellt werden.

Gleichwohl ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass das Anwesen in Teilen nicht mehr vollständig dem heutigen Zeitgeist und Geschmack potenzieller Ersterer mit gehobenen Ansprüchen entspricht (bspw. ältere Teppichböden, Küche, versch. Außenbereiche etc.).

---

#### 4. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien

Angesichts der objektspezifischen Besonderheiten erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine kritische Würdigung & Einordnung der Liegenschaft.

Luxusimmobilien zeichnen sich dabei zwar auch, aber nicht ausschließlich, durch den (aufgerufenen) Preis aus, sondern verfügen darüber hinaus über weitere Merkmale, die sich in die vier Kategorien Lage, Ausstattung, Preis und Weiteres einteilen lassen und insbesondere durch folgende Aspekte bestimmt werden:<sup>11</sup>

- Kleiner, meist überregionaler und/oder internationaler Interessentenkreis,
- Überdurchschnittlich zahlungskräftige Klientel,
- Hoher absoluter Kaufpreis,
- Limitiertes Angebot,
- Befriedigung von Wohnbedürfnissen, die (weit) über den täglichen Bedarf hinaus gehen,
- Übergroße Wohnnutzfläche,
- Großzügige Raumaufteilung, überdurchschnittliche Raumhöhen,
- Exklusive Ausstattung,
- Verbauung hochwertiger Materialien (Bäder, Böden etc.),
- Besondere Einrichtungen (Tiefgarage, Aufzüge, Wellnessbereiche, Smart-Home etc.),
- Hochkarätige Lage und prominentes Umfeld (bspw. bestimmte Adresse, Exklusivität, Einmaligkeit, Ausblick/Ausrichtung etc.)
- Architektur & Repräsentativität / harmonisches Gesamtbild,
- Exklusive Gestaltung von Außenanlagen inkl. Terrassen, Balkone, Gärten etc.
- Ggf. Möglichkeit zu objektbezogenen Dienstleistungen (bspw. Concierge-Service etc.).

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt über eine große Wohnnutzfläche – u.a. sind drei Schlafzimmer sowie drei Bäder im Erdgeschoss und ein großer repräsentativer Wohnraum mit offenem Kamin und angeschlossener Stube im Obergeschoss vorhanden. Das Kellergeschoss eignet sich hingegen aufgrund der eingeschränkten bis teils fehlenden natürlichen Belichtung nicht als Wohnbereich und verfügt zum Wertermittlungstichtag auch lediglich über eine gewöhnliche Sauna. Weitere Annehmlichkeiten oder gar ein umfassender Wellnessbereich sind indes nicht vorhanden.

Die Ausführung ist zwar insgesamt als gehoben zu bezeichnen und das Erscheinungsbild enthält landestypische Elemente, gleichwohl entspricht die Ausführung in Teilen (insb. Küche, Teppichböden, etc.) nicht mehr vollständig dem heutigen Zeitgeist und Erwartungen potenzieller Interessenten.

Somit werden in der Kategorie Ausstattung die Anforderungen an eine Luxusimmobilie **nicht vollständig erfüllt**.

Der „Rehbüchel“ zählt zu einer der exklusivsten Wohngegenden in und um Kitzbühel und beherbergt zahlreiche gehobene Einfamilienhäuser und verschiedene Villen. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich hier aber nicht in einer exklusiven Alleinlage und verfügt nur im Obergeschoss über einen ansprechenden Fernblick. Ein unverbauter Ausblick, insbesondere auf verschiedene Wahrzeichen der Stadt Kitzbühel ist ebenso nicht gegeben.

Der nächstgelegene Skilift (Bichlalm Sessellift u.a. mit Rosis Sonnbergstuben und Bichlalm Bergasthof) ist nur rd. 370 Meter Luftlinie entfernt und fußläufig erreichbar. Mehrere Golfplätze als auch die größeren Skilifte sind darüber hinaus ebenso wie bspw. der Kitzbühel Country Club in wenigen Autominuten zu erreichen.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Kitzbühel über weltweite Bekanntheit als exklusiver Wohnort / absoluter Nobel-Ort, was sicherlich auch darauf zurückzuführen ist, dass zahlreiche Prominente und Personen des öffentlichen Lebens Wohnungen in Kitzbühel unterhalten.

Auch hinsichtlich der Kategorie Lage werden die Anforderungen an eine Luxusimmobilie somit **nur bedingt erfüllt**.

**Da die Liegenschaft darüber hinaus auch nur über eine durchschnittliche Grundstücksgröße und eher einfach gestaltete Außenanlagen (bspw. kein Pool, nur einfache Bepflanzung, überwiegend einfache**

---

<sup>11</sup> Vgl. hierzu insb. Brammer/Dziomba in Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, 2018.

**Einfriedung etc.) verfügt, liegt zusammengefasst unter Würdigung der einzelnen Merkmale nur eine gehobene Immobilie, nicht aber eine Luxusimmobilie vor.**

## 5. Sonstige Informationen zum Objekt

---

Nutzerklientel:	<p>Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages von Herrn Arnemann genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden (vgl. Ausführungen oben).</p> <p>Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung und der generellen Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erscheint die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers mit gehobenen Ansprüchen (zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnbedarfs) als vordringlich anzunehmen. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz scheidet angesichts der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung jedenfalls aus.</p>
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	<p>Privatwege, grundbücherlich gesicherte Wegerechte (vgl. Ausführungen oben).</p>
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	<p>Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem weitgehend durchschnittlichen bis in Teilen mäßigen (insb. Hecke) Erhaltungszustand. Hier besteht nach Einschätzung des unterfertigenden SV jedoch kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf (vgl. Ausführungen oben bzgl. Balkon!).</p> <p>Festzuhalten ist, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft <u>nicht</u> über die für ein derartiges Objekt (hochwertiges Anwesen / Villa) typischen umfangreichen Außenanlagen verfügt.</p>

---

---

## F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

---

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in A - 6370 Kitzbühel, Am Rehbüchel 20a zum Wertermittlungstichtag: 05.03.2026.

### 1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

## **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 gutachterlichen Zu- oder Abschlägen erfasst.

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

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel (sowie speziell auch im Stadtgebiet von Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgreicher Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch

von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zins- „pause“ etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die nun eingelegte „Zinspause“ hat jedenfalls die Erwartungen verschiedener Marktteilnehmer deutlich gebremst und erste Stimmen sprechen angesichts der jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischer Rahmenbedingungen (insb. Angst vor Rückkehr erhöhter Inflationsraten) bereits vom Ende der Zinsschritte oder erwarten gar wieder steigende Leitzinsen.

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

<b>Vergleichstransaktionen - Grundstücke</b>				
	<b>Transaktion 1</b>	<b>Transaktion 2</b>	<b>Transaktion 3</b>	<b>Transaktion 4</b>
<b>Jahr des Abschlusses</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
	<b>23.02.2023</b>	<b>15.03.2023</b>	<b>08.06.2022</b>	<b>16.05.2022</b>
<b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1058</b>	<b>897</b>	<b>1.641</b>	<b>1.146</b>
<b>Gst.</b>	<b>268/7</b>	<b>507/8</b>	<b>930/8; 930/12</b>	<b>.135/2</b>
<b>EZ</b>	<b>82107-1333</b>	<b>82107-1287</b>	<b>82107-1321</b>	<b>82107-2521</b>
<b>Widmung</b>	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
<b>TZ</b>	<b>1619/2023</b>	<b>2091/2023</b>	<b>7027/2022</b>	<b>3266/2022</b>
<b>Kommentare</b>	Dienstbarkeit Gehen/Fahren; gelbe Wildbachzone	inkl. Altbestand (abrissreif), Umkehrrecht für PKW; aufgelassener Öltank; Miteigentumsanteile an Privatweg	div. Dienstbarkeiten, rechtskräftige Baubewilligung, unbebaut (Altbestand beseitigt); teils gelbe/rote Wildbachzone	unbebaut, lastenfrei; Nähe zur bewertungsgegenst. Liegenschaft
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	<b>3.700.000 €</b>	<b>3.700.000 €</b>	<b>7.800.000 €</b>	<b>4.340.000 €</b>
<b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.497,16 €</b>	<b>4.124,86 €</b>	<b>4.753,20 €</b>	<b>3.787,09 €</b>

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 5	Transaktion 6	Transaktion 7	Transaktion 8
<b>Jahr des Abschlusses</b>	2021	2023	2024	2025
	10.02.2021	19.12.2023	10.05.2024	06.11.2025
<b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>	1549	1555	1187	1107
<b>Gst.</b>	477/5; 477/4	.135/1, 851/11	3316/2	510/2
<b>EZ</b>	82107-2112	82107-2492 & 2828	82107-1586	82108-90014/neu
<b>Widmung</b>	Wohngebiet (§ 38 I TROG) resp. Freiland (§ 41 TROG)	Landw. Mischgebiet (§ 40 V TROG)	Freiland (§ 41 TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG) mit zeitl. Befristung (§ 37a I TROG)
<b>TZ</b>	1443/2021	734/2024	2764/2024	364/2026
<b>Kommentare</b>	Bauparzelle & Erschließungsstraße; unmittelbare Nachbarschaft!	Dienstbarkeiten: Gehen & Fahren, Leitungsrechte, rechtskräftige Baubewilligung, offener Rechtsstreit bzgl. Fällung von Bäumen	inkl. Altbestand; Dienstbarkeit Kanalleitungen; rechtskräftige Baubewilligung	lastenfrei
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	5.100.000 €	8.110.000 €	5.050.000 €	5.200.000 €
<b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	3.292,45 €	5.215,43 €	4.254,42 €	4.697,38 €

Darüber hinaus wurde auch die östlich angrenzende Nachbarliegenschaft (EZ 1122 // Gst. 857/2 & .1594) in der jüngeren Vergangenheit (12/2021) veräußert. Der hierfür erzielte Transaktionspreis i.H.v. insgesamt 12,5 Mio. Euro resp. ca. 3.560,- Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann im vorliegenden Fall jedoch nicht unreflektiert übernommen werden da a) den bisherigen Eigentümern / Verkäufern ein lebenslängliches, unentgeltliches Wohnrecht an vorhandenen Bestandsgebäude eingeräumt wurde und b) diese Liegenschaft über eine begehrte Freizeitwohnsitzwidmung verfügt.

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. **rund 4.550,- Euro/m<sup>2</sup>** 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 ist die teilweise vorhandene Freilandwidmung (vgl. Ausführungen oben) im Umfang von rd. 118 m<sup>2</sup> (gem. tiris Aufmaß sowie gem. Angaben gem. Bauakte) gesondert als

wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen. Diese wird mit 33 % des vollen Bodenwertes (sohin 67 % Abschlag) veranschlagt. Sie dient im vorliegenden Fall als Gartenfläche und ist voll in das Bewertungsgrundstück integriert, sodass hier ein gewisser Wert besteht, der über gewöhnliches Freiland hinausgeht.

Diese Sachverhalte werden wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m <sup>2</sup>	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.171 m <sup>2</sup>	4.550 EUR/m <sup>2</sup>	5.328.050 Euro
Abschlag <b>Freilandfläche</b>	67 %	118 m <sup>2</sup>	4.550 EUR/m <sup>2</sup>	- 359.723 Euro
<b>Bodenwert (korrigiert)</b>			4.242,81 EUR/m <sup>2</sup>	<b>4.968.327 Euro</b>

Somit ergibt sich ein mittlerer **korrigierter Bodenwert von (gerundet) 4.242,81 Euro/m<sup>2</sup>** für die (gesamte) bewertungsgegenständliche Liegenschaft. Der **gesamte** in Ansatz zu bringende **Bodenwert** beläuft sich somit auf rd. **4.968.327, - Euro**.

#### 4. Ableitung des Sachwertes

##### 4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, welche um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, 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 m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup> (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird aus den Angaben der Bauakte entnommen und mit den uns vorliegenden Einreichplänen abgeglichen (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den **fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag** ausgegangen, die gewöhnlich für derartige (gehobene bis in Teilen hochwertige) Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 1.11, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Standardstufen 4 und 5 zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp,**

**BKI** etc.<sup>12)</sup> in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.500, - Euro/m<sup>2</sup> BGF**. Eine weitere Differenzierung hinsichtlich der Baukosten erachten wir – mit Ausnahme der Garagenfläche – angesichts der Ausgestaltung der UG-Flächen als nicht notwendig. Für die Garagenfläche (inkl. Abstellraum) erfolgt ein reduzierter Ansatz i.H.v. 50 % der vollen Baukosten (sohin 1.250, - Euro/m<sup>2</sup> BGF).

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

Die Außenanlagen (asphaltierte resp. gepflasterte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich, etc.) und besonderen Bauteile (Balkone, Aufzug etc.) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 2,5 % (Außenanlagen) resp. 3,5 % (bes. Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beiedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**<sup>13)</sup>, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 4.000, - Euro (gehobene Ausstattungsqualität) bis 4.500, - Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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.

#### 4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir dem Objekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 75 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	75
Baujahr	Jahr der Fertigstellung (gutachterlich hergeleitet)	1998
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	47
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
<b>Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]</b>	Summe	<b>47</b>

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

<sup>12)</sup> Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

<sup>13)</sup> Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beiedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

#### 4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die zum Stichtag bestehenden **offenen Gemeindeabgaben** mittels eines

**Abschlags i.H.v. - 4.029,37 Euro**

als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erfolgt für verschiedene Kleinreparaturen und die partielle Erneuerung der schadhaften Bereiche des Balkons ein

**Abschlag i.H.v. - 9.500,- Euro**

für die Beseitigung der zum Stichtag vorhandenen Schäden.

In Summe ergibt sich sohin ein **Abschlagsbetrag für sonstige wertbeeinflussende Umstände i.H.v. insgesamt -13.529,37 Euro**, der vom ermittelten in Abzug zu bringen ist.

#### 4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig)	560,96
<b>Herstellungskosten</b>	<b>1.325.405,00</b>
<i>ohne BNK und Außenanlagen</i>	
Baunebenkosten	265.081,00
Außenanlagen	33.135,13
Zuschlag für besondere Bauteile	46.389,18
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.670.010,30
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-623.470,51
Abschläge	-13.529,37
Zuschläge	0,00
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>1.033.010,42</b>
Bodenwert	4.968.327,00
<b>Sachwert gesamt</b>	<b>6.001.337,42</b>

## 5. Ableitung des Verkehrswertes

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus Sach- und Ertragswert abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.<sup>14</sup>

Der Sachwert wurde mit **ca. 6.000.000, -- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Darüber hinaus bestehen verschiedene Restunsicherheiten (insb. techn. Zustand Aufzug, Wasserschade ohne klar ersichtliche Ursache etc.). Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum,
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.),
- Allfällige Restrisiken hinsichtlich des technischen Zustandes des Aufzugs und des zum Stichtag vorhandenen Wasserschadens im Bereich des Eingangsbereiches ohne klar ersichtliche Ursache und allgemeiner Restrisiken zum Objekt.

---

<sup>14</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

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

**i.H.v. 7,50 %**

in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 450.000, - Euro).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör exkl. Inventar) für **das Anwesen** in A - 6370 Kitzbühel, Am Rehbüchel 20a wird zum Wertermittlungsstichtag: 05.03.2026 mit (gerundet)

**5.550.000, - Euro**

(in Worten: fünf Millionen fünfhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 14.445, - Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche (bezogen auf die gesamte Wohnnutzfläche und Nebenflächen, d.h. exkl. Garagen- und Balkon-/Terrassenflächen) im aktuellen Zustand und kann als marktüblich erachtet werden. „Marktüblich“, da es sich um ein Einfamilienwohnhaus in gehobener Ausführung und guter Lage von Kitzbühel handelt.

Das **Zubehör (i.S.d. Zeitwertes)** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 mit

**29.070, - Euro**

(in Worten: neunundzwanzigtausendsiebzig Euro)

geschätzt.

## G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

---

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

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

Bad Häring, 13.04.2026



**Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV***

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

## **H. | ANLAGEN**

---

## Lage im Raum



Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 03.03.2026)

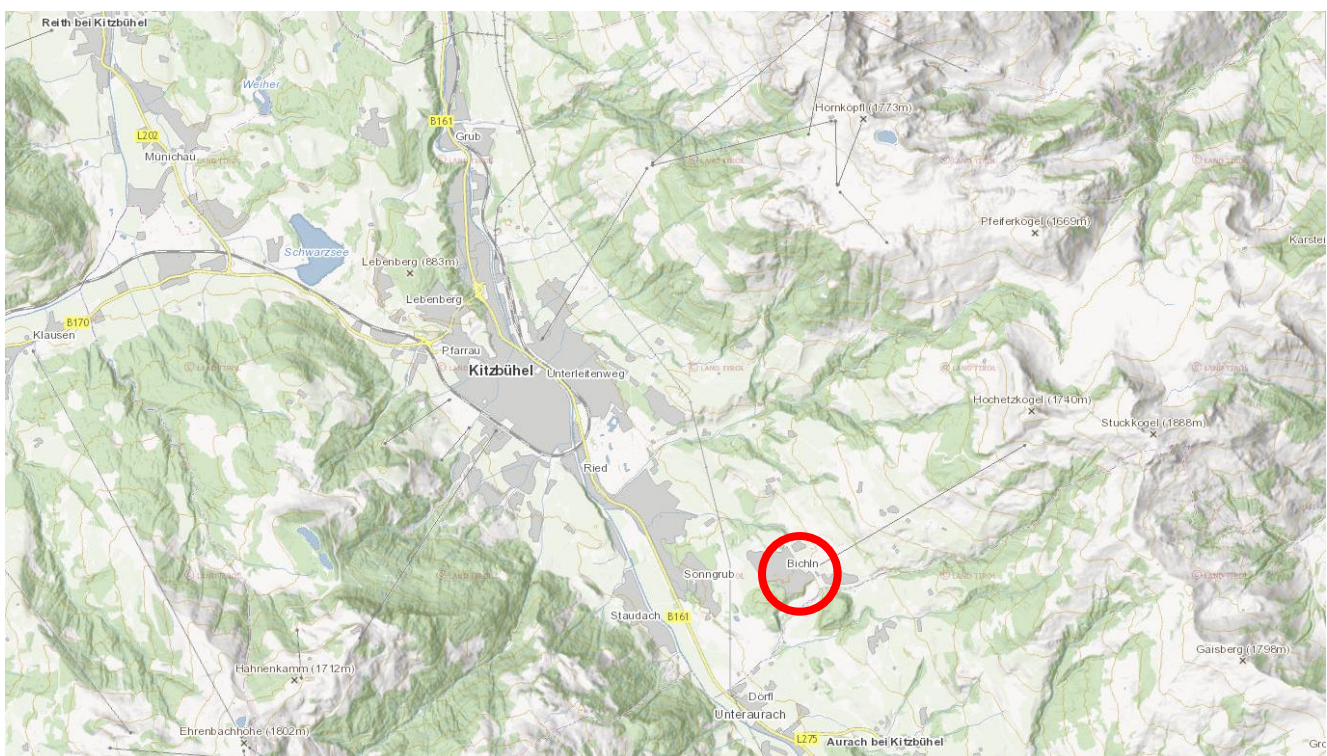
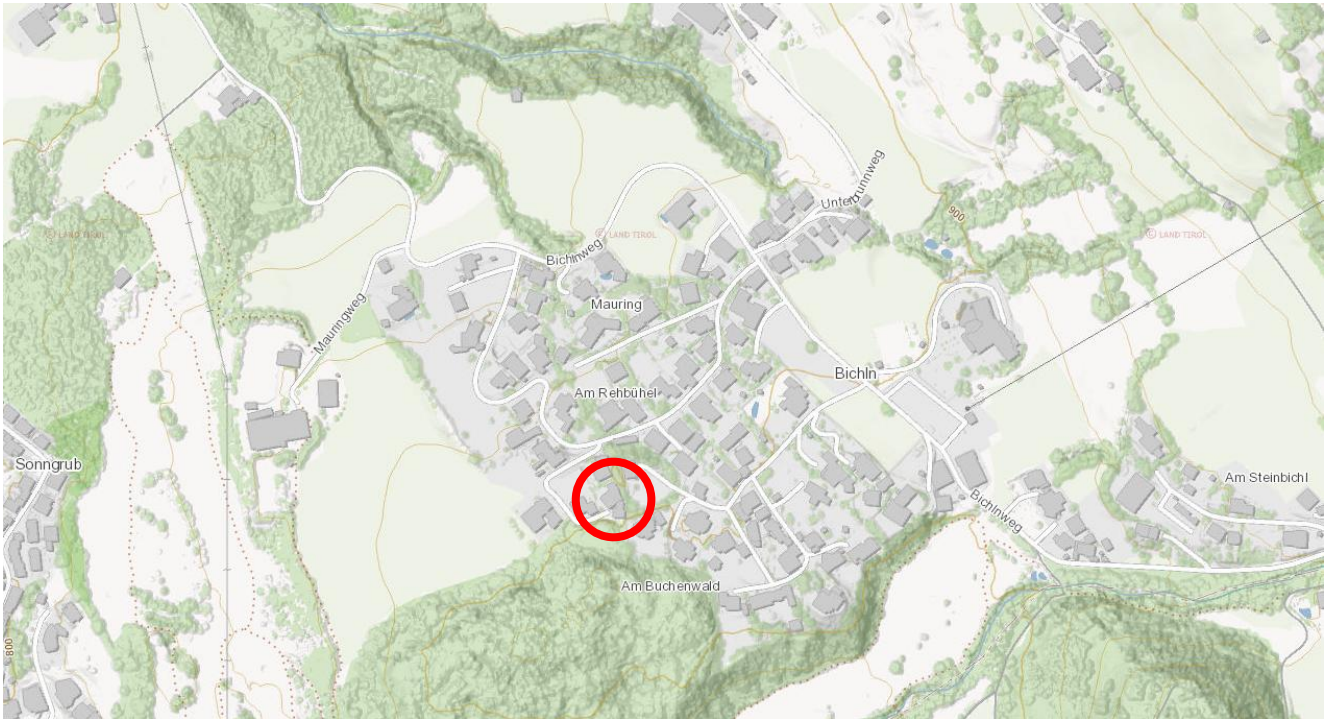


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 03.03.2026)



*Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 03.03.2026)*



*Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 03.03.2026)*

## Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 2110

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4796/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
477/3	G GST-Fläche	* 1171	
	Bauf.(10)	341	
	Gärten(10)	830	Am Rehbüchel 20a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 2201/1967 3394/1995 4639/2001 Recht des Gehens und Fahrens über  
Gst 851/6 in EZ 90002  
Gst 855/2 in EZ 1292  
Gst 854/5 in EZ 1268
- 3 a 1425/1971 3394/1995 Recht der Errichtung, des Bestandes und Erhaltens  
von unterirdisch verlegten Wasser-, Drainage- und  
Kanalisationsleitungen auf Gst 462/2 in EZ 1251
- 4 a 2349/1972 3394/1995 Recht der Durchleitung von Wasser-, Kanal- und  
Drainageleitungen auf Gst 462/2 in EZ 1251
- 5 a 3394/1995 Recht der Verlegung und Erhaltung von Wasser-, Abwässer-,  
Strom- und Telefonleitungen auf Gst 477/4 in EZ 2111
- 6 a 3474/1995 Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung und  
Erhaltung von Wasser-, Abwässer-, Strom- und Telefonleitungen auf Gst  
477/7 in EZ 2112 Gst 465/1 in EZ 1878
- 8 a 1673/2001 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 477/2 477/9 in EZ 2109
- 10 a 4639/2001 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 477/7 in EZ 2112
- 11 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 4 ANTEIL: 1/2  
Max Arnemann  
GEB: 1976-09-02 ADR: Unterer Erlenweg 13, 8832 Wollerau, Schweiz  
a 514/2019 IM RANG 47/2019 Kaufvertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht  
b 2714/2022 Vorkaufsrecht  
c 2714/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

- 5 ANTEIL: 1/2  
Lisa Katharina Arnemann  
GEB: 1986-09-13 ADR: Unterer Erlenweg 13, 8832 Wollerau, Schweiz  
a 514/2019 IM RANG 47/2019 Kaufvertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 2 a 1002/2019 Pfandurkunde 2019-02-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--  
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
- b 4352/2024 Hypothekarklage (67 Cg 93/24x LG Innsbruck)

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 12.03.2026)

- 3 auf Anteil B-LNR 4
  - a 2714/2022  
VORKAUFSRECHT  
gem Punkt 3. Vereinbarung 2022-04-26 für  
Arne Heinrich Arnemann geb 1945-08-12
- 4 auf Anteil B-LNR 4
  - a 2714/2022  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem Punkt 4. Vereinbarung 2022-04-26 für  
Arne Heinrich Arnemann geb 1945-08-12
- 5 auf Anteil B-LNR 5
  - a 5056/2023 Pfandurkunde 2019-02-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.080.000,--  
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
- 6 auf Anteil B-LNR 4
  - a 786/2025 Pfandbestellungsvertrag 2025-02-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--  
für Philip Schindler geb 1969-11-03
- 8 a 4769/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,00 samt 2,625 %  
Sollzinsen p.a. vierteljährlich kapitalisiert und 4,75 %  
Verzugszinsen p.a. vierteljährlich kapitalisiert, jeweils  
ab 2024-08-22, der Prozesskosten von EUR 7.275,10 samt 4%  
Zinsen aus diesen Kosten seit 2024-12-17 hinsichtlich des  
Max Frederik Nils Daniel Lennart Arnemann sowie von EUR  
10.109,80 samt 4% Zinsen aus diesen Kosten seit 2025-08-12  
hinsichtlich Lisa Katharina Arnemann und der Kosten des  
Exekutionsantrages von EUR 2.085,99 für  
Volksbank Tirol AG, FN 42236m (3E 4100/25x)

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

## Katastralmappenauszug

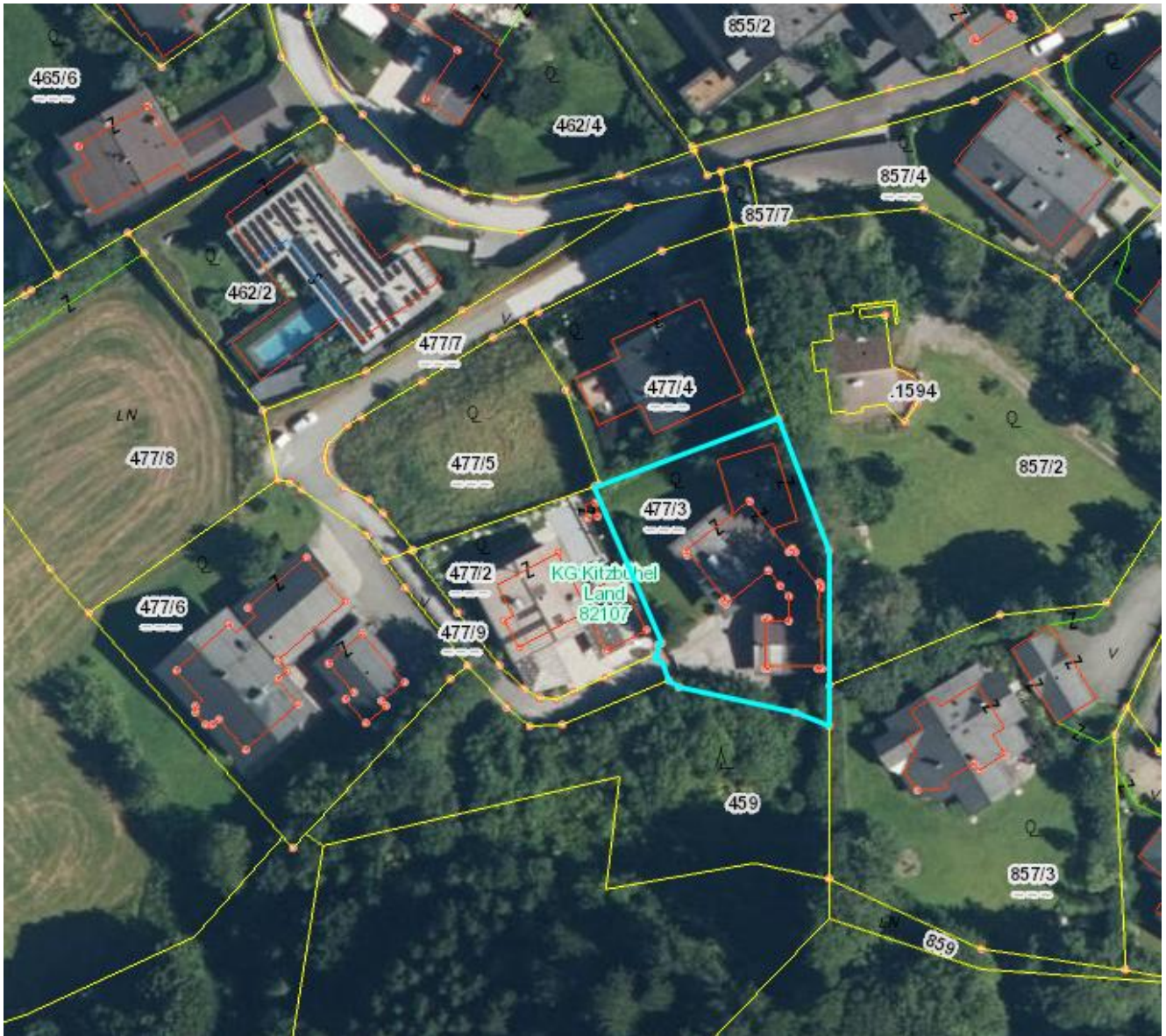
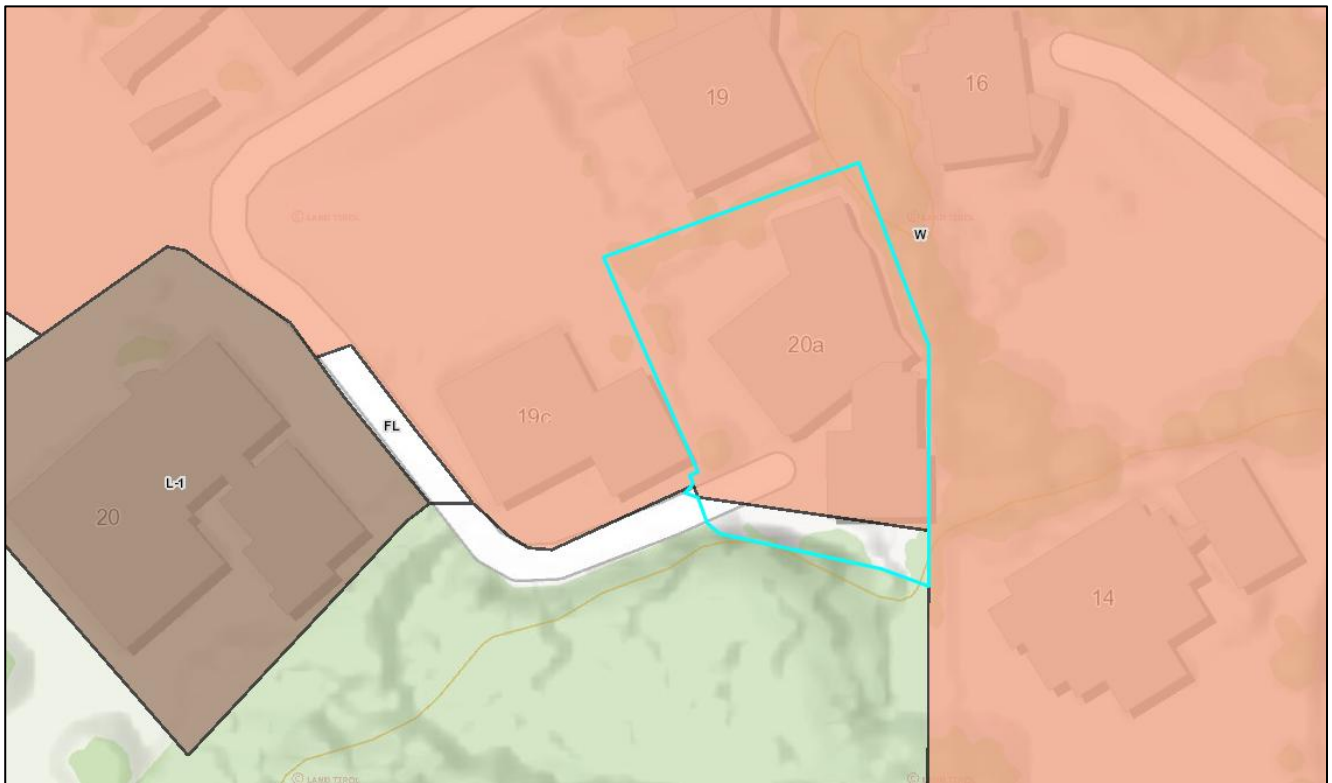



Abbildung 7: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 03.03.2026)

## Flächenwidmungsplan



 **Flächenwidmung**  
Einzelabfrage Kitzbühel

**Einzelabfrage Flächenwidmung:**

Stadtgemeinde Kitzbühel (70411) - W

---

**Widmungsdatum:** 24.08.2020

**Widmung:** Wohngebiet § 38 (1)

**Lageplan:**

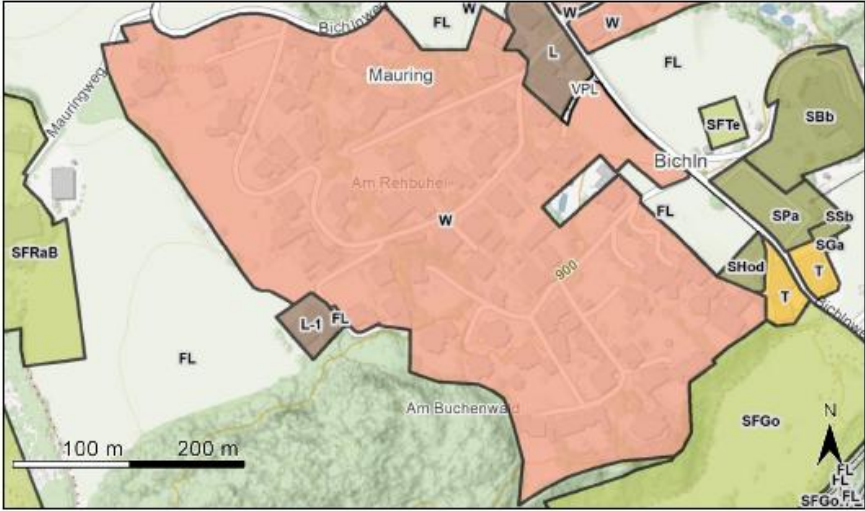


Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 03.03.2026)

## Örtliches Raumordnungskonzept

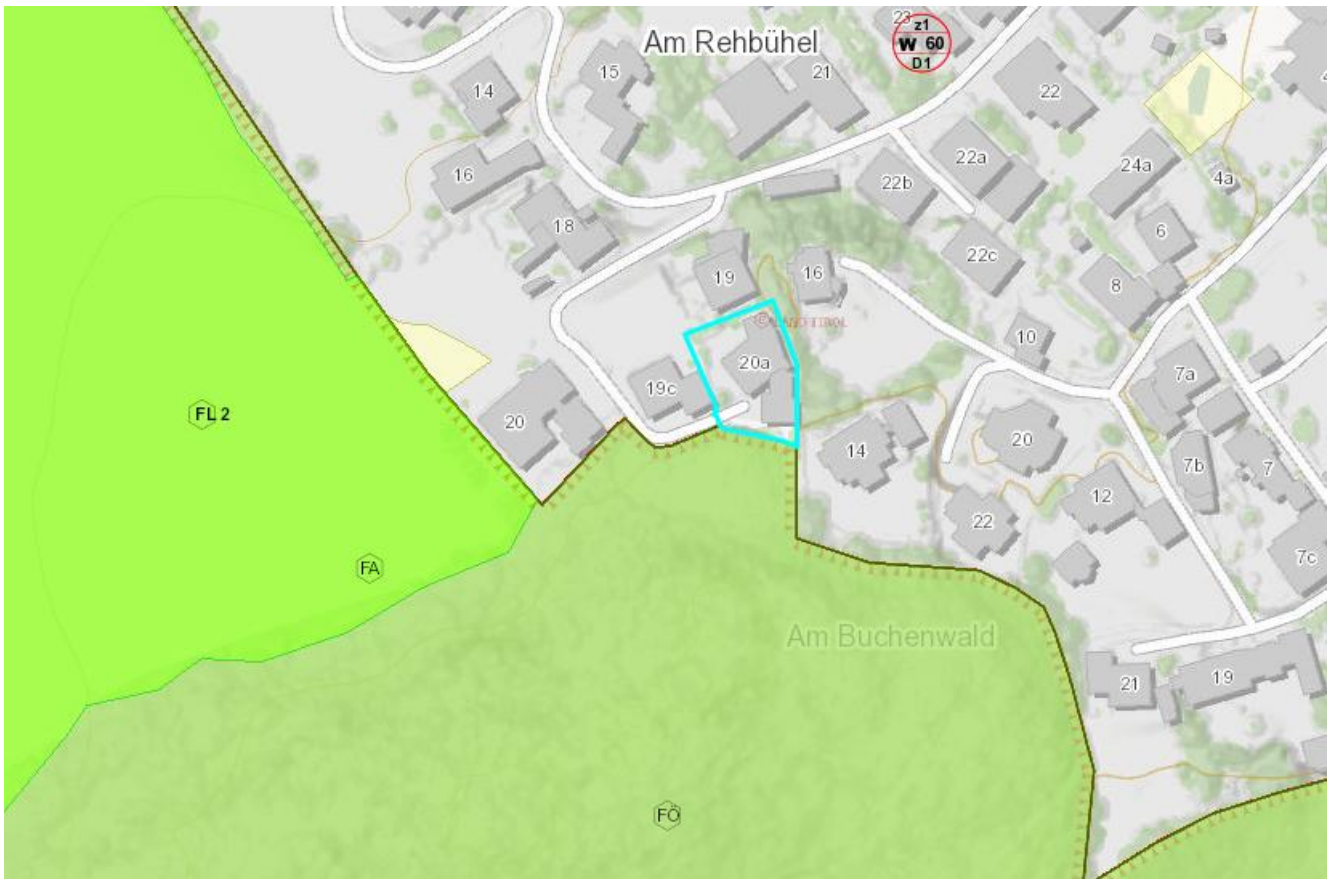


Abbildung 9: Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 03.03.2026)

**Bebauungsplan**



# Stadtgemeinde Kitzbühel

SITRO Nummer:

411

Archivzahl Land Tirol:

Planbezeichnung: Angelika u. Thomas Höfinger - Schmid

Örtliches Raumordnungskonzept:

Flächenwidmungsplan:

vorhanden

Allgemeiner Bebauungsplan:

Neuerlassung

Ergänzender Bebauungsplan:

Neuerlassung

PLANUNGSBEREICH:

Am Rehbühel

Betroffene Grundstücke:

477/2, 477/3, 477/4, 477/5, 477/6, 477/7

<p>Dem Gemeinderatsbeschluß vom 27. Feb. 1997 zugrunde gelegen.                  Zur allgemeinen Einsicht aufgelegt:                  gem. § 65 Abs. 1 TROG 94: ÖRK FLW ABP EBP</p> <p>vom: 17. Dezember 1996                  bis: 27. Jänner 1997</p> <p>Der Bürgermeister: </p> <p>Prüfvermerk:</p> <p>ZL. ABT. Ic/5</p>	<p>Katastralgemeinde: Kitzbühel - Land</p> <p>Plangrundlagen:                  Digitale Katastermappe                  Lageplan DI Bauer/Rieser GZL 30 554/96F</p> <p>Vet .....                  am .....                  Gem. § 67 Abs. 7 des Tiroler                  Raumordnungsgesetzes 1997 genehmigt.</p> <p>Für die Landesregierung:</p> <p>Kitzbühel, am 03.12.96</p> <p>Maßstab Übersichtsplan: 1:5000                  Maßstab Detailplan: 1:1000</p>
<p>Aufsichtsbehördliche Genehmigung                  ÖRK-FWP ABP, gem § 67 Abs. 7 TROG 94</p> <p>Zu Ic 5-201.411/12 vom 26.12.97                  ÖRK PLANUNG GUTACHT 705/1710</p> <p>Geprüft gem. § 114 TGO 1966: EBP                  ZL ABT. Vel .....                  am 23. April 1997                  Gem. § 67 Abs. 7 des Tiroler                  Raumordnungsgesetzes 1997 genehmigt.</p> <p>Kundmachung: ÖRK FLW ABP EBP                  gem. § 68 Abs. 1 TROG 94</p> <p>vom:                  bis:                  Der Bürgermeister:</p> <p></p>	<p>ÜBERSICHTSPLAN: 1:5000</p> 

Abbildung 10: Bebauungsplan 1/2 (v. 03.12.1996)



Abbildung 11: Bebauungsplan 2/2 (v. 03.12.1996)

## Gefahrenzonendarstellung

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

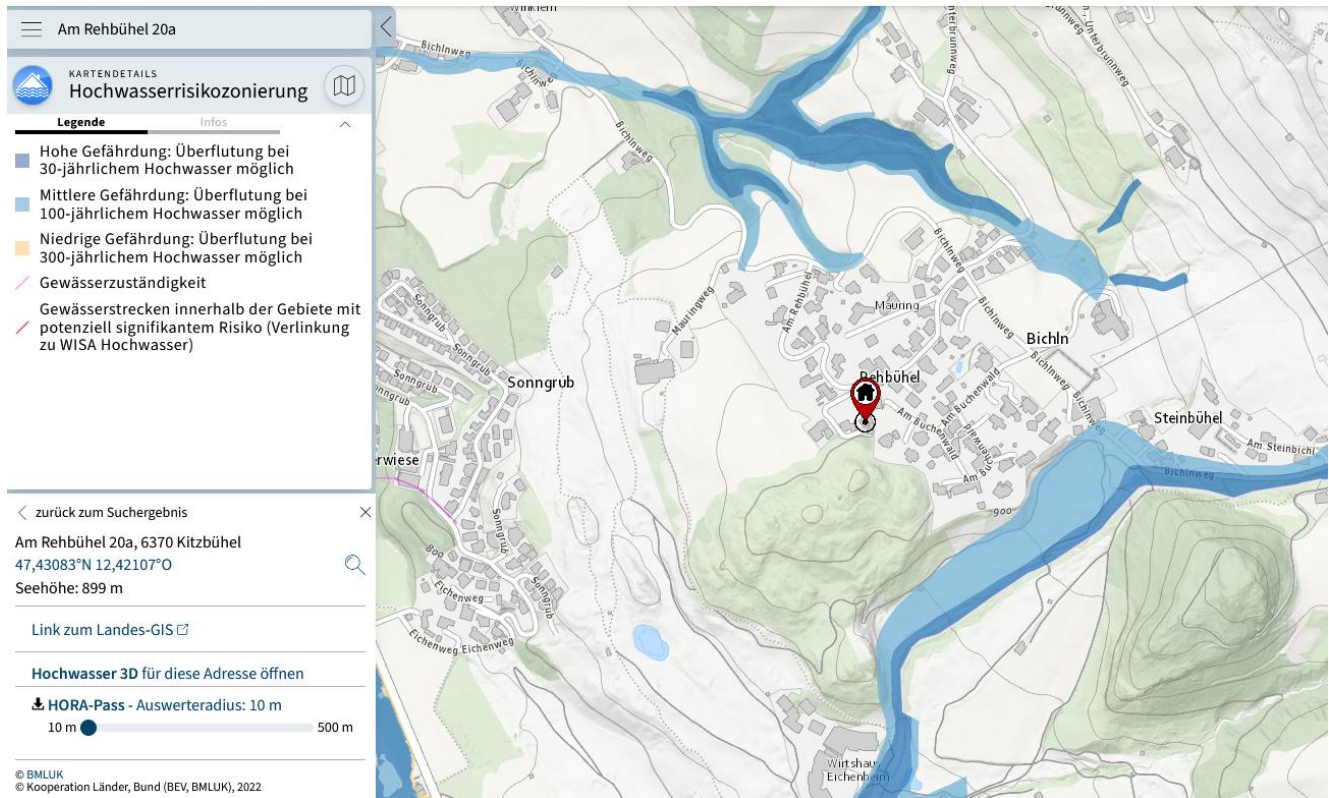


Abbildung 12: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 03.03.2026)

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

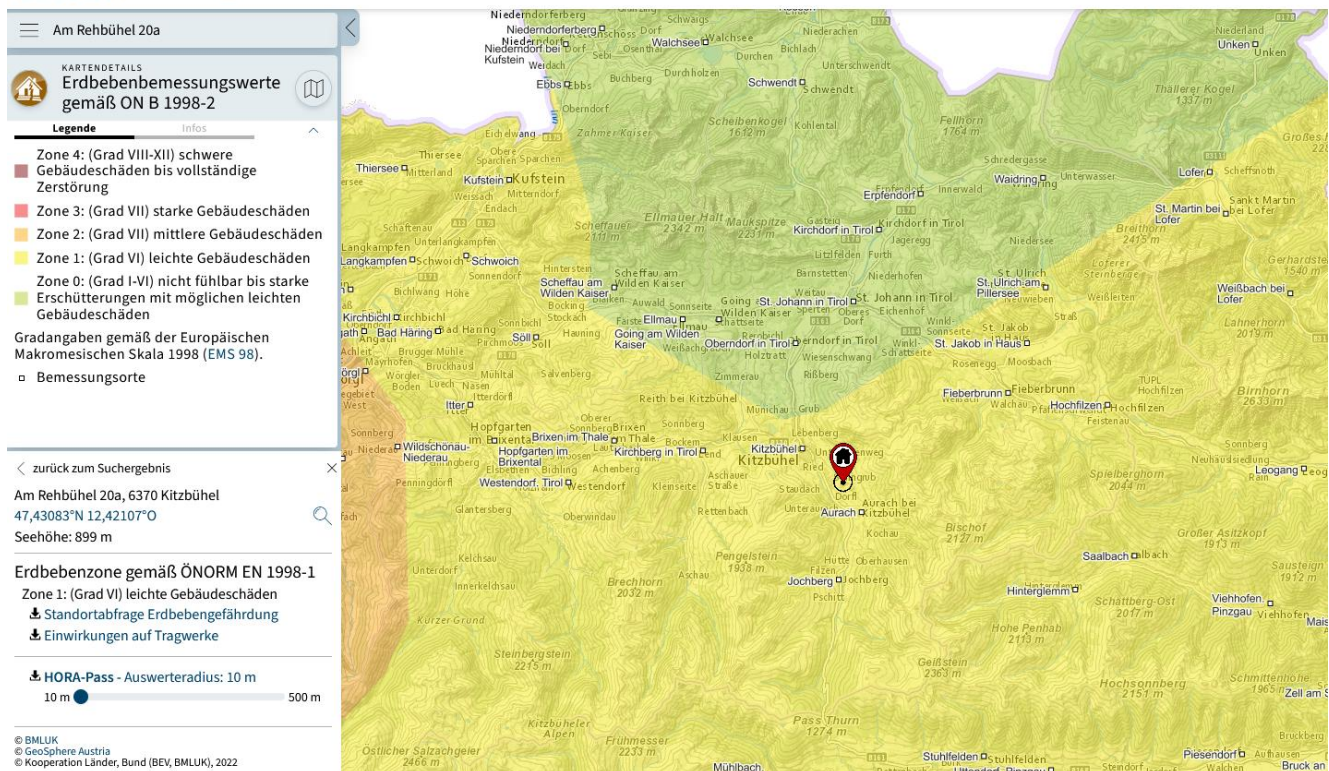


Abbildung 13: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 03.03.2026)

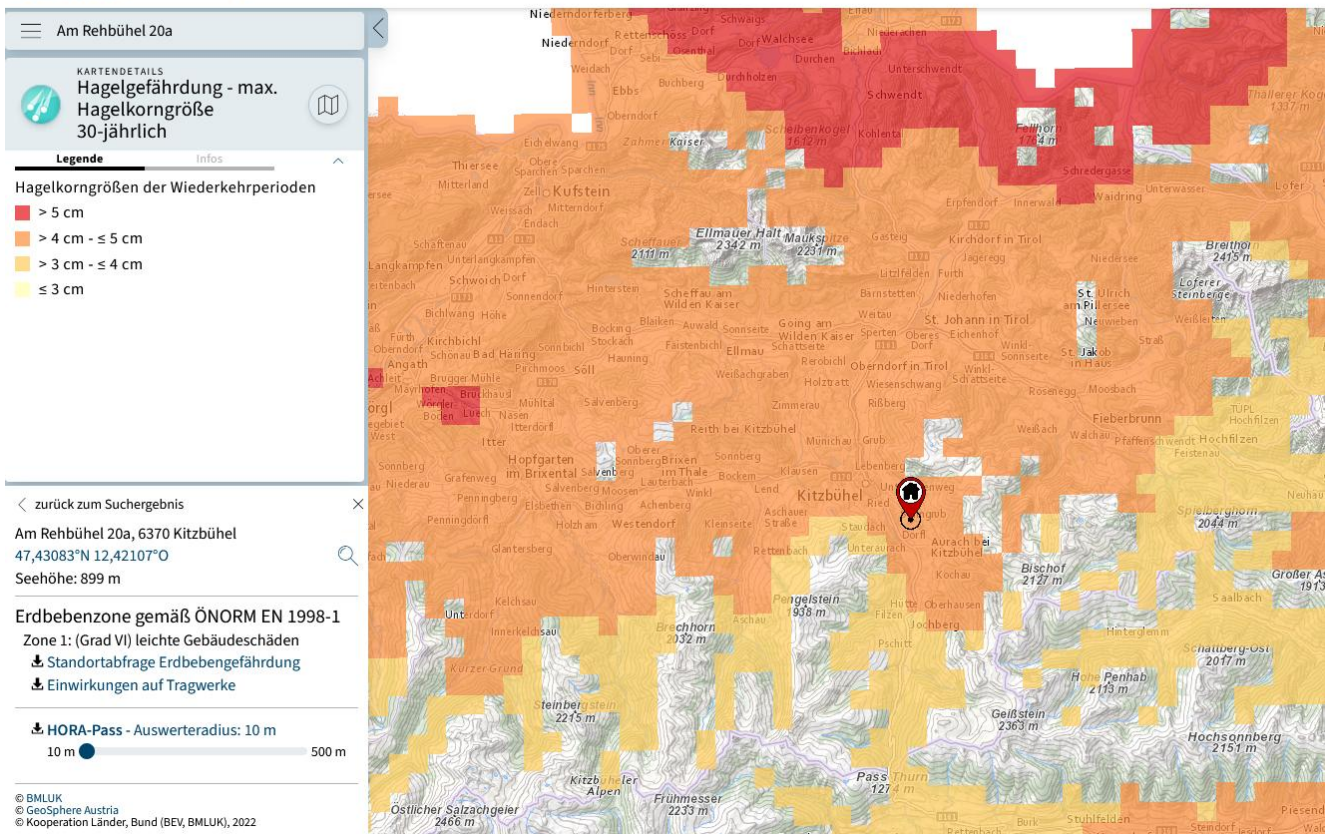


Abbildung 14: Hagelrisiko (eHORA, v. 03.03.2026)

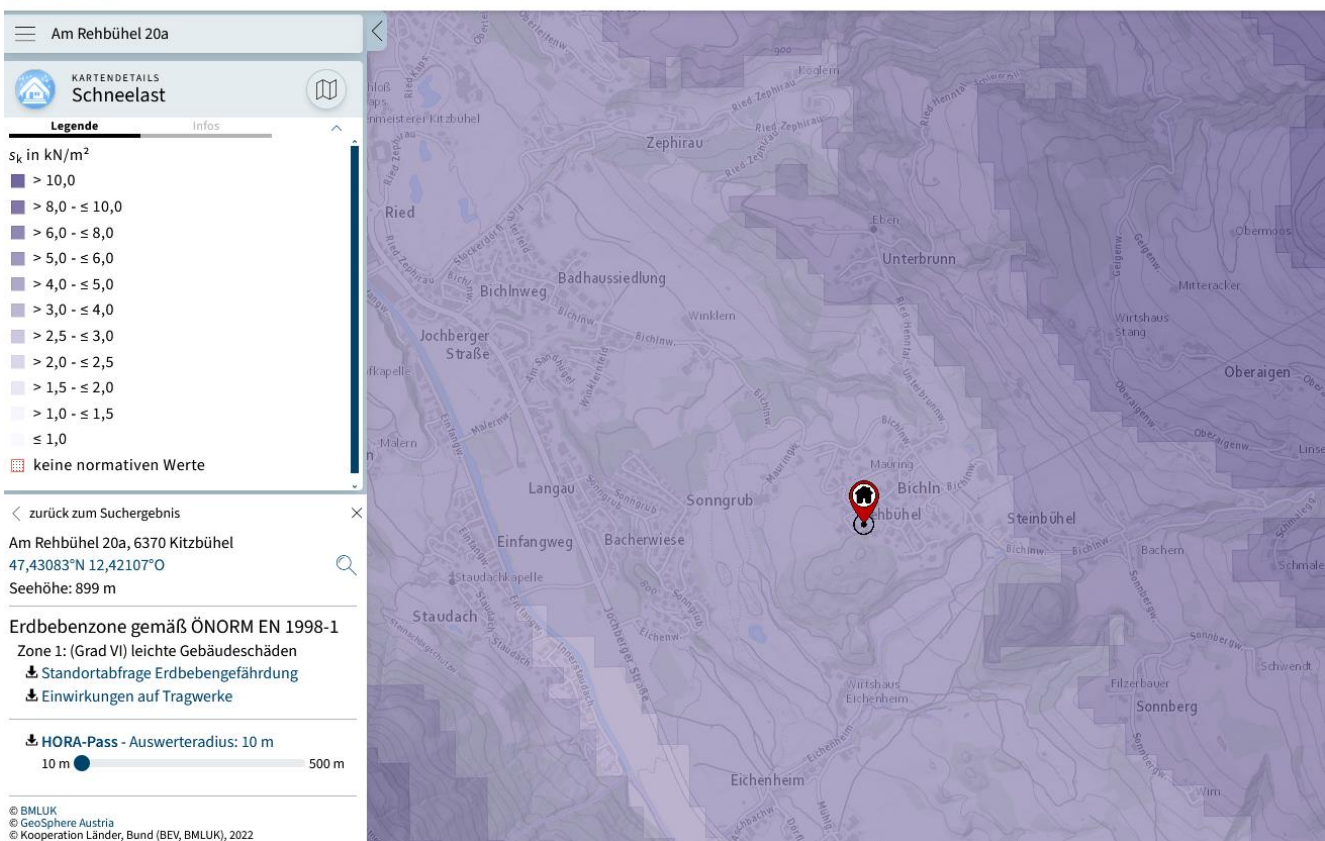


Abbildung 15: Schneelast (eHORA, v. 03.03.2026)

## HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

### HORA-Pass

Adresse: Am Rehbüchel 20a, 6370 Kitzbühel  
 Seehöhe: 899 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,43083° N | 12,42107° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.

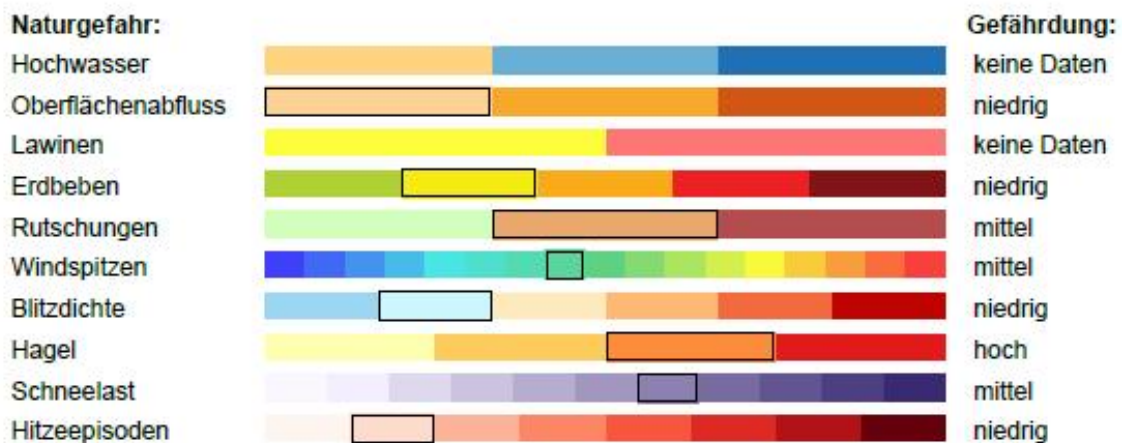
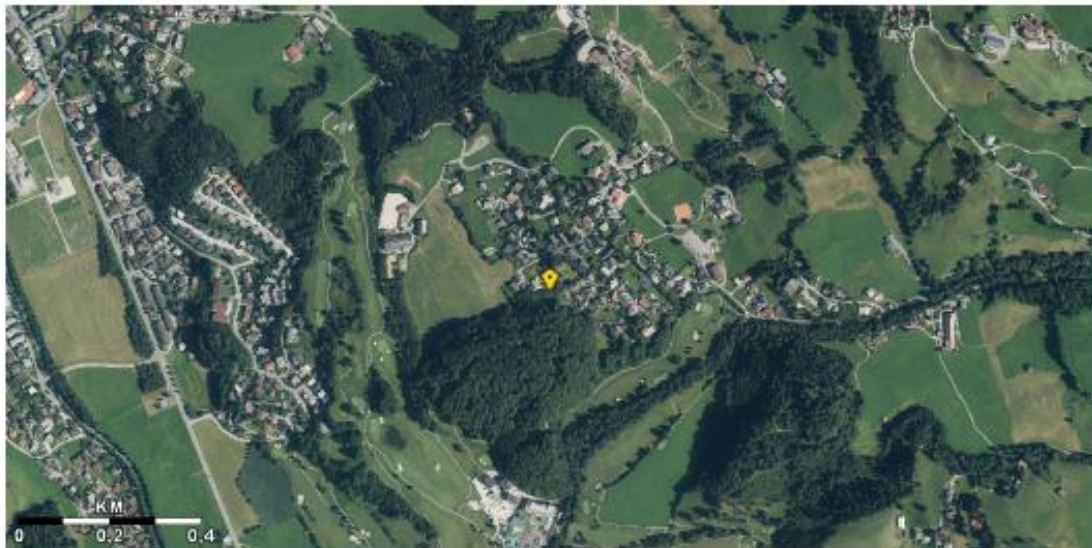
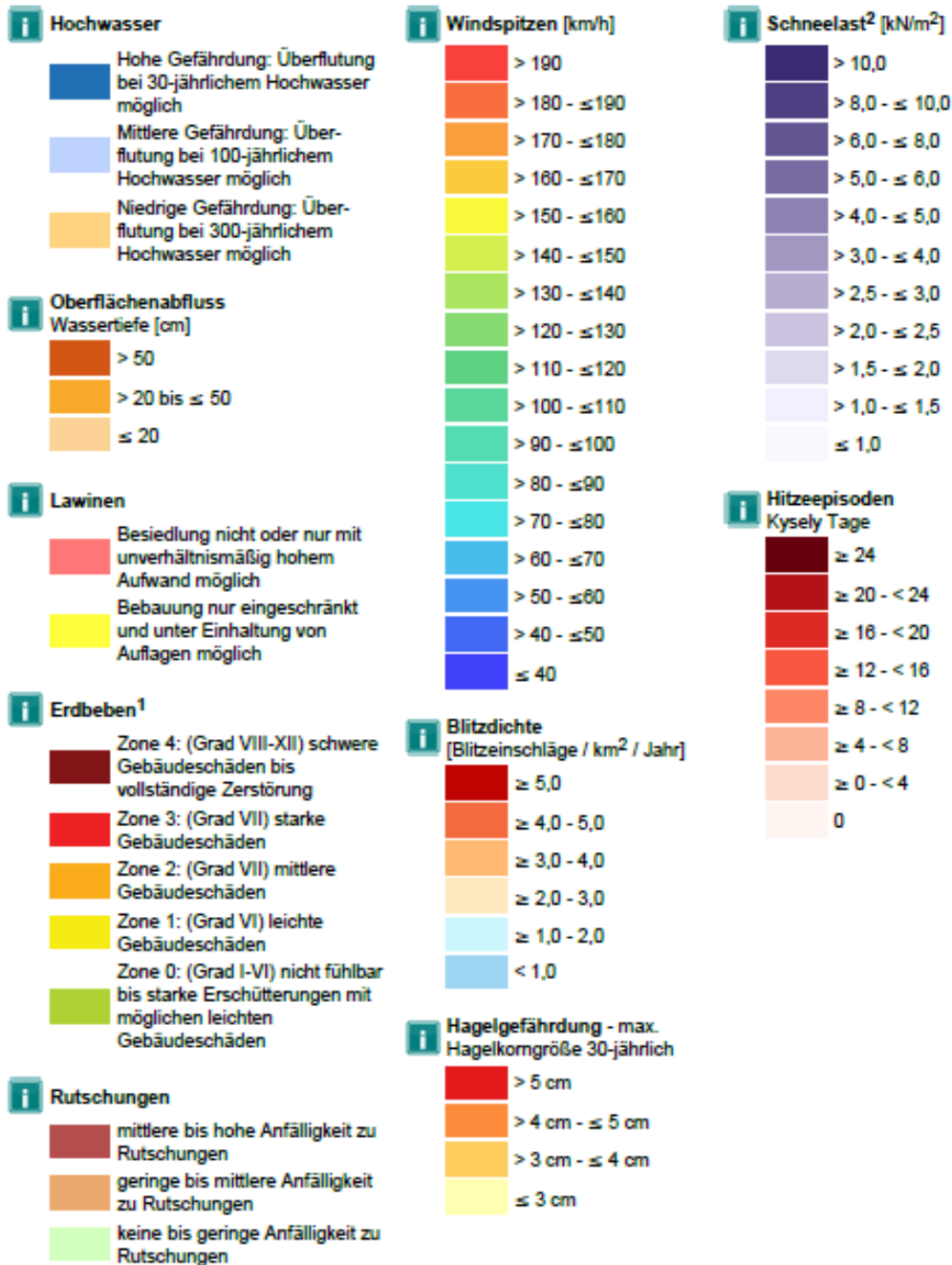


Abbildung 16: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 03.03.2026)

**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

Abbildung 17: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 03.03.2026)

## Altlastenportal

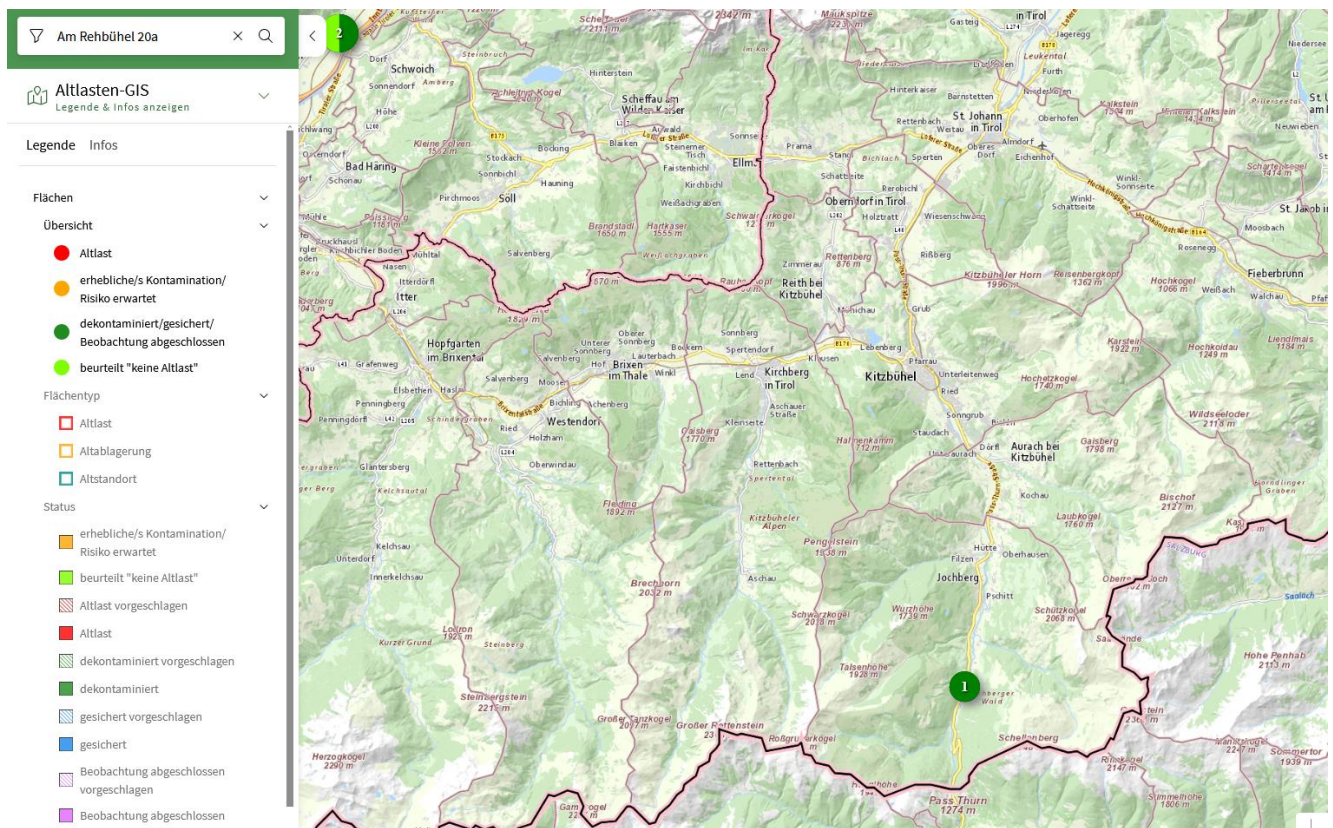


Abbildung 18: Altlastenportal (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 03.03.2026)

Leitungsauskunft

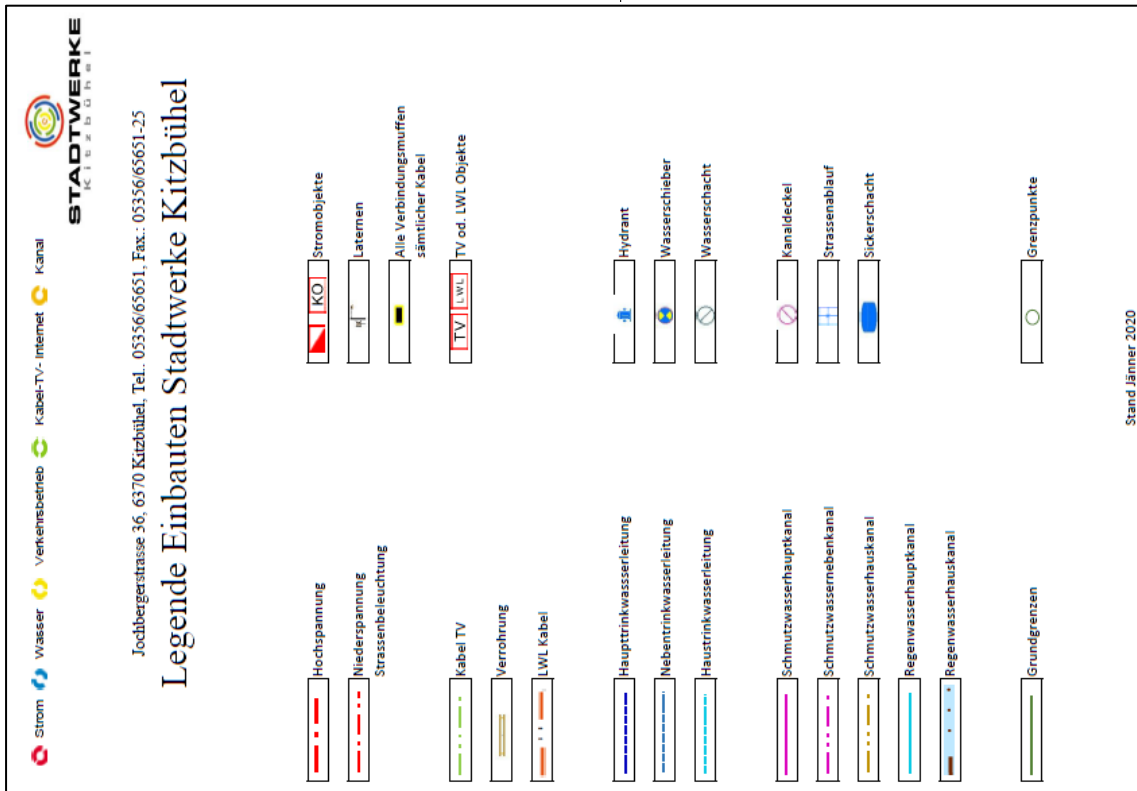
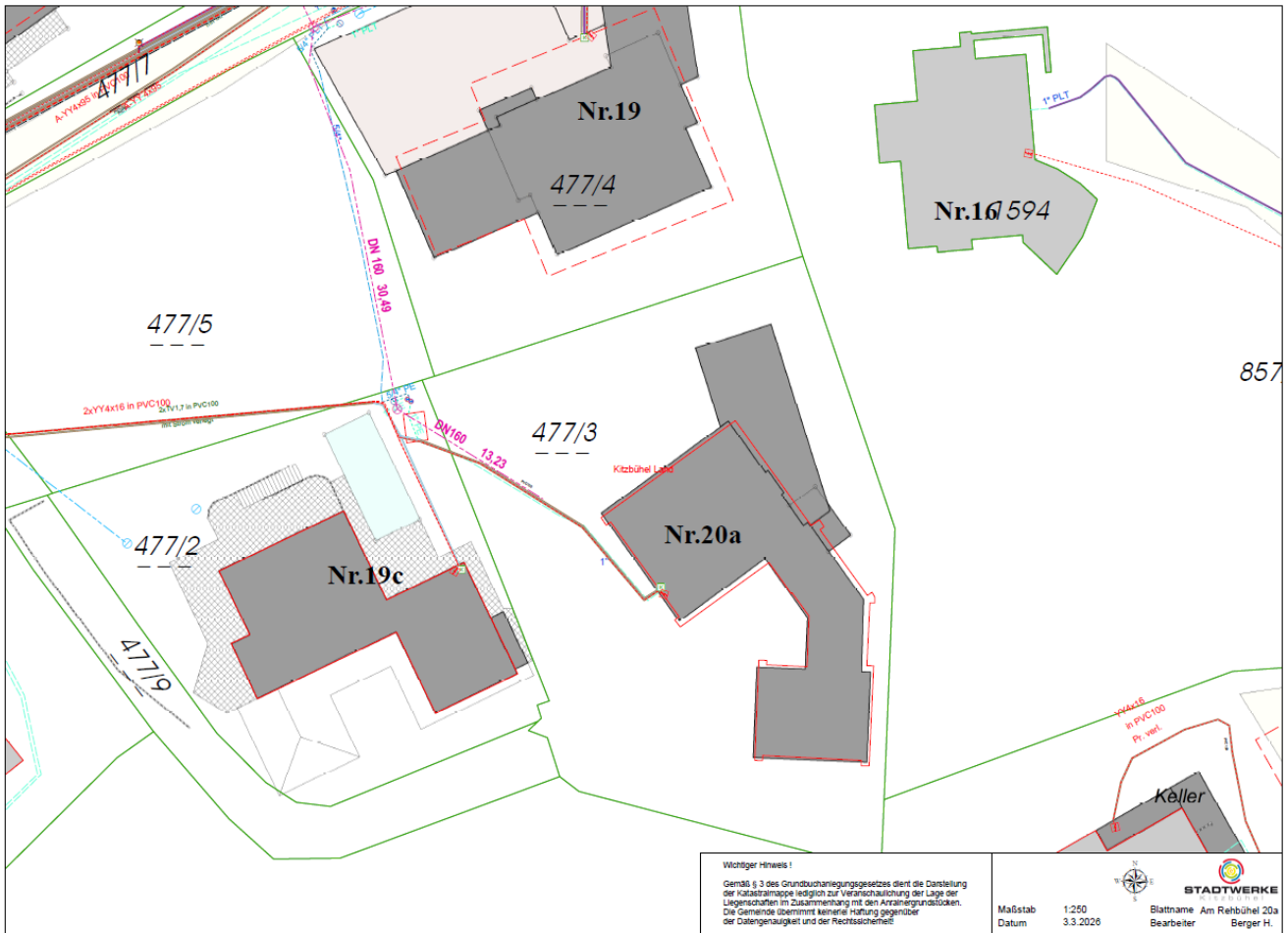
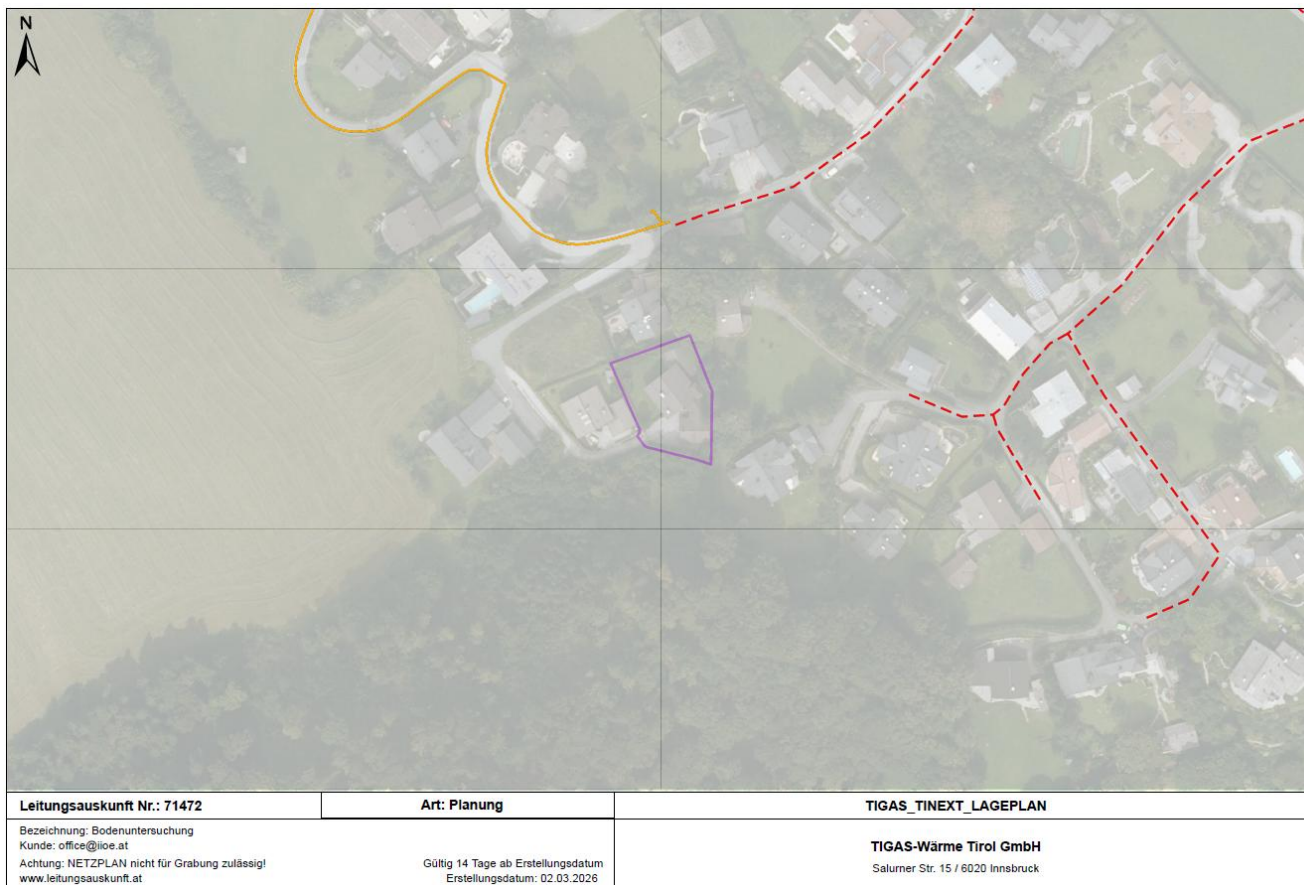


Abbildung 19: Leitungsplan & Legende (Stadtwerke Kitzbühel, v. 03.03.2026)



LA-Antragsfläche

**Legende - TIGAS / TINEXT**

**TIGAS / TINEXT Lageplan**

**Gas**

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

**projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme**

*genaue Rohrleitungslage unbekannt*

- Rohrleitung in Errichtung
- Rohrleitung in Betrieb

**Kathodischer Korrosionsschutz**

- KKS Leitung
- Meßstelle

**Fernwirkanlage**

- Fernwirkkabel

**Fernwärme**

- Vorlauf
- Rücklauf
- Meideileitung
- Absperrorgan

**FTTH**

- Kabelschlauch
- FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

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

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

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

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

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

Stand: April 2024

Abbildung 20: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 02.03.2026)

Grundrisse<sup>15</sup>

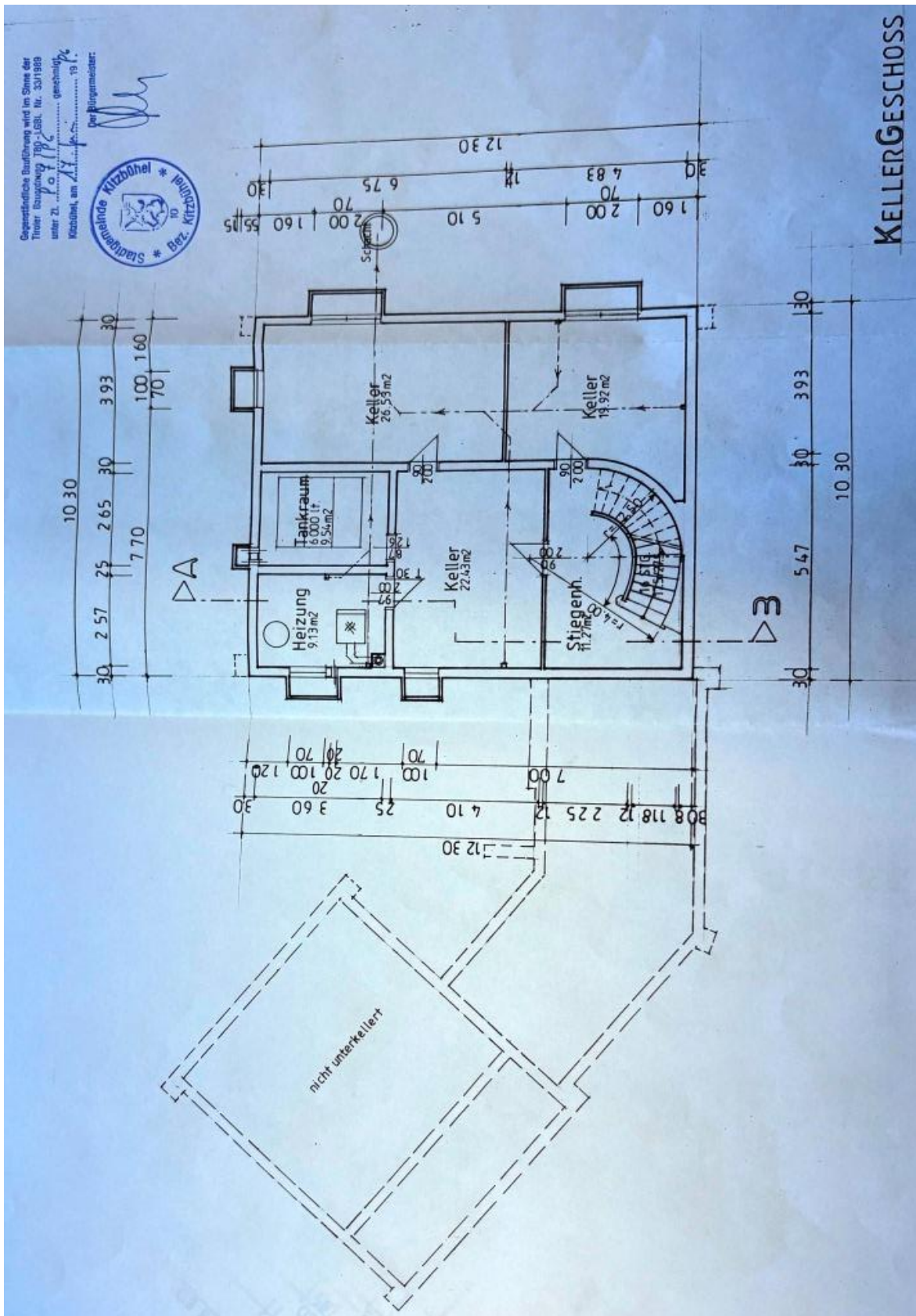


Abbildung 21: Grundriss UG 1996

<sup>15</sup> Quelle: Einreichpläne v. 1996/1998/2003 (vgl. Ausführungen im Gutachten; offizieller baurechtlicher Letztstand).

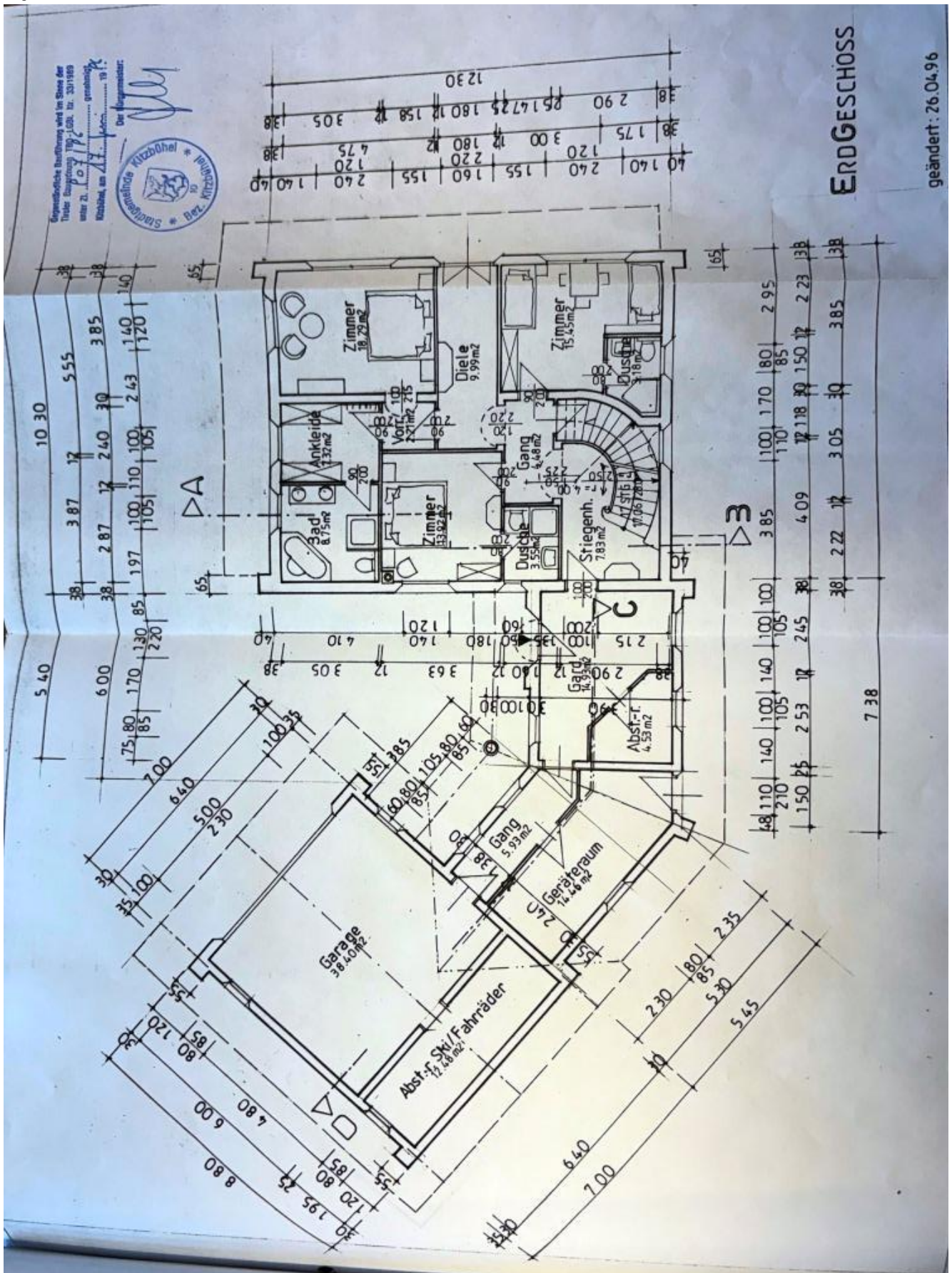


Abbildung 22: Grundriss EG 1996

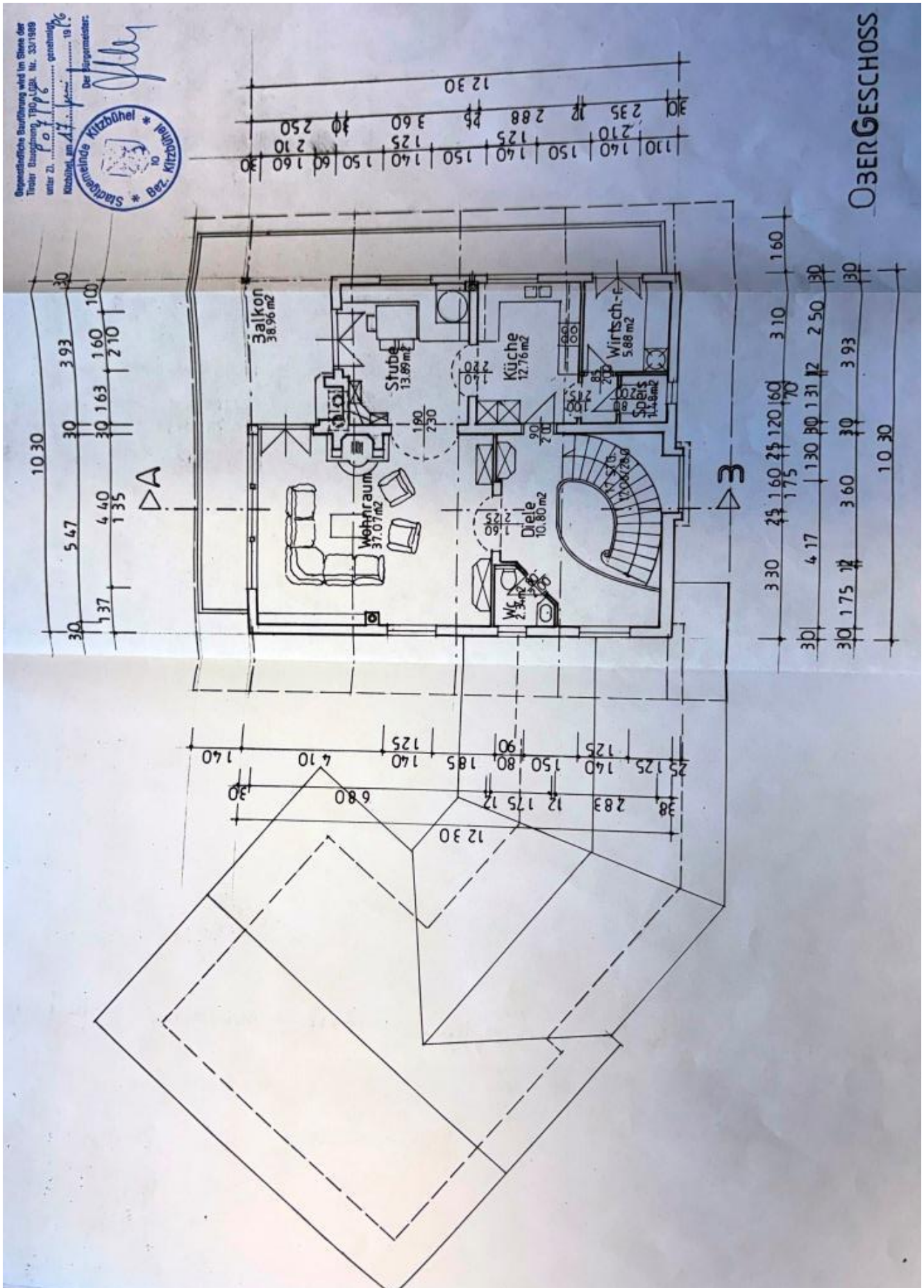


Abbildung 23: Grundriss OG 1996

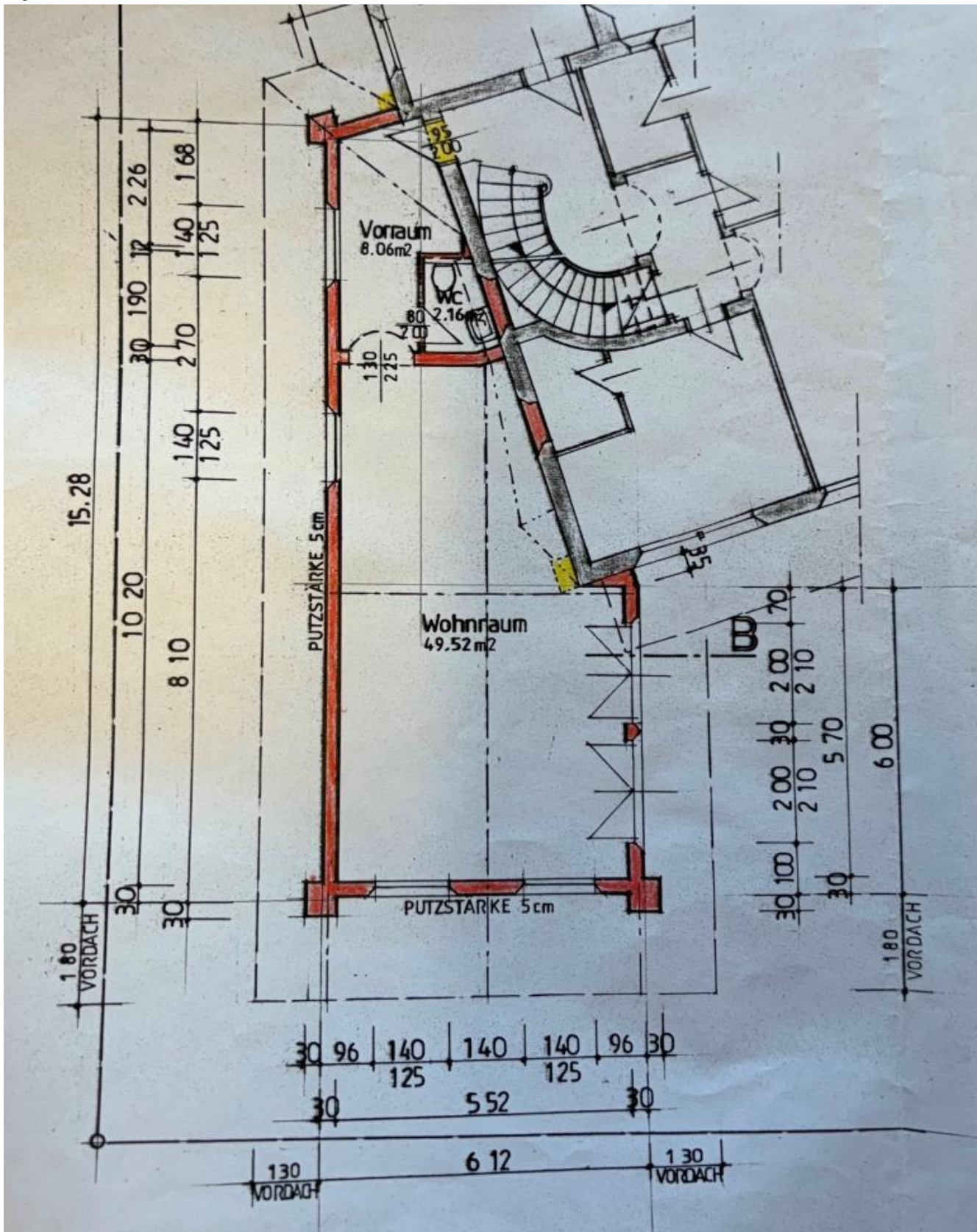


Abbildung 24: Grundriss Anbau 1998<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Hinweis: Innenaufteilung entspricht nicht dem zum Stichtag vorgefundenen IST-Zustand (vgl. Ausführungen im Gutachten!)





**Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)**



*Abbildung 27: Zuwegung*



*Abbildung 28: Zuwegung*



*Abbildung 29: Zuwegung*



*Abbildung 30: Zuwegung*



*Abbildung 31: Zuwegung*



*Abbildung 32: Zuwegung*



*Abbildung 33: Zuwegung*



*Abbildung 34: Zuwegung*



*Abbildung 35: Außenansicht*



*Abbildung 36: Außenansicht*



*Abbildung 37: Einfriedung / Zufahrt*



*Abbildung 38: Einfriedung / Zufahrt*



*Abbildung 39: Außenansicht Garage*



*Abbildung 40: Außenansicht Garage*



*Abbildung 41: Außenansicht*



*Abbildung 42: Außenansicht*



*Abbildung 43: Außenansicht*



*Abbildung 44: Außenansicht*



*Abbildung 45: Außenansicht*



*Abbildung 46: Außenansicht*



*Abbildung 47: Außenansicht*



*Abbildung 48: Außenansicht*



*Abbildung 49: Bsp. Sonnenschutz*



*Abbildung 50: Bsp. vergitterte Fenster*



*Abbildung 51: Bsph. Sonnenschutz*



*Abbildung 52: Dachuntersicht Anbau*



*Abbildung 53: Bsph. Bodenbelag / Kellerschacht*



*Abbildung 54: Rückansicht*



*Abbildung 55: Rückansicht*



*Abbildung 56: Bsph. Garten*



*Abbildung 57: Bsp. Garten*



*Abbildung 58: Bsp. Garten*



*Abbildung 59: Bsp. Garten / Ausblick OG*



*Abbildung 60: Bsp. Garten / Ausblick OG*



*Abbildung 61: Eingangsbereich*



*Abbildung 62: Eingangsbereich*



Abbildung 63: Eingangsbereich



Abbildung 64: Eingangsbereich



Abbildung 65: Bsp. Sichtdachstuhl



Abbildung 66: Verbindungstrakt



Abbildung 67: Verbindungstrakt



Abbildung 68: Verbindungstrakt



Abbildung 69: Verbindungstrakt



Abbildung 70: Übergang Verbindungstrakt / Garage



Abbildung 71: Übergang Verbindungstrakt / Garage



Abbildung 72: Garage



Abbildung 73: Garage



Abbildung 74: Garage



Abbildung 75: Garage/Abstellraum



Abbildung 76: Garage/Abstellraum



Abbildung 77: Waschküche



Abbildung 78: Waschküche



Abbildung 79: Waschküche



Abbildung 80: Waschküche



Abbildung 81: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 82: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 83: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 84: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 85: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 86: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 87: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 88: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 89: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 90: Erdgeschoss, Anbau



Abbildung 91: Badezimmer Anbau



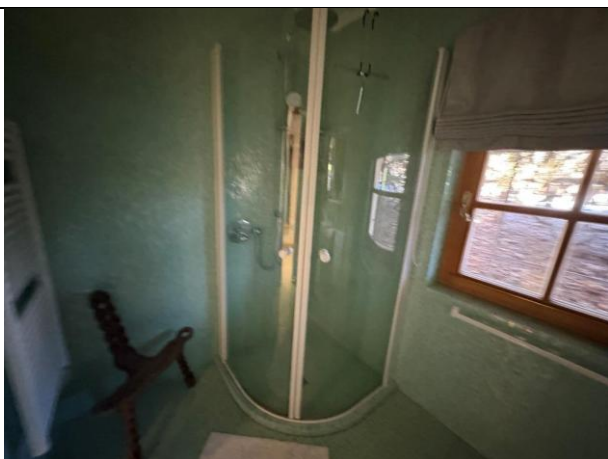
Abbildung 92: Badezimmer Anbau



*Abbildung 93: Badezimmer Anbau*



*Abbildung 94: Badezimmer Anbau*



*Abbildung 95: Badezimmer Anbau*



*Abbildung 96: Badezimmer Anbau*



*Abbildung 97: Badezimmer Anbau*



Abbildung 98: Schlafzimmer EG



Abbildung 99: Schlafzimmer EG



Abbildung 100: Schlafzimmer EG



Abbildung 101: Schlafzimmer EG



Abbildung 102: Schlafzimmer EG



Abbildung 103: Schlafzimmer EG



*Abbildung 104: Schlafzimmer EG*



*Abbildung 105: Schlafzimmer EG*



*Abbildung 106: Badezimmer EG*



*Abbildung 107: Badezimmer EG*



*Abbildung 108: Badezimmer EG*



*Abbildung 109: Badezimmer EG*



Abbildung 110: Badezimmer EG



Abbildung 111: Badezimmer EG



Abbildung 112: Badezimmer EG



Abbildung 113: Badezimmer EG



Abbildung 114: Ankleidezimmer EG



Abbildung 115: Ankleidezimmer EG



Abbildung 116: Ankleidezimmer EG



Abbildung 117: Ankleidezimmer EG



Abbildung 118: Ankleidezimmer EG



Abbildung 119: Ankleidezimmer EG



Abbildung 120: Ankleidezimmer EG



Abbildung 121: Ankleidezimmer EG



*Abbildung 122: Schlafzimmer 2 EG*



*Abbildung 123: Schlafzimmer 2 EG*



*Abbildung 124: Schlafzimmer 2 EG*



*Abbildung 125: Schlafzimmer 2 EG*



*Abbildung 126: Badezimmer 2 EG*



*Abbildung 127: Badezimmer 2 EG*



Abbildung 128: Badezimmer 2 EG



Abbildung 129: Badezimmer 2 EG

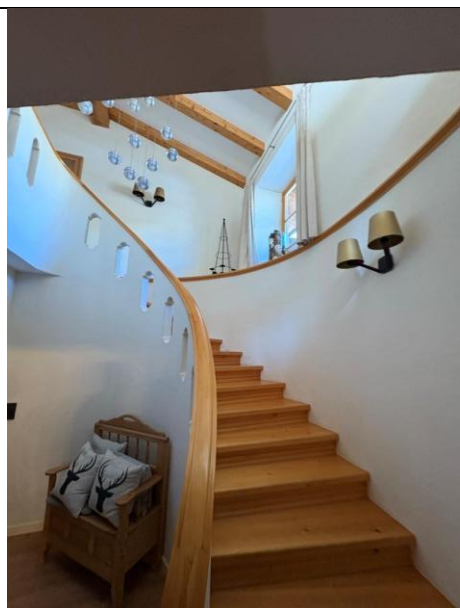


Abbildung 130: Stiege EG/OG



Abbildung 131: Stiege EG/OG



Abbildung 132: Stiege EG/OG

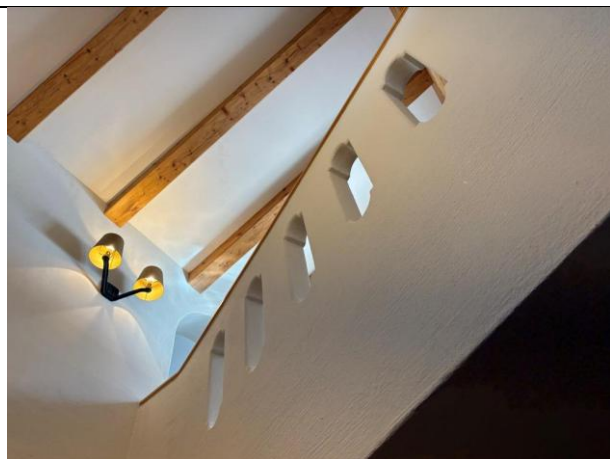


Abbildung 133: Stiege EG/OG



*Abbildung 134: Stiege EG/OG*



*Abbildung 135: Stiege EG/OG*



*Abbildung 136: Flur OG*



*Abbildung 137: Flur OG*



*Abbildung 138: Stiege EG/OG*



*Abbildung 139: Flur OG*



Abbildung 140: Wohnzimmer OG



Abbildung 141: Wohnzimmer OG



Abbildung 142: Wohnzimmer OG



Abbildung 143: Wohnzimmer OG



Abbildung 144: Wohnzimmer OG



Abbildung 145: Bsph. Flecken Teppichboden



Abbildung 146: Offener Kamin OG



Abbildung 147: Offener Kamin OG



Abbildung 148: Kachelofen OG



Abbildung 149: Kachelofen OG



Abbildung 150: Stube OG



Abbildung 151: Stube OG



Abbildung 152: Stube OG



Abbildung 153: Küche OG



Abbildung 154: Küche OG



Abbildung 155: Küche OG



Abbildung 156: Küche OG



Abbildung 157: Küche OG



Abbildung 158: Küche OG



Abbildung 159: Küche OG



Abbildung 160: Küche OG



Abbildung 161: Küche OG



Abbildung 162: Küche OG



Abbildung 163: Küche OG



Abbildung 164: Abstellraum / Speisekammer OG



Abbildung 165: Abstellraum / Speisekammer OG



Abbildung 166: Gäste-WC OG



Abbildung 167: Gäste-WC OG



Abbildung 168: überdachter Freisitz



Abbildung 169: Balkon



Abbildung 170: Balkon



Abbildung 171: Bsp. verwitterte Bereiche

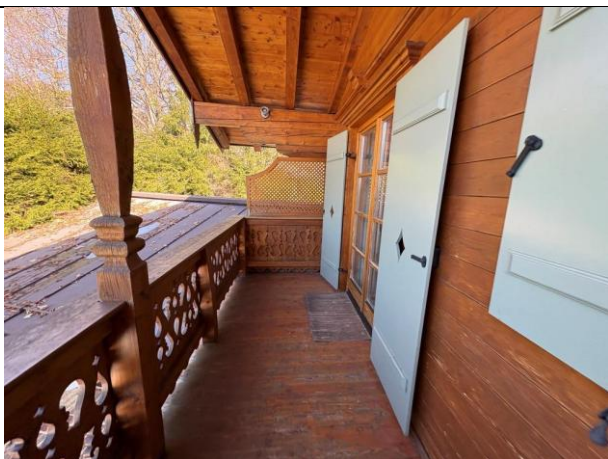


Abbildung 172: Balkon



Abbildung 173: Balkon



Abbildung 174: Balkon



Abbildung 175: Bsp. verwitterte Bereiche



*Abbildung 176: Balkon*



*Abbildung 177: Balkon*



*Abbildung 178: Balkon*



*Abbildung 179: Dachansicht*



*Abbildung 180: Dachansicht*



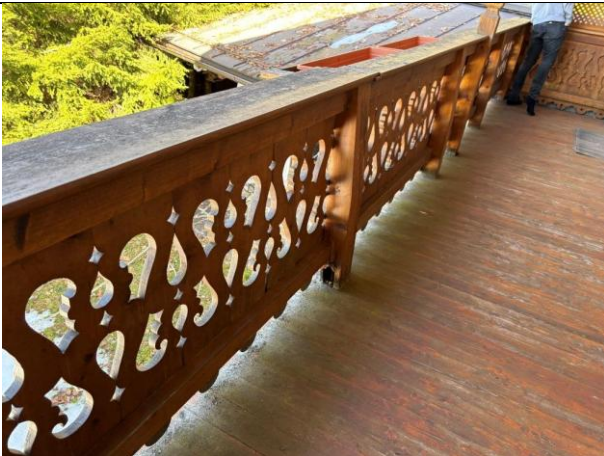
*Abbildung 181: Dachansicht; Ausbesserungen*



*Abbildung 182: Ausblick OG*



*Abbildung 183: Dachuntersicht OG, Wasserflecken*



*Abbildung 184: Bsph. morsche Brüstungsstütze*



*Abbildung 185: Bsph. morsche Brüstungsstütze*



*Abbildung 186: Stiege EG/Keller*



*Abbildung 187: Stiege EG/Keller*



*Abbildung 188: Stiege EG/Keller*



*Abbildung 189: „Blindes“ Fenster*



*Abbildung 190: Stiege EG/Keller & Flur Keller*



Abbildung 191: Zimmer Keller



Abbildung 192: Zimmer Keller



Abbildung 193: Zimmer Keller



Abbildung 194: Zimmer Keller



Abbildung 195: Zimmer Keller



Abbildung 196: Zimmer Keller



Abbildung 197: Saunazimmer Keller



Abbildung 198: Saunazimmer Keller



Abbildung 199: Saunazimmer Keller



Abbildung 200: Saunazimmer Keller

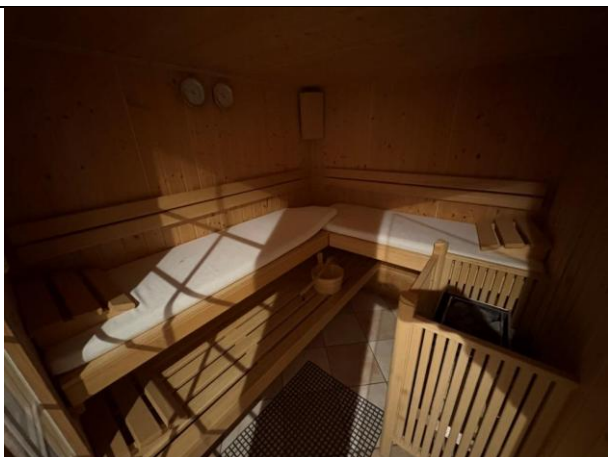


Abbildung 201: Saunazimmer Keller



Abbildung 202: Saunazimmer Keller



*Abbildung 203: Flur Keller*



*Abbildung 204: Flur Keller*



*Abbildung 205: Zimmer Keller*



*Abbildung 206: Zimmer Keller*



Abbildung 207: Heizraum & Haustechnik



Abbildung 208: Heizraum & Haustechnik



Abbildung 209: Heizraum & Haustechnik



Abbildung 210: Heizraum & Haustechnik



Abbildung 211: Heizraum & Haustechnik



Abbildung 212: Tankraum



Abbildung 213: Aufzug

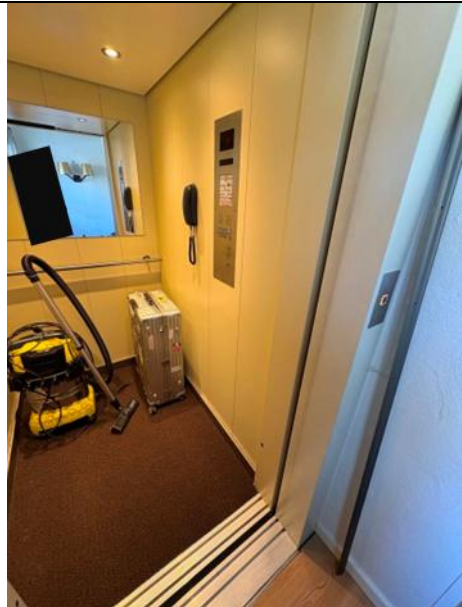


Abbildung 214: Aufzug



Abbildung 215: Bsph. Putzabplatzungen



Abbildung 216: Bsph. Setzungsrisse



Abbildung 217: Bsph. Putzschäden



Abbildung 218: Bsph. Putzschäden



Abbildung 219: nicht fachgerechte Verschließung



Abbildung 220: Bsp. Bohrlöcher



Abbildung 221: fehlende Blenden



Abbildung 222: Bsp. Verunreinigungen Parkettboden



Abbildung 223: Bsp. Farbflecken Teppichboden



Abbildung 224: Bsp. Farbflecken Teppichboden

## Flächenzusammenstellung<sup>17</sup>

<b>Zusammenstellung der Flächen</b>								
<b>Etage/Nr. der Einheit*</b>	<b>(Nutz-) Fläche insgesamt</b>	<b>Nutzung</b>	<b>(Wohn-) Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenfläche n in m<sup>2</sup></b>	<b>Terrassen / Balkone in m<sup>2</sup></b>	<b>Garagenfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	
<b>Kellergeschoss</b>								
Stiegenhaus	11,27			11,27			126,69	
Keller 1	22,43			22,43				
Heizung	9,13			9,13				
Tankraum	9,54			9,54				
Keller 2	26,53			26,53				
Keller 3	19,92			19,92				
<b>Kellergeschoss gesamt</b>	<b>98,82</b>		<b>0,00</b>	<b>98,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>126,69</b>
<b>Erdgeschoss</b>								
Stiegenhaus	7,83		7,83				126,69	
Gang	4,48		4,48					
Diele	9,99		9,99					
Vorraum	2,21		2,21					
Zimmer	18,29		18,29					
Ankleide	7,32		7,32					
Bad	8,75		8,75					
Zimmer	13,92		13,92					
Dusche	3,55		3,55					
Zimmer	15,45		15,45					
Dusche	3,18		3,18					
Vorraum	3,40		3,40					
Ankleide	14,77		14,77					
Bad	7,83		7,83					
Schlafen	37,22		37,22					
Aufzug	<i>k.A./ keine Nutzfläche!</i>							4,87
Garderobe	14,93		14,93					48,61
Abstellraum	4,53		4,53					
Gang	5,93		5,93					
Geräteraum	14,46		14,46				61,60	
Garage	38,40					38,40		
Abstellraum Ski/Fahrräder	12,48			12,48				
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>248,92</b>	<b>0,00</b>	<b>198,04</b>	<b>12,48</b>	<b>0,00</b>	<b>38,40</b>	<b>311,46</b>	
<b>Obergeschoss</b>								
Diele	10,80		10,80				112,91	
WC	2,34		2,34					
Wohnraum	37,07		37,07					
Stube	13,89		13,89					
Küche	12,76		12,76					
Speis	1,48		1,48					
Wirtschaftsraum	5,88		5,88					
Balkon	38,96				38,96			
Vorraum	3,49		3,49					
Aufzug	<i>k.A./ keine Nutzfläche!</i>							9,90
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>126,67</b>	<b>0,00</b>	<b>87,71</b>	<b>0,00</b>	<b>38,96</b>	<b>0,00</b>	<b>122,81</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>474,41</b>	<b>0,00</b>	<b>285,75</b>	<b>111,30</b>	<b>38,96</b>	<b>38,40</b>	<b>560,96</b>	

\* Bezeichnung gem. Planangaben, einzelne Räume anders ausgeführt / zusammengelegt - vgl. GA!

Abbildung 225: Aggregierte Flächenzusammenstellung

<sup>17</sup> Abgeleitet aus den genehmigten Plänen / baurechtlichem Letztstand.

## Sachwertberechnung

<b>Gebäudesachwertschätzung</b>			
<b>Objektbezeichnung</b>	gehobenes Einfamilienwohnhaus		
<b>Adresse</b>	Am Rehbüchel 20a		
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	1.171	<b>GFZ (IST)</b>	k.A.
<b>Bauart</b>	Massivbau		
<b>vorherrschende Nutzung</b>	Wohnhaus		
<b>Baujahr</b>	1998	<b>Stichtag</b>	2026
<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>Nutzflächenfaktor</b>
(Nutzfläche gem Baugenehmigung)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	(ausschl. auf WNFL+NF)
Wohnnutzflächen	285,75	499,36	0,77
Nebenflächen	98,82		
Balkon	38,96	61,60	0,83
Garage & Abstellraum	50,88		
<b>Summe</b>	<b>474,41</b>		
<b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>	in EURO/m <sup>2</sup> BGF		
Wohnhaus inkl. Nebenflächen	2.500,00		1.248.405
Garage	1.250,00	50 % der vollen Herstellungskosten	77.000
<b>Herstellungskosten ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag (EURO)</b>			<b>1.325.405</b>
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		20,0%	265.081
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		3,5%	46.389
Außenanlagen		2,5%	33.135
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO)</b>			<b>1.670.010</b>
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		75	
Alter des Gebäudes in Jahre		28	
Restnutzungsdauer in Jahre		47	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		47	
(lineare Wertminderung)			
<b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>		<b>-37%</b>	<b>-623.471</b>
<b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>			<b>1.046.540</b>
div. Kleinreparaturen / Ausbesserungen (vgl. GA!)	-4.500,00	EURO	
Beseitigung v. Schäden im Bereich des Balkons	-5.000,00	EURO	
übergehende offene Gemeindeforderungen	-4.029,37	EURO	
<b>Abschläge</b>	ca.	<b>-1,29%</b>	<b>-13.529</b>
keine		0	
<b>Zuschläge</b>	ca.	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>1.033.010</b>
Bodenwert			4.968.327
<b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>4.968.327</b>
<b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>			<b>6.001.337</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>6.001.337</b>

Abbildung 226: Sachwertberechnung