
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 20.08.2026

Az.: 10 E 23/26t

Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der WEG-Anteile **Wohnung Top B10** sowie den untrennbar verbundenen **Tiefgaragenstellplatz Nr. 20** in A-6330 Kufstein, Alois-Hasenknopf Straße 4-6.

Katastralgemeinde:	Kufstein
Grundstücksnummer:	181/3
Grundbuch:	Kufstein
Grundbuchkennzahl:	83008
Einlagezahl:	2096
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 250/5.006, B-LNr. 24 Wohnung Top B10 nebst (mitparifizierten) Kellerraum und WEG-Anteile 10/5.006, B-LNr. 44 TG-Stellplatz 20
Eigentümer:	Alexandra Hirschhuber-Senn
zum Wertermittlungsstichtag:	07. Juli 2026 (Tag des Ortstermins)

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
(Wohnung Top B10 inkl. Kellerraum,
(ohne Zubehör) zum Stichtag
07.07.2026:**

520.000, -- Euro

(in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro)

**Verkehrswert des bewertungs-
gegenständlichen Tiefgaragen-
abstellplatzes 20 zum Stichtag
07.07.2026:**

28.000, -- Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausend Euro)

**Zeitwert des mit zu versteigernden
Zubehörs zum Stichtag 07.07.2026:**

12.800, -- Euro

(in Worten: zwölftausendachthundert Euro)

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein
Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20
August 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 82 Seiten, davon 34 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	17
3. Baurechtliche Ausweisung	18
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	19
5. Sonstige rechtliche Angaben	20
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	21
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage	21
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	22
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	24
4. Erschließungszustand des Grundstücks	24
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	26
1. Gebäudeeckdaten.....	26
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	26
3. Gebäudezustand.....	31
4. Sonstige Informationen zum Objekt	31
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	33
1. Allgemeines.....	33
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
3. Bodenwertermittlung.....	34
4. Ableitung des Ertragswertes.....	37
4.1. Ertragsverhältnisse.....	37
4.2. Rohertrag	37
4.3. Bewirtschaftungskosten	38
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	39
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40
4.6. Vervielfältiger.....	40
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	41
4.8. Ergebnis der Ertragswertermittlung – Wohnung (ohne Zubehör)	41
4.9. Ergebnis der Ertragswertermittlung – Stellplatz (ohne Zubehör).....	42

5. Ableitung des Sachwertes.....	42
5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	42
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	42
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	43
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	43
5.5. Ergebnis der Sachwertermittlung - Wohnung (ohne Zubehör).....	44
5.6. Ergebnis der Sachwertermittlung – TG-Stellplatz (ohne Zubehör).....	44
6. Verkehrswert.....	45
7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen	47
 G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	 48
 H. ANLAGEN.....	 49
Lage im Raum	49
Katastralmappenauszug.....	51
Flächenwidmungsplan.....	52
Gefahrenzonendarstellung.....	53
Grundbuchauszug.....	56
Altlastenkataster	59
Leitungsplan Stadtwerke Kufstein.....	60
Grundrisse und Ansichten	61
Bilddokumentation	66
Flächenzusammenstellung	76
Sachwertberechnung Wohnung B10.....	77
Ertragswertberechnung Wohnung B10.....	78
Sachwertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 20	80
Ertragswertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 20	81

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kufstein Frau RichterIn Mag. Gabriele Widschwenter, Gerichtsabteilung 1 Georg Pirmoser-Straße 10 A-6330 Kufstein
Betreibende Partei:	Sparkasse Kufstein Oberer Stadtplatz 1 A-6330 Kufstein <i>vertreten durch:</i> HRR Rechtsanwälte GmbH Bahnhofstraße 38 A-6300 Wörgl
Verpflichtete Partei	Alexandra Hirschhuber-Senn Obere Sparchen 3 A-6330 Kufstein <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Alexandra Hirschhuber-Senn Obere Sparchen 3 A-6330 Kufstein WEG-Anteile 250/5.006 B-LNr. 24 – Wohnung Top B10 WEG-Anteile 10/5.006 B-LNr. 44 – Tiefgarage Top 20
Auftrag vom:	13. Mai 2026.
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top B10 sowie Tiefgaragenabstellplatz Top 20), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Bewertungsstichtag:	07.07.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
---------------------	---

Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012), Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2025), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln. Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien. Bilddokumentation (07.07.2026), Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch), Auskünfte vom Bauamt (v. 22.04.2026 sowie Mail v. 16.04.2026), Leitungsauskünfte von den Stadtwerken Kufstein (v. 07.07.2026), Örtliche Feststellungen (v. 07.07.2026), Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 07.07.2026), Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 07.07.2026), Auszug Altlasten-GIS (Umweltbundesamt, v. 07.07.2026), Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 07.07.2026), Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 07.07.2026), Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 07.07.2026), Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 07.07.2026), Grundbuchauszug EZ 2096 (v. 26.06.2026), Parifizierungspläne (v. 08.11.2003), TZ 2102/2003: Eröffnung der Einlage für Gst 181/3 aus EZ 1686. TZ 336/2004: Recht der Tiefgaragen-Lüftungsschächte in EZ 1686. TZ 336/2004: Dienstbarkeit der Errichtung und Erhaltung einer Durchfahrt zwischen den Tiefgaragen auf Gst 180/1 und 181/3 bzw. 181/3 und 181/1, des Fahrens auf der Tiefgaragenab- und -zufahrt bzw. durch die Tiefgarage auf Gst 181/3 gemäß Punkt Ia) Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 für Gst
---	---

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

181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454.

TZ 336/2004: Dienstbarkeit der Errichtung, Benützung und Erhaltung einer oberirdischen Zufahrt auf Gst 181/3 gemäß Punkt Ic) Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 für Gst 181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454.

TZ 336/2004: Dienstbarkeit der Errichtung, Benützung und Erhaltung unterirdischer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf Gst 181/3 gemäß Punkt Id) Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 für Gst 181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454.

TZ 859/2004: Wohnungseigentum an Top B10, Anteil B-LNr. 24.

TZ 859/2004: Wohnungseigentum an TG Top 20, Anteil B-LNr. 44.

TZ 859/2004: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002.

TZ 2088/2006: Recht des Fahrens in und durch die Tiefgarage in EZ 1454.

TZ 2088/2006: Recht der Mitbenützung von Kfz-Parkplätzen sowie des Gehens und Fahrens in EZ 1454.

TZ 2088/2006: Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern in EZ 2017.

TZ 2088/2006: Dienstbarkeit des Fahrens auf dem Zufahrtsweg auf Gst 181/3 gemäß Punkt II.3. Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.03.2006 für Gst 180/8 in EZ 2017.

TZ 5679/2010: Recht der Mitbenützung der oberirdisch angeordneten in EZ 2017 Allgemeinheit zugewiesenen Autoabstellflächen auf Gst 181/1 und des Fahrens mit PKW auf der oberirdischen Zufahrt vom Weg Gst 181/2 kommend auf Gst 181/1 in EZ 1686 zum Zwecke der Benutzung dieser Parkflächen.

TZ 3810/2019: Schenkungsvertrag vom 19.07.2019, Eigentumsrecht, Anteil B-LNr. 24. Bauakte:

- Baugesuch für Wohnhaus (v. 09.12.2002),
- Baubewilligung Zl. 1964/01-2002 für Wohnhausanlage, bestehend aus 2 Häusern mit insgesamt 22 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage (v. 13.01.2003),
- Einreichpläne, Keller, Tiefgarage, Erdgeschoss, Lageplan, 1., 2. und 3. Obergeschoss (v. 13.01.2003),
- Baubeginnanzeige (v. 03.04.2003),
- Anzeige über Bauvollendung für den Neubau einer Wohnanlage (v. 10.12.2003),
- Benützungsbewilligung Zl. 1964/01-2002 (v. 30.09.2004),
- Bauanzeige Photovoltaik-Dachanlage (v. 19.03.2015).

Von Dritten Erhalten:

- Hausverwaltung (per Mail am 17.07.2026): Nutzwertgutachten, Betriebskostenabrechnung sowie Vorschreibung, Eigentümerprotokolle 2020 und 2024, allgemeine Auskünfte.

Tag der Ortsbesichtigung: 7. Juli 2026 (Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Alexandra Hirschhuber-Senn (Eigentümerin),
Dauer des Ortstermins: von 9:00 bis ca. 9:45 Uhr.

- Allgemeine Annahmen:
- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
 - Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
 - Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
 - Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
 - Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
 - Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
 - Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
 - Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
 - Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
 - Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
 - Auf Anfrage wurde uns von der Stadt Kufstein, Abteilung Finanzverwaltung/Steuerabteilung (E-Mail vom 13.05.2026), mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde Kufstein derzeit (Stand Mitte Mai) gegenüber der gesamten Liegenschaft eine Forderung i.H.v. insgesamt 2.763,90 Euro (Grundsteuer 2. Quartal 2026) offen, jedoch noch nicht fällig ist.
-

	Turnusgemäß erfolgt die Einziehung der Abgaben zum 15.05.2026. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine offenen Forderungen seitens der Gemeinde bestehen.
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	• Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. • Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten, kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen. • Aktuell herrschen im Immobilienmarkt allgemein erhöhte Unsicherheiten. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einschlägigen Marktberichten bereits zu deutlichen Preisanpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft sowie geplante Instandhaltungsarbeiten:	• Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.01.2020 ergibt sich, dass die Haus- und Objektverwaltung 2000 GmbH die Liegenschaft kurz zuvor von der Vorverwaltung übernommen hatte und es sich um die erste gemeinsame Eigentümerversammlung handelte. Ein genaues Übernahmedatum ist im Protokoll nicht genannt. Die bisherigen Betriebskostenvorschreibungen sowie die Dotierung der Instandhaltungsrücklage wurden zunächst von der Vorverwaltung übernommen. • Im Jahr 2020 wurden insbesondere sicherheits- und wartungsrelevante Themen behandelt. Dazu zählen die Nachrüstung fehlender Feuerlöscher,

regelmäßige Prüfungen der allgemeinen Elektroanlagen sowie Wartungen des Aufzuges, der Notbeleuchtung und weiterer technischer Einrichtungen. Zudem sollten die Heizungsanlage, augenscheinlich rostige Rohrleitungen, sämtliche Fenster und Balkontüren sowie ein schadhaftes Rigolgitter im Zufahrtsbereich überprüft bzw. instandgesetzt werden. Konkrete größere Sanierungskosten wurden nicht genannt.

- Die Eigentümer beschlossen, die Objektsicherheitsprüfung nach ÖNORM B 1300 nicht jährlich, sondern lediglich alle fünf Jahre durchführen zu lassen. Die letzte Prüfung hatte 2019 stattgefunden; der dazugehörige Bericht sollte von der Vorverwaltung nachgefordert werden.
- Im Protokoll vom 16.09.2024 wurde die Errichtung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage behandelt. Diese sollte von interessierten Eigentümern über einen eigenen Verein organisiert werden und stellt keine verpflichtende Maßnahme der Eigentümergemeinschaft dar. Zudem wurde beschlossen, die Stiegenhäuser auszumalen und die Kosten aus der Rücklage zu finanzieren. Eine konkrete Auftragssumme wurde nicht genannt.
- **Zusammenfassende Beurteilung:**
- Die Protokolle dokumentieren überwiegend laufende Wartungs-, Sicherheits- und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen. Hinweise auf größere bereits beschlossene Sanierungen, Sonderumlagen oder einen außergewöhnlichen Finanzierungsbedarf liegen nicht vor.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- Gemäß Abrechnung für das Jahr 2025 beliefen sich die Betriebskosten für die Wohnung Top B10 (exkl. Heizkosten) für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 auf insgesamt 3.025,72 Euro (brutto) (sohin rd. 2,30 Euro/m² p.M.). Die anteiligen Heizkosten beliefen sich 2024 auf 954,25 Euro (brutto) (somit rd. 0,70 Euro/m² p.M.).
- Für die TG 20 beliefen sich die Betriebskosten für das Jahr 2025 auf 138,30 Euro (brutto).
- Von der Hausverwaltung wurde uns die Betriebskostenvorschreibung für das Jahr 2026 übermittelt (per Mail v. 17.07.2026). Für die Wohnung Top B10 werden für die Betriebskosten (exkl. Heizkosten und Rücklage) 196,39 Euro p.M. (brutto) vorgeschrieben. Die Heizkosten werden mit 105,28 Euro und die Rücklage mit 120,81 Euro p.M. (brutto) vorgeschrieben.
- Die Vorschreibung für den Tiefgaragenabstellplatz TG 20 beläuft sich auf 10,85 Euro p.M. (brutto).

Die Betriebskosten können als marktüblich eingestuft werden.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Wohnung Top B10 von innen in allen Bereichen,
- TG 20,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich,
- Kellerbereiche / Kellerabteil,
- Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. wurde vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 26.06.2026 besteht im C-Blatt² bezogen auf das Grundstück 181/3 in der EZ 2096 folgende belastende Eintragung:

- Lfd. Nr. 2a TZ 336/2004: **Dienstbarkeit der Errichtung und Erhaltung einer Durchfahrt zwischen den Tiefgaragen auf Gst 180/1 und 181/3 bzw. 181/3 und 181/1, des Fahrens auf der Tiefgaragenab- und -zufahrt bzw. durch die Tiefgarage auf Gst 181/3** gemäß Punkt Ia) Dienstbarkeitsvereinbarung 2003-12-03 für Gst 181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454.
*Diese Eintragung geht auf die unter TZ 336/2004 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 zurück. Ziel dieser Vereinbarung war die Koordinierung der Verkehrsflächen, Tiefgaragenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke Gst 181/3, Gst 181/1, Gst 180/1 und Gst 180/8.
Inhaltlich dient diese Dienstbarkeit der gemeinsamen Tiefgaragenerschließung und der Verbindung der jeweiligen Tiefgaragenbereiche. Es handelt sich um eine im Rahmen einer zusammenhängenden Wohn- und Tiefgaragenanlage übliche Erschließungsdienstbarkeit. Hierfür wird keine gesonderte Wertminderung angesetzt.*
- Lfd. Nr. 3a TZ 336/2004: **Dienstbarkeit der Errichtung, Benützung und Erhaltung einer oberirdischen Zufahrt auf Gst 181/3** gemäß Punkt Ic) Dienstbarkeitsvereinbarung 2003-12-03 für Gst 181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454.
*Diese Eintragung geht ebenfalls auf die unter TZ 336/2004 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 zurück und steht im Zusammenhang mit dem bereits zu Lfd. Nr. 2a beschriebenen gemeinsamen Erschließungs- und Verkehrskonzept der Liegenschaften.
Inhaltlich betrifft die Dienstbarkeit die Errichtung, Benützung und Erhaltung einer oberirdischen Zufahrt auf Gst 181/3 zugunsten der berechtigten Nachbarliegenschaften. Sie dient der Sicherstellung der oberirdischen verkehrsmäßigen Erschließung und ist als objekt- bzw. anlagenübliche Erschließungsdienstbarkeit zu beurteilen. Es wird keine*

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

gesonderte Wertminderung angesetzt.

- Lfd. Nr. 4a TZ 336/2004: **Dienstbarkeit der Errichtung, Benützung und Erhaltung unterirdischer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf Gst 181/3** gemäß Punkt Id) Dienstbarkeitsvereinbarung 2003-12-03 für Gst 181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454.

Auch diese Eintragung beruht auf der unter TZ 336/2004 verbücherten Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 und ist im Zusammenhang mit dem zu Lfd. Nr. 2a dargestellten Gesamterschließungskonzept zu sehen.

Die Dienstbarkeit betrifft die Errichtung, Benützung und Erhaltung unterirdischer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf Gst 181/3, insbesondere zur technischen Erschließung der beteiligten Liegenschaften. Derartige Leitungsrechte sind bei zusammenhängenden Wohnanlagen üblich und dienen der ordnungsgemäßen Versorgung und Entsorgung.

Eine gesonderte wertmindernde Berücksichtigung wird nicht vorgenommen.

- Lfd. Nr. 6a TZ 859/2004: **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen** gemäß § 32 WEG 2002.

Diese Eintragung beruht auf den im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung getroffenen Vereinbarungen. Die Liegenschaft Gst 181/3 wurde als Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Wohnungseigentumsobjekten und gemeinsamer Tiefgarage errichtet.

Die Vereinbarung betrifft die Aufteilung der laufenden Aufwendungen, Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Es handelt sich um eine bei Wohnungseigentumsanlagen übliche Regelung der internen Kostentragung.

Eine besondere, die bewertungsgegenständliche Wohnung unmittelbar einschränkende Belastung ist daraus nicht ersichtlich. Eine gesonderte Wertminderung wird daher nicht angesetzt.

- Lfd. Nr. 41a TZ 2088/2006: **Dienstbarkeit des Fahrens auf dem Zufahrtsweg auf Gst 181/3** gemäß Punkt II.3. Dienstbarkeitsvereinbarung 2006-03-03 für Gst 180/8 in EZ 2017.

Diese Eintragung geht auf die unter TZ 2088/2006 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung zurück. Nach Punkt II.3 dieser Vereinbarung erfolgt die Zufahrt zu den oberirdischen Parkflächen auf Gst 180/1 und Gst 181/1 von der Alois-Hasenknopf-Straße kommend teilweise über Gst 181/3. Im Zuge der Dienstbarkeitseinräumung zur Mitbenützung dieser Parkflächen war zugunsten der Eigentümer von Gst 180/8 in EZ 2017 die Einräumung eines Fahrrechtes auf Gst 181/3

erforderlich.

Die Kosten des Betriebes und der Erhaltung der dienstbaren Flächen werden nach der vertraglichen Regelung analog zu den vorstehenden Bestimmungen zwischen den jeweiligen Liegenschaftseigentümern aufgeteilt. Inhaltlich dient diese Dienstbarkeit somit der rechtlichen Sicherung der oberirdischen Zufahrt und der Benutzbarkeit der zugeordneten bzw. mitbenützten Parkflächen. Da es sich um einen bereits im Rahmen der Gesamtanlage vorgesehenen Zufahrts- und Erschließungsbereich handelt, wird eine gesonderte Wertminderung im Rahmen der gegenständlichen Bewertung nicht angesetzt.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 26.06.2026 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 2102/2003: **Eröffnung der Einlage für Gst 181/3** aus EZ 1686.

Diese Eintragung dokumentiert die grundbuchliche Eröffnung der gegenständlichen Einlage für Gst 181/3. Das Grundstück wurde dabei aus der EZ 1686 herausgelöst bzw. in die neu eröffnete Einlage EZ 2096 übertragen.

Es handelt sich um eine rein grundbuchstechnische bzw. historische Eintragung im Zusammenhang mit der Bildung der gegenständlichen Grundbuchseinlage. Eigene Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten oder Belastungen der Liegenschaft ergeben sich daraus nicht.

Eine gesonderte Wertrelevanz ist aus dieser Eintragung nicht abzuleiten.

- 2) Lfd. Nr. 2a TZ 336/2004: **Recht der Tiefgaragen-Lüftungsschächte** in EZ 1686.

Diese Eintragung geht auf die unter TZ 336/2004 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung vom 03.12.2003 zurück. Danach befinden sich die Entlüftungsschächte der Tiefgarage der Liegenschaft Gst 181/3 auf Gst 181/1 in EZ 1686. Den jeweiligen Eigentümern von Gst 181/3 wurde daher das Recht der Benützung und Erhaltung dieser Lüftungsschächte eingeräumt.

Das Recht steht im Zusammenhang mit dem in der Dienstbarkeitsvereinbarung geregelten gemeinsamen Tiefgaragen-, Erschließungs- und Versorgungskonzept der beteiligten Liegenschaften. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass der Vertrag auch wechselseitige bzw. korrespondierende Dienstbarkeitsregelungen enthält. Dies zeigt sich insbesondere auch bei den im C-Blatt ausgewiesenen Lasten betreffend

Tiefgaragendurchfahrt, oberirdische Zufahrt sowie unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

Es handelt sich damit um ein nutzungsrelevantes und technisch erforderliches Recht zugunsten der gegenständlichen Liegenschaft. Diese Eintragung wird nicht gesondert für die Wertermittlung berücksichtigt.

3) Lfd. Nr. 3a TZ 2088/2006: **Recht des Fahrens in und durch die Tiefgarage** in EZ 1454.

Diese Eintragung geht auf die unter TZ 2088/2006 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung zurück. Danach wurde im Zuge der baulichen Neuordnung der gemeinsamen Tiefgaragenererschließung die Tiefgaragenzu- und -abfahrt auf Gst 180/1 in EZ 1454 errichtet, wobei diese der Erschließung der Tiefgaragenbereiche der Gst 180/1, 181/3, 181/1 und 180/8 dient.

Inhaltlich handelt es sich um ein für die ordnungsgemäße Nutzung der Wohnungseigentumsanlage bzw. der Tiefgaragenstellplätze erforderliches Erschließungsrecht. Eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abzuleiten.

4) Lfd. Nr. 4a TZ 2088/2006: **Recht der Mitbenützung von Kfz-Parkplätzen sowie des Gehens und Fahrens** in EZ 1454.

Diese Eintragung geht auf die unter TZ 2088/2006 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung zurück. Nach Punkt II.1 der Vereinbarung wurden auf Gst 180/1 in EZ 1454 zehn oberirdisch angelegte, der allgemeinen Benutzung der Liegenschaftseigentümer gewidmete Kfz-Abstellplätze vorgesehen. Den Eigentümern von Gst 181/3 in EZ 2096 wurde die Mitbenützung dieser oberirdisch angeordneten, der Allgemeinheit zugewiesenen Autoabstellflächen auf Gst 180/1 eingeräumt.

Inhaltlich handelt es sich um ein ergänzendes Erschließungs- und Nutzungsrecht zugunsten der gegenständlichen Liegenschaft. Die Regelung ist im Zusammenhang mit der gemeinsamen Wohn- und Tiefgaragenanlage als üblich und zweckmäßig zu beurteilen, eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abzuleiten

5) Lfd. Nr. 5a TZ 2088/2006: **Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern** in EZ 2017.

Diese Eintragung geht auf die unter TZ 2088/2006 verbücherte Dienstbarkeitsvereinbarung zurück. Nach Punkt III der Vereinbarung verläuft auf Gst 180/8 in EZ 2017 entlang der Grenze zu Gst 181/1 ein ca. 1 m breiter, asphaltierter Geh- und Radweg. Die Eigentümer von Gst 180/8 räumten den jeweiligen Eigentümern von Gst 181/3 in EZ 2096 die unentgeltliche Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern auf diesem Weg ein. Dieser Eintragung wird im Rahmen der

vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

- 6) Lfd. Nr. 6a TZ 5679/2010: **Recht der Mitbenutzung der oberirdisch angeordneten, der Allgemeinheit zugewiesenen Autoabstellflächen** auf Gst 181/1 und des Fahrens mit PKW auf der oberirdischen Zufahrt vom Weg Gst 181/2 kommend auf Gst 181/1 in EZ 1686 zum Zwecke der Benutzung dieser Parkflächen für 220+10/5006 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Top B02 und TG Top 25, B-LNr. 16+49.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Außerbücherliche Leitungsrechte:

Gem. Leitungsplan der **Tigas** (v. 06.07.2026) sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks keine Leitungen und/oder sonstige Einbauten vorhanden.

Gem. Leitungsplan der Stadtwerke Kufstein vom 07.07.2026 sind im Bereich des Gst 181/3, KG 83008 Kufstein, mehrere infrastrukturelle Einbauten ausgewiesen.

- Wasserleitung,
- Kanal,
- Fernwärme,
- Kabelkanäle.

Die vorhandenen Leitungen dienen im Wesentlichen der eigenen Erschließung und Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der umliegenden Bebauung, weshalb diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen und/oder Wohnung in keiner Weise ein.

Sonstiges:

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

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

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der

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

Im vorliegenden Fall wurde uns durch die Hausverwaltung (Mail v. 17.07.2026) ein Energieausweis übermittelt, welcher am 25.03.2025 ausgestellt wurde und entsprechend eine Gültigkeit bis 25.03.2035 hat. Diesem sind folgende Werte zu entnehmen:

Energieausweis für Wohngebäude:

- HWB_{Ref,SK}: 44,9 kWh/m²a,
- Energieeffizienzklasse B,
- f_{GEE}: 1,00

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Werten sowie 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 stellenweise ertüchtigt werden müsste. Anzumerken ist hierbei jedoch insb., dass das Objekt bereits über einen Fernwärmeanschluss verfügt.

Denkmalschutz:

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

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kufstein. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 (1) TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als „Wohngebiet“ bzw. als „Freiland“ (§ 41 TROG 2022) gewidmet.

Im Bereich eines Wohngebietes dürfen gem. Wortlaut des § 38 (1) TROG, „... *Wohngebäude hierfür vorgesehene Abstellmöglichkeiten, Gebäude die der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. C zulässigen Ferienwohnungen oder Privatzimmervermietung dienen, Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und derengleichen dienen sowie Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.*“

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Straße.

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein
Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20
August 2026

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (v.13.07.2026) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag ein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Mit Baugesuch vom 09.12.2002 wurde um Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses bzw. einer Wohnhausanlage angesucht. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde mit Bescheid Zl. 1964/01-2002 vom 13.01.2003 für eine Wohnhausanlage, bestehend aus zwei Häusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage, erteilt. Ebenfalls vom 13.01.2003 datieren die Einreichpläne betreffend Keller, Tiefgarage, Erdgeschoss, Lageplan sowie 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Die Baubeginnanzeige erfolgte am 03.04.2003. Die Anzeige über die Bauvollendung für den Neubau der Wohnungsanlage datiert vom 10.12.2003. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid Zl. 1964/01-2002 vom 30.09.2004 erteilt. Das **Baujahr im Sinne der Fertigstellung** ist daher auf das Jahr **2004** zu datieren.

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

- Baugesuch für Wohnhaus (v. 09.12.2002),
- Baubewilligung Zl. 1964/01-2002 für Wohnhausanlage, bestehend aus 2 Häusern mit insgesamt 22 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage (v. 13.01.2003),
- Einreichpläne, Keller, Tiefgarage, Erdgeschoss, Lageplan, 1., 2. und 3. Obergeschoss (v. 13.01.2003),
- Baubeginnanzeige (v. 03.04.2003),
- Anzeige über Bauvollendung für den Neubau einer Wohnungsanlage (v. 10.12.2003),
- Benützungsbewilligung Zl. 1964/01-2002 (v. 30.09.2004),
- Bauanzeige Photovoltaik-Dachanlage (v. 19.03.2015).

Abschließende Beurteilung:

Die für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top B10 (und den separat parifizierten Tiefgaragenabstellplatz 20) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit die Einreichpläne v. 13.01.2003.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung ergeben.

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; v. 13.07.2026) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

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

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top B10, Lfd. Nr. 24 in EZ 2096 KG 83008 Kufstein, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (v. 13.07.2026) **nicht** über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die bewertungsgegenständliche Wohnung somit

nicht als Freizeitwohnsitz nutzen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnis:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top B10 wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins durch den Eigentümer selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Bestandsfreiheit ausgegangen.
(keine) offenen Gemeindeabgaben:	Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine offenen Gemeindeforderungen bestehen, die direkt dem Eigentümer der Wohnung zuzurechnen sind und ggf. auf einen neuen Eigentümer übergehen würden. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen oben).
Weitere rechtliche Angaben:	Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kufstein.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	20.118 Einwohner (Stand: 01/2026) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,9 % (Bezirk Kufstein; Stand: 03/2026) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadt Kufstein liegt im Tiroler Unterland unmittelbar an der Grenze zu Bayern und ist nach Innsbruck die zweitgrößte Stadt Tirols, geprägt wird sie durch ihre Lage am Inn sowie durch die Festung Kufstein als städtisches Wahrzeichen. Die Stadt besitzt sehr viele unterschiedliche klein- und mittelständische produzierende Betriebe. Der Großteil der Beschäftigten im Bezirk Kufstein arbeiten in Betrieben mit weniger als 250 Mitarbeitern, was ebenfalls die mittelständische Wirtschaftsstruktur unterstreicht. Der Bezirk Kufstein ist sehr stark von den Bereichen Gewerbe und Handwerk sowie Industrie geprägt, da insgesamt fast 60% der Beschäftigten in diesen Sparten angestellt sind. Weiters sind der Tourismus und Freizeitwirtschaft sowie der Handel Wirtschaftstreiber der Region. In der Innenstadt befinden sich die Einkaufszentren Inttalcenter, Kufstein Galerien und das Einkaufszentrum KISS. Die Stadt Kufstein ist seit 1997 eine Fachhochschulstadt und bietet ein umfassendes Angebot an Schulen und anderen Bildungsstätten (HLW, Gymnasium etc.). Die Festungsstadt Kufstein sowie die acht umliegenden Dörfer sind für ihre touristischen Aktivitäten bekannt. Die Stadt erstreckt sich auf beiden Seiten des Inns und liegt auf ca. 500 m Meereshöhe.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kufstein vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Zentrumsrandlage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	rd. 800 m (Oberer Stadtplatz).

³ Quelle: Statistik Austria.

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 600 m (Inntalcenter Kufstein).
• Autobahnen	Ca. 2 km entfernt und in ca. 5 Autominuten zu erreichen (A 12, Inntalautobahn).
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 85 km entfernt, in rd. 1 Std. Fahrzeit erreichbar, Flughafen München, ca. 130 km entfernt, in rd. 1 ½ Std. Fahrtzeit erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Kufstein (rd. 1,1 km) entfernt und in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Bushaltestelle „Kufstein Andreas Hofer-Straße“ ca. 3 Gehminuten entfernt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentrumsnaher, überwiegend wohngeprägter Lage im Stadtgebiet von Kufstein. Die Alois-Hasenknopf-Straße stellt eine vergleichsweise ruhige Wohnstraße dar; die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnbebauung, kleinere Erschließungsstraßen sowie hof- und grünraumähnliche Bereiche geprägt. Aufgrund der Lage abseits der stark frequentierten Hauptverkehrsachsen ist von einer insgesamt guten bis sehr guten naturnahen Ruhelage auszugehen.

Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die innerstädtische Infrastruktur von Kufstein. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen sowie kulturellen Angeboten ist in kurzer Distanz erreichbar. Die Wohnlage verbindet damit die Vorteile einer ruhigen, städtischen Wohnumgebung mit der Nähe zu wesentlichen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen.

In Kufstein ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- Ärzte verschiedener Fachrichtungen,
- Volksschulen, Kindergarten,
- Bäcker, allgemeine Nahversorger,
- Spiel- und Sportplätze,
- Fachhochschule,
- Stadtpark,
- Festung Kufstein,
- In naher Umgebung (ca. 1,5 km) befindet sich die Talstation „Kaiserlift“.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfrage gemäß **TIRIS-Naturgefahrenkarte** vollständig außerhalb einer ausgewiesenen Wildbachgefahrenzone. Eine diesbezügliche

	Überflutung bzw. Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten. Gemäß „eHORA“ befindet sich das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht in einer Hochwassergefahrenzonen. 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 2,6 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage). Die o.g. Naturgefahren sind alle im allgemeinen Preisniveau der verwendeten Bodenwerte ausreichend reflektiert, weshalb eine gesonderte Anpassung der Werte unterbleiben kann. Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung der Gefahrenzonen, insbesondere von gelben und roten Wildbachgefahrenzonen als auch von Hochwassergefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Umgebungsbebauung.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Im Rahmen des Ortstermins, als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.
Topografische Grundstückslage:	Weitgehend eben.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m ²]
BG Kufstein	83008	2096	24; 44	Kufstein	181/3	1.440,00

Summe der Teilflächen: 1.440,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁵ 1.440,00 m² hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den WE-Anteil:

Wohnung Top B10 250/5.006 Anteile rechnerisch ca. 71,91 m²,
Tiefgaragenabstellplatz 20 10/5.006 rechnerisch ca. 2,88 m².

Grundstückszuschnitt: Nahezu rechteckig.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland, bebaut.

Widmung: Wohngebiet § 38 (1) TROG 2022.

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut (Gemeindestraße Rovereto Platz).

Höhenlage zur Straße: Weitgehend ebenerdig.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
- Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Kufstein,
- Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz.

Grenzverhältnisse: Offene Bauweise.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Verschiedene wechselseitig eingeräumte Dienstbarkeiten (vgl. Ausführungen oben).

Parkmöglichkeiten: Ein separat parifizierter Tiefgaragenstellplatz (Nr. 20).
Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus verschiedene öffentliche Stellplätze (überwiegend gebührenpflichtig) vorhanden.

Kontaminierung/Altlasten: Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.
Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen (vgl. Abfrage in der Anlage). Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht

⁵ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

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

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnhaus mit Wohnungen.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr (gewichtet):	2004 (vgl. Ausführung oben).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	bewertungsgegenständliche Wohnung, Top B10: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 133,00 m² (exkl. Dachterrasse) Wohnnutzfläche (WNfl.): 110,48 m² (reine Wohnnutzfläche der Wohnung); zzgl. Nebenflächen: Kellerabteil: 6,86 m², Dachterrasse/Balkon: 40,65 m². Nutzflächenfaktor der Wohnung Top B10 somit: rd. 0,83 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite) Bruttogrundfläche (BGF) Tiefgaragenabstellplatz 20: rd. 14,00 m². Tiefgaragenabstellplatz 20 (separat parifiziert): 13,6 m². Nutzflächenfaktor TG 20 somit: rd. 0,97 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite)

Hinweise/Anmerkungen:

Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus dem **baurechtlich dokumentierten Letztstand** (Nutzwertgutachten v. 08.11.2003) abgeleitet.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Flächenangaben gem. Einreichplan (v. 05.12.2002) – trotz identer Raumaufteilung – geringfügig höher ca. 0,12 m² angegeben wurden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf den baurechtlich dokumentierten Letztstand abgestellt, darüber hinaus wären diese geringfügigen Abweichungen im Bereich marktüblicher Schwankungen und somit vernachlässigbar.

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

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein
Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20
August 2026

Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrung angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

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

Die Liegenschaft in EZ 2096, welche sich in Kufstein befindet, besteht aus einem Baukörper. Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 3. Obergeschoss situiert und verfügt über einen Gang, ein Badezimmer (Waschbecken, Dusche, Badewanne), ein separates WC, einen offenen Küchenbereich (großzügige Einbauküche mit Koch- und Arbeitsbereich ausgeführt und unter anderem mit Cerankochfeld samt Dunstabzug und Miele Geräten) ein Wohnzimmer, einen Abstellraum, eine Garderobe, einen Vorraum, zwei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer. Außerdem verfügt die Wohnung über einen großzügigen Balkon i.S.e. Dachterrasse mit Festungsblick.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels zentralem Fernwärmeanschluss (Wärmetauscher). Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels gewöhnlicher Heizkörper.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung existiert keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben).

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Fundamentplatte, Einzel- + Streifenfundamente.
Umfassungswände:	Hohlziegel mit Vws und Edelputz.
Dachhaut:	Walmdach 20°.
Fassadentyp:	Edelputz, guter Zustand.
Trennwände:	Zwischenwände: Betonhohlziegel. Wände ansonsten überwiegend glatt verputzt.
Treppen:	Podesttreppe gefliest.
Böden:	Stiegenhaus: Fliesen, Wohnbereiche: Holzparkett. Badezimmer: graue Fliesen, insgesamt sehr guter Zustand. Balkon/Dachterrasse: braune Dielen nicht fachmännisch verlegt.
Fenster:	Weißer Fensterrahmen in Kunststoffausführung, normale Isolierverglasung, in gutem Zustand. Teilweise Außenjalousinen sonst innenliegende Vorhänge.
Türen:	Standard Innentüren aus Holz, Hauseingangstür verglast mit Aluminiumrahmen,

Elektroinstallation:	Standardinstallation, die Installationen befinden sich in einem altersgemäß guten Zustand.
Heizung:	Fernwärme, Wärmeverteilung in den Räumen mittels gewöhnlicher Heizkörper.
Sanitäranlagen:	Sanitärkeramik in Weiß. Große Badewanne (Whirlpoolfunktion). Dusche, Waschbecken (Wasserschaden s.u.). Separates WC.
Besondere Bauteile:	Großer Balkon/Dachterrasse mit Festungsblick.
Mitzubewertendes Zubehör:	Es handelt sich um eine Wohnung im 3. OG in gehobener Ausführung welche über verschiedene fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits im Sinne von wesentlichen Bestandteilen in den allgemeinen Wertermittlungsparametern reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet und ein Zeitwert hergeleitet. Im Rahmen des Ortstermins konnte folgendes mitzubewertendes Zubehör festgestellt werden: - Einbauküche: Großzügige Einbauküche mit Kochinsel. Die Küche verfügt über graue Frontelemente und eine große Steinarbeitsplatte. Die Ausstattung umfasst unter anderem ein Cerankochfeld, Backofen (Miele), integrierten Geschirrspüler (AEG). Insgesamt präsentiert sich die Küche in einem gebrauchten dennoch sehr guten Zustand. Der Restwert wird mit ca. 5.000,- Euro (brutto) angesetzt, - Einbauschränk (Flur): im Flurbereich befindet sich ein raumhoher, maßgefertigter Einbauschränk mit mehreren Fachböden, geschlossenen Fronten sowie integrierten Spiegelementen. Die Ausführung wirkt hochwertig, schlicht und gestalterisch sehr gut in den Wohnbereich integriert. Der Einbauschränk befindet sich augenscheinlich in gepflegtem Zustand. Der Restwert wird mit ca. 2.500,- Euro (brutto) angesetzt, - Einbauschränk (Flur): im Flurbereich in Richtung Schlafzimmer befindet sich noch ein zusätzlicher Einbauschränk. Der Einbauschränk befindet sich augenscheinlich in gepflegtem Zustand. Der Restwert wird mit ca. 1.500,- Euro (brutto) angesetzt, - Garderobe: Im Flurbereich befindet sich eine Garderobe mit Sitzbank, gepolsterter Sitzauflage, offenen Ablagefächern, Garderobenhaken sowie Spiegelementen. Die Ausführung wirkt schlicht, funktional und gut in den Eingangs- bzw. Flurbereich integriert. Die Garderobe befindet sich augenscheinlich in gepflegtem, gebrauchsfähigem Zustand. Der Restwert wird mit ca. 300,- Euro (brutto) angesetzt, - Einbauschränk (SZ): im Schlafzimmer befindet sich ein raumhoch ausgeführter Einbauschränk. Die Möblierung dient

vorwiegend als Kleider- und Aufbewahrungsschrank. Der **Restwert wird mit ca. 3.000,- Euro (brutto)** angesetzt,

- **Badewanne mit Whirlpoolfunktion:** Im Badezimmer befindet sich eine eingebaute Badewanne mit Whirlpoolfunktion. Die Wanne ist seitlich verflies und verfügt über sichtbare Whirlpooldüsen sowie eine Handbrause. Der Restwert wird mit ca. **500,-- Euro (brutto)** angesetzt.

In Summe ergibt sich somit ein **geschätzter Restwert von Zubehör i.H.v. ca. 12.800,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

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

Küche:	• Einbauküche mit Kochinsel, • Hochschränke mit grauer Holzverkleidung, • Arbeitsflächen sowie Spüle in dunkler Steinoptik, • hochwertige Arbeitsgeräte, • gute natürliche Belichtung, • hochwertiger Parkettboden im gesamten Bereich der Küche.
Wohnen/Essen:	• Großzügiger Wohn- und Essbereich, • gute natürliche Belichtung, • bodentiefe Fenster zur Dachterrasse, • hochwertiger Parkettboden.
Kinderzimmer 1+2 :	• Gute natürliche Belichtung, • sehr funktional geschnitten, • ebenfalls hochwertiger Parkettboden. • In einem der beiden Kinderzimmer befindet sich eine Wand mit montierten Klettergriffen.
Elternschlafzimmer:	• Gute natürliche Belichtung, • hochwertiger Parkettboden, • Einbauschränk.
WC:	• Gäste-WC, • Parkettboden, • Wand in Betonoptik, • kleines Waschbecken, • gepflegter Zustand.

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Flur:	• Parkettboden, • Garderobe mit Sitzbank, • großer Einbauschränk, • ein weiterer kleiner Einbauschränk (Tischlerarbeit), • keine natürliche Belichtung, • gepflegter Zustand.
Bad:	• Badezimmer mit Badewanne (Whirlpoolfunktion), • separate Dusche mit Glasabtrennung, • Waschbecken (Wasserschaden s.o.), • großer an der Wand befestigter Spiegel, • Bodenbelag: graue Fliesen, • natürliche Belichtung durch Fenster.
Abstellraum	• Keine natürliche Belichtung, • Bodenbelag: kleine quadratische Fliesen, • Hier befindet sich der Boiler.
Balkon/Dachterrasse:	• Relativ groß & mit Festungsblick, • Bodenbelag aus nachträglich gelegten Dielen (Problem mit Anschluss an der Fassade s.o.), • Teilweise überdachter Bereich.
Keller/Lager:	• Wände und Decke in Sichtbeton, • einfache offene Holzregale an der Wand, • insgesamt einfacher, zweckmäßiger Zustand.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Alle Räume (mit Ausnahme des Flurs, Abstellraumes und WCs) verfügen über eine überwiegend gute natürliche Belichtung.
Baumängel / Bauschäden / rückgestaute Instandhaltungsarbeiten:	Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Erhaltungszustand. Im Badezimmer besteht im Bereich des Waschbeckens ein Wasserschaden, für dessen Behebung wird ein Kostenansatz von rund 300,- Euro (brutto) berücksichtigt. Auf der Dachterrasse wurde nachträglich ein Dielenbelag hergestellt, dessen Ausführung augenscheinlich nicht fachgerecht erfolgt ist. Eine Beurteilung des darunterliegenden Bodenaufbaus war im Zuge der Befundaufnahme nicht möglich, da hierfür zerstörende Bauteilöffnungen erforderlich gewesen wären. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte wird daher im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass kein weitergehender Schaden am darunterliegenden Bauteil vorliegt und lediglich eine fachgerechte Neuverlegung bzw. Erneuerung des Dielenbelags erforderlich ist. Die Terrassenfläche beträgt rd. 40 m². Unter Berücksichtigung von Verschnitt und erforderlichen Anpassungsarbeiten wird für eine Erneuerung von einem Materialbedarf von rd. 45 bis 50 m² ausgegangen. Bei angenommenen Materialkosten von rd. 40,00 Euro/m² ergeben sich reine Materialkosten von rd. 1.800,- Euro bis 2.000,- Euro. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der erforderlichen Demontage und Entsorgung des bestehenden Belags sowie der fachgerechten Neuverlegung wird im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Abschlag in Höhe von rund 3.000,- Euro (brutto) berücksichtigt.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „guten“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wird aktuell von der Eigentümerin selbst genutzt bzw. stand leer. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden (vgl. Ausführungen oben). 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.
Beschreibung und Zustand der	Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Außenanlagen:

Außenbereich im Bereich der Straße/Zufahrt.

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

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Wohnung Top B10 (inkl. eines Kellerabteil) und Tiefgaragenabstellplatz TG 20, in A-6330 Kufstein, Alois Hasenknopf Straße 4-6, zum Wertermittlungsstichtag: 07. Juli 2026.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) bzw. des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht bzw. 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), wichtig.

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2026.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Die Bodenpreise sind in der Region als auch im Bezirk Kufstein in den letzten Jahren – zumindest bis Mitte 2022 – massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren bereits wieder deutlich rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar vorübergehend leicht verbessert, jedoch zog zuletzt bereits das langfristige Zinsniveau wieder an. 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 jüngsten geopolitischen Entwicklungen und anhaltend schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen (insb. Angst vor Rückkehr erhöhter Inflationsraten) sprechen auch für ein weiterhin in 2026 anhaltend schwieriges Umfeld für Immobilieninvestitionen.

Die maximalen Werte für voll erschlossene unbebaute Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, betragen für den Bereich in Kufstein zum Stichtag teilweise bis zu über 2.000,00 Euro/m² Grundfläche. Dieser Preis wird jedoch nur für erstklassige Top-Grundstücke in sehr guter Wohnlage erzielt.

Für die vorliegende Bewertung konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2025 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende vier konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4
Jahr des Abschlusses	2025	2026	2025	2025
	10.01.2025	29.04.2026	09.12.2025	15.05.2025
Grundstücksfläche (m²)	608	686	527	500
Gst.	189/25	236/2	525/3	.435
EZ	2351	550	1238	253
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Kerngebiet (§ 40 III TROG)
TZ	TZ 639/2025	TZ 1957/2026	TZ 443/2026	TZ 2292/2025
Kommentare	Lastenfrei	Altbestand (abbruchreif)	Altbestand (abbruchreif)	Altbestand (abbruchreif)
Kaufpreis Gesamt	1.200.000 €	785.100 €	650.000 €	1.037.500,00 €
Kaufpreis (EUR/m²)	1.973,68 €	1.144,46 €	1.233,40 €	2.075,00 €

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Kufstein rund 2.200,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Wohngebiet). Hierbei wurde insbesondere die sehr zentrale Lage und die extrem hohe Ausnützung des Grundstücks (Baudichte) positiv berücksichtigt.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind 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 sind diesbezüglich keine weiteren Besonderheiten vorhanden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **3.168.000,- Euro** (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** für die **Wohnung B10** (250/5.006 Anteile) von rund **158.210, - Euro** und für den **Tiefgaragenstellplatz TG 20** (10/5.006 Anteile) von rund **6.328, - Euro**. Der Grundkostenanteil je m² ist als moderat zu beurteilen.

4. Ableitung des Ertragswertes

Das Ertragswertverfahren ist in den § 5 LBG gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird dabei auf Grundlage des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der gesamten Jahresreinerträge der Liegenschaft ermittelt. Von den gesamten Reinerträgen muss hierzu zunächst der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht werden. Dieser errechnet sich aus dem bereits hergeleiteten Bodenwert multipliziert mit dem unten dargelegten Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren und somit vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

4.2. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten (§ 5 II LBG). Der Ermittlung des Rohertrags sind in diesem Kontext jedoch nicht die ggf. tatsächlich vereinbarten Mieterlöse, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zu Grunde zu legen (§ 5 III LBG).

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützen wir uns auf den örtlichen Mietspiegel, welcher von Verbänden publiziert wird (bspw. den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer), uns erteilte Auskünfte ortsansässiger Makler, Grundstücksmarktberichte sowie eine Recherche in Datenbanken. Auf Grund dieser Erhebungen wurden folgende quantitative Mietansätze für die Lage des Objektes und die beschriebene Nutzungskategorie ermittelt. Die im Sinne des Vergleichswertverfahrens hergeleiteten nachhaltigen Erträge können somit anhand konkreter Vergleichsfälle begründet werden (i.S.d. § 10 I LBG).

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2026 (Bezirk Kufstein) notieren die Mieten für Wohnungen in „neuwertigem (Zustand) ab 50 m²“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 13,69 Euro/m²/p.M. bis hin zu 14,94 Euro/m²/p.M. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Kufstein!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen.

Aktuelle Mietangebote (insgesamt konnten 30 Wohnungsangebote in Kufstein erhoben werden) notieren in einer Bandbreite von rd. 13,- €/m² bis 22,- €/m² p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten). Die überwiegende Zahl der erhobenen Angebote bewegt sich im Bereich von etwa 13,- €/m² bis 15,- €/m² p.M., womit sich in diesem Segment eine deutliche Markthäufung erkennen lässt. Angebote im unteren Bereich von unter 13,- €/m² p.M. konnten hingegen nur vereinzelt festgestellt werden und betreffen tendenziell einfachere bzw. weniger hochwertige Objekte oder Lagen. Das obere Ende der Bandbreite wird naturgemäß durch hochwertig ausgestattete Wohnungen, teils in zentraler Lage, in Neubauqualität bzw. mit besonderen Ausstattungsmerkmalen wie Penthouse-Charakter, großzügigen (Dach-)Terrassen oder Festungsblick geprägt. Insgesamt ergibt sich für den Wohnungsmietmarkt in Kufstein auf Basis der erhobenen Angebote für die bewertungsgegenständliche Wohnung ein markttypisches Niveau von rund **16,- bis 17,- €/m² p.M. (nettokalt)**.

Aktuelle Mietangebote für Tiefgaragenstellplätze – in Kufstein konnten insgesamt nur drei Angebote erhoben werden – notieren in einer Bandbreite von rd. 90,00 € bis 115,00 € pro Monat (nettokalt).

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein
Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20
August 2026

Die nachhaltige Nettokaltmiete (i.S.d. Hauptmietzinses) lässt sich vor diesem Hintergrund gutachterlich wie folgt festsetzen:

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top B10	110,48	0,00	16,00	16,00
2	Tiefgaragenstellplatz TG20	1 St.	0,00	100,00	100,00

Positiv hervorzuheben ist die zentrale und dennoch naturnahe Lage der Liegenschaft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die wesentliche städtische Infrastruktur sind gut erreichbar, gleichzeitig ist das Wohnumfeld durch einen vergleichsweise hohen Grün- und Naturbezug geprägt. Als weiterer besonderer Lage- bzw. Ausstattungsfaktor ist der Balkon / die Dachterrasse mit attraktivem Blick auf die Festung anzuführen.

Negativ ist anzumerken, dass die Tiefgarage gemeinsam mit dem benachbarten Baukörper A an der Alois-Hasenknopf-Straße genutzt wird. Dadurch besteht keine ausschließlich dem gegenständlichen Gebäude zugeordnete Tiefgaragenlösung, was insbesondere hinsichtlich Nutzung, Organisation und Verkehrsaufkommen als geringfügiger Nachteil zu werten ist. Auch handelt es sich nicht um eine klassische Penthouse-Wohnung, auch wenn der Balkon im oberen Geschoss sehr groß ist.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Das Kellerabteil ist mit der Miete abgegolten und wird nicht separat betrachtet. Selbiges gilt für den vorhandene große Dachterrasse, der mit dem (hohen) Hauptmietzins der Wohnung abgegolten sind. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Hinweis: Siehe bzgl. der tatsächlichen Betriebskosten Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“.

Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den Mieter weiter verrechenbar sind.

Die nicht-umlagefähigen Betriebskosten umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die auf Grund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können, bzw. wegen Leerstand oder sonstigen Gründen entstehen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen kalkulatorischen Betriebskosten marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Ausgehend von dieser Größe werden im vorliegenden Bewertungsfall ca. 0,00 % der Betriebskosten nicht an die Mieter weiterberechnet. Somit wird angenommen, dass alle Betriebskosten auf einen potenziellen Mieter weiter

verrechenbar sind.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 7,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 13,44 Euro/m² p.a. für die Wohnung resp. 84,- Euro/St- p.a. für den Stellplatz) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 3,00 % der Jahresroherträge gewählt.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **10,00 % des (jeweiligen) Jahresrohertrages** und bewegen sich somit im marktüblichen Rahmen.

4.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann. Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Mehrfamilienhaus in Kufstein in sehr zentraler Lage und der darin enthaltener Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse und Festungsblick) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

2,75 %

gewählt.

Für den separat parifizierten Tiefgaragenstellplatz (+50 Basispunkte) erfolgt ein leicht erhöhter Ansatz.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen.

Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.⁶

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnliegenschaft	2,75 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,30 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,05 %

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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 der bewertungsgegenständlichen Wohnung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2004
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	58
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	58

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,05 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 58 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

⁶ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beed. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Wert: 27,05

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Für den TG-Stellplatz ergibt sich ein Vervielfältiger i.H.v. 24,44 (3,55 % // 58 J.).

4.7. 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 wird ein Abschlag von **3.300, - Euro für die rückgestaute Instandhaltung** (vgl. Ausführung von oben) veranschlagt.

4.8. Ergebnis der Ertragswertermittlung – Wohnung (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	21.212,16
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.121,22
in v. H. der Jahresroherträge	10,00%
Reinertrag pro Jahr	19.090,94
Reinertrag des Bodens pro Jahr	4.825,41
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	14.265,53
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,05%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	58
Vervielfältiger [Zahl]	27,05
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	385.837,36
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-3.300,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	382.537,36
Bodenwert	158.210,15
Ertragswert gesamt	540.747,50

4.9. Ergebnis der Ertragswertermittlung – Stellplatz (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.200,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	120,00
in v. H. der Jahresroherträge	10,00%
Reinertrag pro Jahr	1.080,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	224,66
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	855,34
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,55%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	58
Vervielfältiger [Zahl]	24,44
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	20.908,42
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	20.908,42
Bodenwert	6.328,41
Ertragswert gesamt	27.236,83

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. 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.

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden baurechtlich bewilligten Plänen ermittelt (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 Bauten anfallen.

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.2, Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohnungen, Standardstufe 5 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrag des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes

erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.⁷)** 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 **2.450, - Euro/m² BGF für die Wohnung**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 15 % (bezogen auf die Flächen der Wohnung) veranschlagt. Für den bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplatz erfolgt entsprechend der herrschenden Lehre (hier: NHK 2010 Typ 14.3, Tiefgaragen, Standardstufe 4) ein Ansatz i.H.v. **1.500, - Euro/m² BGF**.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereiche, Zuwegung etc.) und besonderen Bauteile (Balkon/Dachterrasse) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 5,00 % (Außenanlagen) bzw. 15,00 % (besondere Bauteile; Ansatz nur für Wohnung) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Im Falle des TG-Stellplatzes erfolgt mangels besonderer Bauteile kein diesbezüglicher Zuschlag.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen⁸**, welcher für Objekte in „hochwertiger Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 4.500, - Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten angibt und können angesichts der Gebäudequalität und der objektspezifischen Besonderheiten (insb. sehr großer Balkon/Dachterrasse) als plausibel erachtet werden.

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.

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

⁸ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

5.5. Ergebnis der Sachwertermittlung - Wohnung (ohne Zubehör)

Sachwert - Wohnung	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig)*	152,95
Herstellungskosten	374.727,50
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	71.198,23
Außenanlagen	18.736,38
Zuschlag für besondere Bauteile	56.209,13
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	520.871,23
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-143.239,59
Abschläge / Zuschläge	-3.300,00
Gebäudesachwert	374.331,64
Bodenwert	158.210,15
Sachwert gesamt	532.541,79
<i>*inkl. anteiligem Zuschlag für Allgemeinflächen</i>	

Die Ergebniswerte der Sachwertermittlung (Wohnung) notieren somit knapp (ca. 1,52 %) unter den Resultaten der Ertragswertberechnung.

5.6. Ergebnis der Sachwertermittlung – TG-Stellplatz (ohne Zubehör)

Sachwert - Stellplatz	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig)	16,10
Herstellungskosten	24.150
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	4.589
Außenanlagen	1.208
Zuschlag für besondere Bauteile	0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29.946
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-8.235
Abschläge / Zuschläge	0
Gebäudesachwert	21.711
Bodenwert	6.328
Sachwert gesamt	28.039

Die Ergebniswerte der Sachwertermittlung (Stellplatz) notieren somit knapp (ca. 2,95 %) über den Resultaten der Ertragswertberechnung.

6. Verkehrswert

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-)begründeten Mischung aus 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.⁹

Der Sachwert der bewertungsgegenständlichen Einheiten wurde wie folgt ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar; jeweils gerundet):

Wohnung Top B10: 533.000, - Euro,

Tiefgaragenabstellplatz 20: 28.000, - Euro

Die Ergebnisse der Ertragswertberechnung haben nur stützenden Charakter und werden bei der Ableitung des Verkehrswertes nicht weiter berücksichtigt.

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

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

⁹ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein
Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20
August 2026

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständliche Wohnung B10**

i.H.v. 2,50 %

in Ansatz gebracht (Betrag, gerundet: 13.000, - Euro).

Hinsichtlich des Stellplatzes bedarf es nach Ansicht des unterfertigenden SV keiner weiteren Korrektur in Form eines (zusätzlichen) Marktabchlages.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die **Liegenschaft Wohnung Top B10** in A-6330 Kufstein, Alois-Hasenknopf Straße 6, wird zum Wertermittlungstichtag 7. Juli 2026 mit (gerundet)

520.000, -- Euro

(in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag 7. Juli 2026 mit (Zeitwert; gerundet)

12.800, -- Euro

(in Worten: zwölftausendachthundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz 20** A-6330 Kufstein, Alois-Hasenknopf Straße 6, wird zum Wertermittlungstichtag 7. Juli 2026 mit (gerundet)

28.000, -- Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Hinweis: Im Bereich des Stellplatzes konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Hinweis zur Verwertung: Im vorliegenden Fall ist der Stellplatz separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte entsprechend der jeweiligen WEG-Einheiten. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte die Wohnung ohne eigenen Stellplatz wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Wohnung nebst Stellplatz) sinnvoller / wird hier vom Gutachter empfohlen.

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen

Der ermittelte Verkehrswert für die Wohnung Top B10 entspricht einem Wert von rd. 4.700, - Euro/m² Nutzfläche bezogen auf die Wohnnutzfläche.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen im (gesamten!) Bezirk Kufstein für einen sehr guten Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 3.500, - Euro/m² (normale) und 5.000 Euro/m² (sehr guter Lage). Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Auch ist hierin nicht die exzellente Lage, große Dachterrasse/Balkon, inkludierte Stellplätze etc. reflektiert.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2024-2026) fünf Eigentumswohnungen im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert, dabei handelt es sich um Wohnungen, die deutlich kleiner sind als die bewertungsgegenständliche Wohnung B10. Je nach Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen für Wohnungen in einer Größenordnung von rd. 4.500, - Euro/m² bis ca. 6.800, - Euro/m². Die Vergleichstransaktionen hatten mindestens immer einen Autoabstellplatz inkludiert – jedoch keine vergleichbare Dachterrasse, etc. Eine der fünf Eigentumswohnungen ist direkt im Gebäude nebenan 11/2025 transaktioniert worden. Der Preis dieser Wohnung in der Alois-Hasenknopf Straße lag bei rd. 5.600, - Euro/m² Wohnnutzfläche (jedoch inkl. Tiefgaragenabstellplatz sowie eigenem Gartenanteil). Eine weitere der fünf Wohnungen wurde zu einem Preis von rd. 3.945, - Euro/m² Wohnnutzfläche veräußert. Gemäß den Erhebungen der Vergleichstransaktionen für den Tiefgaragenabstellplatz wurden im Beobachtungszeitraum 2025–2026 insgesamt sechs Tiefgaragenabstellplätze im relevanten Umfeld veräußert. Die dabei erzielten Kaufpreise bewegen sich in einer Bandbreite von rd. 25.000, - Euro bis 30.000, - Euro je Tiefgaragenabstellplatz.

Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote von Eigentumswohnungen in der Stadt Kufstein bewegt sich derzeit in einer breiten Bandbreite. Im unteren bis mittleren Segment marktgängiger Bestandswohnungen liegen sichtbare Angebote bei rd. 4.100, - Euro/m² bis rd. 4.600, - Euro/m². Neubau- und Projektangebote beginnen vielfach bei rd. 5.500, - Euro/m² bis 5.900, - Euro/m², während **hochwertigere Neubauwohnungen** im Bereich von rd. 7.200, - Euro/m² bis rd. **7.600, - Euro/m²** liegen. Einzelne Spitzenangebote reichen jedenfalls bis ca. **11.000, - Euro/m²**. **Hierbei handelt es sich um Top neuwertige Eigentumswohnungen mit großen Dachterrassen und sehr gutem Ausblick (Stellplätze sind oft separat zu erwerben).** Insgesamt ist die hohe Angebotsdichte auffällig, Anfang August 2026 waren rund 120 einschlägige Inserate am Markt verfügbar. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den angegebenen Preisen um unverhandelte Angebotspreise handelt und sohin v.a. in der aktuellen Marktlage für potenzielle Kaufinteressenten ein erheblicher Verhandlungsspielraum bestehen kann. Die Angebote für einen Tiefgaragenabstellplatz sind sehr gering (Kufstein ein Angebot), dieser Tiefgaragenabstellplatz wird für 30.000, - Euro angeboten. **Die Angebotssituation für Tiefgaragenabstellplätze in Kufstein ist derzeit sehr eingeschränkt.** Im Zuge der Erhebungen konnte lediglich ein einschlägiges Angebot festgestellt werden. Der betreffende Tiefgaragenabstellplatz wird zu einem **Angebotspreis von 30.000, - Euro** am Markt angeboten.

Der hier ermittelte Wert kann somit anhand von Marktdaten plausibilisiert werden.

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, 20.08.2026



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter 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.

This topographic map of the Kufstein region in Austria shows the Inn river flowing through the center. The town of Kufstein is prominently featured in the middle-right, with its urban layout and the Kufstein Fortress (Kufsteiner Festung) clearly visible. To the left, the town of Zell is situated near the river. Further west, the map shows the towns of Sparchen and Morsbach. The surrounding landscape is characterized by steep, green mountains and valleys. Key geographical features include the Inn river, the Kufstein Fortress, and several mountains such as Mastaler Berg (1998m), Teufelskugel (802m), and Duxer Kopf (776m). The map also displays various roads, including the A12 and B17, and a scale bar indicating 500 meters. A north arrow is located in the bottom-left corner.

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

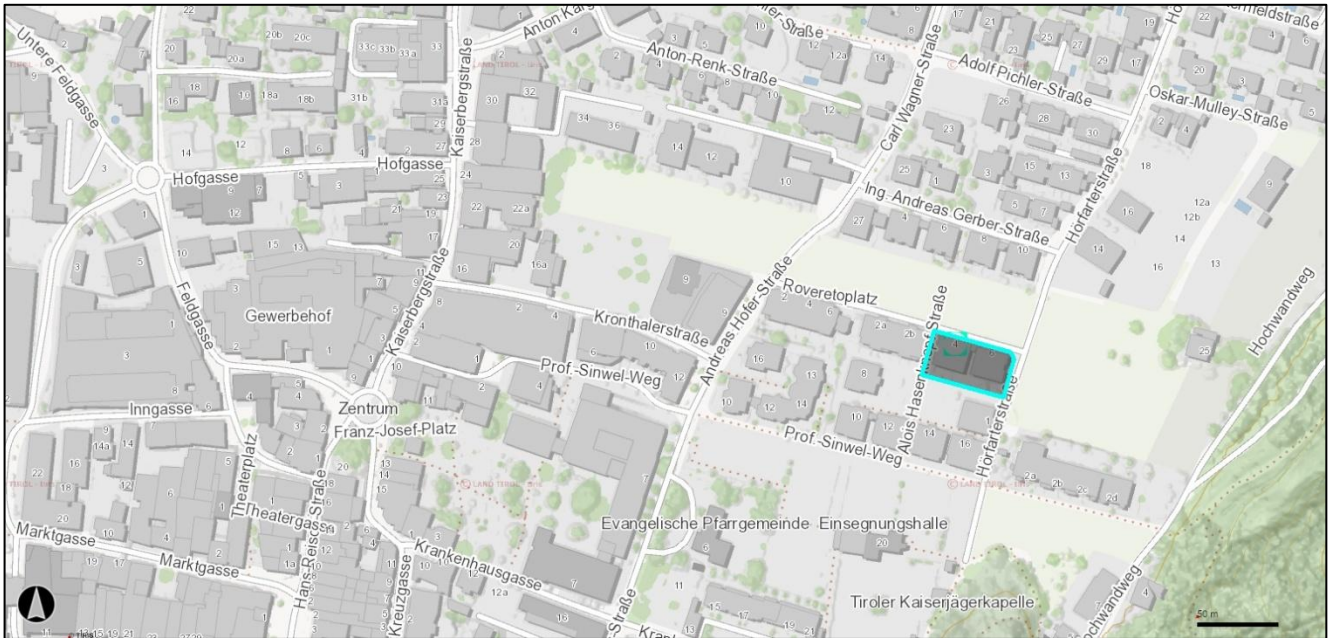


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 07.07.2026)

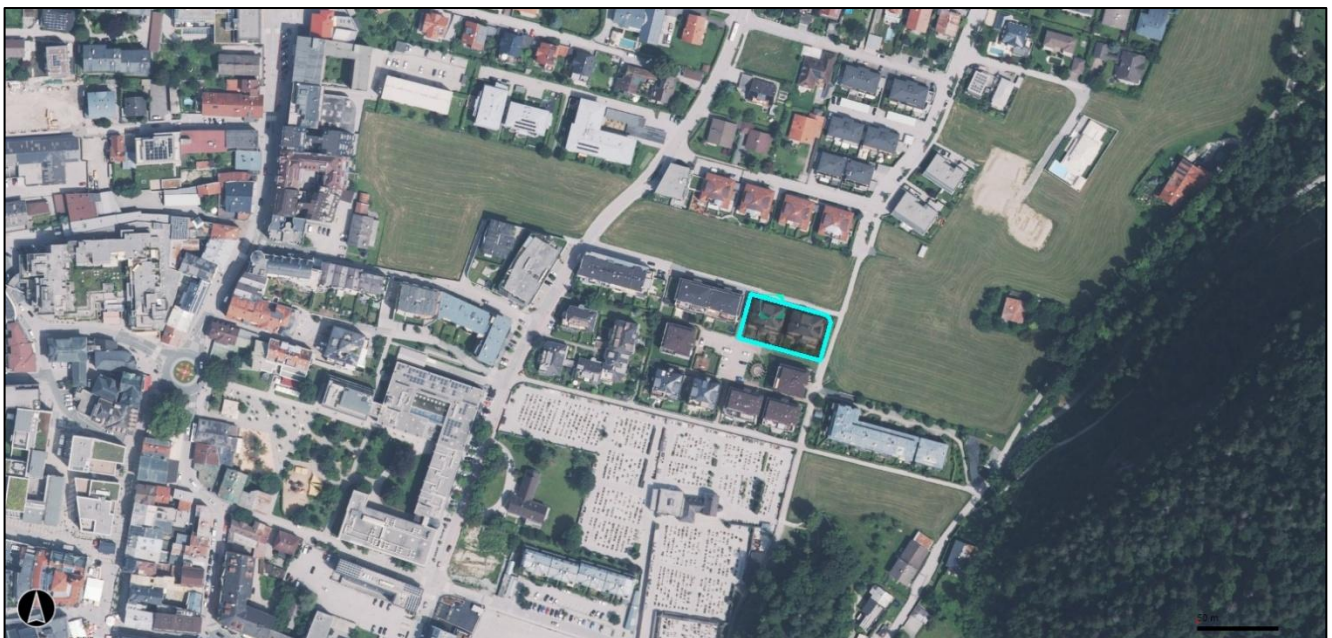


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 07.07.2026)

Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 07.07.2026)

Flächenwidmungsplan

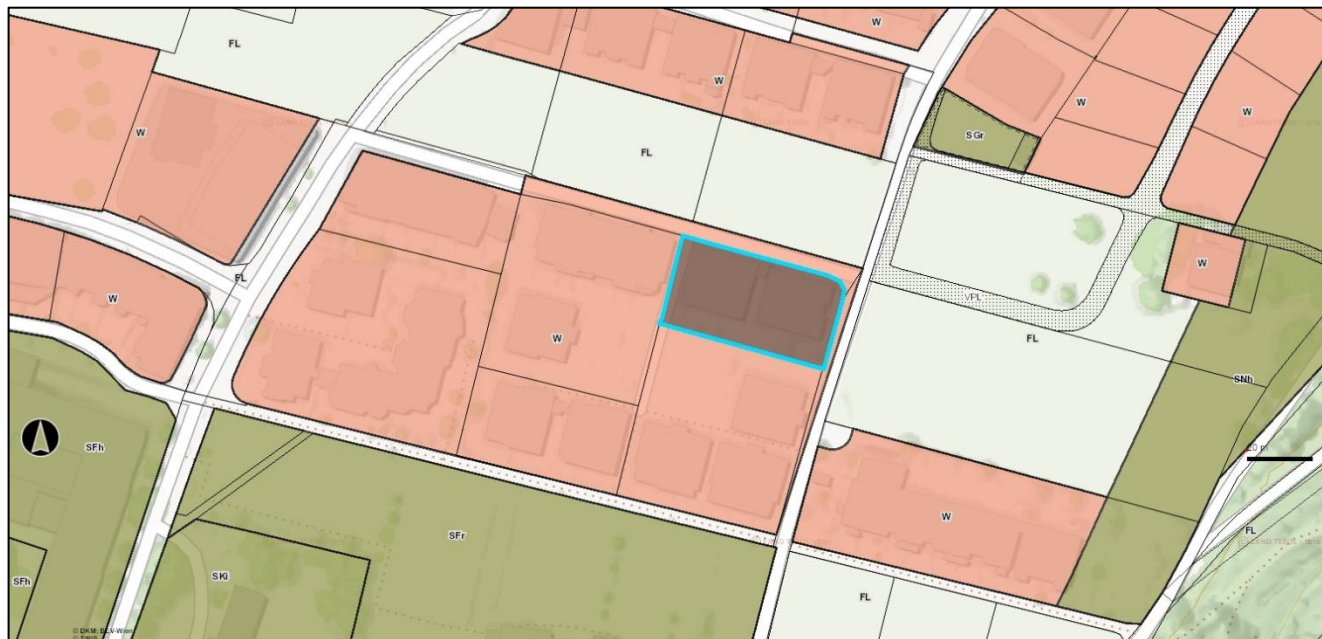


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 07.07.2026)

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Gefahrenzonendarstellung

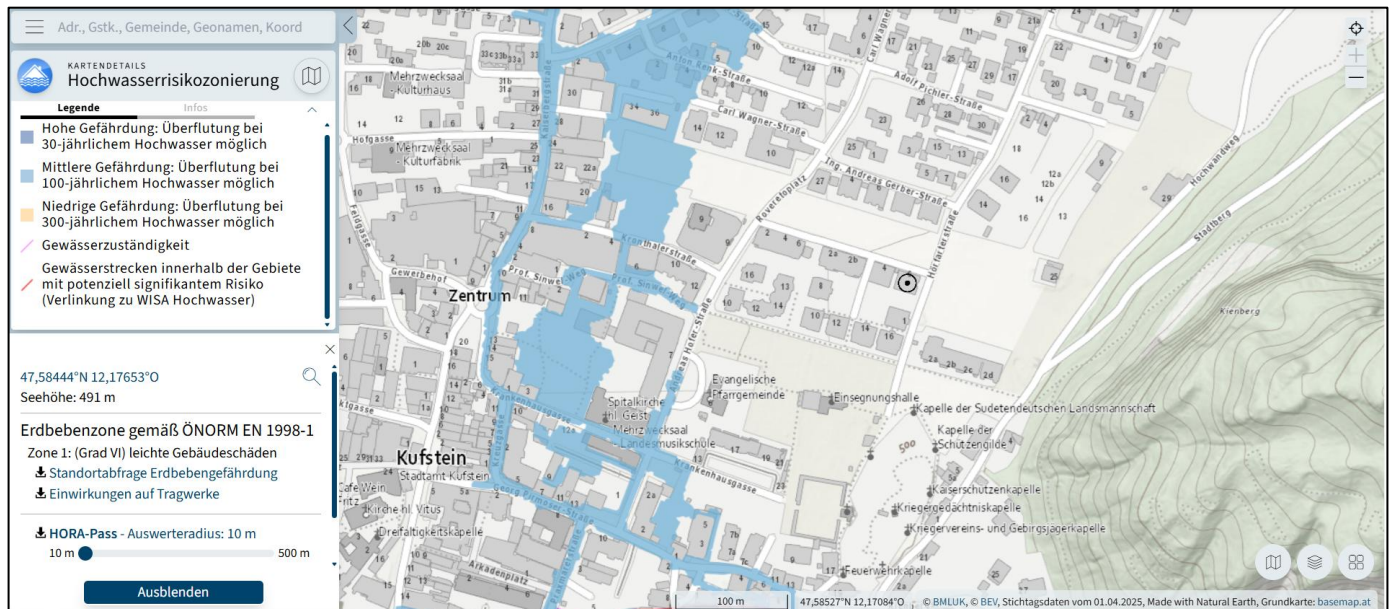


Abbildung 7: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 07.07.2026)



Abbildung 8: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 07.07.2026)

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

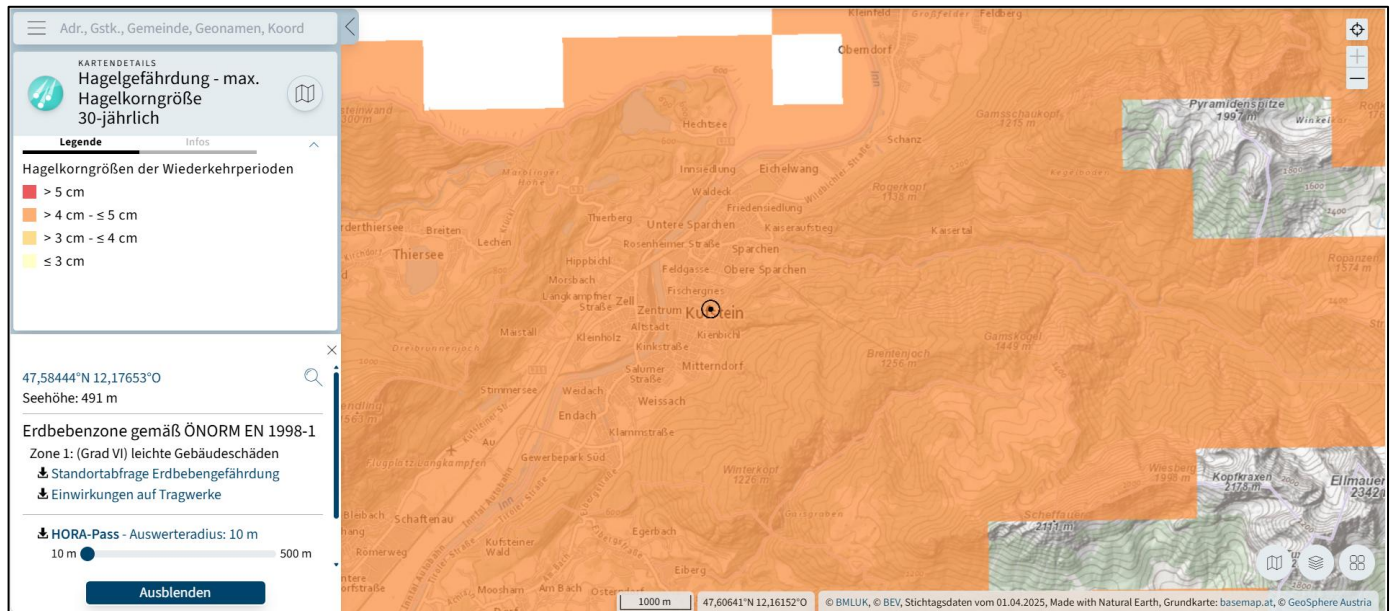


Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 07.07.2026)

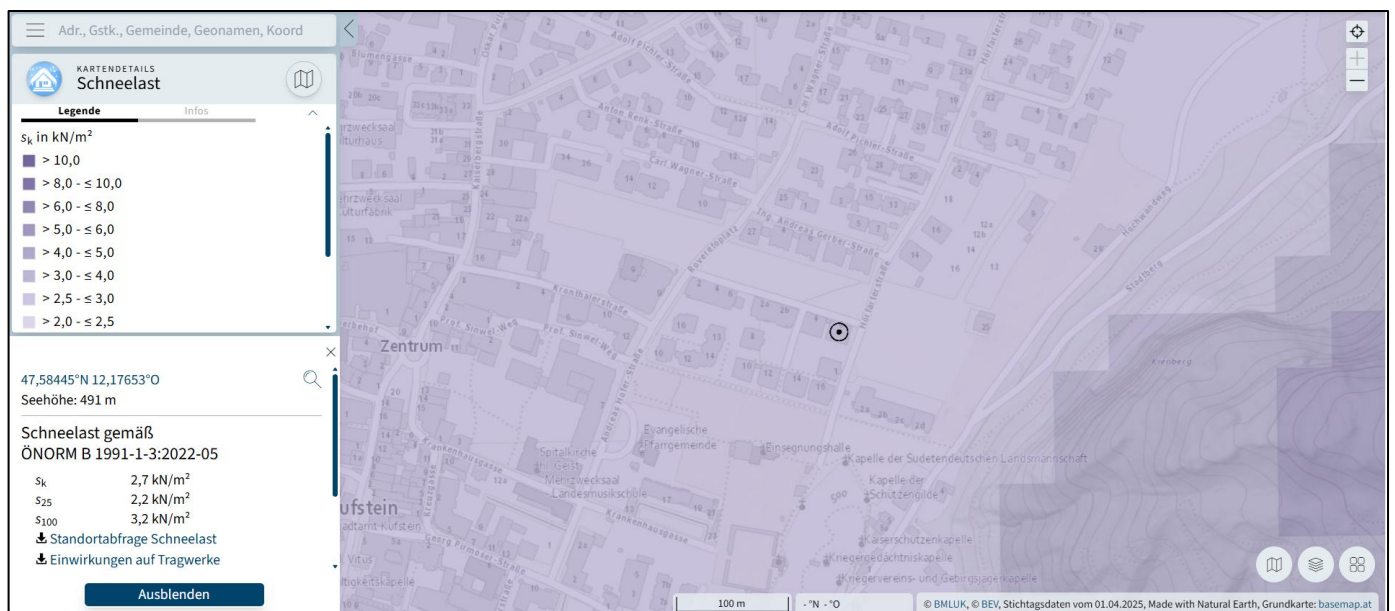


Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 07.07.2026)

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

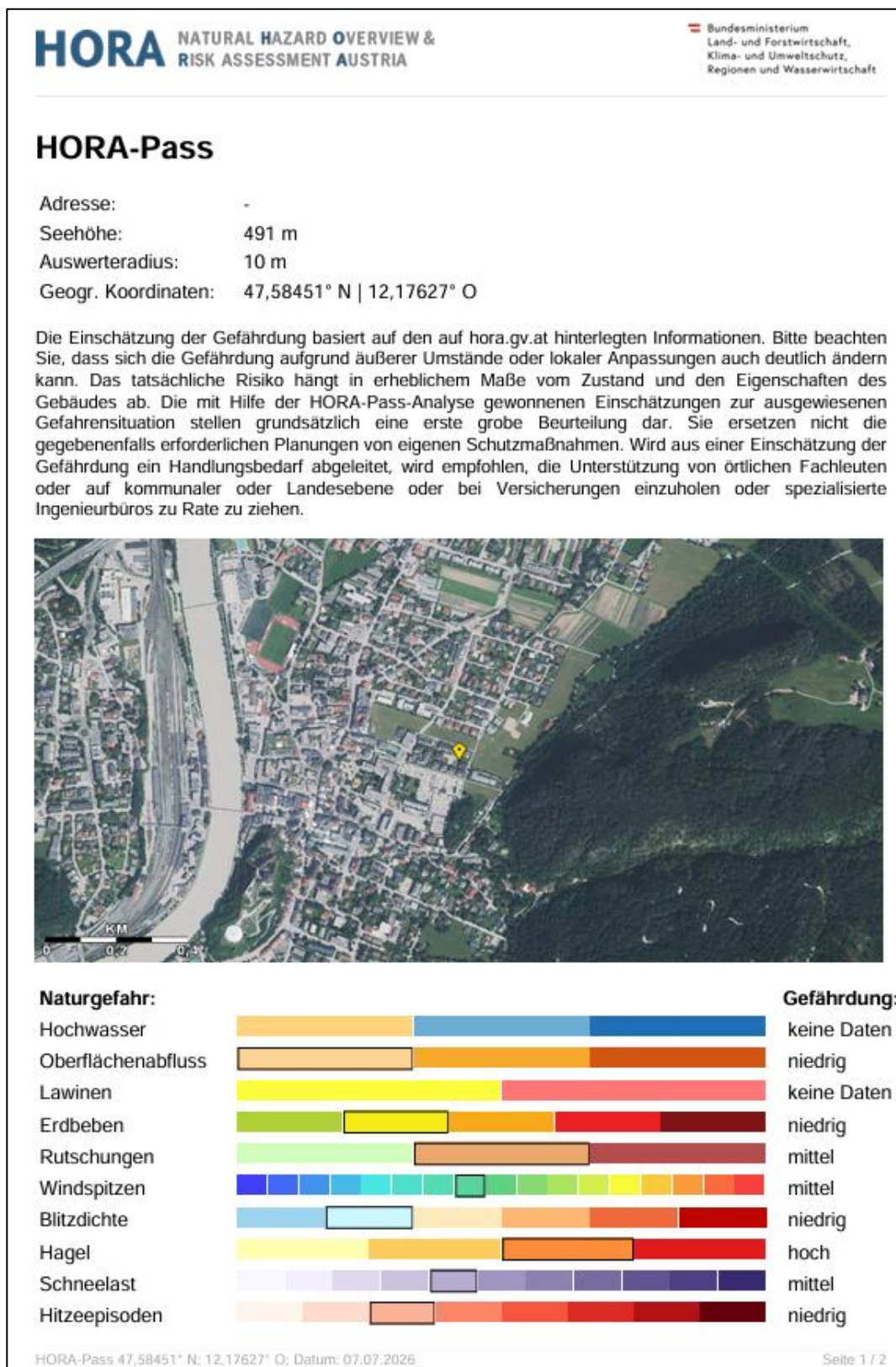


Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 07.07.2026)

Grundbuchauszug

 JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83008 Kufstein
BEZIRKSGERICHT Kufstein

EINLAGEZAHL 2096

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Hirschhuber-Senn ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 787/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
181/3	G	GST-Fläche	1440	
		Bauf.(10)	602	
		Gärten(10)	838	Alois Hasenknopf-Straße 6
				Alois Hasenknopf-Straße 4

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2102/2003 Eröffnung der Einlage für Gst 181/3 aus EZ 1686
- 2 a 336/2004 Recht der Tiefgaragen-Lüftungsschächte in EZ 1686
- 3 a 2088/2006 Recht des Fahrens in und durch die Tiefgarage in EZ 1454
- 4 a 2088/2006 Recht der Mitbenützung von Kfz-Parkplätzen sowie des Gehens und Fahrens in EZ 1454
- 5 a 2088/2006 Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern in EZ 2017
- 6 a 5679/2010 Recht der Mitbenützung der oberirdisch angeordneten, der Allgemeinheit zugewiesenen Autoabstellflächen auf Gst 181/1 und des Fahrens mit PKW auf der oberirdischen Zufahrt vom Weg Gst 181/2 kommend auf Gst 181/1 in EZ 1686 zum Zwecke der Benutzung dieser Parkflächen für 220+10/5006 Anteile verbunden mit WE an Top B02, TG Top 25 (B-LNr. 16+49)

***** B *****

18 ANTEIL: 84/5006
Alexandra Hirschhuber-Senn
GEB: 1976-08-24 ADR: Obere Sparchen 3, Kufstein 6330
f 859/2004 Wohnungseigentum an Top B04
k 91/2008 Veräußerungsverbot
n 782/2014 IM RANG 5760/2013 Kaufvertrag 2013-12-06 Eigentumsrecht
o 497/2020 Namensänderung
~~p gelöscht~~

24 ANTEIL: 250/5006
Alexandra Hirschhuber-Senn
GEB: 1976-08-24 ADR: Obere Sparchen 3, Kufstein 6330
e 859/2004 Wohnungseigentum an Top B10
j 3810/2019 Schenkungsvertrag 2019-07-19 Eigentumsrecht

Seite 1 von 3

Abbildung 12: Grundbuchauszug (1/3) (v. 26.06.2026)

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

```
k gelöscht
36 ANTEIL: 10/5006
Alexandra Hirschhuber-Senn
GEB: 1976-08-24 ADR: Obere Sparchen 3, Kufstein 6330
d 859/2004 Wohnungseigentum an TG Top 12
i 91/2008 Veräußerungsverbot
l 782/2014 IM RANG 5760/2013 Kaufvertrag 2013-12-06 Eigentumsrecht
m 497/2020 Namensänderung
n gelöscht
44 ANTEIL: 10/5006
Alexandra Hirschhuber-Senn
GEB: 1976-08-24 ADR: Obere Sparchen 3, Kufstein 6330
e 859/2004 Wohnungseigentum an TG Top 20
j 3810/2019 Schenkungsvertrag 2019-07-19 Eigentumsrecht
k gelöscht
***** C *****
2 a 336/2004
DIENSTBARKEIT der Errichtung und Erhaltung einer Durchfahrt
zwischen den Tiefgaragen auf Gst 180/1 und 181/3 bzw. 181/3
und 181/1, des Fahrens auf der Tiefgaragenab- und -zufahrt
bzw. durch die Tiefgarage auf Gst 181/3 gem Pkt Ia)
Dienstbarkeitsvereinbarung 2003-12-03 für
Gst 181/1 in EZ 1686
Gst 180/1 in EZ 1454
3 a 336/2004
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Benützung und Erhaltung einer
oberirdischen Zufahrt auf Gst 181/3 gem Pkt Ic)
Dienstbarkeitsvereinbarung 2003-12-03 für
Gst 181/1 in EZ 1686
Gst 180/1 in EZ 1454
4 a 336/2004
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Benützung und Erhaltung
unterirdischer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf
Gst 181/3 gem Pkt Id) Dienstbarkeitsvereinbarung 2003-12-03
für Gst 181/1 in EZ 1686 und Gst 180/1 in EZ 1454
6 a 859/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
41 a 2088/2006
DIENSTBARKEIT des Fahrens auf dem Zufahrtsweg auf Gst 181/3
gem Pkt II.3. Dienstbarkeitsvereinbarung 2006-03-03 für
Gst 180/8 in EZ 2017
45 auf Anteil B-LNR 24 44
a 569/2007 Pfandurkunde 2006-11-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
b 4198/2025 Klage (LG Ibk., 8 Cg 121/25g)
48 auf Anteil B-LNR 18 36
a 91/2008
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Tirol
61 auf Anteil B-LNR 24 44
a 1989/2021 Pfandurkunde 2021-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
66 auf Anteil B-LNR 24 44
a 2822/2023 Pfandurkunde 2023-07-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
```

Seite 2 von 3

Abbildung 13: Grundbuchauszug (2/3) (v. 26.06.2026)

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

69	auf Anteil B-LNR 24 44	
a	4018/2024 Pfandurkunde 2024-12-02	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 400.000,--
	für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)	
72	auf Anteil B-LNR 24 44	
a	787/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt Kosten EUR	
	7.433,20 samt 4 % Z seit 2026-01-27, Kosten EUR 1.898,72	
	für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877,	
	FN 37729i (10 E 23/26t)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		26.06.2026 11:20:39

Abbildung 14: Grundbuchauszug (3/3) (v. 26.06.2026)

Altlastenkataster

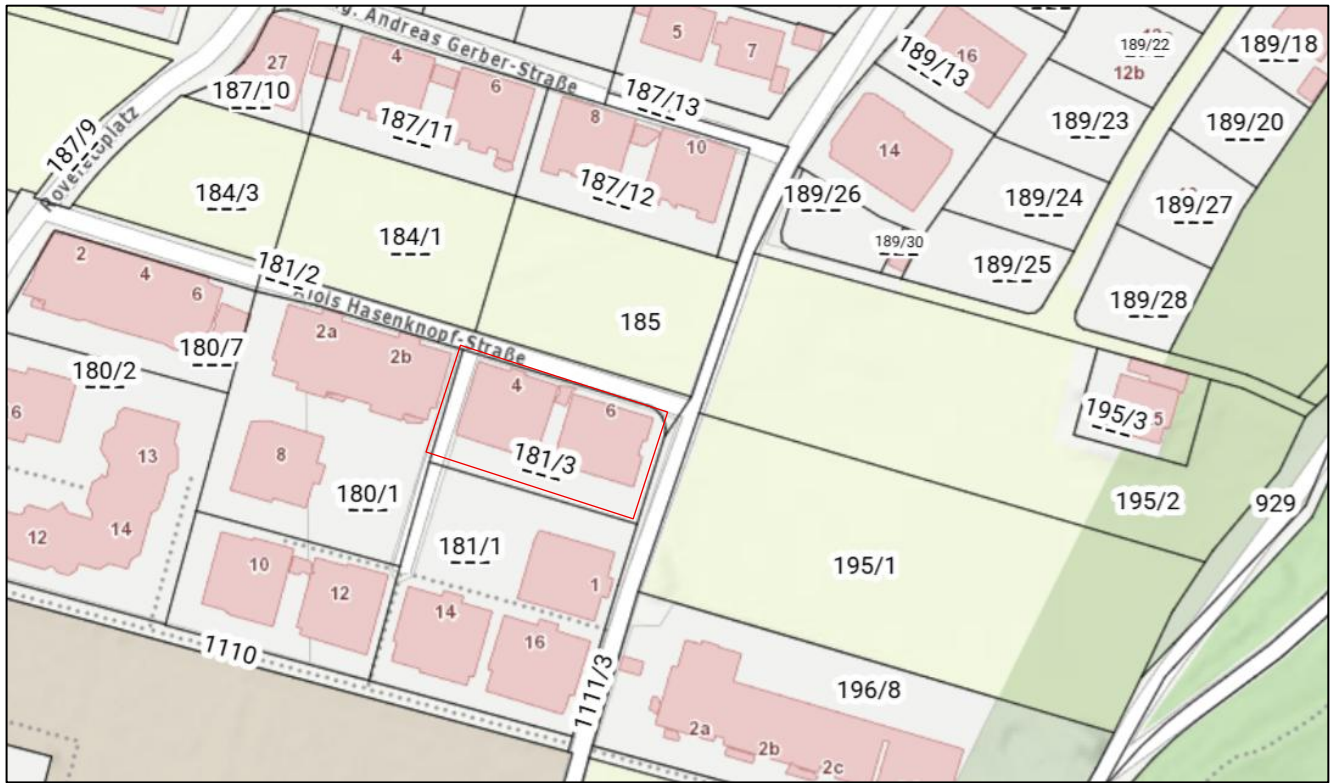


Abbildung 15: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 07.07.2026)

Leitungsplan Stadtwerke Kufstein



Abbildung 16: Leitungsplan (Stadtwerke Kufstein, v. 07.07.2026)

Grundrisse und Ansichten

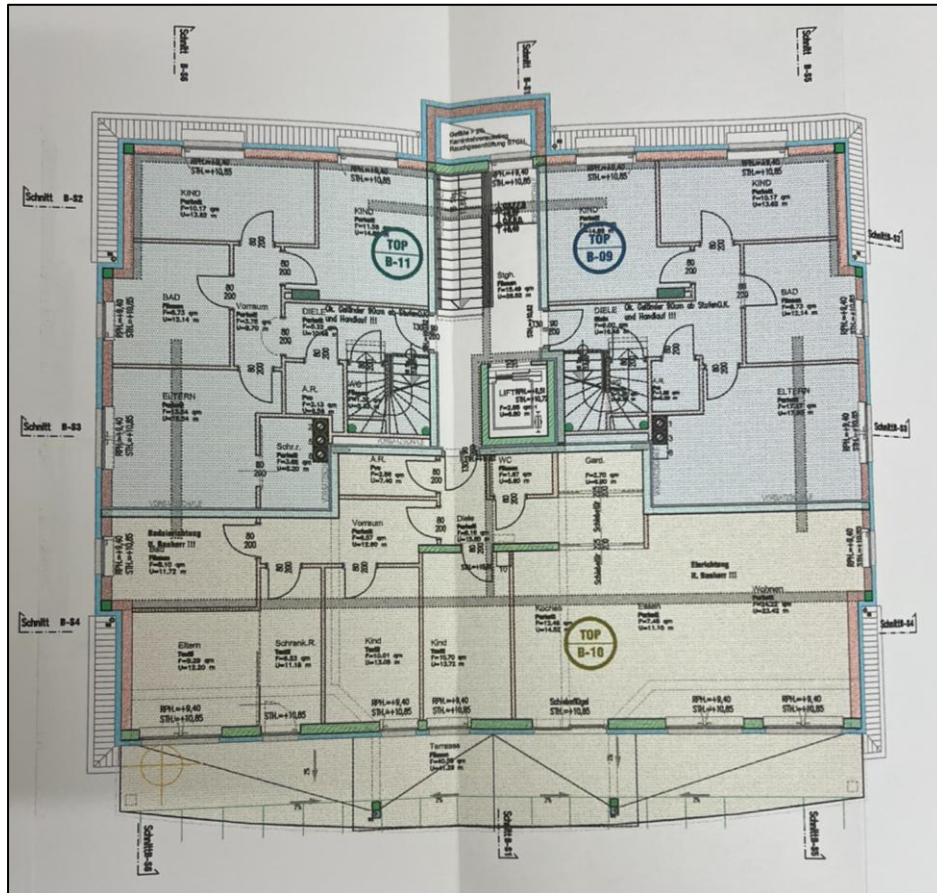


Abbildung 17: Grundriss 3 OG¹⁰

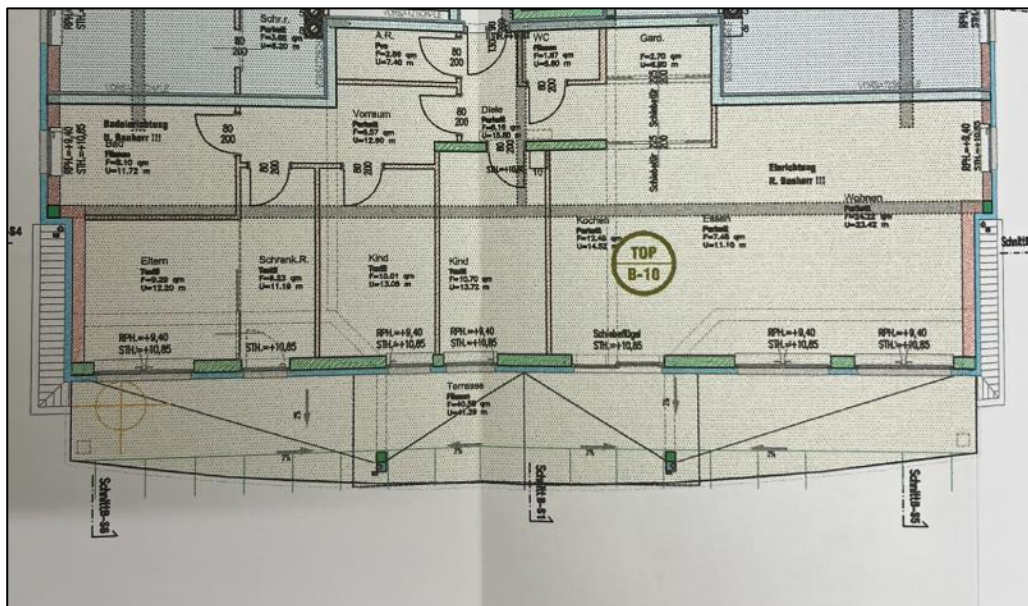


Abbildung 18: Top B10 (3 OG)¹¹

¹⁰ Gemäß Parifizierungsgutachten v. 08.11.2003

¹¹ Gemäß Parifizierungsgutachten v. 08.11.2003

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

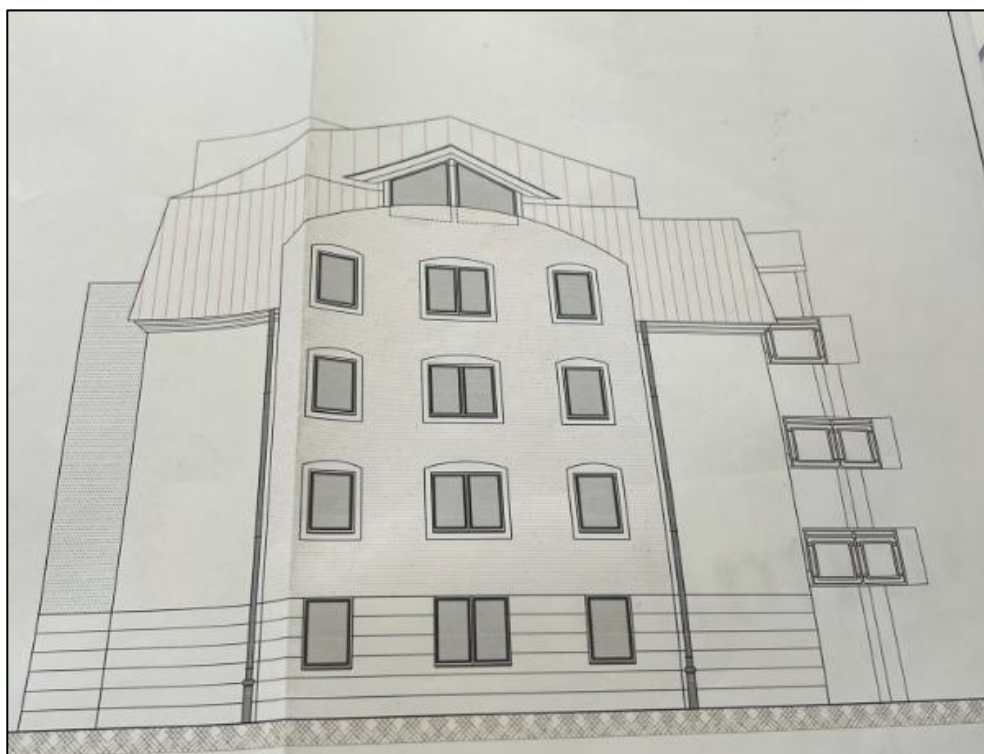


Abbildung 19: Ansicht Objekt von Westen¹²



Abbildung 20: Ansicht Objekt von Norden¹³

¹² Gemäß Einreichplan 05.12.2002

¹³ Gemäß Einreichplan 05.12.2002

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 21: Ansicht Objekt von Osten¹⁴



Abbildung 22: Ansicht Objekt von Süden¹⁵

¹⁴ Gemäß Einreichplan 05.12.2002

¹⁵ Gemäß Einreichplan 05.12.2002

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

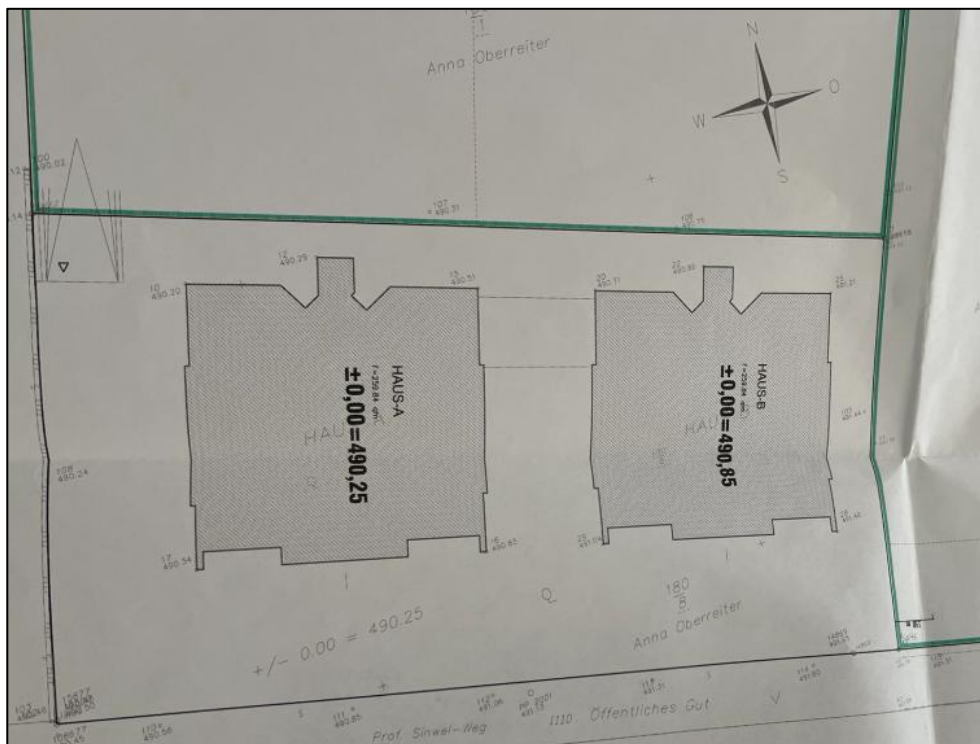


Abbildung 23: Lageplan¹⁶



Abbildung 24: Abbildung des Hauses¹⁷

¹⁶ Lageplan 05.12.2002

¹⁷ Einreichung 05.12.2002

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

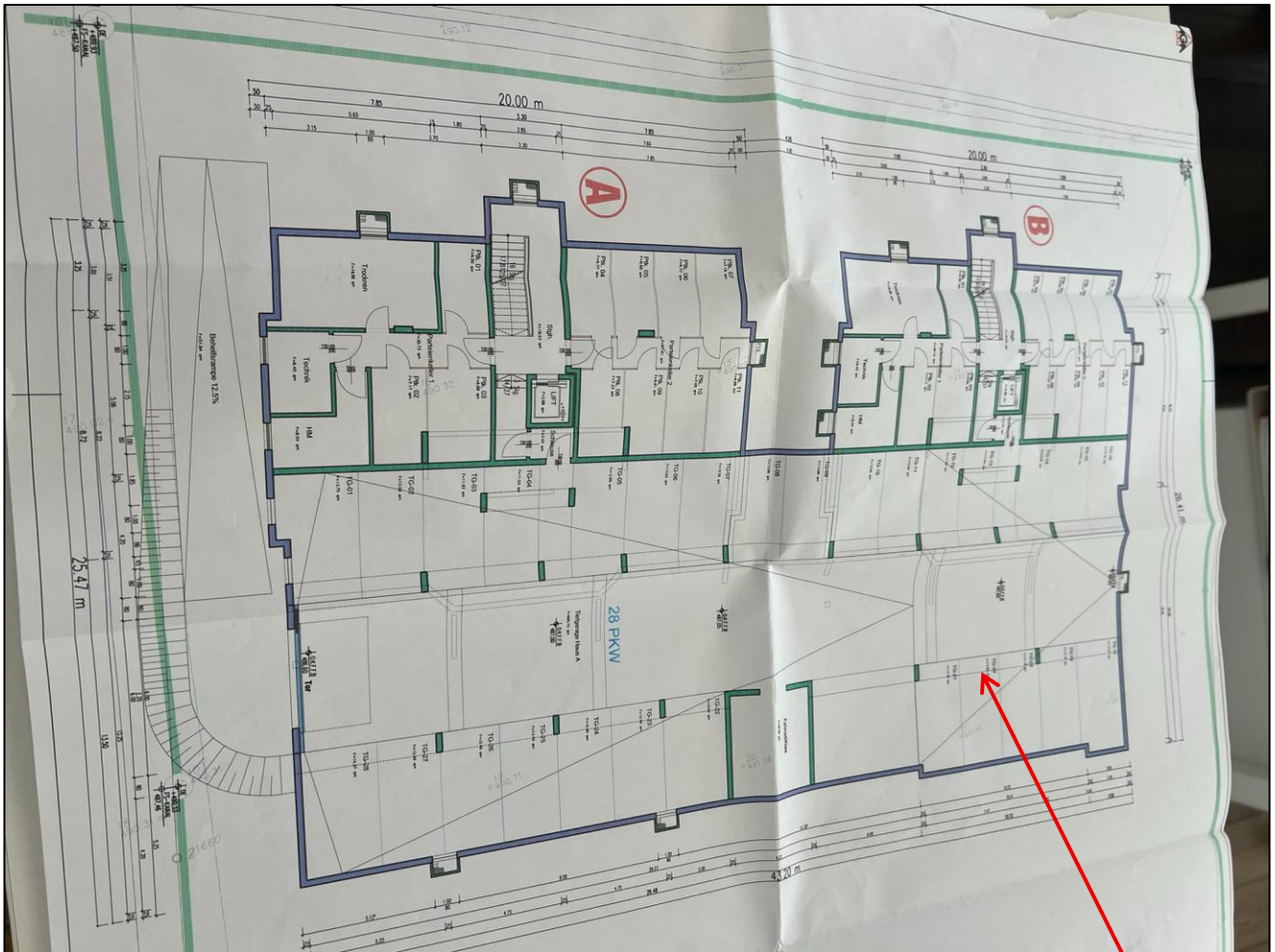


Abbildung 25: Kellergeschoss¹⁸

¹⁸ Gemäß Einreichplan 05.12.2002

Bilddokumentation



Abbildung 26: Außenansicht des Gebäudes



Abbildung 27: Eingangsbereich



Abbildung 28: Sprechanlage / Briefkästen



Abbildung 29: Müllhaus

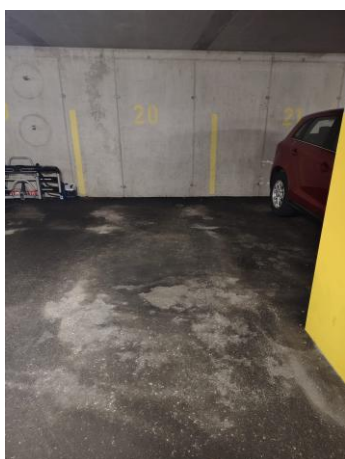


Abbildung 30: Tiefgarage 20



Abbildung 31: Kellerabteil

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 32: Flur



Abbildung 33: Garderobenbereich



Abbildung 34: Flurbereich mit Einbaumöbel



Abbildung 35: Regal im Flurbereich



Abbildung 36: Einbauschränk



Abbildung 37: Einbauschränk im Küchenbereich

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 38: Einbaumöbel



Abbildung 39: Küche



Abbildung 40: Küche Arbeitsfläche



Abbildung 41: Spülbereich



Abbildung 42: Einbaugeräte



Abbildung 43: Küche

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 44: Küche



Abbildung 45: Küche



Abbildung 46: Wohn-/Essbereich



Abbildung 47: Wohnzimmer



Abbildung 48: Wohnzimmer Fensterbank und
Heizkörper



Abbildung 49: Fensterbank

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 50: Schiebetür / Ausgang zur Dachterrasse

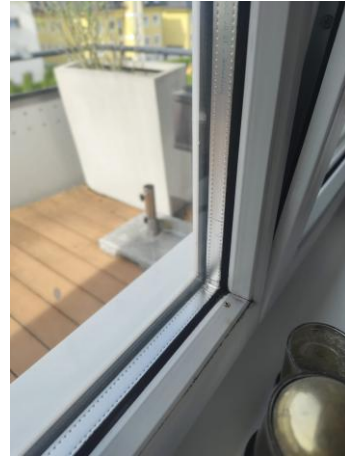


Abbildung 51: Fensterdetail



Abbildung 52: Fensterdetail



Abbildung 53: Dachterrasse Sitzbereich

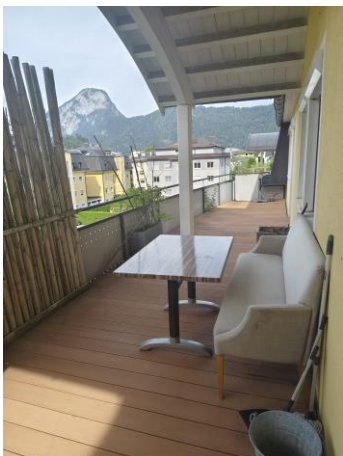


Abbildung 54: Dachterrasse Ausblick



Abbildung 55: Dachterrasse

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 56: Dachterrasse



Abbildung 57: Sichtschutz

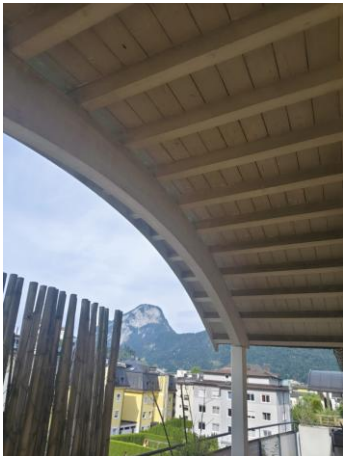


Abbildung 58: Dachterrasse Überdachung



Abbildung 59: Ausblick



Abbildung 60: Dachterrasse Fensterfront



Abbildung 61: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 62: Außenansicht



Abbildung 63: Überdachung Dachterrasse



Abbildung 64: Bodenbelag

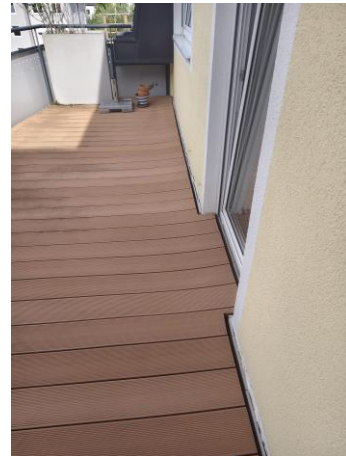


Abbildung 65: Bodenbelag



Abbildung 66: Wandleiste Bodenbelag



Abbildung 67: Wandleiste Bodenbelag

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 68: Wandleiste Bodenbelag



Abbildung 69: Wandleiste Bodenbelag



Abbildung 70: Flur



Abbildung 71: Schlafzimmer



Abbildung 72: Schlafzimmer Schrankwand



Abbildung 73: Schlafzimmer Wandfläche

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 74: Zimmer / Arbeitszimmer



Abbildung 75: Kinderzimmer



Abbildung 76: WC



Abbildung 77: WC Handwaschbecken



Abbildung 78: Badezimmer Badewanne



Abbildung 79: Badezimmer Dusche

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026



Abbildung 80: Badezimmer Waschtisch



Abbildung 81: Badezimmer Waschtisch



Abbildung 82: Wirtschaftsraum

Flächenzusammenstellung

Etage der Einheit	Fläche in m ²	(vermietbare) Wohnnutzfläche in m ²	Nebenflächen in m ²	BGF in m ² (rechnerisch ermittelt)
3. OG				
Diele	8,16	8,16		133,00
Abstellraum	2,86	2,86		
Vorraum	6,57	6,57		
Bad	8,10	8,10		
Eltern	9,29	9,29		
Schrankraum	6,23	6,23		
Kind	10,01	10,01		
Kind	10,70	10,70		
Kochen	12,49	12,49		
Essen	7,48	7,48		
Wohnen	24,22	24,22		
Garderobe	2,70	2,70		
WC	1,67	1,67		
Terrasse	40,65		40,65	
Gesamt 3. OG	151,13	110,48	40,65	133,00
Kellergeschoss				
Kellerabt.	6,86			
Summe	157,99	110,48	40,65	133,00

Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare
Tiefgaragenabstellplatz 20	1	1
Summe:	1	1

Abbildung 83: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen¹⁹¹⁹ Die Flächen sind aus dem Parifizierungsplan v. 08.11.2003 abgeleitet.

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Sachwertberechnung Wohnung B10**Gebäudesachwertschätzung**

Objektbezeichnung	Wohnung Top B10		
Adresse	Alois-Hasenknopf Straße 6		
Grundstücksfläche m²	1.440	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2004	Stichtag	07.07.2026

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Wohnung Top B 10	133,00	83%	110,48
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	15,0%		
Summe BGF	152,95		

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF	
bezogen auf alle Geschosse	2.450	374.728

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)	374.728
--	----------------

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	19,0%	71.198
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Dachterrasse / Kelle	15,0%	56.209
Außenanlagen (%)	5,0%	18.736

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)	520.871
--	----------------

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	22
Restnutzungsdauer in Jahre	58
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	58

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters	-28%	-143.240
--	-------------	-----------------

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	377.632
---	----------------

Balkondielen	-3.000,00	
Wasserschaden	-300,00	EURO
Abschläge Wasserschaden	-0,87%	ca. -3.300

keine	0	
Zuschläge	0,00%	ca. 0

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	374.332
--	----------------

Bodenwert anteilig für Wohnung	158.210
--------------------------------	---------

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	158.210
--------------------------------------	----------------

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	532.542
---	----------------

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	532.542
---	----------------

Abbildung 84: Sachwertberechnung Wohnung B10

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Ertragswertberechnung Wohnung B10

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	2026	Besichtigt	am	07.07.2026	
Straße	Alois-Hasenknopf Straße 6	durch	SV Bienert		
Ort	Kufstein	Stichtag	07.07.2026		
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Sehr gut	Baujahr	2004		
Bauweise	Geschlossen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Gehoben	im Jahr			
Bauzustand	keine Angaben	Art der baulichen Nutzung	Wohnen		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)	181/3	1.440	2.200,00	3.168.000	
Grundstücksfläche (m²)		1.440			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			2.200,00	3.168.000	
Wohnungsanteil	250	von 5.006	2.200,00	158.210	
Bodenwert (EURO)				158.210	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m² / Stück	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Wohnung Top B 10	Wohnen	110,48	0,00	16,00	21.212
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		110,48			
Summe vermietbare Stellplätze		0			
Rohertrag (EURO p.a.)					21.212
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
			in % vom Rohertrag	EURO	
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 13,44 (in EURO p.a.)		7,00%	1.485	
Mietausfallwagnis			3,00%	636	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			10,00%	2.121	
REINERTRAG (EURO p.a.)					19.091

Abbildung 85: Ertragswertberechnung Wohnung Top B10

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,30%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)		3,05%	4.825
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			14.266
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer	80		
Stichtag (Jahr)	2026		
Baujahr (ggf. fiktiv)	2004		
fiktives Alter	22		
rechnerische RND	58		
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	58		27,05
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			385.837
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Abschlag	Balkondielen	-3.000,00	-3.000
Abschlag	Wasserschaden	-300,00	-300
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-3.300
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			382.537
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			382.537
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			540.748
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			540.748

Abbildung 86: Ertragswertberechnung Wohnung Top B10

Sachwertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 20

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Tiefgaragenabstellplatz 20		
Adresse	Alois-Hasenknopf Straße 6		
Grundstücksfläche m²	1.440	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2004	Stichtag	07.07.2026
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
TG 20	14,00	97%	13,60
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	15,0%		
Summe BGF	16,10		
Baukosten (brutto) Stichtag bezogen auf alle Geschosse	in EURO/m² BGF		
	1.500		24.150
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			24.150
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		19,0%	4.589
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		0,0%	0
Außenanlagen (%)		5,0%	1.208
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			29.946
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		22	
Restnutzungsdauer in Jahre		58	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		58	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-28%	-8.235
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			21.711
		0	EURO
Abschläge		0,00% ca.	0
keine		0	
Zuschläge		0,00% ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			21.711
Bodenwert anteilig für TG			6.328
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			6.328
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			28.039
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			28.039

Abbildung 87: Sachwertberechnung TG 20

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

Ertragswertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 20

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	2026	Besichtigt	am	07.07.2026	
Straße	Alois-Hasenknopf Straße 6	durch	SV Bienert		
Ort	Kufstein	Stichtag	07.07.2026		
ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG					
Lage	Sehr gut	Baujahr	2004		
Bauweise	keine Angaben	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Gehoben	im Jahr			
Bauzustand	keine Angaben	Art der baulichen Nutzung	Tiefgarage		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)	181/3	1.440	2.200,00	3.168.000	
Grundstücksfläche (m²)		1.440			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			2.200	3.168.000	
Wohnungsanteil	10	von 5.006		6.328	
Bodenwert (EURO)				6.328	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m² / Stück	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
			0,00		
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)					
Tiefgaragenstellplatz		1,00	0,00	100,00	1.200
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					1.200
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
			in % vom Rohrertrag	EURO	
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: (in EURO p.a.)		7,00%	84	
Mietausfallwagnis			3,00%	36	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)			10,00%	120	
REINERTRAG (EURO p.a)					1.080

Abbildung 88: Ertragswertberechnung TG 20

Verkehrswertgutachten

Alois-Hasenknopf Straße 6, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B10 nebst TG-Stellplatz 20

August 2026

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,25%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,30%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)		3,55%	225
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			855
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer	80		
Stichtag (Jahr)	2026		
Baujahr (ggf. fiktiv)	2004		
fiktives Alter	22		
rechnerische RND	58		
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	58		24,44
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			20.908
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
keine		0,00	0
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			0
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			20.908
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			20.908
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			27.237
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			27.237

Abbildung 89: Ertragswertberechnung TG 20