

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 31. August 2026
Az.: 3 E 910/26f & 3 E 2966/26h
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **exklusiven Einfamilienwohnhauses / der Villa** mit der Anschrift **Bichlachweg 73a** in A-6370 Kitzbühel.

Katastralgemeinde:	Kitzbühel Land
Grundstücksnummer:	2868/15
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82107
Einlagezahl:	2251
Anteil:	Ideelles Miteigentum
Eigentümer:	Richard Hauser (3/4 Anteil; B-Lfd. Nr. 2 und 4) Ann-Christin Hauser (1/4 Anteil; B-Lfd. Nr. 5)
zum Wertermittlungstichtag:	07.07.2026

Verkehrswert (exkl. Zubehör)
zum Wertermittlungstichtag
07.07.2026:

4.356.000, - Euro

(in Worten: vier Millionen dreihundertsechsfünftausend Euro)

**Zeitwert des mit zu versteigern-
den Zubehörs:**

50.300, - Euro

(in Worten: fünfzigtausenddreihundert Euro)

*Hinweis: Bewertungsgegenständlich war anfänglich zunächst lediglich der $\frac{3}{4}$ Anteil (resp. die beiden Anteile i.H.v. $\frac{1}{2}$ und $\frac{1}{4}$) des Erstverpflichteten. Mit Beschluss des BG Kitzbühel v 24.07.2026 (Az. 3 E 2966/26h) wurde die Exekution sodann auch auf den verbleibenden $\frac{1}{4}$ Anteil der (nun) 2. Verpflichteten ausgeweitet. Entsprechend wird im vorliegenden Fall (ausschließlich) **der Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft ausgewiesen**. Sollte indes nur ein Miteigentumsanteil versteigerungsgegenständlich sein, so wäre das Ergebnis der Verkehrswertermittlung (für den dann gegenständliche Miteigentumsanteil) nicht linear nach unten zu korrigieren, sondern (entsprechend der herrschenden Lehre) erheblich niedriger anzusetzen. Der unterfertigende SV gibt hierbei insbesondere zu bedenken, dass ein schlichtes Miteigentum an einem derartigen Objekt – es handelt sich um ein exklusives Einfamilienwohnhaus - schwer bis nahezu nicht marktgängig sein dürfte, was in einem entsprechenden Miteigentumsabschlag zu reflektieren wäre. Somit empfiehlt sich auch eine gemeinsame Verwertung der einzelnen Anteile.*

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 114 Seiten, davon 68 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten, Beschränkungen und Rechte	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	15
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte.....	17
4. (keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	20
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	33
4. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien.....	35
5. Sonstige Informationen zum Objekt	36
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	38
1. Allgemeines.....	38
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	39
3. Bodenwertermittlung.....	39
4. Ableitung des Sachwertes	41
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	41
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter.....	41
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	42
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden.....	42

4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör).....	43
5. Ableitung des Verkehrswertes	44
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	46
H. ANLAGEN.....	47
Lage im Raum.....	48
Grundbuchauszug.....	50
Lageplan – Dienstbarkeitstrasse.....	53
Katastralmappenauszug.....	54
Flächenwidmungsplan.....	55
Örtliches Raumordnungskonzept.....	56
Gefahrenzonendarstellung.....	57
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	60
Altlastenportal.....	62
Leitungsauskunft.....	63
Grundrisse	65
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	71
Flächenzusammenstellung	113
Sachwertberechnung	114

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	1.) Käfer Service GmbH HRB 110402 Amtsgericht München Heimstettener Straße 1 D-85599 Parsdorf <i>vertreten durch:</i> Grohs Hofer Rechtsanwälte GmbH Helferstorferstraße 4/12 A-1010 Wien
	2.) Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen Achenweg 16 A-6370 Kitzbühel <i>vertreten durch:</i> Katholnig & Huber Rechtsanwälte GmbH & Co KG Franz-Erler-Straße 3 A-6370 Kitzbühel
Verpflichtete Partei:	1.) Herr Richard Hauser Helmtrudenstraße 5 D-80805 München <i>vertreten durch:</i> -
	2.) Frau Ann-Christin Hauser Brunnstraße 4 D-80331 München <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Herr Richard Hauser (3/4 Anteil) sowie Frau Ann-Christin Hauser (1/4 Anteil) <i>Hinweis: vgl. Ausführungen oben bzgl. Verkehrswert</i>
Auftrag vom:	07. Mai 2026; sowie Beschluss v. 24. Juli 2026 hinsichtlich der Ausweitung der Exekution auf die verbleibenden ¼ Anteile an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die ggf. vorhandenen Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <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.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	07.07.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Tiroler Bauordnung 2018 resp. 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1800 sowie ÖNorm B 1802-1, Exekutionsordnung (EO), Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012), Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Veröffentlichung!), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln, Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien, Bienert, S. (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Gabler Verlag: Wiesbaden, Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch). Auskünfte vom örtlichen Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 08.07.2026 sowie Mailverkehr vom 22.06.2026), Auskünfte der Stadtgemeinde Kitzbühel hinsichtlich offener Forderungen (Mail v. 23.07.2026),

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

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 07.07.2026),

Grundbuchauszug EZ 2251 (v. 06.08.2026),

TZ 4806/1999 Kaufvertrag Leasing Unterland // Scherbauer (v. 11./23.06.1999),

TZ 1138/2000 Kaufvertrag Leasing Unterland // Langer (v. 12.08.1999),

TZ 1138/2000 Nachtrag zum Kaufvertrag Leasing Unterland // Langer (v. 03.03.2000),

TTZ 1611/2000 Kaufvertrag Leasing Unterland // Herbert Günther Wohnbau (v. 11.10.1999),

TZ 1611/2000 Kaufvertrag Herbert Günther Wohnbau /// Cards & Paper (v. 10.09.1999),

TZ 6344/2016 Scherbauer // Hauser/Hauser (v. 19.07.2016),

TZ 6166/2024 Erbschein (v. 17.10.2018),

Mikrolageplan (tiris online, v. 05.08.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 05.08.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 05.08.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 05.08.2026),

Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 05.08.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 05.08.2026),

HORA-Pass (eHORA, v. 05.08.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 05.08.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 05.08.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 05.08.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 05.08.2026),

Leitungspläne (tigas, v. 23.07.2026 & Stadtwerke Kitzbühel, v. 03.08.2026),

Bauakte:

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage für ganzjährigen Wohnbedarf“ (n.d.; Eingangsvermerk v. 22.07.1999),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.07.1999),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.08.1999 sowie 29.10.1999),
- Handschriftliche Flächenberechnungen zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
- Konvolut an Einreichplänen zum o.g. Bauvorhaben (v. 09.07.1999, 20.07.1999, 13.08.1999, 13.09.1999; jene Pläne v. 13.08. resp. 13.09.1999

für das Dach-, Erd- und Kellergeschoss sind mit Genehmigungsvermerken der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 18.01.2000 versehen),

- Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-133-1999 – Mag.E/Er, v. 18.01.2000),
- Bauüberprüfungsprotokoll v. 23.07.2001 mit Vermerk „diverse Änderung an der Fassade. Es müssen Tekturpläne nachgereicht werden“,
- Handschriftliche Aktennotiz, dass das Bauvorhaben noch nicht ausgeführt wurde (v. 28.01.2000),
- Ansuchen um Bewilligung einer Planänderung (v. 07.11.2001),
- Baubeschreibung Tektur (nicht datiert),
- Tekturplan / Auswechslungsplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.11.2001, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel v. 15.11.2001 versehen),
- Tekturbescheid zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-01, Zl. 2877/00 – Mag.E/Er, v. 15.11.2001),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 10.12.2001),
- Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 11.04.2002),
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zu verschiedenen (umfangreichen) Umbauarbeiten am bestehenden Objekt (v. 22.09.2016),
- Bestandsplan (v. 16.08.2016),
- Flächenberechnung Einreichung Umbau (v. 21.09.2016),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.09.2016, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 08.05.2017 versehen),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.02.2017, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 08.05.2017 versehen),
- Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (A-Plus / Ing. Bleim, v. 15.12.2016),
- Hochbautechnisches Gutachten (Ing. Frager, BSc. Stadtbauamt Kitzbühel, v. 07.02.2017),
- Baubewilligung zum Bauvorhaben „Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus mit Garage“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-02, Zl. 1758/16-Mag.A/Ma, v. 08.05.2017),
- Baubeginnanzeige (nicht datiert, Eingangsvermerk v. 19.06.2017),
- Bauansuchen / Tektur inkl. Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.11.2018),
- Hochbautechnisches Gutachten zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Ing. Berger, v- 18.03.2019),
- Änderungsplan / Auswechslungsplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 09.05.2018, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 26.03.2019 versehen),
- Tekturbescheid zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-03, Zl. 1764/18-Pl., v. 26.03.2019),
- Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 08.01.2019, Eingangsvermerk v. 09.04.2019),
- Bauüberprüfungsprotokoll v. 14.05.2019 (mit Vermerk „Bauvorhaben ist fertiggestellt. Es wurde plan- u. bescheidgemäß laut Tekturplan ausgeführt“),
- Bestätigung der Stadtwerke Kitzbühel, dass das Objekt an den örtlichen Abwasserkanal angeschlossen ist (v. 24.06.2019),

- sowie versch. weiteren Unterlagen untergeordneter Relevanz (u.a. Erschließungskostenbescheide, versch. Baufortschrittmeldungen, weitere als „überholt“ markierte Einreichunterlagen, versch. weitere Unterlagen aus denen ebenso hervorgeht, dass das Objekt nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werden darf, inzwischen hinfälliger B-Plan Nr. 411 v. 03.12.1996, etc.),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 06/2026),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2026,

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2026 – Wohnimmobilien,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Seitens der Verpflichteten Partei wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

- Rechnung Nr. 18037, Kirsch Werkstätten (v. 10.04.2018; Rechnung der Einbauküche inkl. Elektrogeräte)

erhalten per Mail v. 10.07.2026.

Tag der Ortsbesichtigung:

07. Juli 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Richard Hauser (1. Verpflichtete Partei),

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

Herr Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 14:00 Uhr bis ca. 14:45 Uhr.

Hinweis: Ferner war Frau Ann-Christin Hauser zeitweise anwesend, nahm jedoch nicht aktiv an der Objektbegehung teil.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen sowie einer fachgerechten Montage ausgegangen.
- Da es sich um ein gehobenes Einfamilienwohnhaus in exklusiver Lage handelt, welches im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des

Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Zum Bewertungsstichtag bestehen gem. Auskunft der Stadtgemeinde Kitzbühel (Mail v. 23.07.2026) Rückstände an Gemeindeabgaben i.H.v. insgesamt 1.331,58 Euro (vgl. Detailausführungen unten).

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.
- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

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

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Umfang der Besichtigung:

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

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

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten, Beschränkungen und Rechte

Grundbücherlich gesicherte Rechte: In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 06.08.2026 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 2a, TZ 4806/1999: **Recht der Verlegung von Versorgungsleitungen** auf Gst 2868/13 in EZ 717

Diese Eintragung geht auf einen Kaufvertrag v. 11. resp. 23.06.1999 zurück. Gemäß Punkt „§ 10 Dienstbarkeit zugunsten des Käufers“ räumte der damalige Verkäufer, als Eigentümer des belasteten Grundstücks 2868/13 (hierbei handelt es sich um das südwestlich angrenzende Nachbargrundstück), „für sich und Rechtsnachfolger“ dem Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks 2868/15 „... die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit der Verlegung von Versorgungsleitungen welcher Art immer, sofern diese behördlich zulässig sind, auf dem Grundstück 2868/13 ...“ ein.

Gemäß dem der Urkunde beiliegendem Lageplan verläuft die Dienstbarkeitstrasse ausgehend von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über Gst. 2868/13 entlang der Grundstücksgrenze zu 2868/2 und 2871/3 hin zu Gst 2870/1 (vgl. diesbezüglich Katasterauszug im Anhang sowie Ausführungen unten bzgl. derzeitiger Erschließungssituation).

Diese Eintragung (A2 Lfd. Nr. 2a) dient somit der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

- 2) Lfd. Nr. 3a, TZ 1138/2000: **Recht des Nichthöherbepflanzens auf Gst 2868/2** in EZ 2265
und
- 3) Lfd. Nr. 4a, TZ 1611/2000: **Recht des Nichthöherbepflanzens auf Gst 2868/14** in EZ 2247

Diese beiden Eintragungen gehen – ebenso wie die unter C Lfd. Nr. 1a eingetragene Belastung auf verschiedene Grundstückskaufverträge aus dem Jahre 1999 zurück (TZ1138/200, TZ 1611/2000). Im Zuge der damaligen Neubebauung räumten sich die jeweiligen Nachbarn – für sich und Rechtsnachfolger – das Recht auf Nichthöherbepflanzung wie folgt ein:

„Sofern der (jeweilige) Käufer an der (jeweiligen) Grundstücksgrenze ... Pflanzen setzt, so verpflichtet er sich, diese nicht höher als zwei Meter wachsen zu lassen, ab einem Abstand von vier Meter zur Grundgrenze diese mit maximal vier Meter zu begrenzen, in dem Abstandsbereich von 0 bis 4 m von der Grundgrenze die Verbindungslinie zwischen einer Höhe von 2 Meter an dieser Grundgrenze nicht zu überschreiten, um die freie Aussicht möglichst wenig einzuschränken.“ Als Bezugspunkt der Höhenbemessung wurde dabei jeweils das „Gelände nach Bauführung“ vereinbart.

*Hierbei handelt es sich sohin um **wechselseitige Rechtseinräumungen zur Wahrung der Aussicht**. Derartige Vereinbarungen sind im bewertungsgegenständlichen Markt als weitgehend **marktüblich** und somit nicht bewertungsrelevant zu erachten. Es ergibt sich sohin keine gesonderte, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz.*

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 06.08.2026 besteht im C-Lastenblatt² folgende wertrelevante Eintragung:

- 1) Lfd. Nr. 1a, TZ 4806/1999: **Dienstbarkeit des Nichthöherbaus auf Gst 2868/15** gem. Kaufvertrag 1999-06-23 für Gst 2868/2 2868/13 in EZ 717, Gst. 2868/14 in EZ 2247.

Diese Eintragung geht ebenso auf die oben bereits thematisierten Grundstücksverkäufe im Jahre 1999 und damit verbundener wechselseitiger Rechtseinräumungen zur Wahrung einer möglichst unverbauten Aussicht zurück.

*Da diese Rechte / Dienstbarkeiten wechselseitig eingeräumt wurden (vgl. Ausführungen zu Eintragungen im A2-Blatt) und es sich darüber hinaus jedenfalls im bewertungsgegenständlichen Markt um **marktübliche Vereinbarungen** ohne jegliche Entschädigungszahlungen handelt, wird dieser Eintragung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.*

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

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.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

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

Gem. Leitungsplan der Stadtwerke Kitzbühel (v. 03.08.2026) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insbesondere Leitungen folgender Sparten:

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

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

Gemäß Tigas Leitungsauskunft (v. 23.07.2026) sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Gasleitungen und/oder diesbezügliche Einbauten vorhanden.

Erschließungstrasse & aktuelle Erschließungssituation:

Wie oben dargelegt (vgl. Ausführungen zur Eintragung lfd. Nr. 2a im A2 Blatt) verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über das Recht Versorgungsleitungen über das Nachbargrundstück 2868/13 zu verlegen. Diese Dienstbarkeitstrasse verläuft gem. dem der Urkunde beiliegendem Lageplan ausgehend von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über Gst. 2868/13 entlang der Grundstücksgrenze zu 2868/2 und 2871/3 hin zu Gst 2870/1.

Beim Grundstück 2870/1 handelt es sich zwar um ein Straßengrundstück, dieses befindet sich jedoch im Privateigentum und stellt sohin kein öffentliches Gut dar. Weiterführende Rechtseinräumungen, die bspw. auch die Verlegung von Versorgungsleitungen über dieses Privatgrundstück 2870/1 regeln würden, konnten den vorliegenden Urkunden und Grundbuchauszügen indes nicht entnommen werden.

Da sämtliche Erschließungsleitungen gem. den uns vorliegenden Leitungsplänen der Stadtwerke Kitzbühel (vgl. Ausführungen oben sowie Leitungsplan im Anhang!) – wie auch die verkehrsmäßige Erschließung – indes ohnehin direkt über die Gemeindestraße Bichlachweg in Gst. 3992/1 und damit direkt über öffentliches Gut sichergestellt sind, wird dieser Gegebenheit keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Jedenfalls ist zum Stichtag ein unmittelbarer Anschluss über das öffentliche Gut gegeben. Allfällige dahingehende Rechtsunsicherheiten sind darüber hinaus über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert.

Sonstiges:

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

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

Energieausweis:

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

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte ein Energieausweis mit folgenden Eckdaten entnommen werden.

Energieausweis für Wohngebäude:

- Aussteller: aPlus Energiekonzept GmbH, Ing. Bliem, Söll,
- Ausgestellt am: 15.12.2016,
- Gültig bis: 14.12.2026,
- $HWB_{ref, RK}$: 59,4 kWh/m²*a,
- $HWB_{ref, SK}$: 74,1 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse C,
- f_{GEE} : 0,89 (Klasse B).

Hinweis: Im Energieausweis wurde (fälscherweise) Erdgas als Energieträger angegeben. Tatsächlich wird das Objekt – wie im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden konnte und vom Eigentümer auf Nachfrage rückbestätigt wurde – mittels Ölheizung beheizt.

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

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

Denkmalschutz:

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

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

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 14.10.2025) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf.

Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) oder als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet. Ferner sind in unmittelbarer Nähe (Gst. 2891, nordöstliche Himmelsrichtung) auch Flächen mit der Widmung standortgebundene Sonderfläche und der Festlegung des Verwendungszweckes „*Gasthof mit einer Betreiberwohnung und 4 weiteren Wohnungen ...*“ (§ 43 Abs. 1a TROG) vorhanden.

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

Das örtliche Raumordnungskonzept (Stand 04.05.2020 resp. 09.07.2015) sieht für die unbebauten, als Freiland gewidmeten Flächen im unmittelbaren Umfeld, insbesondere auch im Bereich der östlich gelegenen Gst. 2890/5, 2890/4 und weiterer Grundstücke verschiedene Freihalteflächen (landschaftlich wertvolle Freihaltefläche „FA“ bzw. landwirtschaftliche Freihaltefläche „FL“ und sonstige Freihalteflächen „FS“) vor. Insofern ist auf absehbare Zeit voraussichtlich nicht mit einer Bebauung der derzeit unbebauten, angrenzenden freien Flächen insb. östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu rechnen. Das unmittelbar nördlich angrenzende Grundstück 2868/3 ist hingegen als Bauland Wohngebiet (§ 38 I TROG) gewidmet und nicht von den Freihalteflächen umfasst, hier besteht sohin generell die Möglichkeit einer Verbauung.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 22.06.2026) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Bichlachweg“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Die **erstmalige** Einreichung zur „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage für den ganzjährigen Wohnbedarf“ erfolgte Mitte 1999. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde am 18.01.2000 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-133-1999 – Mag.E/Er) erteilt, ehe mit dem Tekturbescheid v. 15.11.2001 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. Az. BAU-0296-01, Zl. 2877/00 – Mag.E/Er) verschiedene Abweichungen baurechtlich bewilligt wurden. Die baulichen Anlagen, resp. das damalige Gebäude wurden gem. Bauvollendungsanzeige (v. 11.04.2002) im Jahre **2002 fertiggestellt**.

Im Jahre **2016** erfolgte sodann ein Bauansuchen für (**umfangreiche**) **Umbauarbeiten** am bestehenden Objekt. Insbesondere wurde im Zuge dieser Arbeiten das bestehende Dach vollständig abgebrochen und erhöht neu errichtet (faktisch sohin Neuerrichtung des gesamten Ober-/Dachgeschosses), ebenso erfolgte der Abbruch eines Erkers im Erdgeschoss, ein Zubau an anderer Stelle, verschiedene Änderungen im Bereich der Fassade und Gebäudehülle sowie div. Umbauten im Innenbereich zum Zwecke der Neuaufteilung der Wohnräume. Darüber hinaus erfolgten gem. Baubeschreibung auch verschiedene Adaptierungen und Erdbewegungen im Außenbereich.

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa
Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel
August 2026

Die diesbezügliche Baubewilligung wurde mit Bescheid v. 08.05.2017 erteilt (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. Az. BAU-0296-02, Zl. 1758/16-Mag.A/Ma) erteilt. Mit den Bauarbeiten wurde gem. Baubeginnanzeige in 06/2017 begonnen.

Am 02.11.2018 erfolgte dann eine Tekturereinreichung, mit welcher (ggf. nachträglich) um Genehmigung verschiedener abweichender Ausführungen angesucht wurde. Die diesbezügliche Tekturbewilligung erfolgte mit Bescheid v. 26.03.2019 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-03, Zl. 1764/18-Pl.).

Gemäß Bauvollendungsanzeige v. 08.01.2019 (gem. Eingangsvermerk erst am 09.04.2019 bei der Behörde eingelangt) wurden die Bauarbeiten bereits **Anfang 2019 abgeschlossen**. Einem Bauüberprüfungsprotokoll v. 14.05.2019 ist – basierend auf einer Begehung v. 13.05.2019 – zu entnehmen, dass „... das Bauvorhaben fertiggestellt“ ist und „plan- und bescheidgemäß gemäß Tekturplan ausgeführt“ wurde.

Zusammenfassend wurde das bewertungsgegenständliche Wohnhaus sohin Anfang der 2000er Jahre erstmals errichtet und in den Jahre 2017-2018 umfassend (u.a. neues Dach und erhebliche Änderungen im Innenbereich und an der Fassade) umgebaut.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird das **Baujahr i.S.e. gutachterlichen Schätzung auf das Jahr 2010 festgelegt**. Hierbei sind sowohl die (bezogen auf 2010) rd. acht Jahre frühere (2002) erstmalige Errichtung als auch die rd. acht Jahre später durchgeführten umfassenden Umbauarbeiten ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus erscheint dieser Ansatz auch vor dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Gebäudezustand als gerechtfertigt. Auf die Herleitung eines flächengewichteten Baujahres kann im vorliegenden Fall daher verzichtet werden.

Die für die Wertermittlung maßgeblichen Pläne i.S.d. baurechtlichen Letztstandes sind somit der Einreichplan v. 29.09.2016 (mit Genehmigungsvermerk v. 08.05.2017) sowie der Änderungs- Auswechslungsplan v. 09.05.2018 (mit Genehmigungsvermerk v. 26.03.2019).

Datenlage Bauakte:

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

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage für ganzjährigen Wohnbedarf“ (n.d.; Eingangsvermerk v. 22.07.1999),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.07.1999),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.08.1999 sowie 29.10.1999),
- Handschriftliche Flächenberechnungen zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert),
- Konvolut an Einreichplänen zum o.g. Bauvorhaben (v. 09.07.1999, 20.07.1999, 13.08.1999, 13.09.1999; jene Pläne v. 13.08. resp. 13.09.1999 für das Dach-, Erd- und Kellergeschoss sind mit Genehmigungsvermerken der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 18.01.2000 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-133-1999 – Mag.E/Er, v. 18.01.2000),
- Bauüberprüfungsprotokoll v. 23.07.2001 mit Vermerk „diverse Änderung an der Fassade. Es müssen Tekturpläne nachgereicht werden“,
- Handschriftliche Aktennotiz, dass das Bauvorhaben noch nicht ausgeführt wurde (v. 28.01.2000),
- Ansuchen um Bewilligung einer Planänderung (v. 07.11.2001),
- Baubeschreibung Tektur (nicht datiert),
- Tekturplan / Auswechslungsplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.11.2001, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel v. 15.11.2001 versehen),

- **Tekturbescheid** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-01, Zl. 2877/00 – Mag.E/Er, v. 15.11.2001),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 10.12.2001),
- **Bauvollendungsanzeige** zum o.g. Bauvorhaben (v. 11.04.2002),
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zu verschiedenen (umfangreichen) Umbauarbeiten am bestehenden Objekt (v. 22.09.2016),
- Bestandsplan (v. 16.08.2016),
- Flächenberechnung Einreichung Umbau (v. 21.09.2016),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.09.2016, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 08.05.2017 versehen),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 06.02.2017, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 08.05.2017 versehen),
- Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben (A-Plus / Ing. Bleim, v. 15.12.2016),
- Hochbautechnisches Gutachten (Ing. Frager, BSc. Stadtbauamt Kitzbühel, v. 07.02.2017),
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben „Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus mit Garage“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-02, Zl. 1758/16-Mag.A/Ma, v. 08.05.2017),
- Baubeginnanzeige (nicht datiert, Eingangsvermerk v. 19.06.2017),
- Bauansuchen / Tektur inkl. Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 02.11.2018),
- Hochbautechnisches Gutachten zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Ing. Berger, v-18.03.2019),
- Änderungsplan / Auswechslungsplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 09.05.2018, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 26.03.2019 versehen),
- **Tekturbescheid** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. BAU-0296-03, Zl. 1764/18-Pl., v. 26.03.2019),
- **Bauvollendungsanzeige** zum o.g. Bauvorhaben (v. 08.01.2019, Eingangsvermerk v. 09.04.2019),
- **Bauüberprüfungsprotokoll** v. 14.05.2019 (mit Vermerk „Bauvorhaben ist fertiggestellt. Es wurde plan- u. bescheidgemäß laut Tekturplan ausgeführt“),
- Bestätigung der Stadtwerke Kitzbühel, dass das Objekt an den örtlichen Abwasserkanal angeschlossen ist (v. 24.06.2019),
- sowie versch. weiteren Unterlagen untergeordneter Relevanz (u.a. Erschließungskostenbescheide, versch. Baufortschrittmeldungen, weitere als „überholt“ markierte Einreichunterlagen, versch. weitere Unterlagen aus denen ebenso hervorgeht, dass das Objekt nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werden darf, inzwischen hinfälliger B-Plan Nr. 411 v. 03.12.1996, etc.)

Abschließende Beurteilung:

Ein Abgleich des behördlich genehmigten Letztstandes (vgl. Ausführungen oben bzgl. maßgeblicher Pläne und Bewilligungen) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen zwischen Genehmigungssituation und tatsächlicher Ausführung bestehen. Erwähnenswert erscheint hier lediglich, dass eine im Tekturplan eingezeichnete „Terrasse“ im Außenbereich mit „Holzbelag“ nicht resp. nicht so umfangreich ausgeführt wurde, wie auf dem Plan v. 09.05.2018 dargestellt. Hierdurch ergeben sich jedoch keine signifikanten Abweichungen, insb. nicht hinsichtlich der errichteten Baumasse. Weshalb dieser Gegebenheit keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen wird.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 22.06.2026) sind zum Wertermittlungsstichtag / derzeit keine offenen (Bau-)Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag vorhandenen bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden (resp. die errichteten Bauteile den letzten Baubescheiden entsprechen).

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens

lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt.

4. (keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

kein Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt), rückbestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 22.06.2026) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) Bestandsverhältnisse:

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

Das betrachtungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins (=Wertermittlungsstichtag) vom Verpflichteten (und dessen Tochter, die ebenfalls Miteigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist) als Wohnsitz genutzt.

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

Offene Gemeindeabgaben:

Auf Nachfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde mitgeteilt (Mail v. 23.07.2026), dass zum Wertermittlungsstichtag offene Forderungen aus Gemeindeabgaben i.H.v. insgesamt 1.331,58 Euro bestehen.

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

Hinweis: Weitere 121,81 Euro werden gemäß Mitteilung der Finanzverwaltung Mitte August fällig. Entsprechend dem Stichtagsprinzip wird dieser Betrag im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt.

Weitere rechtliche Angaben:

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

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	8.284 Einwohner (Stand: 01.01.2026) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,5 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 07/2026) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen. Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist stark touristisch geprägt, was nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 58 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).⁵ Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen. Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Darüber hinaus ist Kitzbühel für Villen und luxuriöse Anwesen, zum Teil auch mit prominenten Eigentümern, bekannt. Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01 km² liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann

³ Quelle: Statistik Austria.

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>

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

	aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden. ⁶
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Sehr naturnahe und ruhige Siedlungslage im Ortsteil Bichlach.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 3,0 km / < 10 Autominuten.
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 3,5 / ca. 10 Autominuten entfernt (Fachmarkttagglomeration u.a. mit Billa und Hofer).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (31 km) und Wörgl Ost (rd. 30 km): je nach Verkehrsaufkommen in ca. 35 bis 40 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 75 km entfernt, in rd. 1 ½ Autostunden erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 100 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 165 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	ÖBB-Haltestelle „Kitzbühel Schwarzsee“ rd. 1,7 km entfernt und in ca. 5 Fahrminuten erreichbar.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweisen naturnahen, äußerst ruhigen und exklusiven Lage als „gut bis sehr gut“ bezeichnet werden. Von Teilen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (insb. Balkonflächen im OG) ist darüber hinaus ein ansprechender Fernblick auf die umgebende Bergwelt vorhanden. Ebenso überragt das bewertungsgegenständliche Gebäude weite Teile der Umgebungsbebauung. Eine Alleinlage ist indes <u>nicht</u> gegeben. Mehrere Skilifte (Hahnenkamm, Hornbahn und Fleckalmbahn) sind rd. 3,5 bis 5 km entfernt und in rd. 10 Fahrminuten erreichbar. Der nächstgelegene Golfplatz (Kitzbühel-Reith-Schwarzsee) als auch der bekannte Schwarzsee und der Kitzbühel Country Club in Reith sind in ebenso in rd. 5 bis 10 Autominuten erreichbar. Das Kitzbüheler Zentrum ist rd. 3 km entfernt.
-----------	---

⁶ Quelle: <http://www.statistik.at/>

In Kitzbühel und Umgebung ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

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

Besondere Beurteilung der Lage:

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

Der Ortsteil Bichlach vereint dabei eine naturnahe, ruhige Lage mit einer schnellen Erreichbarkeit der Kitzbüheler „Hotspots“.

Gefahrenzonenbetrachtung:

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

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

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,8 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von

	Gefahrenzonen aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Typische Siedlungsrandlage mit versch. weiteren wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Insgesamt gehobene bis exklusive Wohngegend mit versch. weiteren Einfamilienwohnhäusern und Villen.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Im Rahmen des Ortstermins, als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen, konnten keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden. Insgesamt handelt es sich um eine vergleichsweise ruhige, naturnahe Lage.
Topografische Grundstückslage:	Leichte Hanglage. Im Bereich des Hofes abgesenkte Zufahrt.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbühel	82107	2251		Kitzbühel-Land	2868/15	682,00

Summe der Teilflächen: 682,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁷ 682 m²

Grundstückszuschnitt: **Weitgehend trapezförmig** mit abgeschrägtem Grenzverlauf in südwestlicher Himmelsrichtung (vgl. hierzu auch Katasterauszug in der Anlage).

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Wohngebiet (§ 38 I TROG).
Straßenart und -ausbau:	Gemeindestraße in gewöhnlichem Zustand, öffentliches Gut.
Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig. Im Bereich des südlichen Hofes abgesenkte Zufahrt zu den Garagen.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung

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

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

	durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
	• Anschluss an das örtliche Strom- und Telekommunikationsnetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Vgl. Ausführungen oben bzgl. grundbücherlicher Rechte & Lasten.
Parkmöglichkeiten:	Doppelgarage mit Platz für zwei PKW, weitere Abstellmöglichkeiten im Hof sowie einem weiteren Außenstellplatz im Bereich der nord-östlichen Grundstücksecke.
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2010 (gutachterlich festgelegt; vgl. Ausführungen oben!).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Einfamilienwohnhaus / Villa bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss. Bruttogrundfläche (BGF): 482,32 m² davon Garage: ca. 52,00 m ² . Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 377,45 m² , davon: Wohnnutzfläche: 318,44 m ² , Nebenfläche (insb. im Keller): 15,29 m ² , Garagenfläche: 43,72 m ² , zzgl. Balkon- & Terrassenflächen: 54,72 m ² . Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,78 (bezogen auf Nutzfläche inkl. Nebenflächen; liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite). Stellplätze: zwei Garagenstellplätze sowie mehrere weitere Abstellmöglichkeiten im Außenbereich. <u>Hinweise:</u> <i>Die Angaben zur BGF als auch zur Nutzfläche wurden im vorliegenden Fall aus der Bauakte entnommen und mit den behördlich genehmigten Einreichplänen v. 29.09.2016 sowie 09.05.2018 (Pläne jeweils mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel versehen) und den im Rahmen des Ortstermins erlangten Kenntnissen abgeglichen, ohne, dass hierbei signifikante Abweichungen festgestellt werden konnten. Die BGF der Garage wurde mangels anderweitiger belastbarer Angaben direkt aus den Plänen abgeleitet. Heirbie handelt es sich somit um einen Näherungswert. Bei den in Ansatz gebrachten Flächen handelt es sich somit um den baurechtlich genehmigten Letztstand.</i>

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

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

Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung für ein derartiges Objekt ausgegangen.

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 2251, befindet sich im Ortsteil Bichlach und stellt ein hochwertiges Einfamilienwohnhaus dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist über den Gemeindeweg Bichlachweg (= öffentliches Gut) sichergestellt.

Die Einfriedung des Grundstücks ist insgesamt als heterogen und aufgrund fehlender Hoftore als unvollständig zu beschreiben. Straßenseitig wurde ein pulverbeschichteter Metallzaun errichtet, zu den Nachbarparzellen ist die Einfriedung ebenso als Metall- oder Holzzaun ausgeführt, vereinzelt besteht keine Einfriedung resp. wurde eine Abgrenzung mittels Bepflanzung hergestellt.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus erstreckt sich über insgesamt drei Geschosse (Keller-, Erd- und Ober-/Dachgeschoss), welche über eine mittig gelegene Stiege miteinander verbunden sind. Das Obergeschoss ist dabei kleiner ausgeführt und erstreckt sich nur über einen Teilbereich.

Die Erschließung erfolgt über einen mittig gelegenen Hauseingang. Ferner ist auch ein Zugang über die im Kellergeschoss befindlichen Garagen möglich. Aufgrund der leichten Hanglage ragt das Kellergeschoss in südlicher Himmelsrichtung vollständig aus dem Erdreich hervor und beherbergt in diesem Bereich auch die beide Garagenstellplätze.

Darüber hinaus sind im Kellergeschoss ein Barzimmer mit angeschlossenem Weinkeller, ein Fitnessraum mit separater Sauna, eine Waschküche, ein Skiraum, eine Garderobe, ein Abstellraum sowie der Heizraum und der Öltankraum vorhanden. Im Bereich des Fitnessraums wurde ferner eine Terrasse / ein Lichthof errichtet, sodass hier eine natürliche Belichtung gegeben ist.

Das Erdgeschoss lässt sich ausgehend vom Hauseingang und einem knapp 25 m² großen Vorraum in zwei Teilbereiche unterteilen: der südliche Gebäudeteil beherbergt den Master-Bereich bestehend aus Master-Schlafzimmer, separatem Schrankraum / Ankleidebereich sowie dem offenen Masterbad (freistehende Badewanne, bodentiefe begehbare Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken sowie räumlich abgegrenzte Toilette mit WC und Waschbecken), welches über eine Sichtdachstuhl verfügt.

Im nördlich gelegenen Teilbereich des Erdgeschosses wurden darüber hinaus zwei weitere Schlafzimmer untergebracht. Schlafzimmer 1 ist nach Westen ausgerichtet und verfügt über einen direkten Zugang zum eigenen Badezimmer (WC, bodentiefe begehbare Dusche, zwei Waschbecken). Schlafzimmer 2 ist hingegen nach Norden ausgerichtet und verfügt zwar ebenso über ein Badezimmer mit WC, bodentiefer begehbare Dusche und Doppelwaschbecken, dieses ist jedoch nicht direkt über das Schlafzimmer, sondern nur über einen gemeinsamen Vorraum erschlossen.

Darüber hinaus sind im Erdgeschoss ein Gäste-WC (Toilette & Waschbecken) sowie ein Bürozimmer vorhanden.

Im Außenbereich wurde eine nach Westen ausgerichtete Terrasse geschaffen, welche sowohl über das Büro als auch über das Master-Schlafzimmer erschlossen ist. Das ebenso nach Westen ausgerichtete Schlafzimmer 1 verfügt indes über einen Balkon, der sich über die im Kellergeschoss befindliche Terrasse erstreckt. Das nach Norden ausgerichtete Schlafzimmer 2 verfügt hingegen über einen direkten Zugang zum bekiesten Außenbereich (vgl. Bilddokumentation in der Anlage).

Das offen gestaltete und nur teilweise ausgeführte Ober- resp. Dachgeschoss besteht aus einer rd. 73 m² großen Wohnküche und ist mit einem Sichtdachstuhl ausgestattet. Im Außenbereich wurde ein Balkon sowie eine rd. 20

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

m² große Dachterrasse geschaffen. Beide Bereiche verfügen dabei über erstklassige Fernblicke auf die umgebende Bergwelt (u.a. mit Blick auf das Kitzbüheler Horn und den Wilden Kaiser). Ferner ist im Obergeschoss ein kleiner Abstellraum resp. eine Speisekammer vorhanden.

Die Liegenschaft wird mit einer Zentralheizung inkl. zentraler Warmwasserbereitung (Energieträger: Heizöl) beheizt. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung. In einem der Schlafzimmer ist ferner ein (stillgelegter) Heizkörperanschluss vorhanden. Das Obergeschoss ist zudem mit einem großen, offenen Kamin ausgestattet.

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Landestypische Architektur (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stahlbeton.
Umfassungswände:	Nicht näher spezifiziertes Ziegelmauerwerk.
Dachhaut:	Satteldach / Pfettendach, 16,5 und 19,6 ° Dachneigung, Firstrichtung: Ost-West mit nach Süden ausgerichtetem Quergiebel, Eindeckung: Kiesschüttung, Sichtdachstuhl im Wohnbereich (OG) sowie im Bereich des Master-Bads (EG).
Fassadentyp:	Obergeschoss: Kitzbühel-typische Holzverschalung, sonst verputzte und weiß gestrichene Fassade.
Trennwände:	Hochlochziegel resp. Gipskartonwände. Verputzt und in versch. Farbtönen gestrichen resp. verkleidet, Sanitärräume teils raumhoch gefliest. Teils sehr dunkle Farbgebung (vgl. Bilddokumentation im Anhang).
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken, Trittschalldämmung. Sichtdachstuhl.
Treppen:	Stahlbeton.
Böden:	EG & OG mit Ausnahme der Sanitärräume: durchgängig Parkettböden, Sanitärräume: Naturstein- resp. Fliesenbelag, überwiegend in dunkler Farbgebung, Terrassen: Naturstein- resp. Fliesenbelag, Balkone: Holzdielen, Barzimmer: Parkettboden, Übrige Räume im Kellergeschoss inkl. Heizraum und Garage: Fliesen- resp. Natursteinbelag in unterschiedlicher Farbgebung.

	Außenbereiche: Natursteinplatten und Kiesschüttung im Eingangsreich, großflächig gepflasterter Hofbereich.
Fenster:	Obergeschoss: dreifach-Isolierverglasung, doppelflügelige Fenster ohne Kreuzeinsatz resp. bodentiefe Fenster / Schiebetür zum Balkon. Übrige Bereiche: überwiegend baujahrestypische Holzrahmenfenster mit Kreuzeinsatz, zweifach Isolierverglasung, Holzfenster überwiegend schwarz gestrichen. Gewöhnliches Kunststoff-Kellerfenster im Bereich der Waschküche und des Heizraums. Sonnenschutz: Fenster überwiegend mit gewöhnlichen Rollläden ausgestattet; vorhandene Fensterläden als Zierde.
Türen:	Massive Haustür mit Metalloberfläche, Metallbeschlag und großen, seitlichem Glaseinsatz. Balkon / Terrassentüren im Erdgeschoss den Fenstern entsprechend in Holzausführung mit Kreuzeinsatz, zweifach Isolierverglasung, Balkon-/Terrassentüren im OG und Keller: zweiflügelige Ausführung resp. Schiebetür mit dreifach-Isolierverglasung, Innentüren überwiegend in hochwertiger Massivholzausführung, in dunkler Farbgebung (EG) resp. in Altholz-Ausführung (UG), Metallbeschlag (vgl. Fotodokumentation), Garagentore: zwei gewöhnliche Garagentore als dreiteilige Elektorolltore, Außenseite holzverkleidet.
Be-/Entlüftung:	Mechanische Entlüftung einzelner Räume; keine zentrale Be-/Entlüftungsanlage. Weinkeller mit Klimatisierung ausgestattet.
Elektroinstallation:	Baualterstypische Standardinstallation, Verlauf der Verkabelung überwiegend unter Putz, Gewöhnliche Gegensprechanlage, Alarmanlage,⁸ Verschiedene, fest verbaute Deckenspots etc.
Heizung:	Ölbefeuerte Zentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung, Heizkessel der Marke Hoval, Verteilung der Wärme mittels Fußbodenheizung, großer offener Kamin im Obergeschoss.

⁸ Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über die in Ansatz gebrachten Baukosten berücksichtigt.

Besondere Bauteile:	Terrasse / Lichthof im Kellergeschoss, gewöhnliche Sauna, Terrasse und Balkon im Erdgeschoss, Balkon sowie Dachterrasse im Obergeschoss.
Sanitäranlagen: ⁹	Gem. Planunterlagen und wie im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden konnte, sind folgende sanitäre Einrichtungen vorhanden: <u>Erdgeschoss:</u> - Master-Badezimmer als offener Raum mit freistehender Badewanne, bodentiefer, behebbarer Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken sowie separatem WC-Raum (Toilette & weiteres Waschbecken), - Badezimmer SZ1: bodentiefe, behebbarer Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken, WC, - Badezimmer SZ2: bodentiefe, behebbarer Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken, WC, - Gäste-WC mit Waschbecken, <u>Kellergeschoss:</u> - Bodentiefe, begehbare Dusche im Fitnessraum, - Separates WC mit Toilette und Waschbecken. Alle Toiletten verfügen über Unterputzspülkästen mit 2-Mengen-Spülung.
Mitzubewertendes Zubehör:	Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus in hochwertiger / exklusiver Ausführung welches über verschiedene fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits in den Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet und ein Zeitwert hergeleitet. Hierbei ist zu beachten, dass derartige den <u>Geschmack des gegenwärtigen Eigentümers</u> reflektierenden Elemente und Einbauten nicht zu (linear) alterswertgeminderten Herstellungskosten gehandelt werden, sondern Marktwerte typischerweise darunter notieren. Es handelt sich um eine hochwertige Ausführung, sodass ein Restwert gegeben ist. Gleichzeitig sind es jedoch gebrauchte Einbauten in sehr individueller Ausführung, die im Markt entsprechend reflektiert werden. Es ist insbesondere im hochpreisigen Segment nicht unüblich, dass funktionsfähige Einbauten nach erfolgter Immobilientransaktion getauscht werden, weil diese nicht dem Geschmack der Käufer entsprechen. <u>Obergeschoss:</u>

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

- **Große, voll ausgestattete Einbauküche in hochwertiger Ausführung**, ca. U-förmiger Grundriss, mit Mobiliar, massiver Dekton-Arbeitsplatte, Spülbecken mit Einhandmischer, Elektrogeräte der Marke Gaggenau (zwei Induktionskochfelder, Umluft-Lüftung, Backofen mit Mikrowellenfunktion, Kombi-Dampfgarer, Geschirrspüler vollintegriert, Weinkühler, Kühl-/Gefrierkombination), Alter ca. 8 Jahre, sehr guter Erhaltungszustand¹⁰ (**Restwert ca. 27.000,- Euro**),
- **Großer offener Kamin** im Wohnbereich mit großflächiger Metallverkleidung (**Restwert ca. 3.500,- Euro**),
- Insgesamt **vier Markisen im Außenbereich**, jeweils zwei Stück im Bereich des Balkons sowie der Dachterrasse montiert (Restwert à 750,- Euro; **Restwert insgesamt sohin ca. 3.000,- Euro**),

Erdgeschoss:

- **Einbauschränk im Eingangsbereich in Altholzoptik**, Doppelschränk jeweils zweiflügelig mit typ. Berg-/Ski-Motiv (**Restwert ca. 1.500,- Euro**),
- **Einbauschränk in Schlafzimmer 1** in Altholzoptik, dreitürig mit Textilbezug und Gams-Motiv (**Restwert ca. 1.500,- Euro**),
- **Einbauschränk in Schlafzimmer 2**, dreiteilige Schrankwand bestehend aus drei jeweils zweiflügeligen Schränken, Textilbezug mit Gams-Motiv (**Restwert ca. 1.800,- Euro**),
- **Weiterer Einbau-/Garderobenschränk**, zweiflügelig, Textilbezug mit Gams-Motiv (**Restwert, ca. 1.200,- Euro**),

Keller:

- **Verschiedene Einbauten im Bereich der Garderobe und des Skilagerraums** bestehend aus typischen, offenen Ablagen, Kleiderstangen und (nicht beheiztem!) Skischuhhalter (**Restwert ca. 700,- Euro**),
- **Unterschränk im Bereich der Waschküche**, dreitürig mit integriertem Edelstahl-Waschbecken (**Restwert ca. 1.200,- Euro**)
- **Gewöhnliche Sauna** inkl. Sitzbänke und Saunaofen und Steuerung der Marke EOS (**Restwert ca. 4.500,- Euro**),
- **Bartresen und Barrückwand sowie seitlicher Unterschränk** mit Einbauspüle und Mini-Kühlschränk (**Restwert ca. 3.700,- Euro**),
- **Videoprojektor** im Barraum, deckenmontiert (**Restwert ca. 700,- Euro**),

In Summe ergibt sich somit ein **geschätzter Zeitwert von Zubehör i.H.v. ca. 50.300,- 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:

Eingangsbereich:

- Vergleichsweise großer, repräsentativer Eingangsbereich,
-

¹⁰ Angaben teils gem. Anschaffungsrechnung v. 10.04.2018.

	• Direkter Übergang ins Stiegenhaus und verbindet / trennt die beiden Teilbereiche im Erdgeschoss voneinander,
Erdgeschoss:	• Beherbergt insgesamt drei Schlafzimmer, Badezimmer, Büro sowie Gäste-WC, • Großer offen gestalteter Master-Bereich mit offenem Badezimmer, welches durch eine Schiebetür-Konstruktion vom Master-Schlafzimmer abtrennbar ist, • Separater Schrankraum in durchschnittlicher Größe, • Master-Badezimmer in angemessener Größe mit freistehender Badewanne, Duschnische (behebbarer, bodentiefer Dusche) sowie räumlich getrenntem WC-Bereich und Sichtdachstuhl, • Zwei weitere Schlafzimmer im nördlichen Bereich des Erdgeschosses jeweils mit eigenem Badezimmer, • Alle Einheiten verfügen über Außenbereich in Form eines Balkons resp. Zugang zur Terrasse, • Insgesamt stimmiges Gesamtkonzept und überwiegend gute natürliche Belichtung & Besonnung.
Obergeschoss:	• Repräsentativer Wohnbereich bestehend aus rd. 73 m² großer, offen gestalteter Wohnküche mit Sichtdachstuhl und offenem Kamin, • Sehr große Küche mit u-förmigem Grundriss, dunkle Oberflächen, hochwertige Markengeräte (siehe Detailaufstellung oben), • Ursprünglich geplantes Gäste-WC als Abstellraum / Speisekammer genutzt, • Kein Gäste-WC im Obergeschoss vorhanden. • Sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung der Räumlichkeiten aufgrund teils großflächiger Fensterfronten, • Dachterrasse sowie Balkon mit ansprechendem Fernblick u.a. auf das Kitzbüheler Horn und (!) den Wilden Kaiser.
Kellergeschoss:	• Direkter Zugang zur/aus der Garage möglich. • Zentraler Gang verbindet Garage und Barzimmer mit Fitnessraum und Heizraum • Entlang des Gangs sind eine Garderobe, ein offen gestalteter Skiraum, die Waschküche und ein Gäste-WC angeordnet. • Heiz- und Öllageraum vergleichsweise klein ausgeführt.

- Fitnessraum in angemessener Größe mit bodentiefer Dusche und angrenzender Sauna (Saunaofen der Marke EOS),
- Gute natürliche Belichtung des Fitnessraums durch vorgelagerte Terrasse sichergestellt,
- Dunkler Barraum mit typischen amerikanischen Stilelementen („Whiskey Room Style“ / „Speakeasy Room“) nur mit kleinem Kellerfenster ausgestattet und nahezu ohne natürliche Belichtung,
- Separater, klimatisierter Weinkeller.

Außenbereich:

- Heterogene und unvollständige Einfriedung, kein Hoftor vorhanden,
- Großer gepflasterter Hofbereich mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für mehrere weitere PKW,
- Zusätzlicher befestigter Außenstellplatz im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze,
- Vergleichsweise kleiner Außenbereich mit überschaubarer Gartenfläche,
- Keine resp. nur begrenzte für ein derartiges Objekt erwartbaren repräsentativen Außenbereiche,
- Insgesamt durchschnittlicher Erhaltungszustand.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Weitgehend funktionaler Grundriss.

Belichtung und Besonnung:

Oberirdische Räume überwiegend mit guter bis in Teilen sehr guter natürlicher Besonnung und Belichtung. Ebenso gute natürliche Belichtung und Besonnung des Fitnessraums im Kellergeschoss durch angrenzende Terrasse und leichte Hanglage.

Alle übrigen Kellergeschosse verfügen über keine resp. eine stark eingeschränkte natürliche Belichtung.

Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:

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

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

- Einzelne leichte Wandverfärbungen im Außenbereich,
- Kleinflächig abgefallene Fassadenklinker im Bereich der Garageinfahrt,

- einzelne gebrochene Fliese / Bodenplatte im Bereich des Zugangs (lose verlegt im Außenbereich, einfacher Austausch erwartbar),
- vereinzelt Farbablösungen im Bereich der schwarz gestrichenen Holzfensterrahmen, insb. im Bereich der Silikondichtungen,

Diese Kleinreparaturen und Instandhaltungsarbeiten werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung mittels eines **pauschalen Ansatzes i.H.v. 1.000, - Euro (brutto)** berücksichtigt. Hierbei ist auch reflektiert, dass insbesondere im gehobenen Preissegment überdurchschnittlich hohe Ansprüche an den Zustand einer Immobilie gestellt und bereits die Erledigung von Kleinreparaturen umgehend erwartet werden. Die o.g. Punkte sind weitgehend alterstypisch.

Darüber hinaus konnten im Rahmen des Ortstermins **auch folgende zwei Schäden i.S.v. rückgestauten Instandhaltungsarbeiten** festgestellt werden:

- **Farb- und leichte Putzabplatzungen im Sockelbereich der Garage, ggf. durch Feuchtigkeitseintrag** (bspw. Schmelzwasser an Autos etc.)

Die Sanierung derartiger Schäden erfolgt typischerweise über Einbringung einer Kiesol-Injektion und die Aufbringung einer entsprechenden Sulfatexschlemme. Es handelt sich insgesamt um rd. sechs Laufmeter in einer Höhe von bis zu ca. (maximal) 50 cm, wobei insbesondere im Bereich neben dem Kellereingang ein erhöhtes Auftreten gegeben ist, während andere Bereiche nicht oder nur graduell betroffen sind. **Geschätzte Sanierungskosten: ca. 2.500, - Euro (brutto)**,

- **Holzverkleidungen im Sockelbereich der Dachterrasse sowie im Bereich des Treppenabgangs zur Garage teils erheblich abgenutzt und mit morsche Stellen**

Für den fachgerechten Austausch der schadhafte Holzverkleidung werden **Sanierungskosten i.H.v. rd. 2.000, - Euro (brutto)** angesetzt.

Auch diese Punkte sind weitgehend als alterstypisch zu bezeichnen, hier besteht jedoch nach Ansicht des unterfertigenden SV ein geringfügiger Instandhaltungsstau, der kurzfristig behoben werden kann/muss.

In Summe erfolgte im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung somit ein **Abschlag für Sanierungskosten i.H.v. insgesamt 5.500, - Euro (brutto)**.

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

Baumängel:

Dem unterfertigenden Sachverständigen lagen keine Hinweise auf Baumängel vor, noch wurden dem Sachverständigen diesbezüglich Informationen mitgeteilt. Ausdrücklich festgehalten wird an dieser

Stelle erneut, dass keine zerstörenden Untersuchungen etc. vorgenommen wurden und keine Prüfung der Gebäude oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. erfolgten. Diese waren weder beauftragt, noch fallen derartige Untersuchungen in das Fachgebiet eines Liegenschaftssachverständigen.

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

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechenden „guten“ bis in Teilen „sehr guten“ Zustand.

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

4. Besondere Betrachtung der Immobilie im Kontext Luxusimmobilien

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

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

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt insgesamt über eine überdurchschnittlich große Wohnnutzfläche von knapp 320 m² neben einem großen, repräsentativen Wohn-Essbereich mit Balkon und (!) Dachterrasse sind im Erdgeschoss drei vollwertige Schlafzimmer sowie drei voll ausgestattete Bäder vorhanden. Das Master-Bad verfügt neben einer bodentiefen Dusche auch über eine freistehende Badewanne sowie eine räumlich getrennte Toilette mit sep. Waschbecken. Der ganze Master-Bereich wirkt durch die verbaute Schiebetür als offener Bereich in angemessener Größe. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss ein Büro in angemessener Größe und ein Gäste-WC vorhanden.

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

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

Zusätzlich stehen im Kellergeschoss eine Hausbar („*Speakeasy Room*“) und ein Fitnessraum mit eigener Dusche und vollwertiger Sauna zur Verfügung. Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Terrasse verfügt der Fitnessraum ferner über eine gute natürliche Belichtung und Besonnung und stellt somit keinen klassischen Kellerraum dar. Auch der Gangbereich ist offen gestaltet und bietet mit Garderobe und Skilagerbereich ausreichend Platz.

Die Ausführung und Ausstattung sind als sehr harmonisch und hochwertig zu beschreiben. Das Objekt enthält landestypische Elemente wie großflächige Altholzverkleidungen im Bereich der Fassade, einen Sichtdachstuhl im Obergeschoss, verfügt über mehrere Balkone und Terrassen und entspricht dem heutigen Zeitgeist.

Negativ anzuführen ist indes lediglich, dass die Liegenschaft nicht über für derartige Objekte übliche umfangreiche Außenanlagen verfügt und die Beheizung im vorliegenden Fall noch mittels Ölheizung, ohne Einsatz von erneuerbaren Energien, erfolgt. Somit werden in der Kategorie Ausstattung die Anforderungen an eine Luxusimmobilie insgesamt **weitestgehend erfüllt**.

Der Ortsteil Bichlach verbindet eine naturnahe, ruhige Wohngegeben mit der Nähe zu bekannten Kitzbüheler Hotspots wie dem nahegelegenen Schwarzsee und der Nähe zu Golfplätzen und dem Kitzbüheler Country Club in Reith. Auch im Umfeld der Liegenschaft sind verschiedene hochwertige Einfamilienwohnhäuser vorhanden.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft überragt weite Teile der Umgebungsbebauung und verfügt über ansprechende Fernblicke. Vom Obergeschoss aus ist sowohl das Kitzbüheler Horn als auch (!) ein Blick auf den Wilden Kaiser gegeben. Eine exklusive Alleinlage besteht hingegen nicht.

Die bekannten Skilifte (Hahnenkamm, Hornbahn und Fleckalmbahn) sind rd. 3,5 bis 5 km entfernt und sind ebenso wie der Golfplatz Kitzbühel-Reith-Schwarzsee in unter 10 Autominuten einfach zu erreichen.

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

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

Insgesamt kann die bewertungsgegenständliche Liegenschaft somit unter Würdigung der einzelnen Merkmale jedenfalls als „hochwertige bis in Teilen luxuriöse Immobilie“ bezeichnet werden.

5. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages vom Verpflichteten und dessen Tochter genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden. 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 Zuwegung:	Gemeindestraße / öffentliches Gut, zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in durchschnittlichem Zustand.

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

Beschreibung und Zustand der
Außenanlagen:

Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend gepflegten Zustand, jedoch konnten kleinere Beanstandungen (vgl. Ausführungen oben bzgl. Bauschäden) festgestellt werden.

Die Beseitigung dieser Mängel ist (entsprechend den hohen Ansprüchen potenzieller Käufer in diesem Preissegment) über den oben beschriebenen Kostenansatz gedeckt, sodass darüber hinaus kein weiterer Wertansatz zu erfolgen hat.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in A - 6370 Kitzbühel, Bichlachweg 73a zum Wertermittlungstichtag: 07.07.2026.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

Rahmenbedingungen („vorläufige“ Zins- „pause“ etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bau-träger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten wei-ter ab; resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die aufgrund der Eskalation im Nahen Osten zuletzt erneut stark gestiegene Inflation (insb. Energiepreissteigerungen) hat nun erneut zu einer Leitzinsanhebung geführt und viele Marktteilnehmer erwarten angesichts dieser jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomi-schen Rahmenbedingungen bereits ein Ende der geldpolitischen Lockerungen und rechnen eher wieder mit weiter steigenden Zinsen. Wie stark diese Wende diesmal ausfallen wird und ob es zu Parallelen zu 2022 kommt, ist von den weiteren Entwicklungen abhängig, kann zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden und bleibt sohin abzuwarten.

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2024 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2024	2024	2025	2025	2025
	09.02.2024	10.05.2024	28.07.2025	06.11.2025	12.06.2025
Grundstücksfläche (m²)	823	1.187	1.000	1.107	1.126
Gst.	2868/9	3316/2	510/1	510/2	398/4
EZ	82107 - 1574	82107 - 1586	82108-977	82108-979	82111-907
Widmung	Wohngebiet (§38 I TROG)	Freiland (§41 TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG) mit zeitl. Befristung (§ 37a I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG) mit zeitl. Befristung (§ 37a I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)
TZ	1043/2024	2764/2024	6468/2025	364/2026	3723/2025
Kommentare	außerbücherlicher Abwasserkanal; sehr naturnahe / ruhige Lage direktes Umfeld/ < 150m Luftlinie	inkl. Altbestand; Dienstbarkeit Kanalleitungen; Baubewilligung vorhanden	lastenfrei	lastenfrei	Dienstbarkeit Kanal, wechselseitige Leitungsrechte, Teil v. Bahaus Areal - versch. Baubeschränkungen zur Wahrung des "gesamtarchitek- tonischen Konzept"; Baueinreichung jedoch keine Baubewilligung, unbebaut
Kaufpreis Gesamt	2.950.000 €	5.050.000 €	5.000.000 €	5.200.000 €	5.800.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	3.584,45 €	4.254,42 €	5.000,00 €	4.697,38 €	5.150,98 €

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 Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. **rund 4.500, -- Euro/m²** für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind darüber hinaus ggf. vorhandene, grundbücherlich gesi-cherte 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, weshalb keine Anpassung erforderlich ist.

Der **gesamte** in Ansatz zu bringende **Bodenwert** beläuft sich bei einer Grundstücksgröße von 682 m² somit auf **rd. 3.069.000,- Euro**.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird aus den Angaben der Bauakte entnommen und mit den uns vorliegenden Einreichplänen abgeglichen (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den **fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag** ausgegangen, die gewöhnlich für derartige (gehobene bis in Teilen hochwertige) Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je 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 1.11, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Standardstufen 4 und 5 zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹²)** 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 3.000,- Euro/m² BGF**. Eine weitere Differenzierung hinsichtlich der Baukosten erachten wir – mit Ausnahme der Garagenfläche – angesichts der Ausgestaltung der sehr hochwertigen Ausführung der Flächen im Untergeschoss/Keller (Weinlager, hochwertiger Barbereich, Fitness/Sauna etc.) als nicht notwendig bzw. nicht zielführend. Für die Garagenfläche erfolgt ein reduzierter Ansatz i.H.v. 60 % der vollen Baukosten (sohin 1.800,- 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

¹² Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 20,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (großflächig gepflasterter Hof und Außenstellplätze/-plätze, Einfriedung, Bepflanzung, Eingangsbereich, Müllhäuschen etc.) und besonderen Bauteile (Balkone, Terrassen und Dachterrassen sowie massive Stützmauern etc.) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 7,5 % (Außenanlagen) resp. 10,0 % (bes. Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **leicht oberhalb der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹³, welcher für derartige Objekte in hochwertiger Ausführungsqualität einen Richtwert i.H.v. 4.500,- Euro/m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten sowie zzgl. Aufschläge von bis zu 30 % für kleinere, individuell gestaltete Bauwerke vorsieht.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir dem Objekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung (gutachterlich hergeleitet, gewichtet aufgrund der umfangreichen Umbauten/Sanierungen)	2010
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	64
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	64

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

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

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

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

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

Abschlags i.H.v. - 1.331,58 Euro

als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erfolgt für verschiedene Kleinreparaturen und einzelne Instandhaltungsarbeiten (vgl. Ausführungen oben) ein

Abschlag i.H.v. - 5.500, - Euro

für die Beseitigung der zum Stichtag vorhandenen Schäden.

In Summe ergibt sich sohin ein **Abschlagsbetrag für sonstige wertbeeinflussende Umstände i.H.v. insgesamt -6.831,58 Euro**, der vom ermittelten in Abzug zu bringen ist.

4.5. Ergebnis der Wertermittlung – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	482,32
Herstellungskosten	1.384.560,00
<i>ohne BNK und Außenanlagen</i>	
Baunebenkosten	276.912,00
Außenanlagen	103.842,00
Zuschlag für besondere Bauteile	138.456,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.903.770,00
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-380.754,00
Abschläge	-6.831,58
Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	1.516.184,42
Bodenwert	3.069.000,00
Sachwert gesamt	4.585.184,42

5. Ableitung des Verkehrswertes

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

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

Der Sachwert wurde mit **ca. 4.585.000, -- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

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

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

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

¹⁴ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

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

i.H.v. 5,0 %

in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 229.000, - Euro).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör exkl. Inventar) für **das Anwesen in A - 6370 Kitzbühel, Bichlachweg 73a** wird zum Wertermittlungstichtag 07.07.2026 mit (**gerundet**)

4.356.000, - Euro

(in Worten: vier Millionen dreihundertsechsfünzigtausend Euro)

geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 13.680, - Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die gesamte Wohnnutzfläche, d.h. exkl. Neben-, Garagen- und Balkon-/Terrassenflächen) im aktuellen Zustand und kann als marktüblich erachtet werden. „Marktüblich“, da es sich um ein Einfamilienwohnhaus in hochwertiger Ausführung und guter Lage von Kitzbühel handelt.

Das **Zubehör (i.S.d. Zeitwertes)** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird zum Wertermittlungstichtag 07.07.2026 mit

50.300, - Euro

(in Worten: fünfzigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 31.08.2026



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

H. | ANLAGEN

Lage im Raum



Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 05.08.2026)

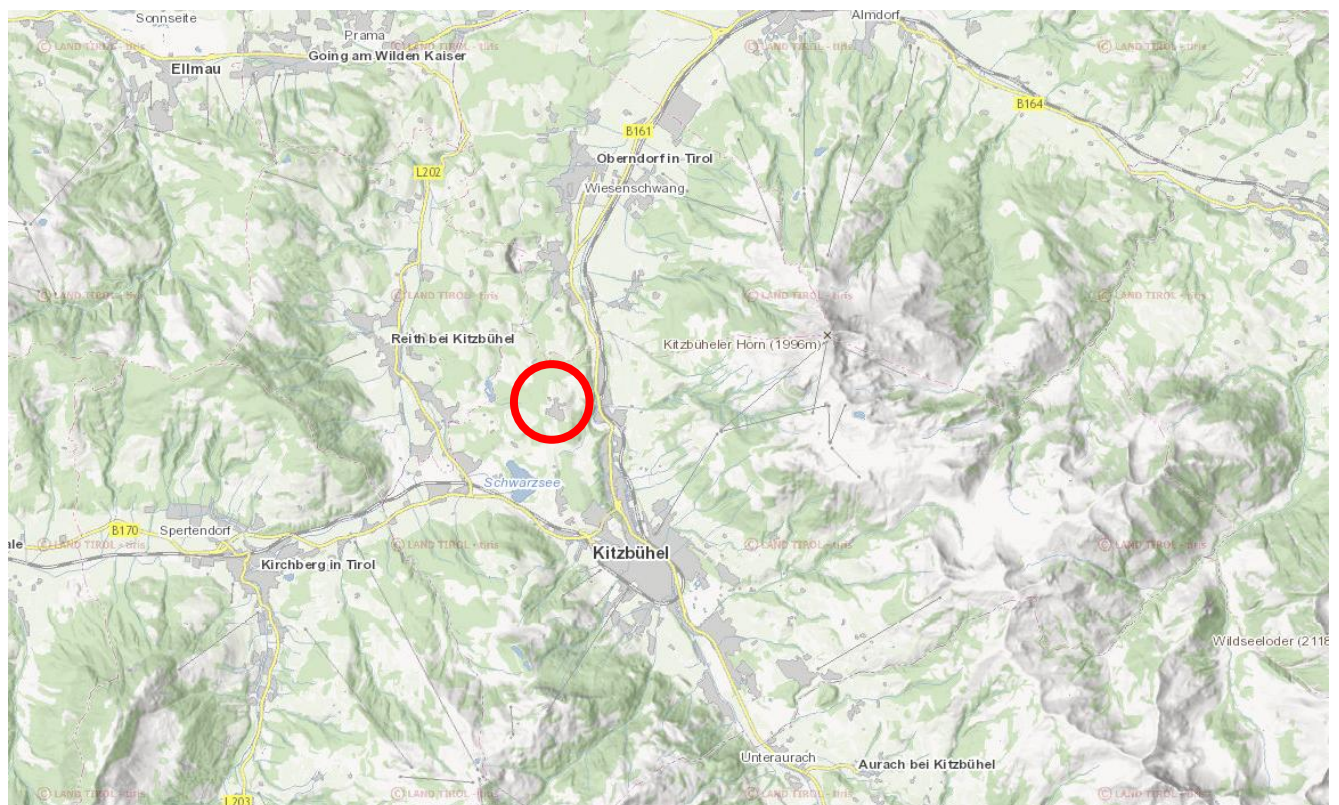


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 05.08.2026)

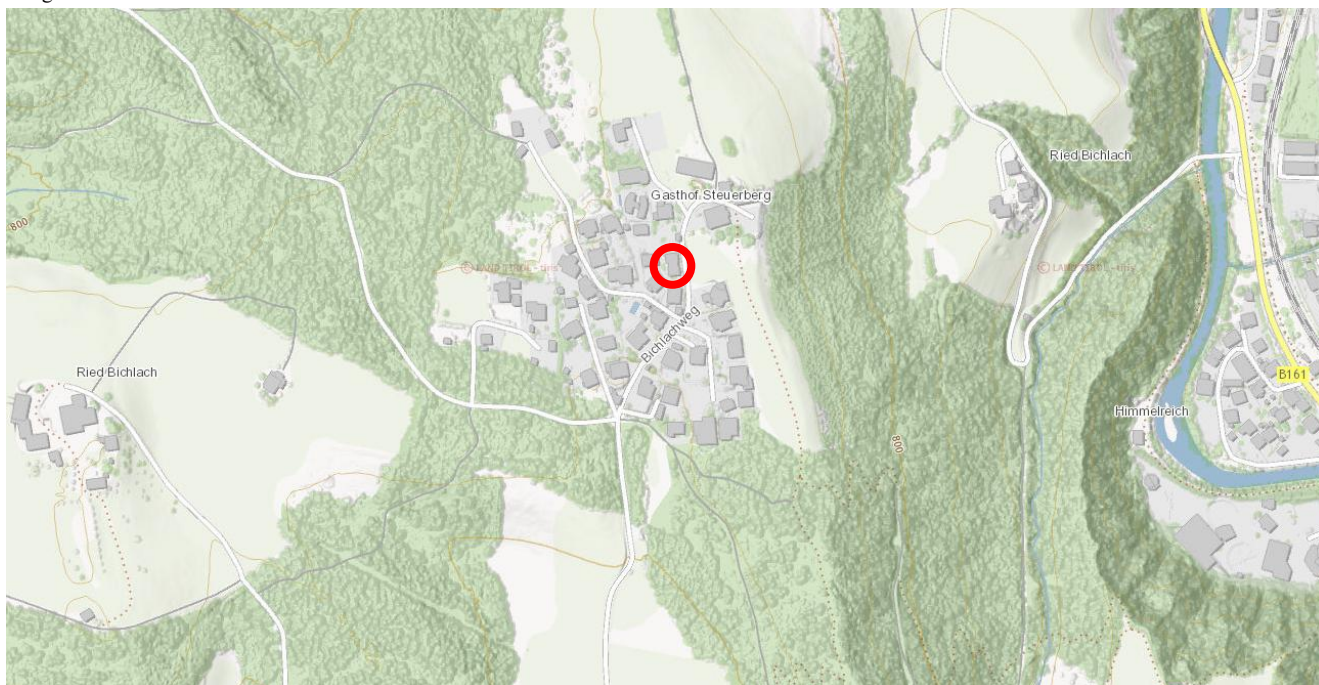


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 05.08.2026)

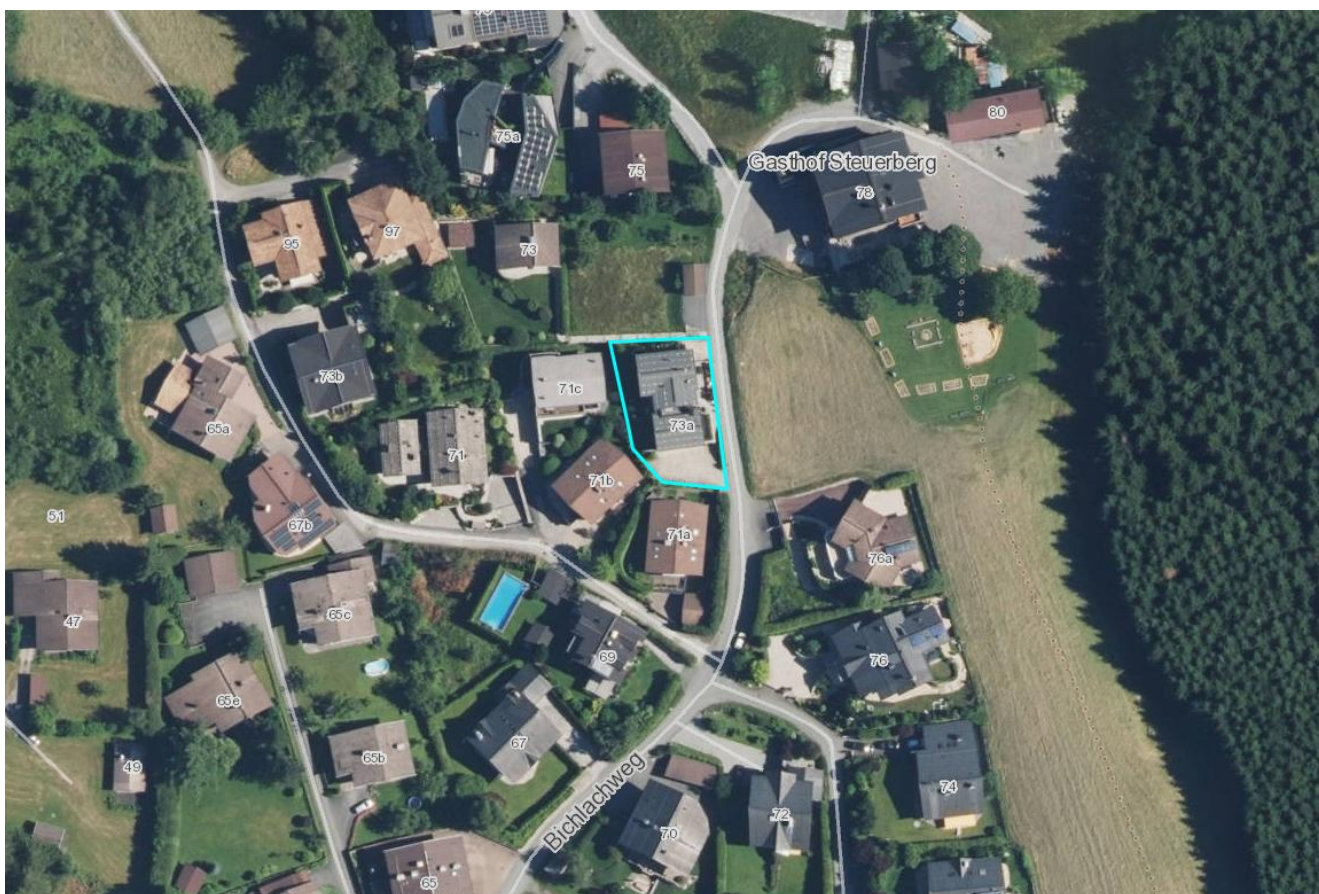


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 05.08.2026)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land
 BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 2251

 Letzte TZ 3385/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2868/15	GST-Fläche	*	682
	Bauf.(10)		250
	Gärten(10)	432	Bichlachweg 73a

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 4806/1999 Recht der Verlegung von Versorgungsleitungen auf Gst 2868/13 in EZ 717
- 3 a 1138/2000 Recht des Nichthöherbepflanzens auf Gst 2868/2 in EZ 2265
- 4 a 1611/2000 Recht des Nichthöherbepflanzens auf Gst 2868/14 in EZ 2247

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/2
 Richard Hauser
 GEB: 1959-09-12 ADR: Habermannstraße 12, 82031 GRÜNWALD, Deutschland
 a 6344/2016 IM RANG 4941/2016 Kaufvertrag 2016-07-26 Eigentumsrecht
- 4 ANTEIL: 1/4
 Richard Hauser
 GEB: 1959-09-12 ADR: Dr.-Max-Straße 67, 82031 Grünwald, Deutschland
 a 6166/2024 Erbschein 2018-10-17 Eigentumsrecht
- 5 ANTEIL: 1/4
 Ann-Christin Hauser
 GEB: 1996-11-25 ADR: Dr.-Max-Straße 67, 82031 Grünwald, Deutschland
 a 6166/2024 Erbschein 2018-10-17 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 4806/1999
 DIENSTBARKEIT des Nichthöherbauens auf Gst 2868/15 gem.
 Kaufvertrag 1999-06-23 für Gst 2868/2 2868/13 in EZ 717 Gst
 2868/14 in EZ 2247
- 2 a 6344/2016 Pfandurkunde 2016-09-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
 für RaiffeisenBank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)
 b gelöscht
- 5 a 3431/2019 Pfandurkunde 2016-09-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
 für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)
 b gelöscht
- 6 auf Anteil B-LNR 2
 a 1229/2020 Pfandurkunde 2020-03-06
 PFANDRECHT EUR 400.000,--
 2,5 % Z

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

- für Hannes Ritter geb 1965-07-07
- 7 auf Anteil B-LNR 2
- a 5274/2024
- PFANDRECHT vollstr. EUR 2.543,40
- samt 4 % Z aus EUR 2.241,-- seit 2023-09-30, 4 % Z aus EUR
- 302,40 seit 2023-10-05, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit
- 2024-09-04, EUR 404,48 für
- Huber Martlingermetzger GmbH, FN 591281g (3E 4479/24f)
- 8 auf Anteil B-LNR 2
- a 5409/2024
- PFANDRECHT vollstr. EUR 4.865,26
- 4% Z seit 2023-12-19, Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit
- 2024-09-13, EUR 511,64 für
- Gutmann Gesellschaft m.b.H., FN 45046w (3E 4769/24b)
- 9 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 6166/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-09-26
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 530.000,--
- für Hannes Ritter geb 1965-07-07
- 10 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 3991/2025
- PFANDRECHT vollstr. EUR 96.216,93
- samt Zinsen lt. Beschluss 2025-08-26, Kosten EUR 2.898,16
- für Käfer Service GmbH, HRB 110402 Amtsgericht München
- (3E 3409/25d)
- b 1093/2026 SIEHE C-LNR 11
- 11 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 1093/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
- Hereinbringung von vollstr. EUR 96.216,93 samt Zinsen lt.
- Beschluss 2026-03-09, Kosten EUR 2.898,16 EUR 1.708,16 für
- Käfer Service GmbH, HRB 110402 Amtsgericht München
- (3E 910/26f)
- IM RANG C-LNR 10
- 12 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 1183/2026
- PFANDRECHT vollstr. EUR 1.133,69
- samt Zinsen lt. Beschluss vom 2026-03-27, Kosten EUR 330,27
- samt 4 % Z seit 2025-08-20, EUR 295,77, EUR 313,27 für
- Unser Lagerhaus Warenhandelsgesellschaft m.b.H., FN 109975d
- (3E 974/26t)
- 13 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 2209/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
- Hereinbringung von vollstr. EUR 1.196,92 samt 4 % Z seit
- 2024-12-14 an Hauptforderung und EUR 345,-- an
- Nebenforderung, Kosten EUR 319,--, EUR 343,59 für
- Rissbacher Walter GmbH Mineralölhandel (3E 1850/26s)
- 14 a 2526/2026
- PFANDRECHT vollstr. EUR 2.158,54
- samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 2026-05-29 für
- Mag. Lothar Zimmerer, MBL, geb 1968-04-30 - (BG 821 - 3 E
- 2154/26x)
- 15 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 2529/2026
- PFANDRECHT vollstr. EUR 5.092,14
- samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 2026-05-29 für
- Mag. Lothar Zimmerer, MBL, geb 1968-04-30 - (BG 821 - 3 E
- 2155/26v)
- 16 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 2648/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
- Hereinbringung von vollstr. EUR 2.543,40 samt 4 % Zinsen

Seite 2 von 3

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/3) (v. 06.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

- lt. Beschluss 2026-06-03, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit
2024-09-04, EUR 404,48, EUR 378,68 für
Huber Martlingermetzger GmbH, FN 591281g (3E 2253/26f)
- 17 auf Anteil B-LNR 2 4
- a 3385/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 159.420,42 samt Zinsen lt.
Beschluss 2026-07-24, Kosten EUR 2.169,90 für
Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen, FN 39656v
(3E 2966/26h)
- 18 auf Anteil B-LNR 5
- a 3385/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 159.420,42 samt Zinsen lt.
Beschluss 2026-07-24, Kosten EUR 2.169,90 für
Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen, FN 39656v
(3E 2966/26h)

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

Grundbuch

06.08.2026 10:31:52

Lageplan – Dienstbarkeitstrasse

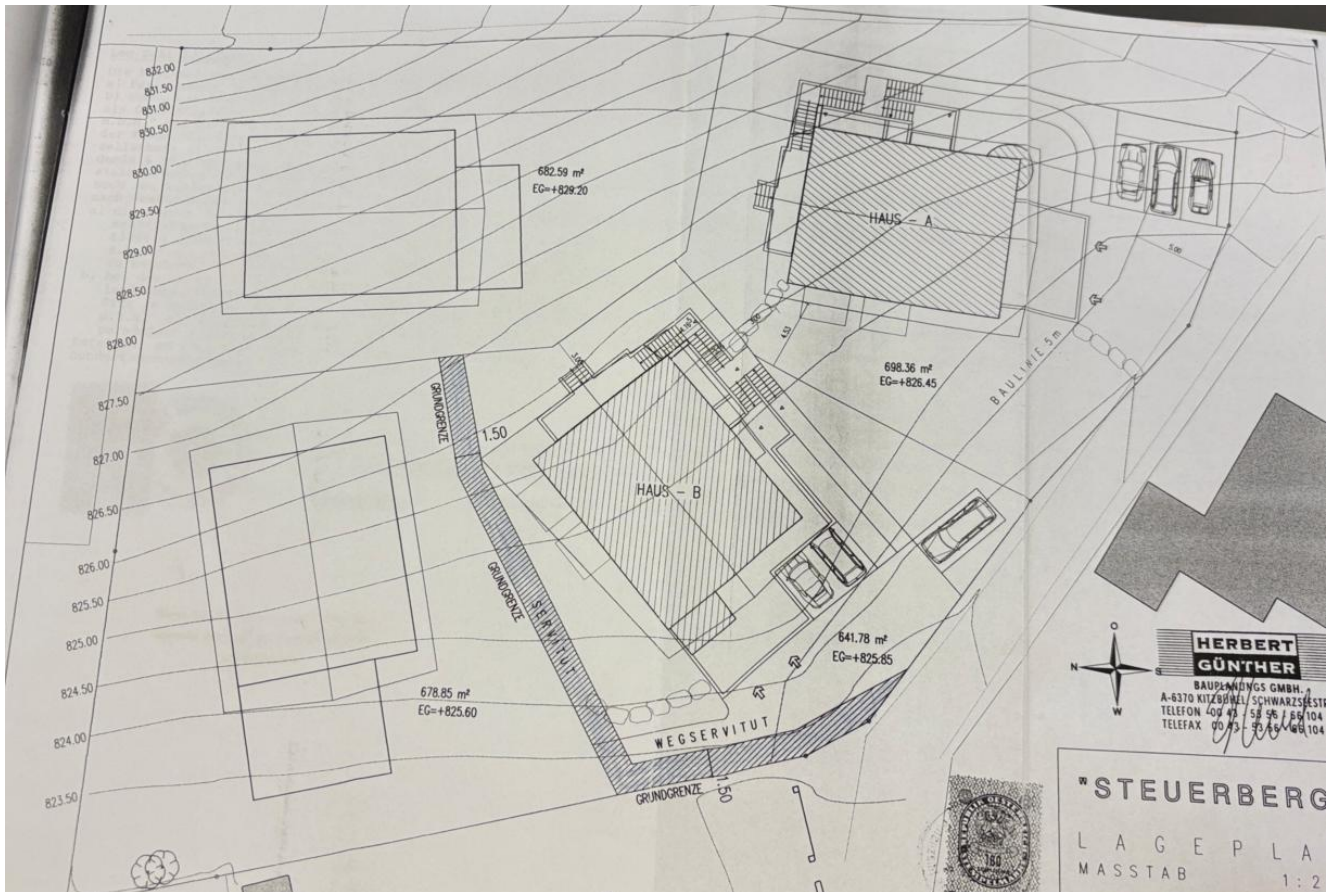


Abbildung 8: Lageplan Dienstbarkeitstrasse leitungsrechte (TZ 4806/1999, v. 11./23.06.1999)

oben links: bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Katastralmappenauszug

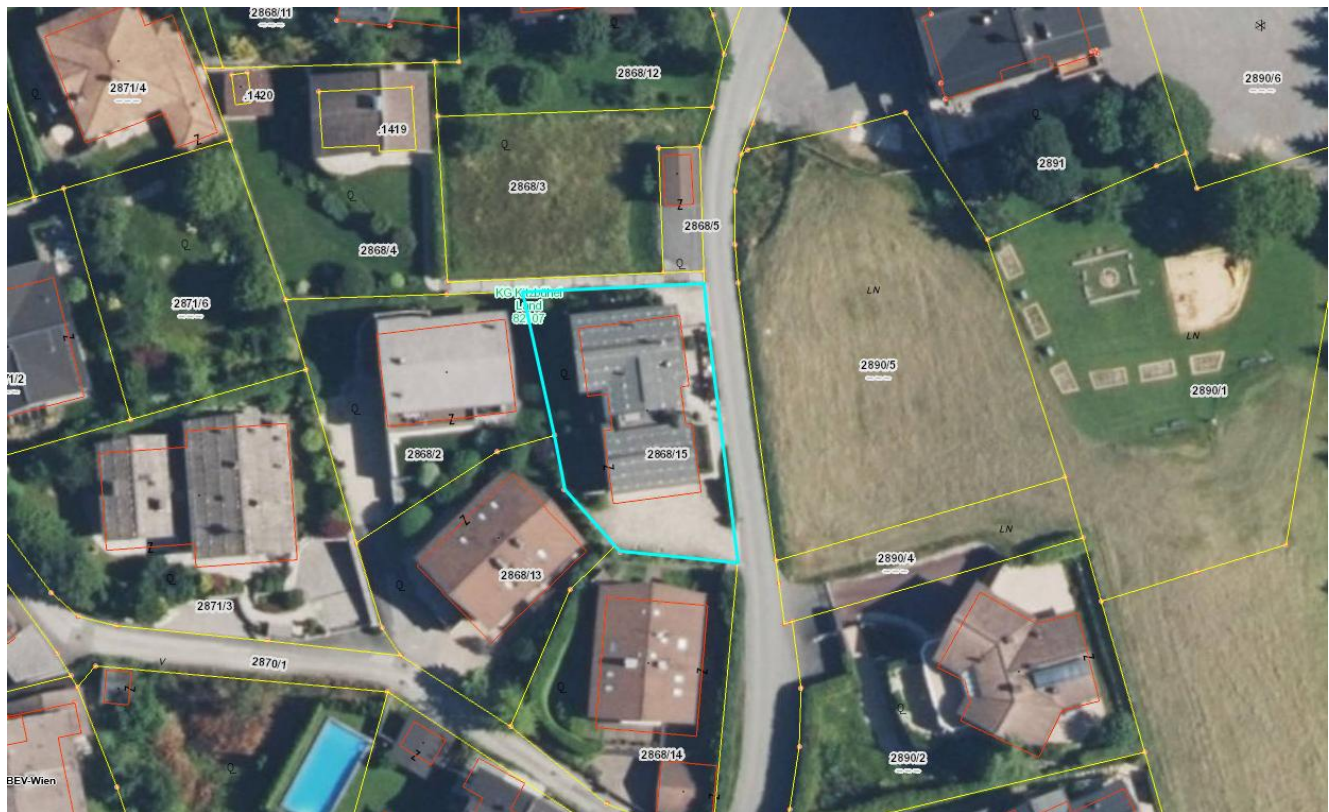


Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 05.08.2026)

Flächenwidmungsplan

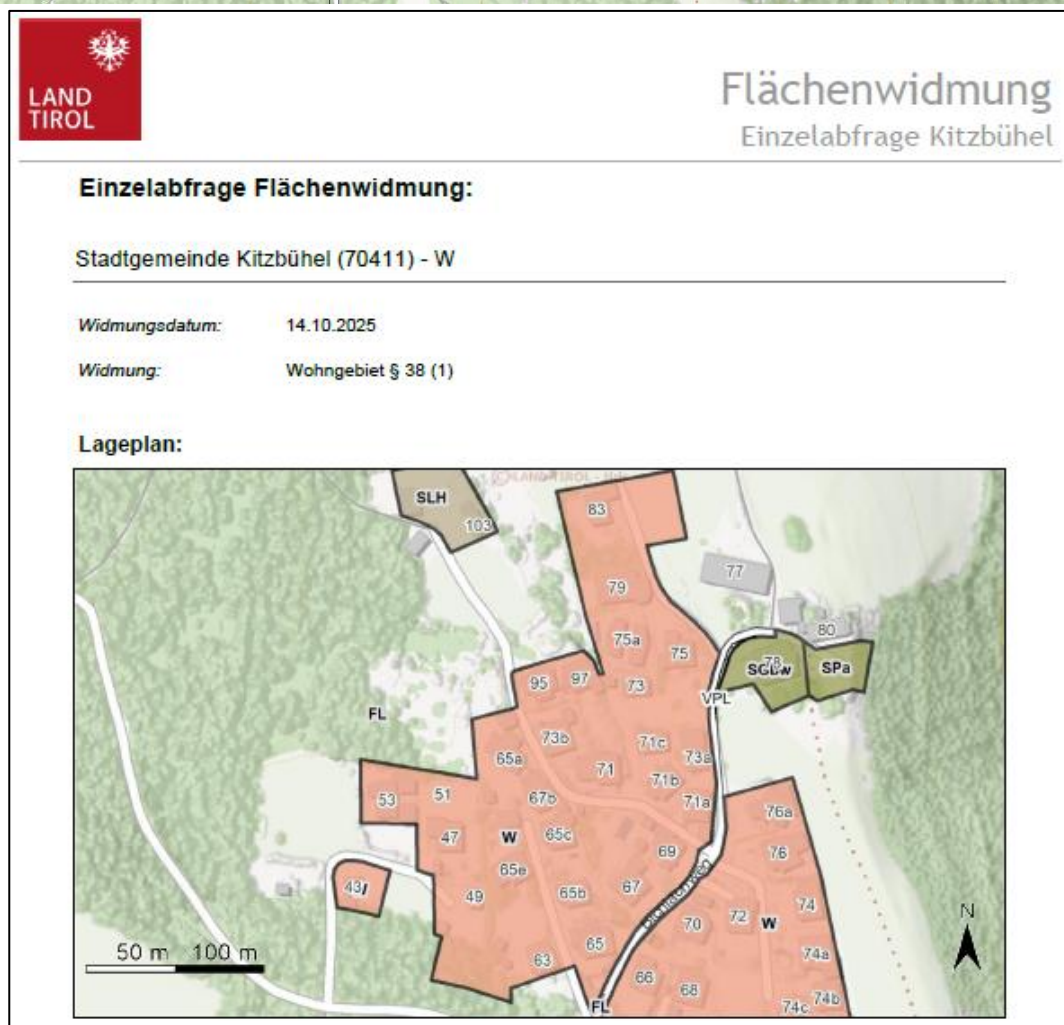
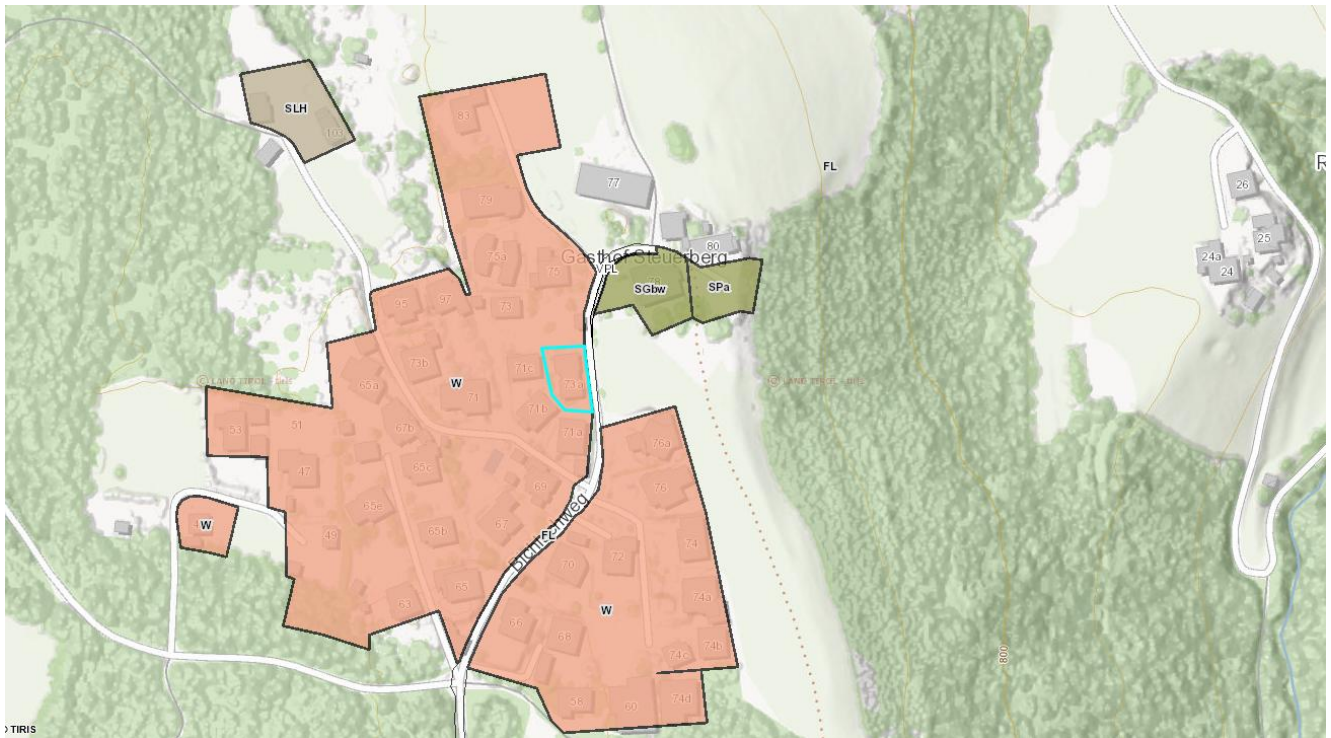


Abbildung 10: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 05.08.2026)

Örtliches Raumordnungskonzept

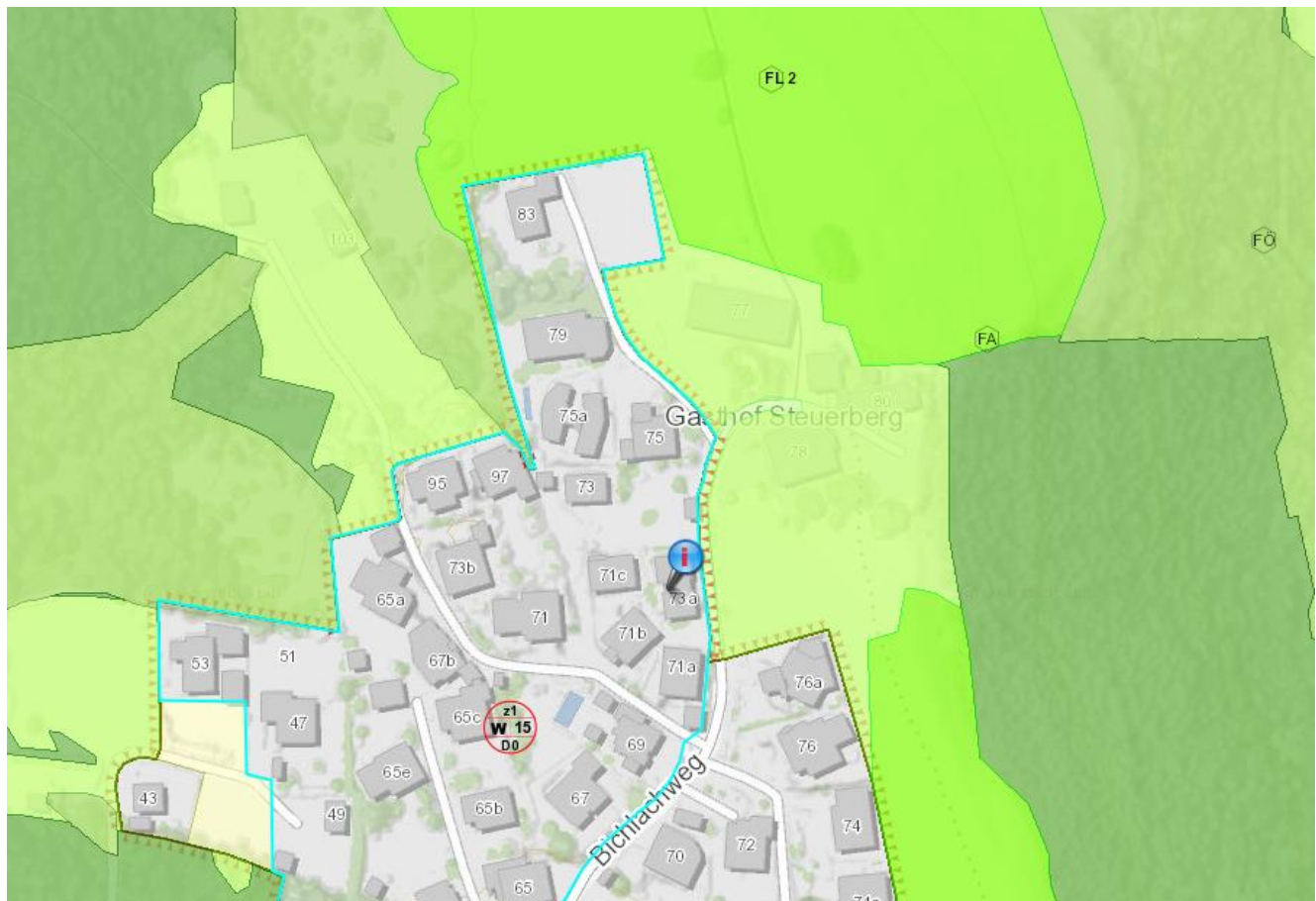


Abbildung 11: Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 05.08.2026)

Gefahrenzonendarstellung

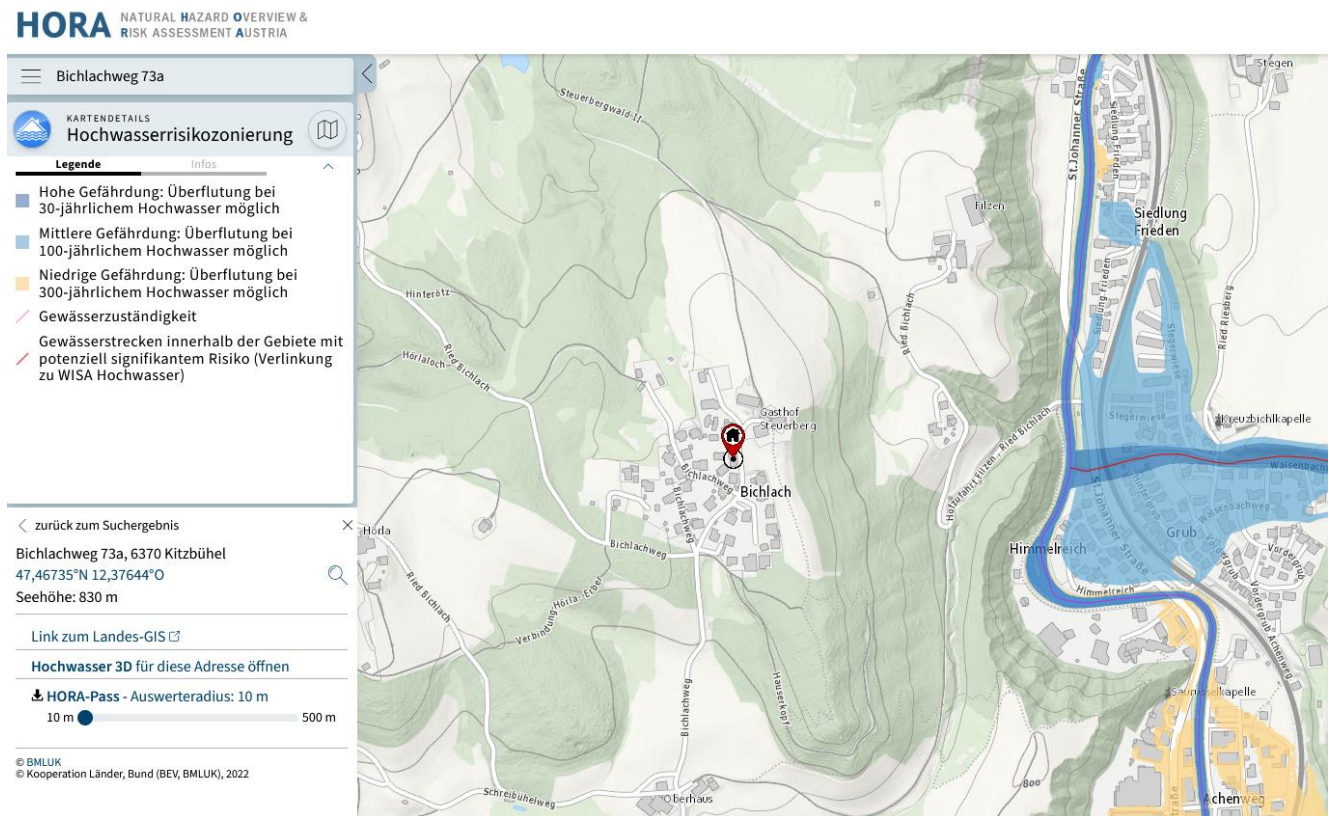


Abbildung 12: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 05.08.2026)

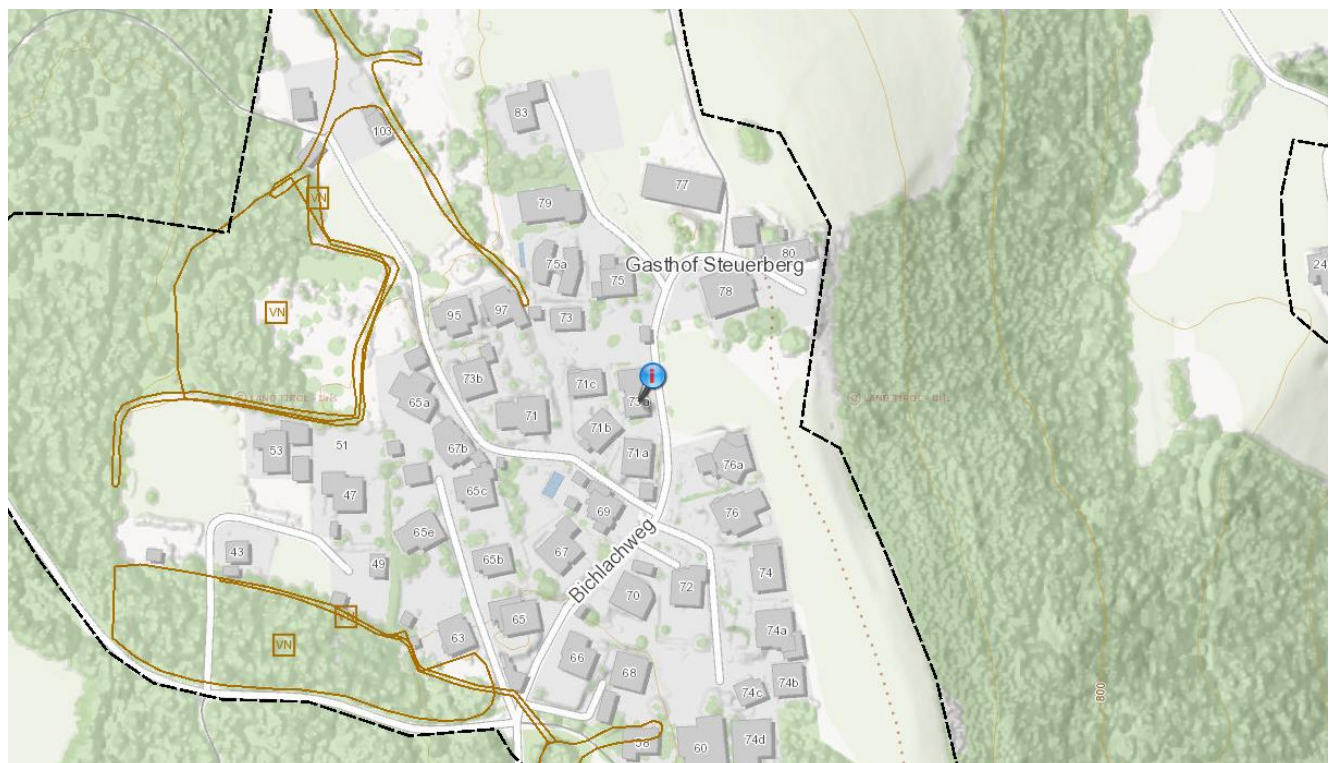


Abbildung 13: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris online, v. 05.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

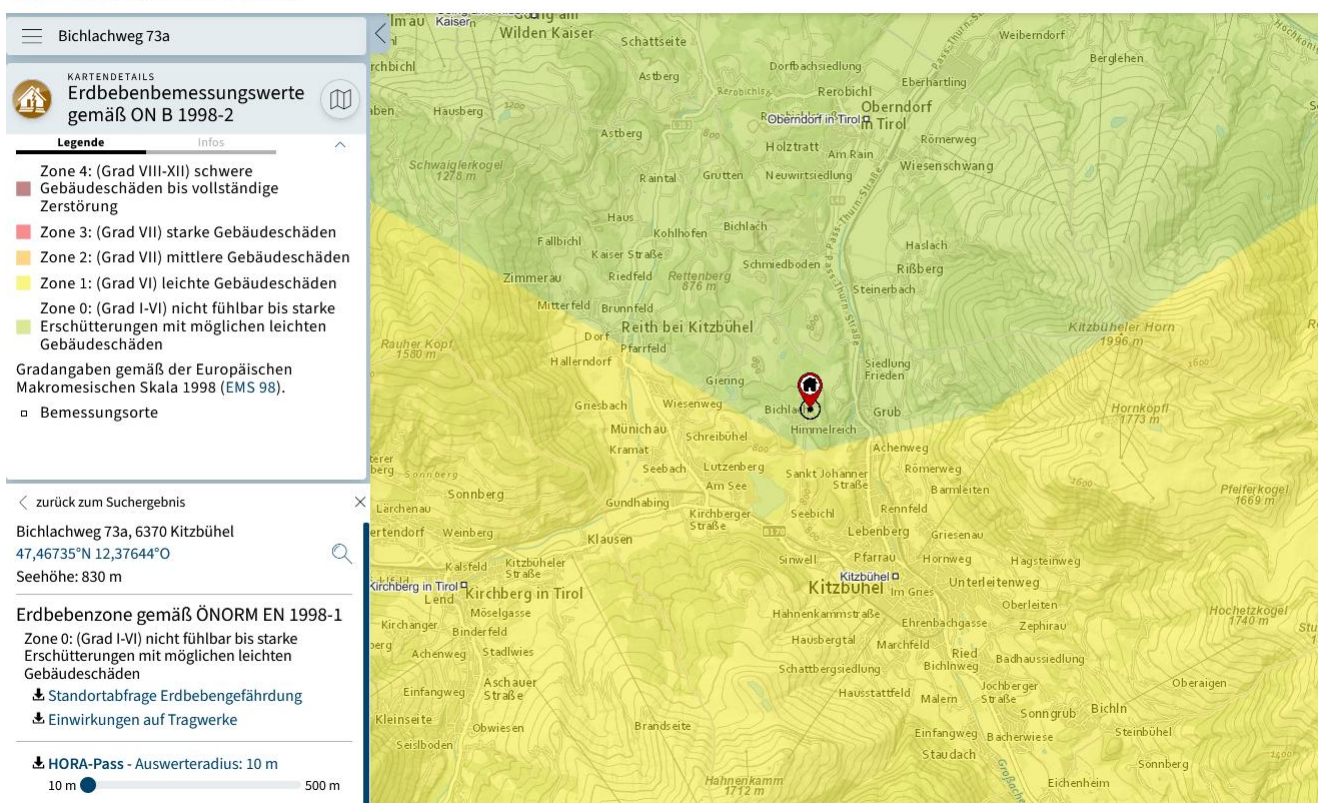


Abbildung 14: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 05.08.2026)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

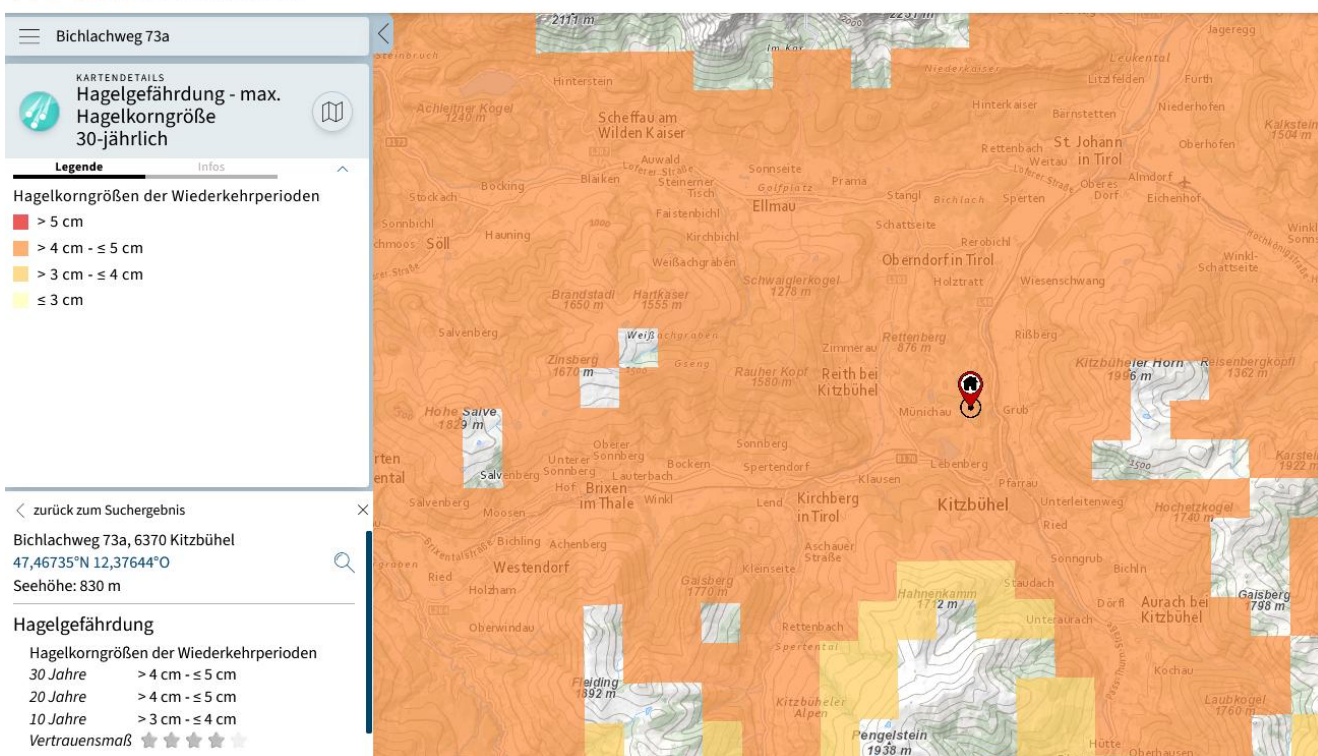


Abbildung 15: Hagelrisiko (eHORA, v. 05.08.2026)

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

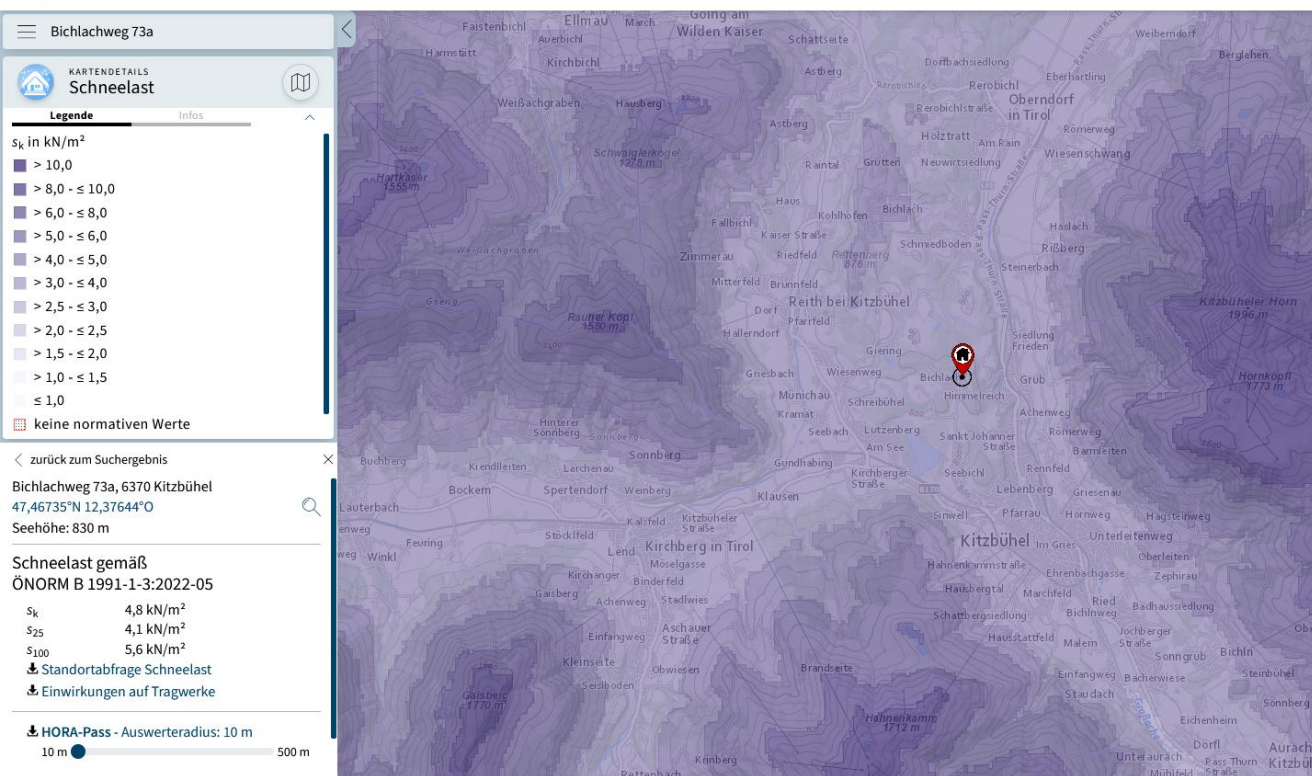


Abbildung 16: Schneelast (eHORA, v. 05.08.2026)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

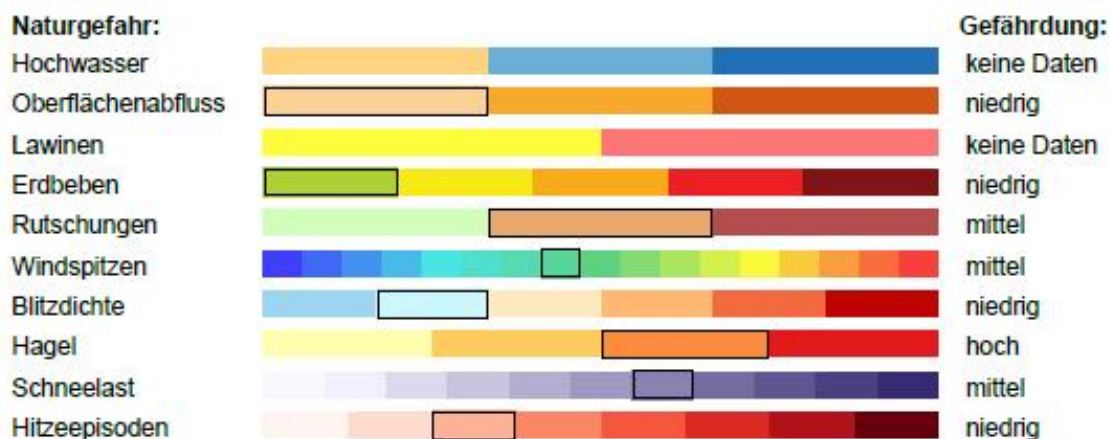
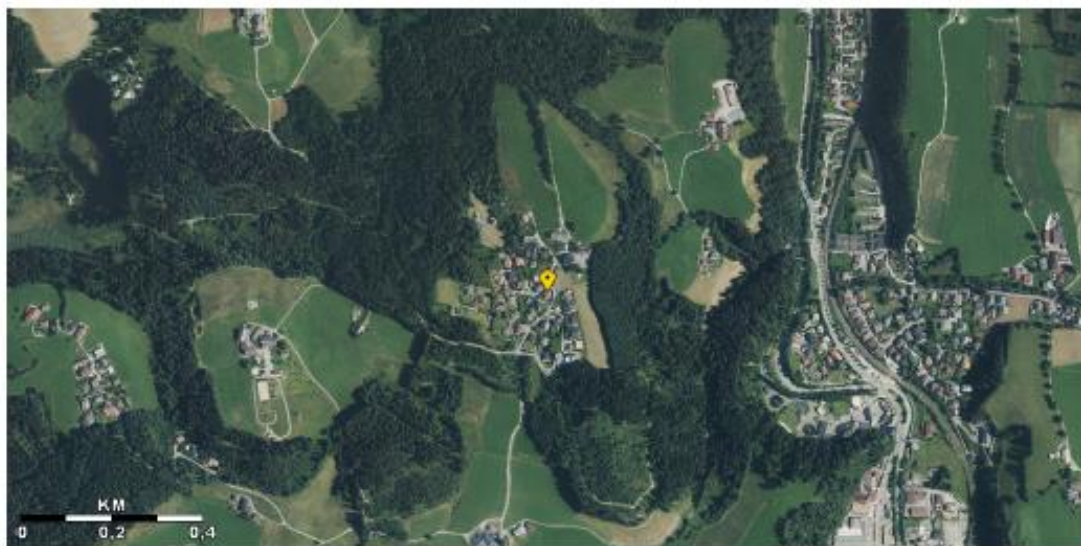
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Bichlachweg 73a, 6370 Kitzbühel
 Seehöhe: 830 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,46735° N | 12,37644° O

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

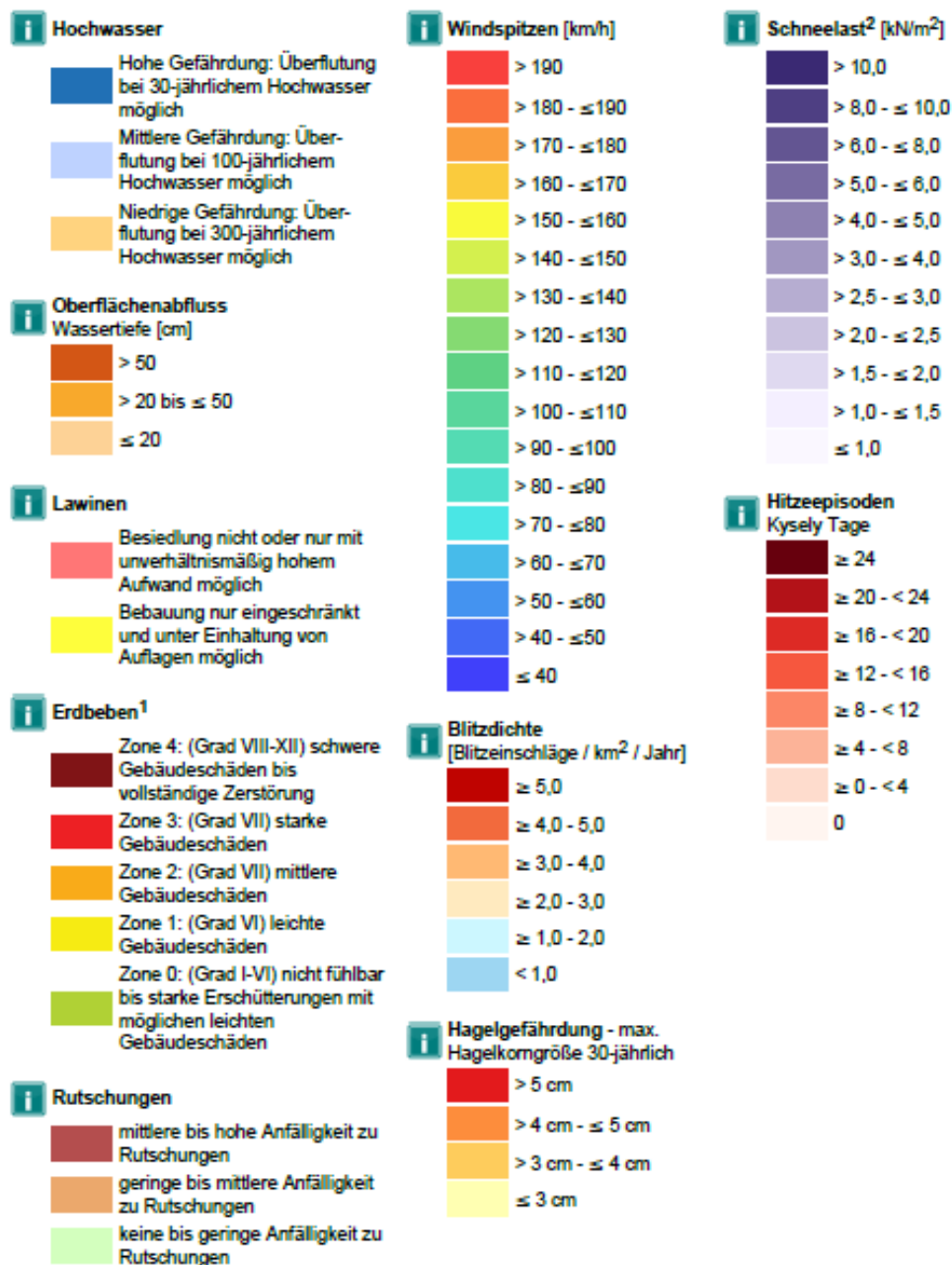


HORA-Pass 47,46735° N; 12,37644° O; Datum: 05.08.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 17: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 05.08.2026)

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,46735° N; 12,37644° O; Datum: 05.08.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 18: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 05.08.2026)

Altlastenportal

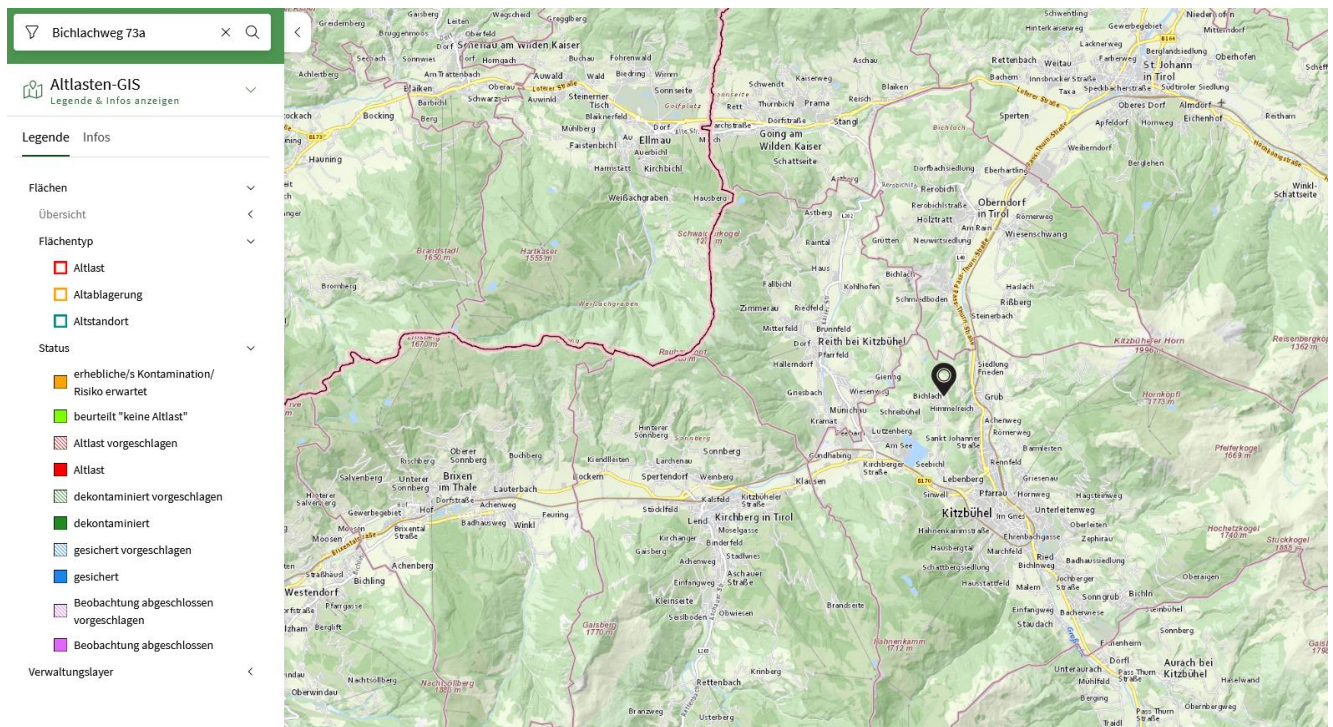


Abbildung 19: Altlastenportal (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 05.08.2026)

Leitungsauskunft

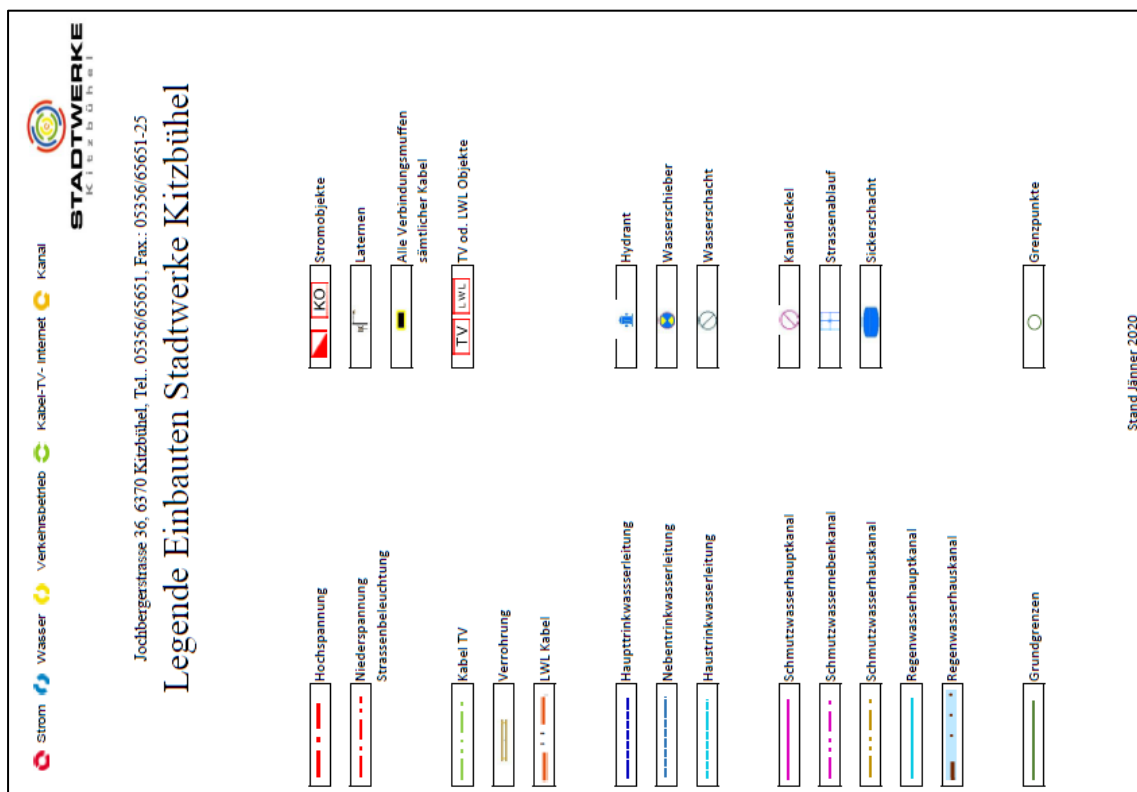
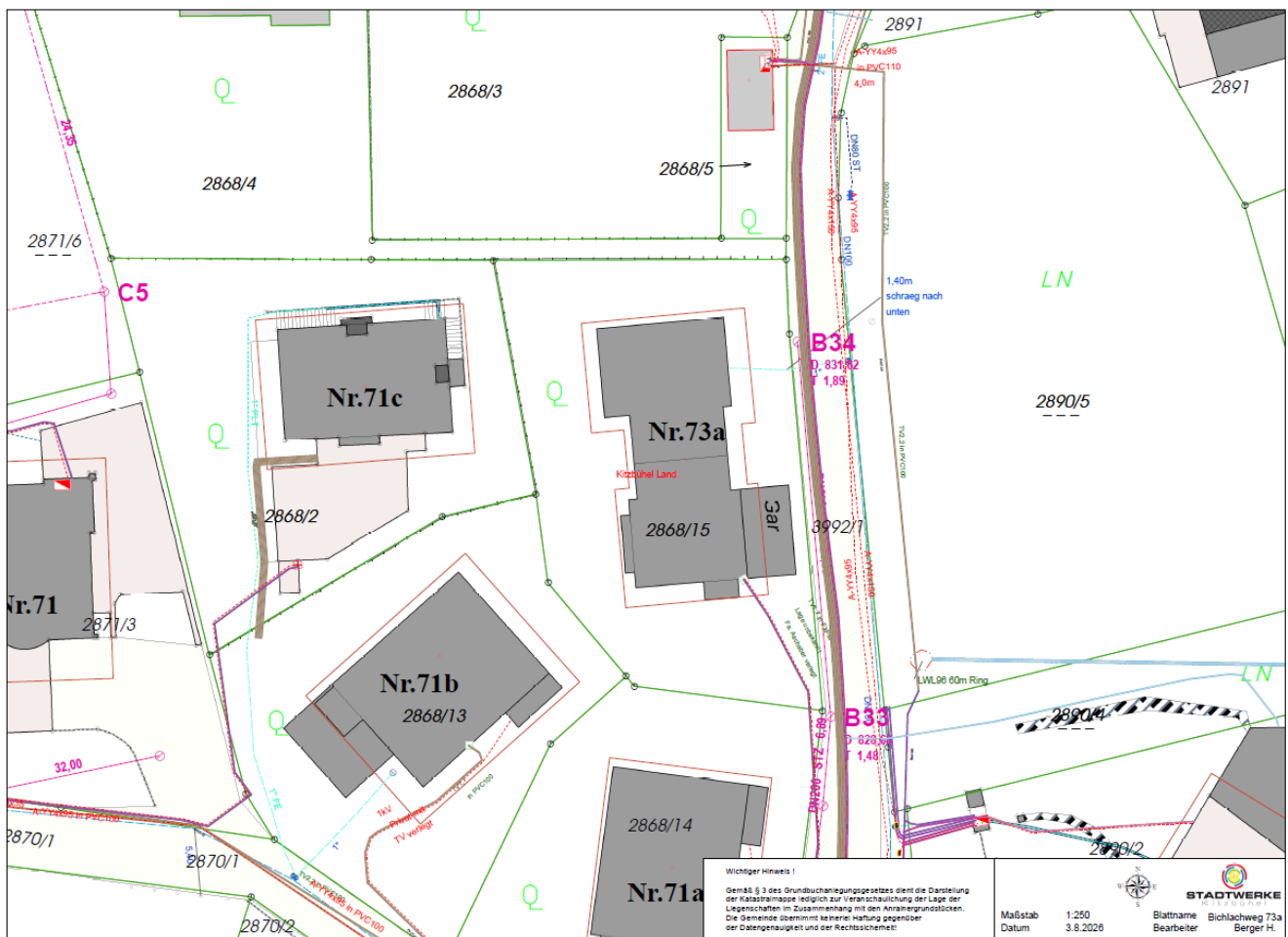


Abbildung 20: Leitungsplan & Legende (Stadwerke Kitzbühel, v. 03.08.2026)

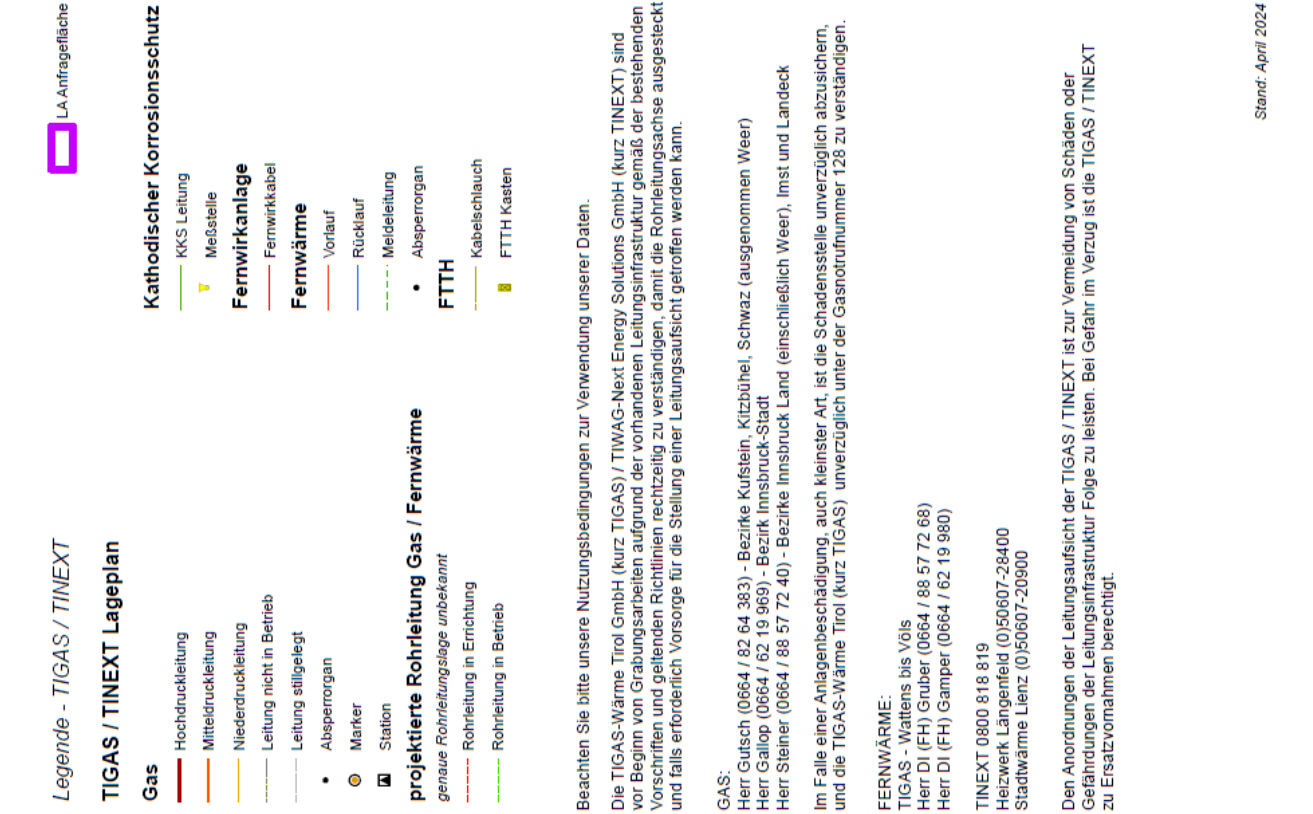
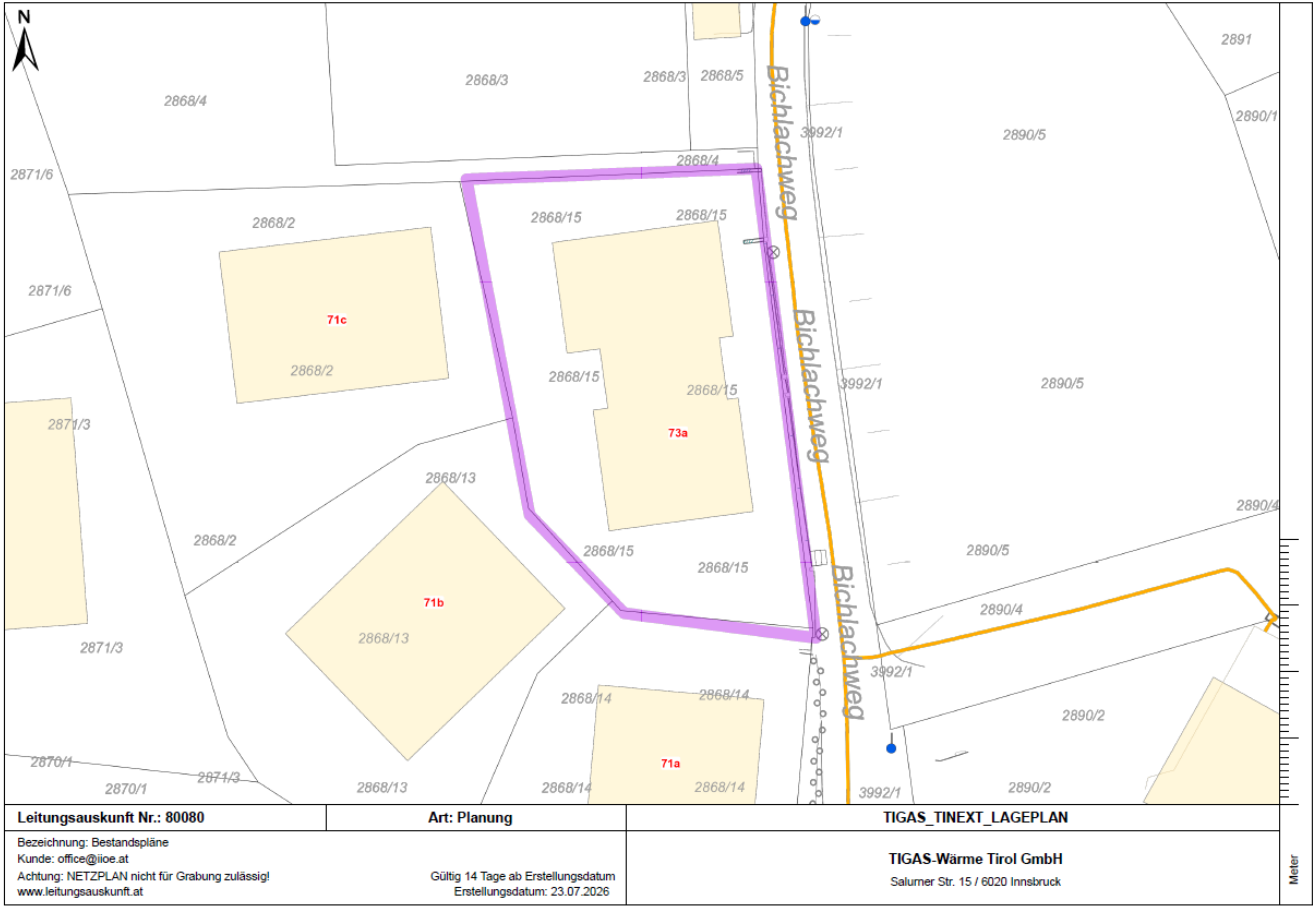


Abbildung 21: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 23.07.2026)

Grundrisse¹⁵

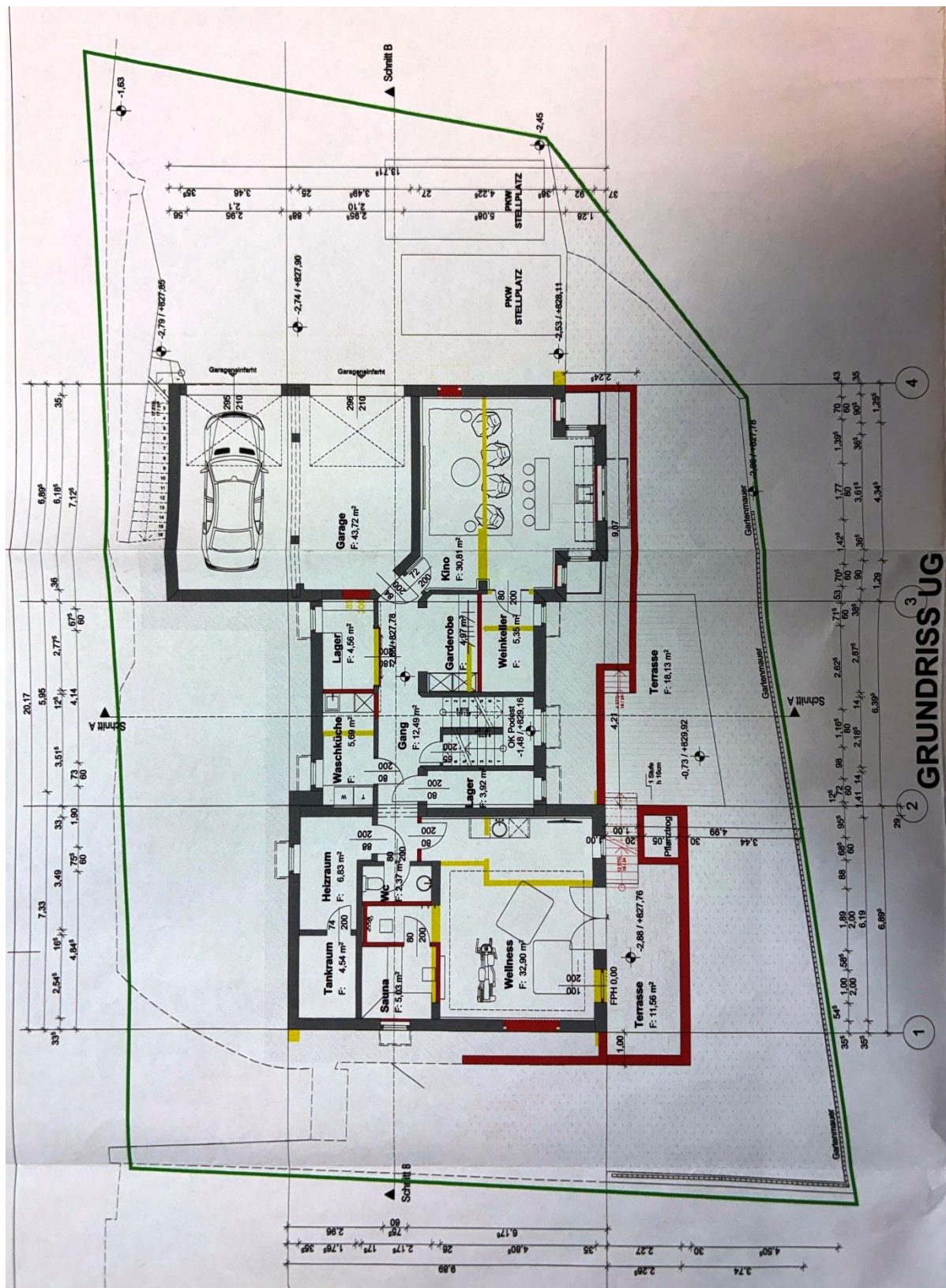


Abbildung 22: Kellergeschoss - Einreichplan 2016

¹⁵ Quelle: Einreichplan (v. 29.09.2016; Letztstand hinsichtlich Nutzflächen) sowie Änderungsplan (v. 09.05.2018; offizieller baurechtlicher Letztstand).

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

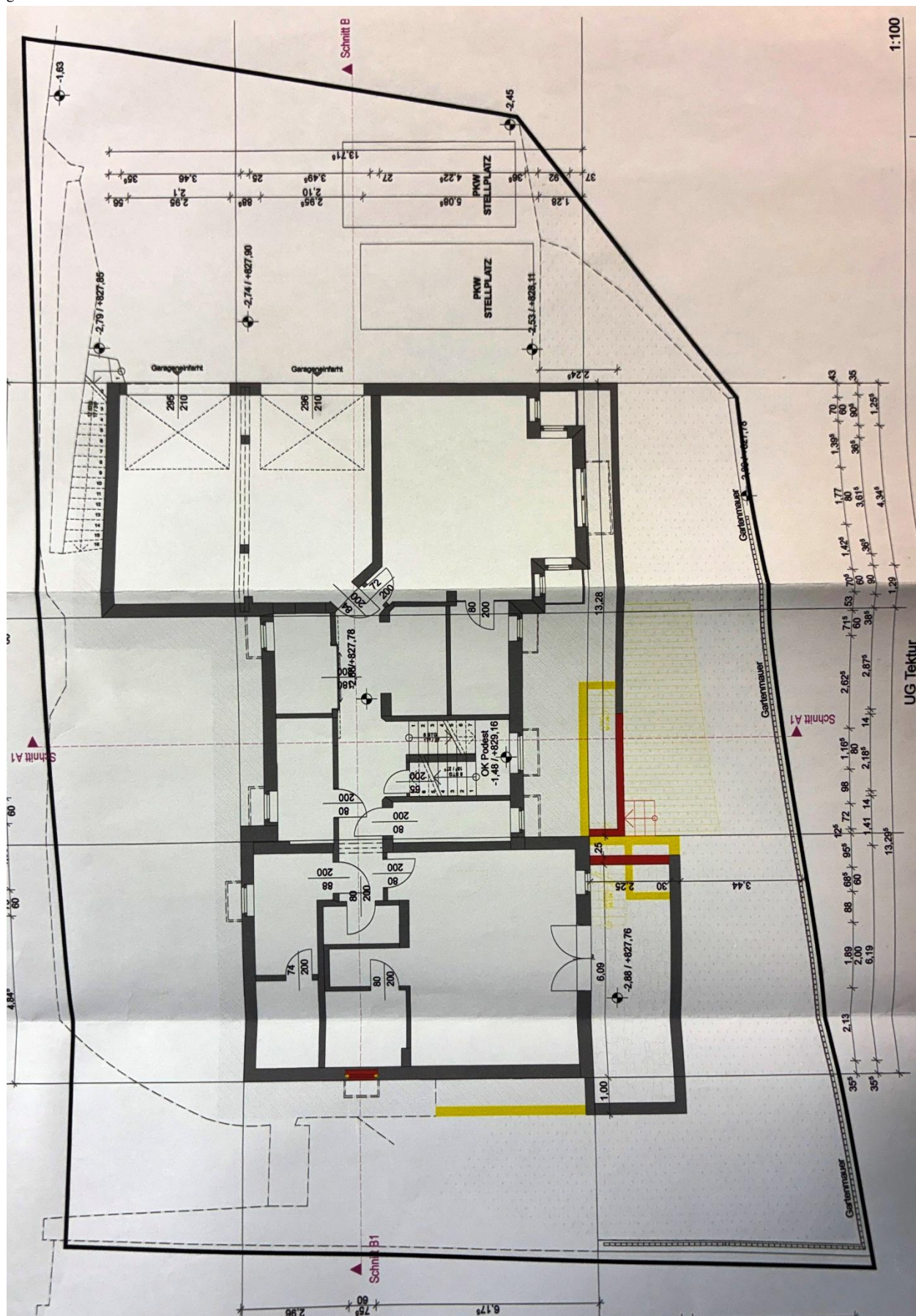


Abbildung 23: Kellergeschoss - Änderungsplan 2018

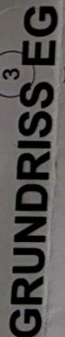
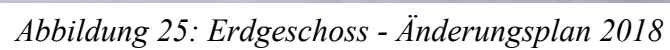


Abbildung 24: Erdgeschoss - Einreichplan 2016







Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Außenansicht



Abbildung 30: Außenansicht



Abbildung 31: Außenansicht



Abbildung 32: Außenansicht

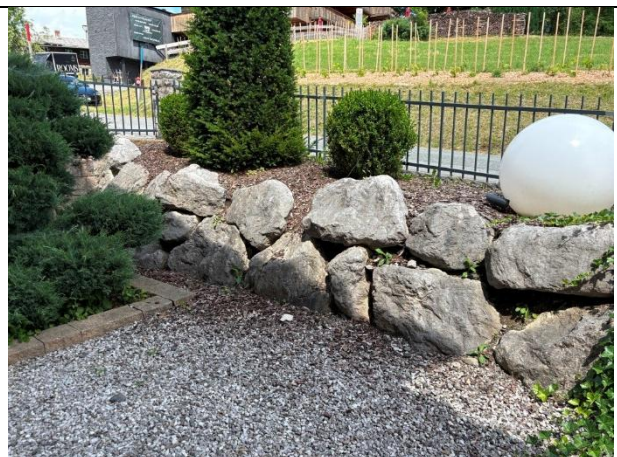


Abbildung 33: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 34: Außenansicht



Abbildung 35: Außenansicht



Abbildung 36: Außenansicht



Abbildung 37: Außenansicht



Abbildung 38: Außenansicht



Abbildung 39: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 40: Außenansicht



Abbildung 41: Außenansicht



Abbildung 42: Außenansicht



Abbildung 43: Außenansicht



Abbildung 44: Außenansicht



Abbildung 45: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 46: Außenansicht / Wandverfärbung



Abbildung 47: Außenansicht



Abbildung 48: Eingangsbereich



Abbildung 49: Eingangsbereich



Abbildung 50: Eingangsbereich

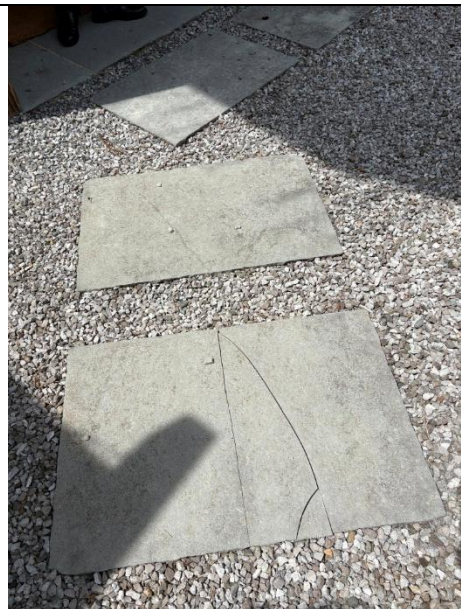


Abbildung 51: Eingangsbereich

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 52: Eingangsbereich



Abbildung 53: Eingangsbereich

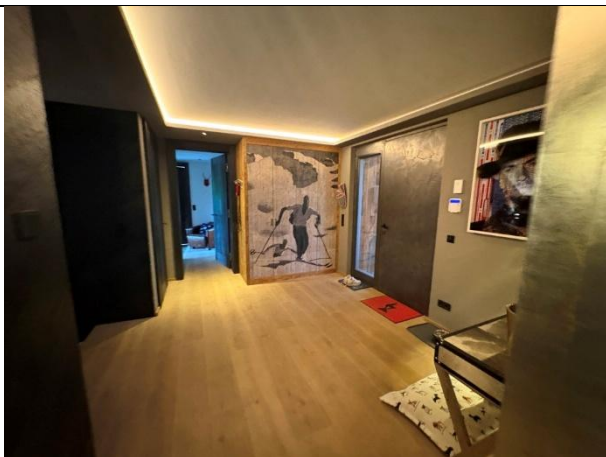


Abbildung 54: Eingangsbereich



Abbildung 55: Eingangsbereich



Abbildung 56: Eingangsbereich

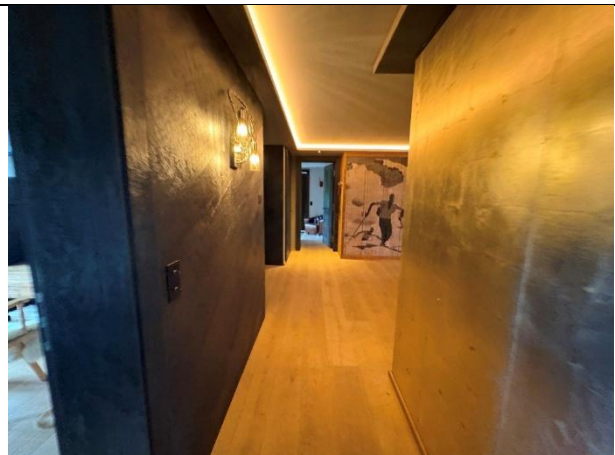


Abbildung 57: Eingangsbereich

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 58: Eingangsbereich



Abbildung 59: Stiege

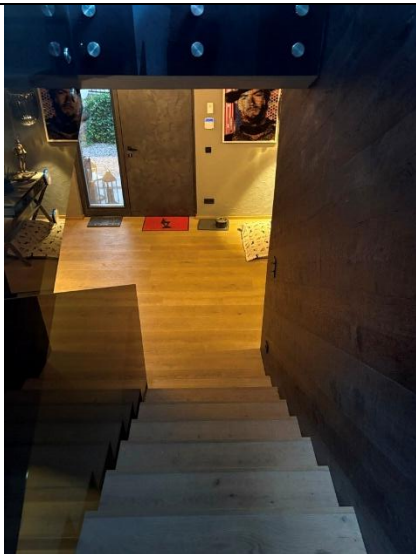


Abbildung 60: Stiege EG/OG



Abbildung 61: Stiege EG/OG



Abbildung 62: Stiege EG/OG



Abbildung 63: Stiege EG/OG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

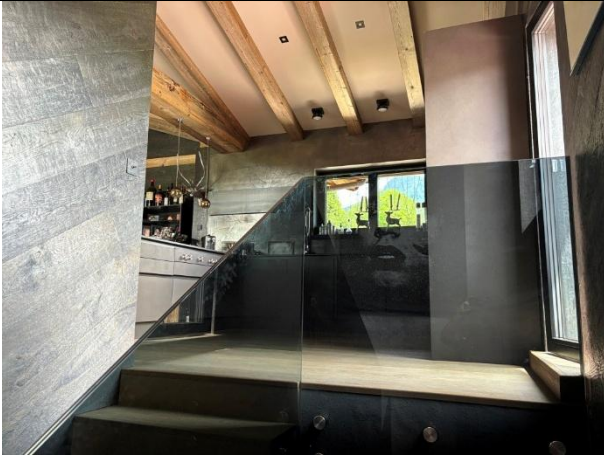


Abbildung 64: Stiege EG/OG



Abbildung 65: Küche OG



Abbildung 66: Küche OG



Abbildung 67: Küche OG



Abbildung 68: Küche OG



Abbildung 69: Küche OG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 70: Küche OG



Abbildung 71: Küche OG



Abbildung 72: Küche OG



Abbildung 73: Küche OG



Abbildung 74: Küche OG



Abbildung 75: Küche OG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 76: Küche OG



Abbildung 77: Küche OG



Abbildung 78: Küche OG



Abbildung 79: Küche OG (Ausblick / Kitzb. Horn)



Abbildung 80: Küche OG



Abbildung 81: Küche OG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 82: Küche OG



Abbildung 83: Küche OG



Abbildung 84: Küche OG



Abbildung 85: Speisekammer



Abbildung 86: Wohnbereich OG



Abbildung 87: Dachterrasse

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 88: Dachterrasse



Abbildung 89: Dachterrasse



Abbildung 90: Dachterrasse



Abbildung 91: Dachterrasse



Abbildung 92: Dachterrasse



Abbildung 93: Dachterrasse; abgenutzte Verkleidung

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 94: Wohnbereich OG



Abbildung 95: Wohnbereich OG



Abbildung 96: Wohnbereich OG



Abbildung 97: Wohnbereich OG



Abbildung 98: Wohnbereich OG



Abbildung 99: Wohnbereich OG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 100: Wohnbereich OG



Abbildung 101: Wohnbereich OG



Abbildung 102: Wohnbereich OG



Abbildung 103: Balkon OG



Abbildung 104: Balkon OG



Abbildung 105: Balkon OG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 106: Balkon OG



Abbildung 107: Balkon OG



Abbildung 108: Bsph. Ausblick / Kaiserblick

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 109: Büro EG



Abbildung 110: Büro EG



Abbildung 111: Gäste-WC EG



Abbildung 112: Gäste-WC EG

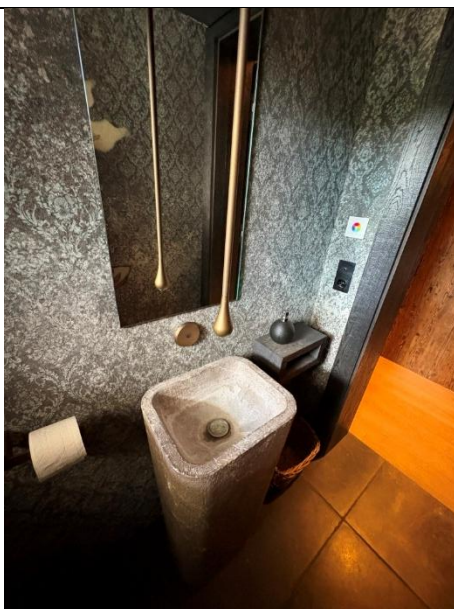


Abbildung 113: Gäste-WC EG



Abbildung 114: Gäste-WC EG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

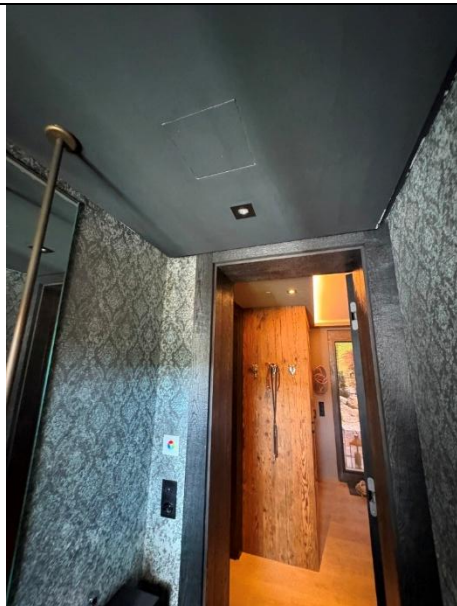


Abbildung 115: Gäste-WC EG

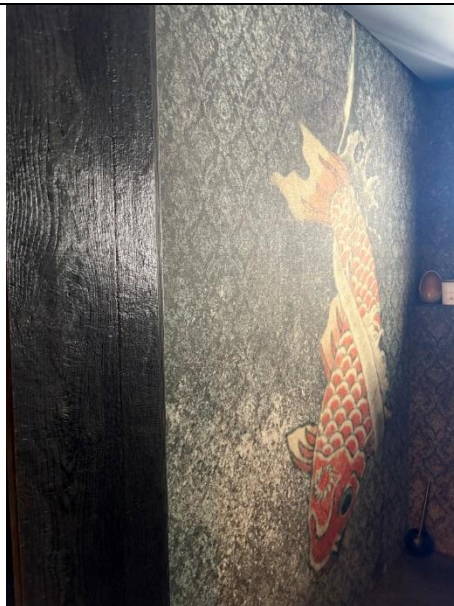


Abbildung 116: Gäste-WC EG



Abbildung 117: Gäste-WC EG



Abbildung 118: Gäste-WC EG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 119: Master-Bereich



Abbildung 120: Master-Bereich

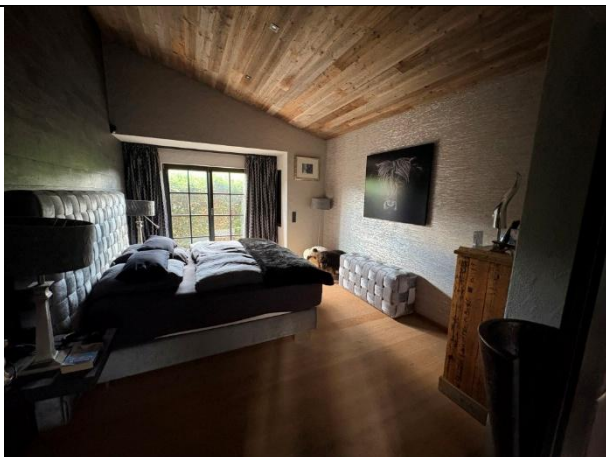


Abbildung 121: Master-Schlafzimmer



Abbildung 122: Master-Schlafzimmer



Abbildung 123: Master-Schlafzimmer

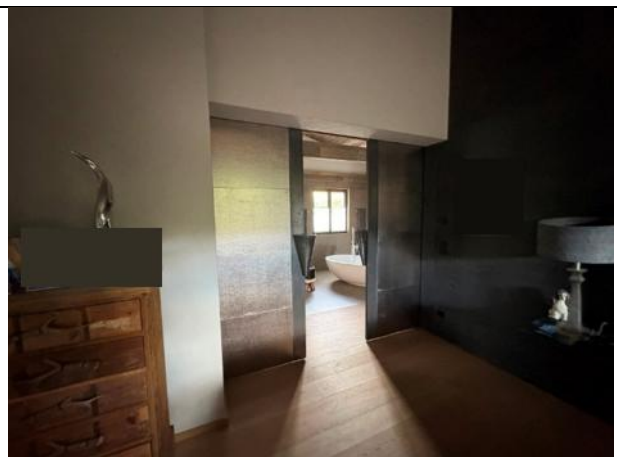


Abbildung 124: Master-Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 125: Master-Schlafzimmer



Abbildung 126: Ankleide

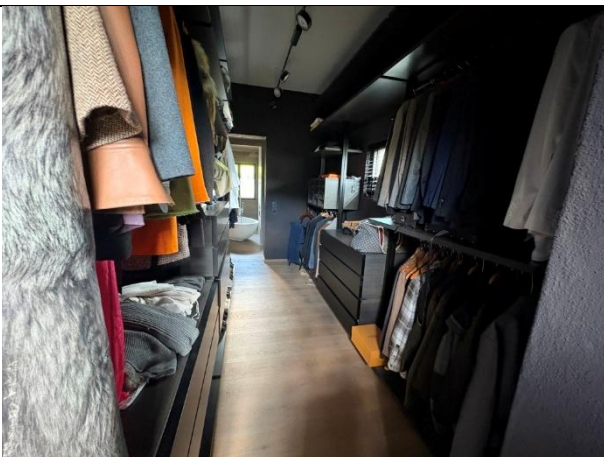


Abbildung 127: Ankleide

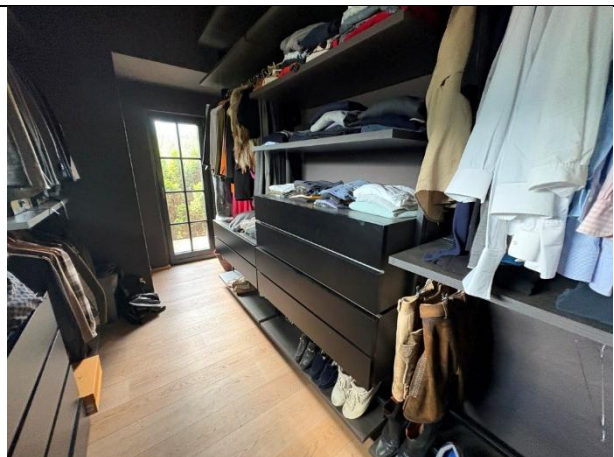


Abbildung 128: Ankleide

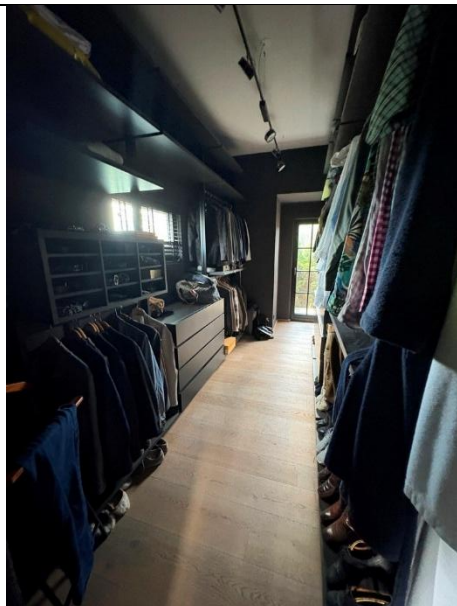


Abbildung 129: Ankleide



Abbildung 130: Ankleide

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 131: Master-Schlafzimmer



Abbildung 132: Master-Schlafzimmer



Abbildung 133: Master-Bad



Abbildung 134: Master-Bad



Abbildung 135: Master-Bad



Abbildung 136: Master-Bad

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 137: Master-Bad



Abbildung 138: Master-Bad



Abbildung 139: Master-Bad



Abbildung 140: Master-Bad

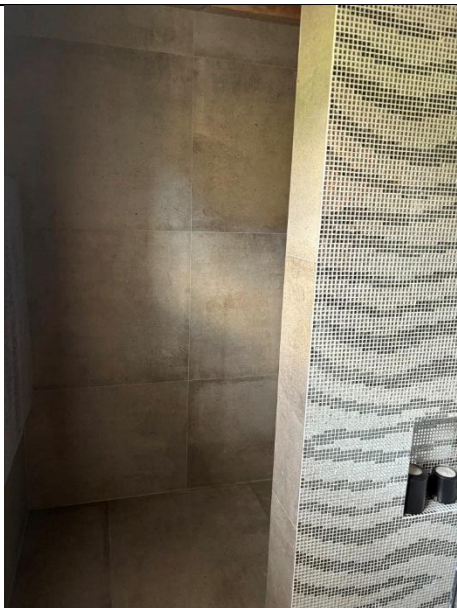


Abbildung 141: Master-Bad

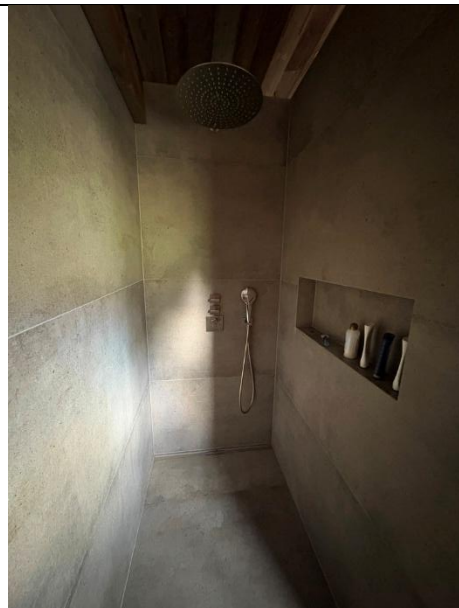


Abbildung 142: Master-Bad

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 143: Master-Bad

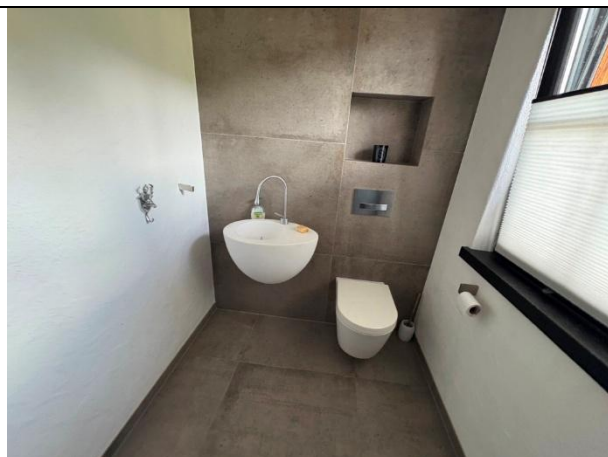


Abbildung 144: Master-Bad

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 145: Terrasse EG



Abbildung 146: Terrasse EG



Abbildung 147: Terrasse EG



Abbildung 148: Terrasse EG



Abbildung 149: Terrasse EG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 150: Schlafzimmer 1 EG



Abbildung 151: Schlafzimmer 1 EG

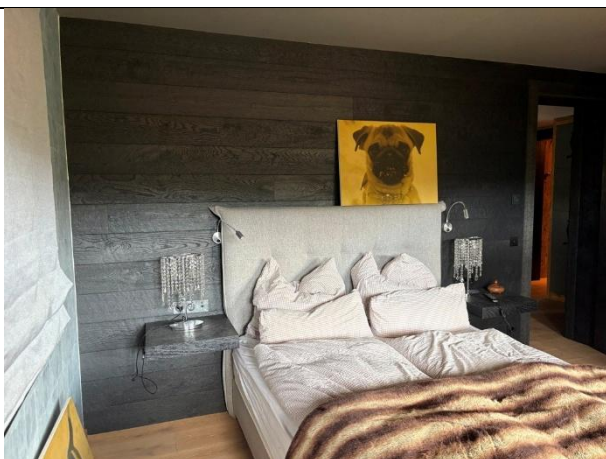


Abbildung 152: Schlafzimmer 1 EG



Abbildung 153: Schlafzimmer 1 EG

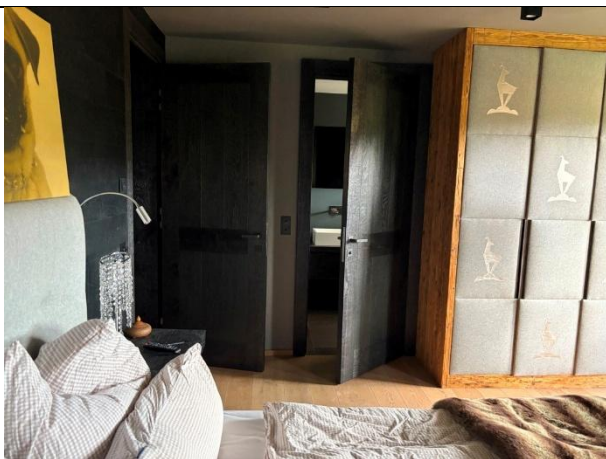


Abbildung 154: Schlafzimmer 1 EG



Abbildung 155: Schlafzimmer 1 EG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 156: Detailansicht Fenster



Abbildung 157: Detailansicht Fenster



Abbildung 158: Detailansicht Fenster



Abbildung 159: Balkon EG



Abbildung 160: Blick auf Terrasse im UG



Abbildung 161: Gartenbereich

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 162: Bad – SZ1



Abbildung 163: Bad – SZ1



Abbildung 164: Bad – SZ1



Abbildung 165: Bad – SZ1



Abbildung 166: Bad – SZ1

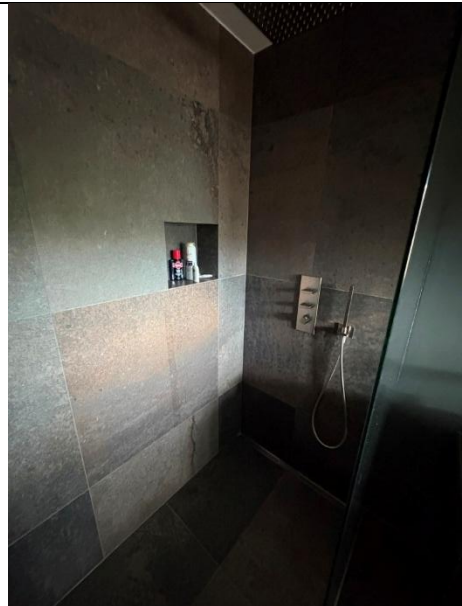


Abbildung 167: Bad – SZ1

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 168: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 169: Schlafzimmer 2 EG

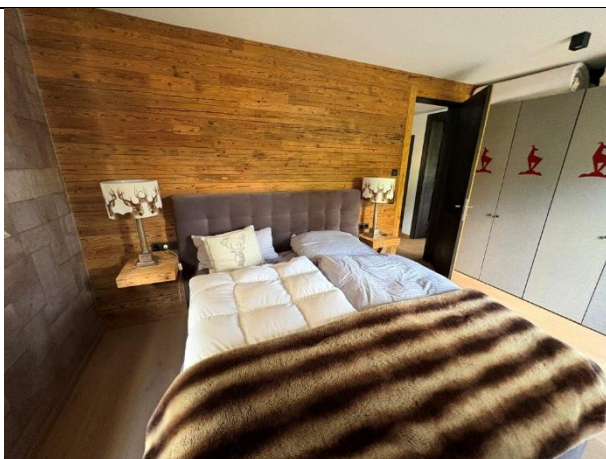


Abbildung 170: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 171: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 172: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 173: Schlafzimmer 2 EG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 174: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 175: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 176: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 177: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 178: Außenbereich vor SZ2 EG



Abbildung 179: Außenbereich vor SZ2 EG

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 180: Außenbereich vor SZ2 EG



Abbildung 181: Außenbereich vor SZ2 EG



Abbildung 182: Schlafzimmer 2 EG



Abbildung 183: Bad – SZ2



Abbildung 184: Bad – SZ2



Abbildung 185: Bad – SZ2

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 186: Bad – SZ2



Abbildung 187: Bad – SZ2

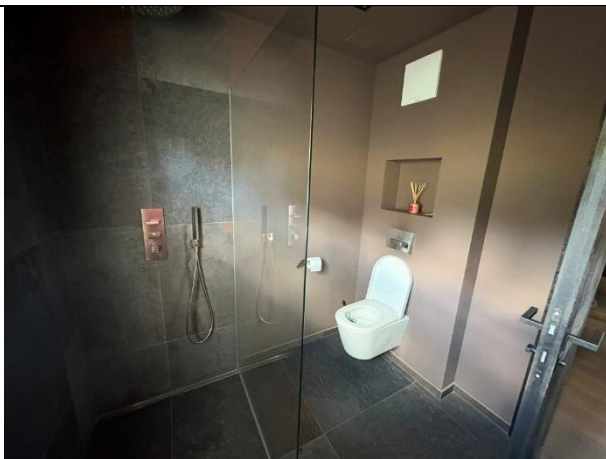


Abbildung 188: Bad – SZ2



Abbildung 189: Bad – SZ2

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 190: Stiege EG/Keller

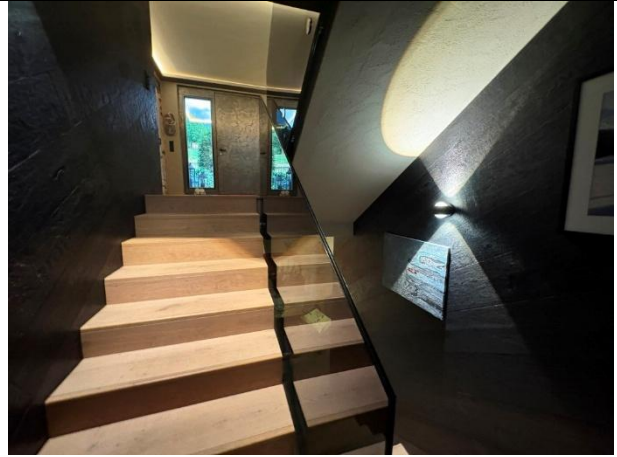


Abbildung 191: Stiege EG/Keller



Abbildung 192: Stiege EG/Keller



Abbildung 193: Gang Keller



Abbildung 194: Gang Keller

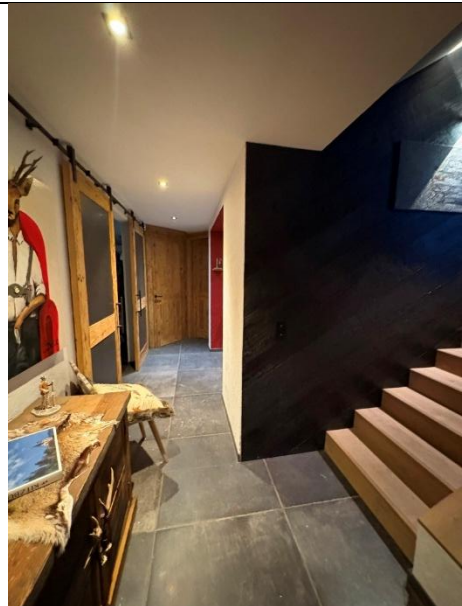


Abbildung 195: Gang Keller

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 196: Gang Keller



Abbildung 197: Gang Keller



Abbildung 198: Abstellraum



Abbildung 199: Gang Keller



Abbildung 200: Gang / Skiraum Keller



Abbildung 201: Garderobe

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 202: Garderobe



Abbildung 203: Garderobe



Abbildung 204: Skiraum



Abbildung 205: Skiraum



Abbildung 206: Skiraum

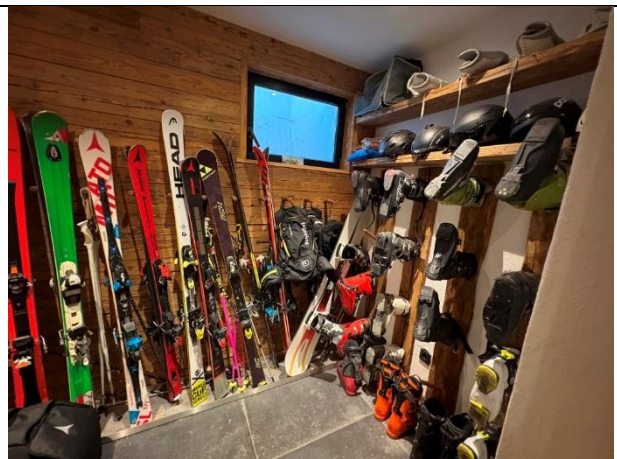


Abbildung 207: Skiraum

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 208: Skiraum



Abbildung 209: Waschküche



Abbildung 210: Waschküche



Abbildung 211: Waschküche



Abbildung 212: Gäste-WC Keller



Abbildung 213: Gäste-WC Keller

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 214: Gäste-WC Keller



Abbildung 215: Fitnessraum

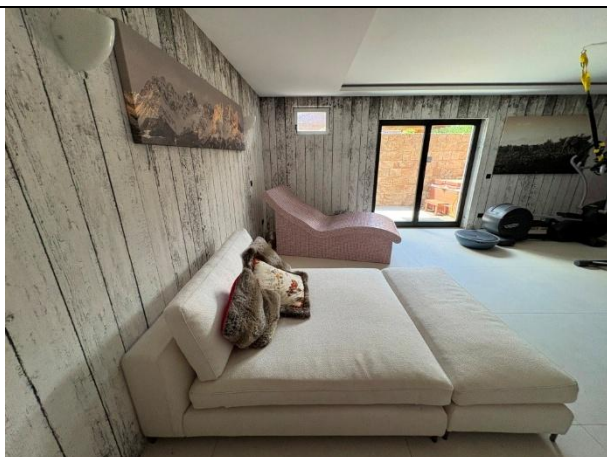


Abbildung 216: Fitnessraum



Abbildung 217: Fitnessraum



Abbildung 218: Fitnessraum

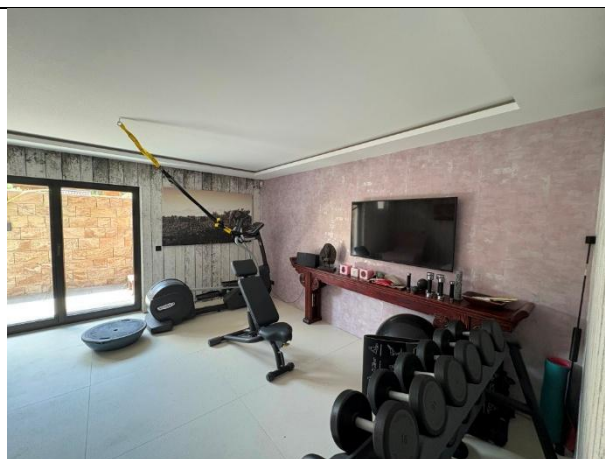


Abbildung 219: Fitnessraum

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 220: Fitnessraum



Abbildung 221: Fitnessraum



Abbildung 222: Fitnessraum

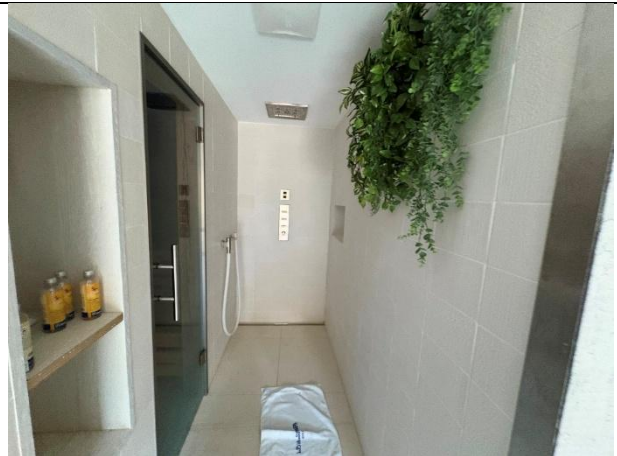


Abbildung 223: Fitnessraum / Dusche & Sauna

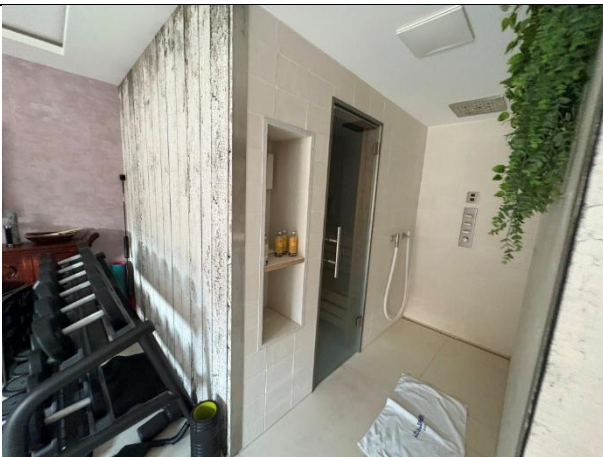


Abbildung 224: Fitnessraum / Dusche & Sauna



Abbildung 225: Terrasse Fitnessraum

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

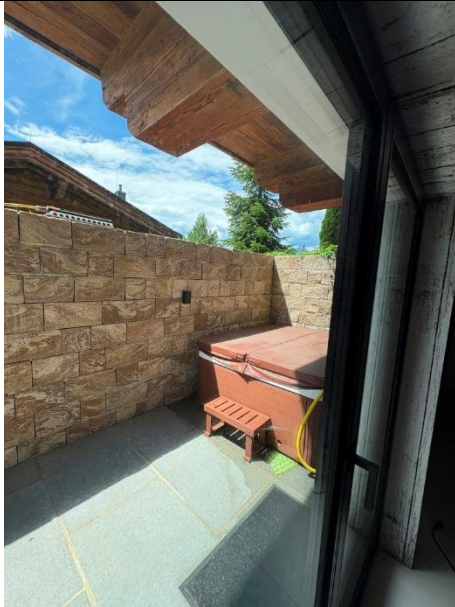


Abbildung 226: Terrasse Fitnessraum



Abbildung 227: Sauna



Abbildung 228: Sauna



Abbildung 229: Sauna

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 230: Bar



Abbildung 231: Bar



Abbildung 232: Bar

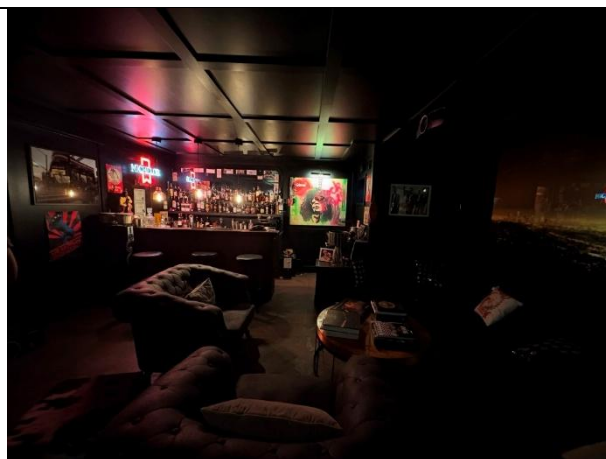


Abbildung 233: Bar



Abbildung 234: Bar

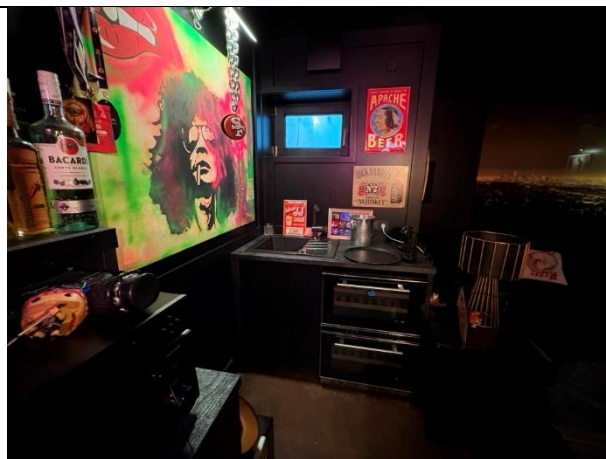


Abbildung 235: Bar

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 236: Bar



Abbildung 237: Bar



Abbildung 238: Bar



Abbildung 239: Bar



Abbildung 240: Bar



Abbildung 241: Bar

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026

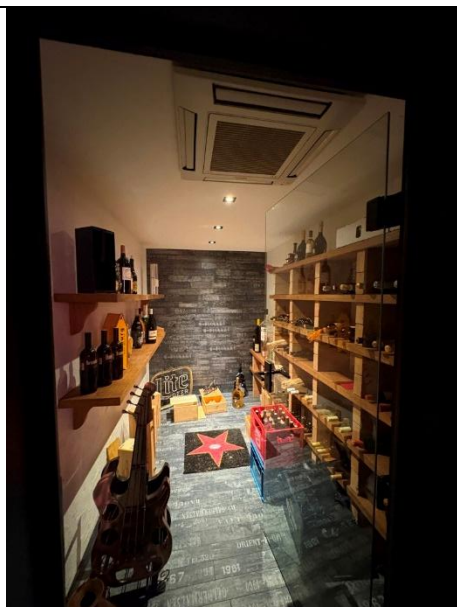


Abbildung 242: Weinkeller



Abbildung 243: Weinkeller



Abbildung 244: Weinkeller

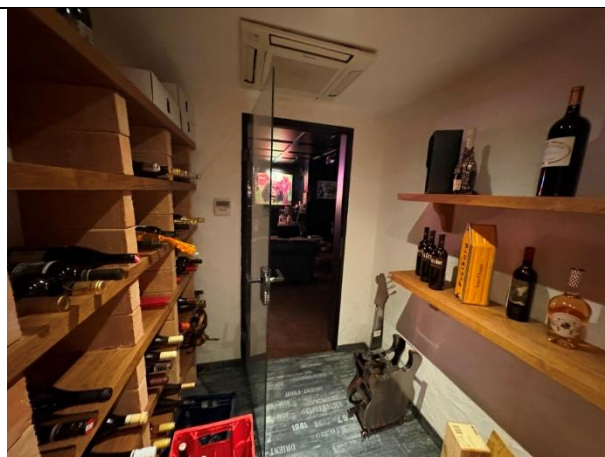


Abbildung 245: Weinkeller

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 246: Heizraum



Abbildung 247: Heizraum



Abbildung 248: Heizraum



Abbildung 249: Heizraum



Abbildung 250: Tankraum



Abbildung 251: Bsph. E-Installation

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 252: Bsph. E-Installation

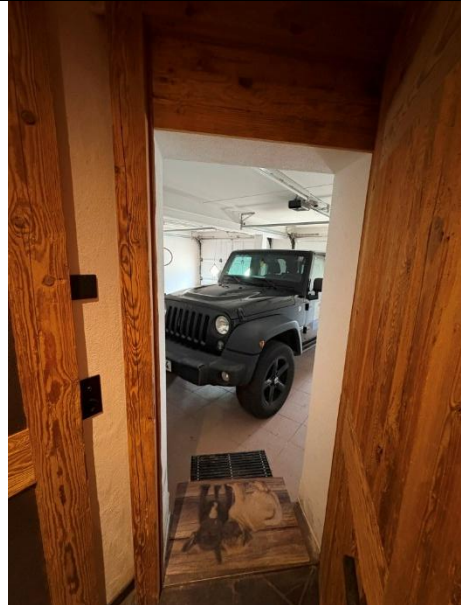


Abbildung 253: Garage



Abbildung 254: Garage



Abbildung 255: Bsph. Feuchtigkeitsschäden



Abbildung 256: Garage



Abbildung 257: Garage

Verkehrswertgutachten

Exklusives Einfamilienwohnhaus / Villa

Bichlachweg 73a, A-6370 Kitzbühel

August 2026



Abbildung 258: Garage



Abbildung 259: Garage



Abbildung 260: Bsp. Feuchtigkeitsschäden



Abbildung 261: Bsp. Feuchtigkeitsschäden



Abbildung 262: Bsp. schadhafte Holzverkleidung

Flächenzusammenstellung¹⁶

Zusammenstellung der Flächen						
Etage/Nr. der Einheit*	Fläche insgesamt	(Wohn-) Nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Garagenfläche in m²	Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Kellergeschoss						
Kino / Barraum	30,81	30,81				155,26
Weinkeller	5,35	5,35				
Garderobe	4,97	4,97				
Gang	12,49	12,49				
Lager	4,56	4,56				
Waschküche	5,69	5,69				
Lager	3,92		3,92			
Heizraum	6,83		6,83			
Tankraum	4,54		4,54			
WC	2,37	2,37				
Wellness	32,90	32,90				
Sauna	5,03	5,03				
Garage	43,72				43,72	52,00
Terrasse	11,56			11,56		
Kellergeschoss gesamt	174,74	104,17	15,29	11,56	43,72	207,26
Erdgeschoss						
Vorraum	24,46	24,46				179,54
Büro	10,58	10,58				
Masterschlafzimmer	18,60	18,60				
Schrankraum	10,80	10,80				
Masterbad 1	21,74	21,74				
WC 1	2,57	2,57				
Schlafzimmer 1 (inkl. Bad)	24,57	24,57				
Schlafzimmer 2	16,11	16,11				
Bad 2	6,06	6,06				
WC 2	2,28	2,28				
Terrasse	k.A.			k.A.		
Erdgeschoss gesamt	137,77	137,77	0,00	0,00	0,00	179,54
Obergeschoss						
Wohnen/Kochen/Essen	73,34	73,34				95,52
"WC" (Speieskammer; kein WC!)	3,16	3,16				
Terrasse	20,62			20,62		
Balkon	22,54			22,54		
Obergeschoss gesamt	119,66	76,50	0,00	43,16	0,00	95,52
Gesamtsumme	432,17	318,44	15,29	54,72	43,72	482,32

Quelle: genehmigte Einreichpläne v. 29.09.2016 sowie Tekturplan v. 09.05.2018 (unverändert)

Abbildung 263: Aggregierte Flächenzusammenstellung

¹⁶ Abgeleitet aus den genehmigten Plänen / baurechtlichem Letztstand.

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	hochwertiges Einfamilienwohnhaus / Villa		
Adresse	Bichlachweg 73a		
Grundstücksfläche m²	682	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	2010	Stichtag	2026

Nutzung	Fläche m²	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor (ausschl. auf WNFL+NF)
(Nutzfläche gem Baugenehmigung)			
Wohnnutzflächen	318,44	430,32	0,78
Nebenflächen	15,29		
Garage	43,72	52,00	0,84
Terrassen/Balkone*	54,72	*(mangels Flächenangabe exkl. Terrasse EG!)	
Summe	432,17	482,32	

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF	
Wohnhaus inkl. Nebenflächen	3.000,00	1.290.960
Garage	1.800,00	60 % der vollen Herstellungskosten 93.600

Herstellungskosten ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag (EURO)	
Ermittlung der Nebenkosten	
Baunebenkosten (%)	20,0% 276.912
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	10,0% 138.456
Außenanlagen	7,5% 103.842

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag (EURO)	
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80
Alter des Gebäudes in Jahre	16
Restnutzungsdauer in Jahre	64
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	64
(lineare Wertminderung)	

abzgl. Wertminderung wg. Alters	
	-20% -380.754

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	
div. Kleinreparaturen / Ausbesserungen (vgl. GA!)	-5.500,00 EURO
übergewandte offene Gemeindeforderungen	-1.331,58 EURO

Abschläge	
ca.	-0,45% -6.832
keine	0

Zuschläge	
ca.	0,00% 0

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	
	1.516.184
Bodenwert	3.069.000

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	
	3.069.000

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	
	4.585.184

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	
	4.585.184

Abbildung 264: Sachwertberechnung