

# Ing. Klaus KULLNIG

## SACHVERSTÄNDIGER

SV Ing. Klaus Kullnig, Adolf-Pichler-Straße 5, 6300 Wörgl

An  
Bezirksgericht Rattenberg  
Hassauerstraße 76 – 77  
6240 Rattenberg

Bmstr. Ing. Klaus Kullnig  
gerichtl. beeid. und zertifizierter  
Sachverständiger für  
Gutachten  
Liegenschaftsbewertungen  
Parifizierungen

Wörgl, 26.02.2026 kk/dm-I

## 4 E 2187/25k

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Kundl-Münster eGen  
Dorfstraße 14, 6250 Kundl

vertreten durch:

Mag. Martin Rappold  
Dorfstraße 14b, 6250 Kundl

Verpflichtete Partei:

Katrin Lemberger, geb. 04.12.1973  
Austraße 23, 6250 Kundl

## LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

### 1. BEWERTUNGSGEGENSTAND - INHALT

Gegenstand dieser Bewertung ist die

**Liegenschaft EZ 391, Gst. 262/28, Grundbuch 83108 Kundl**  
Adresse: Austraße 23, 6250 Kundl

Gerichtsbezirk Rattenberg

Liegenschaftseigentümer:

(lt. aktuellem Grundbuchsauszug)

5 Anteil:	1/1	Katrin Lemberger-Schnaitl, geb. 1973-12-04, Austraße 23, 6250 Kundl
-----------	-----	--

Inhalt:

- Gutachten – Seite 1 bis 23
- Anhang: Abbildungen anlässlich Augenschein – Seite 24 bis 46

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung  
EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 1 von 46

## 2. AUFTRAG – AUGENSCHHEIN – UNTERLAGEN – GUTSBESTAND

### **Auftrag**

Das Bezirksgericht Rattenberg hat den gefertigten Sachverständigen (gSV) am 10.11.2025 schriftlich beauftragt, den Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft einschließlich Bebauung zu bewerten.

Zweck der Bewertung ist eine Exekution, betreibende Partei Raiffeisenbank Kundl-Münster eGen, Dorfstraße 14, 6250 Kundl.

Gegenständliche Bewertung erfolgt auf Basis – unter Zugrundelegung – des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL 1992/150 in der neuesten Fassung.

*Der gSV erklärt hiermit, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen verfasst zu haben. Weiters besteht keine wirtschaftliche Verbindung mit dem Auftraggeber oder mit allen anderen Beteiligten an gegenständlicher Liegenschaft.*

### **Augenschein**

Am 11.12.2025 erfolgte der 1. Augenschein zur Besichtigung der Liegenschaft durch den gSV, dieser war jedoch nicht möglich. Es erfolgten Erhebungen am Bauamt.

Der 2. Augenschein erfolgte am 18.12.2025 im Beisein von Mag. Martin Rappold, Rechtsvertreter der betreibenden Partei, Christian Hechenblaikner, Gerichtsvollzieher, Alexander Lindner, Vertreter der Raiffeisenbank Kundl-Münster.

### **Zur Verfügung stehende Unterlagen**

- Grundbuchsauszug vom 20.11.2025
- Lageplan M 1:1000 – tiris vom 12.12.2025
- Flächenwidmungsplan – tiris vom 12.12.2025
- Gefahrenzonenplan – tiris vom 12.12.2025
- Lärmimmission – tiris vom 12.12.2025
- Ortsübersichtsplan mit Liegenschaft – tiris vom 12.12.2025
- Grund- und Bodenwerte aus ImmoMapping
- Baukosten/Herstellungskosten aus SV-Heft 2025
- Kostenermittlung von Fahrzeugentsorgung durch Fa. Ragg
- Bescheid vom 23.06.1964 – behördliche Genehmigung über die Errichtung des Wohnhauses mit Ordination und Garage
- Benützungsbewilligung vom 05.01.1967 mit Auflagen
- Pläne (Kopie) vom bestehenden genehmigten Einreichplan – vom Bauamt am 11.12.2025 erhoben – KG, EG, OG, und Schnitt

# Gutsbestand

Aufgrund des vorliegenden Grundbuchsatzuzuges besteht gegenständliche Liegenschaft aus



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83108 Kundl EINLAGEZAHL 391  
BEZIRKSGERICHT Rattenberg

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1805/2025

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
262/28	G	GST-Fläche	* 787	
		Bauf.(10)	138	
		Gärten(10)	649	Austraße 23

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 a gelöscht

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

5 ANTEIL: 1/1

Katrin Lemberger-Schnaitl

GEB: 1973-12-04 ADR: Austrasse 23, Kundl 6250

a 2406/2008 IM RANG 1877/2008 Kaufvertrag 2008-08-19 Eigentumsrecht

b 478/2009 Veräußerungsverbot

c 499/2017 Scheidungsvergleich 2016-12-13 Eigentumsrecht

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

4 a 2406/2008 Pfandurkunde 2008-08-29

PFANDRECHT

EUR 150.000,--

16 % Z, 21 % VuZZ, NGS EUR 45.000,-- für

Sparkasse Rattenberg Bank AG

b gelöscht

5 a 2406/2008 Pfandurkunde 2008-08-29

PFANDRECHT

EUR 40.000,--

16 % Z, 21 % VuZZ, NGS EUR 12.000,-- für

Sparkasse Rattenberg Bank AG

b gelöscht

6 a 478/2009 Schuldschein 2009-03-06

PFANDRECHT

EUR 33.000,--

6 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 3.300,-- für Land Tirol

7 a 478/2009

VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Land Tirol

8 a 506/2009 Pfandurkunde 2008-08-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 59.800,--

für Sparkasse Rattenberg Bank AG (FN 183535f)

b gelöscht

9 a 1570/2009 Pfandurkunde 2009-07-30

PFANDRECHT EUR 21.390,--  
 16 % Z, 21 % VuZZ, NGS EUR 6.417,-- für  
 Sparkasse Rattenberg Bank AG, FN 183535f  
 b gelöscht

10 a 2014/2019 Pfandurkunde 2019-10-01  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--  
 für Raiffeisenbank Kundl eGen (FN 39098y)  
 c 1266/2025 Hypothekarklage (1C 572/25g)

11 a 722/2020 Pfandurkunde 2019-10-01  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,--  
 für Raiffeisenbank Kundl eGen (FN 39098y)  
 c 1266/2025 Hypothekarklage (1C 572/25g)

12 a 327/2025 Bedingter Zahlungsbefehl 2024-11-28  
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.040,81  
 4 % Z pro Jahr aus EUR 2.040,81 ab 08.10.2024, Kosten EUR  
 417,68 samt 4 % Z seit 28.11.2024, Kosten EUR 363,14 für  
 Kundler Gemeindeimmobilien und Wärmeversorgung GmbH  
 (4E 413/25b)

13 a 1055/2025 Pfandurkunde 2019-10-01  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--  
 für Raiffeisenbank Kundl-Münster eGen (FN 39098y)  
 b 1266/2025 Hypothekarklage (1C 572/25g)

14 a 1805/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 173.447,59 samt 2,47 %  
 Z pro Vierteljahr kapitalisiert aus EUR 167.205,48 seit  
 23.05.2025, 3,80 % Z pro Vierteljahr kapitalisiert aus EUR  
 167.205,48 seit 23.05.2025, 5,25 % Z pro Vierteljahr  
 kapitalisiert aus EUR 6.242,11 seit 23.05.2025, 3,80 % Z  
 pro Vierteljahr kapitalisiert aus EUR 6.242,11 seit  
 23.05.2025 und der Kosten von EUR 8.776,18 samt 4 % Z seit  
 21.08.2025 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von EUR  
 2.030,04 (darin enthalten EUR 226,84 an USt) für  
 Raiffeisenbank Kundl-Münster eGen (4E 2187/25k)

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

20.11.2025 08:44:52

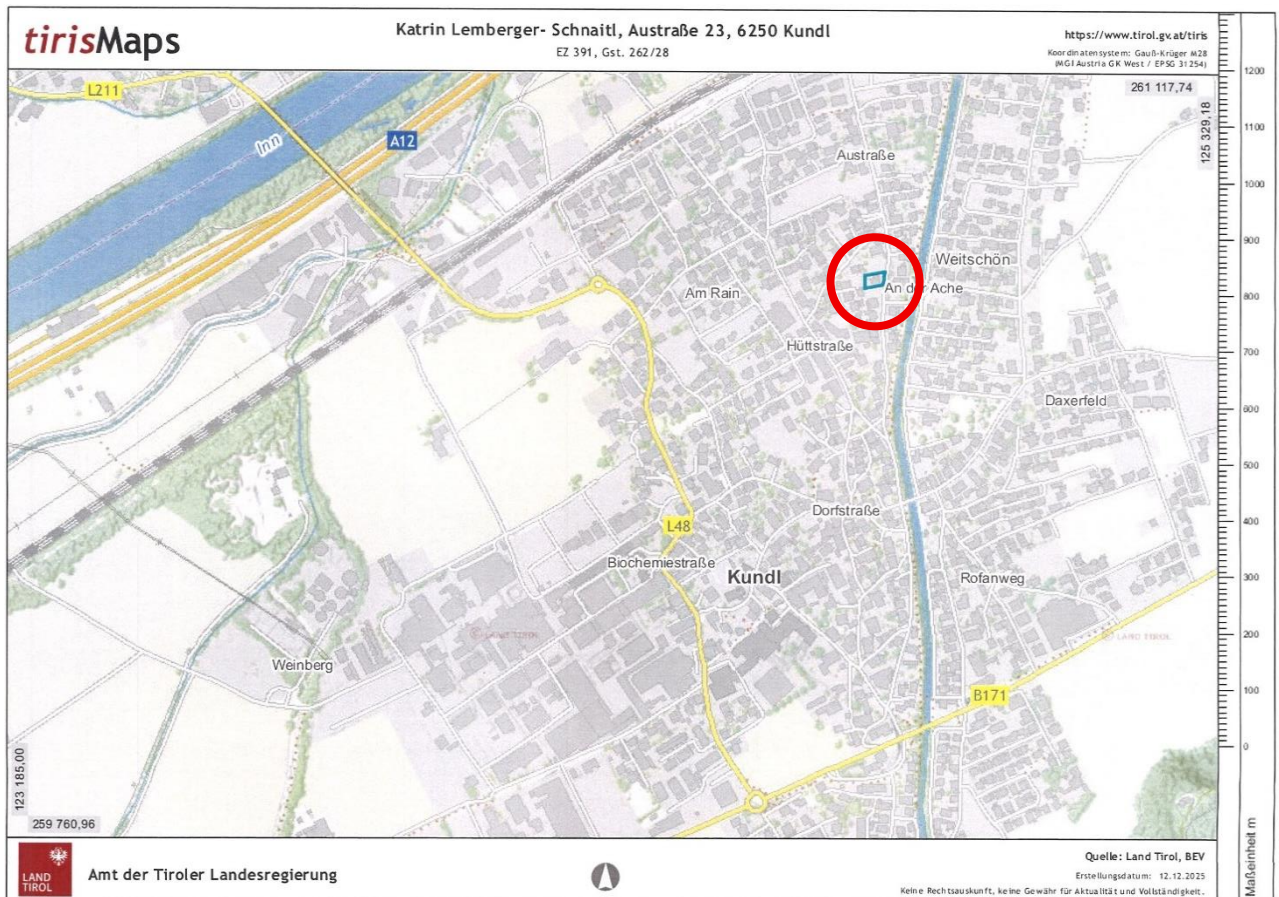
---

### 3. LAGE UND BESCHREIBUNG DES BESITZES (BEFUNDERHEBUNG)

#### 3.1 Grundstück

Befindet sich in Kundl (fast Ortszentrum). Trapezförmiges, längsgezogenes, ebenflächiges, bebautes Grundstück. Befindet sich nördlich vom Zentrum (Gemeindeamt) ca. 400 m (Luftlinie) entfernt. Ruhige, sonnige Wohnlage.

#### Ortsübersichtsplan



Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

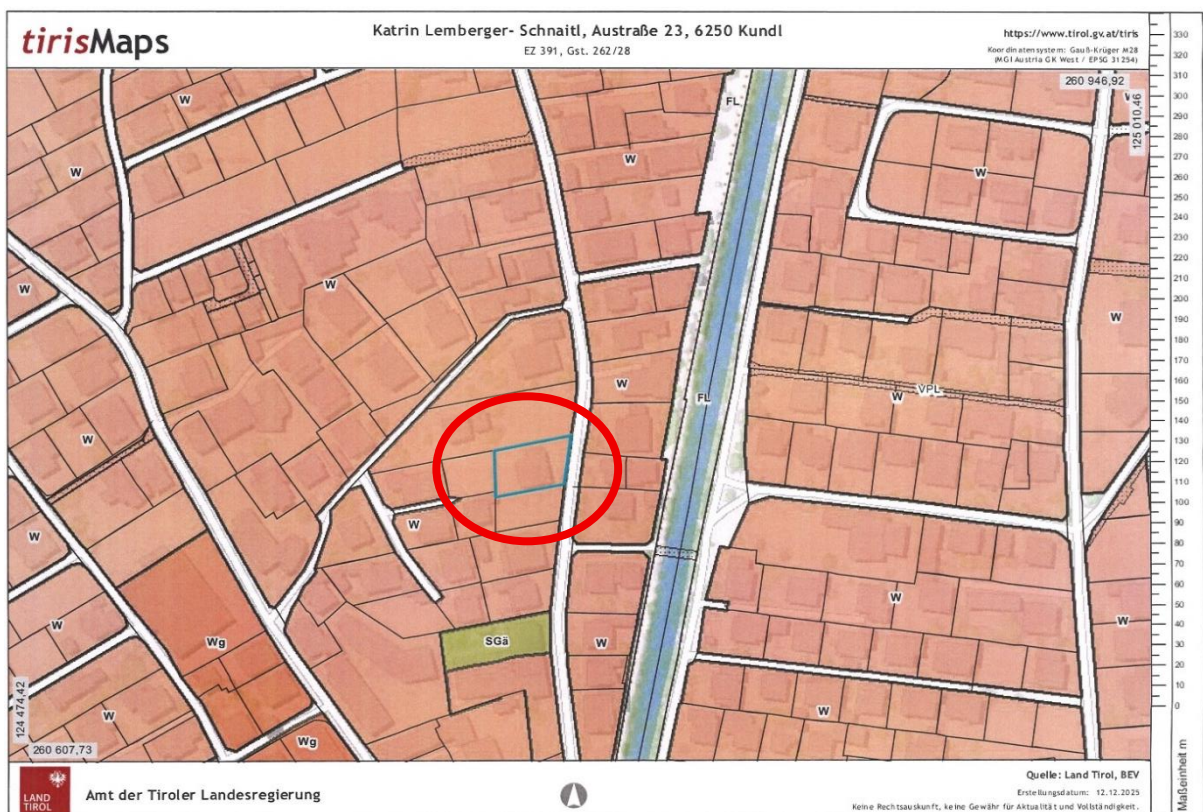
EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 5 von 46

Lageplan Abstand zum südlichen Gst. 262/43 beträgt ca. 4,40 m lt. Gemein-  
deamtabfrage



Widmung: Wohngebiet § 38.1



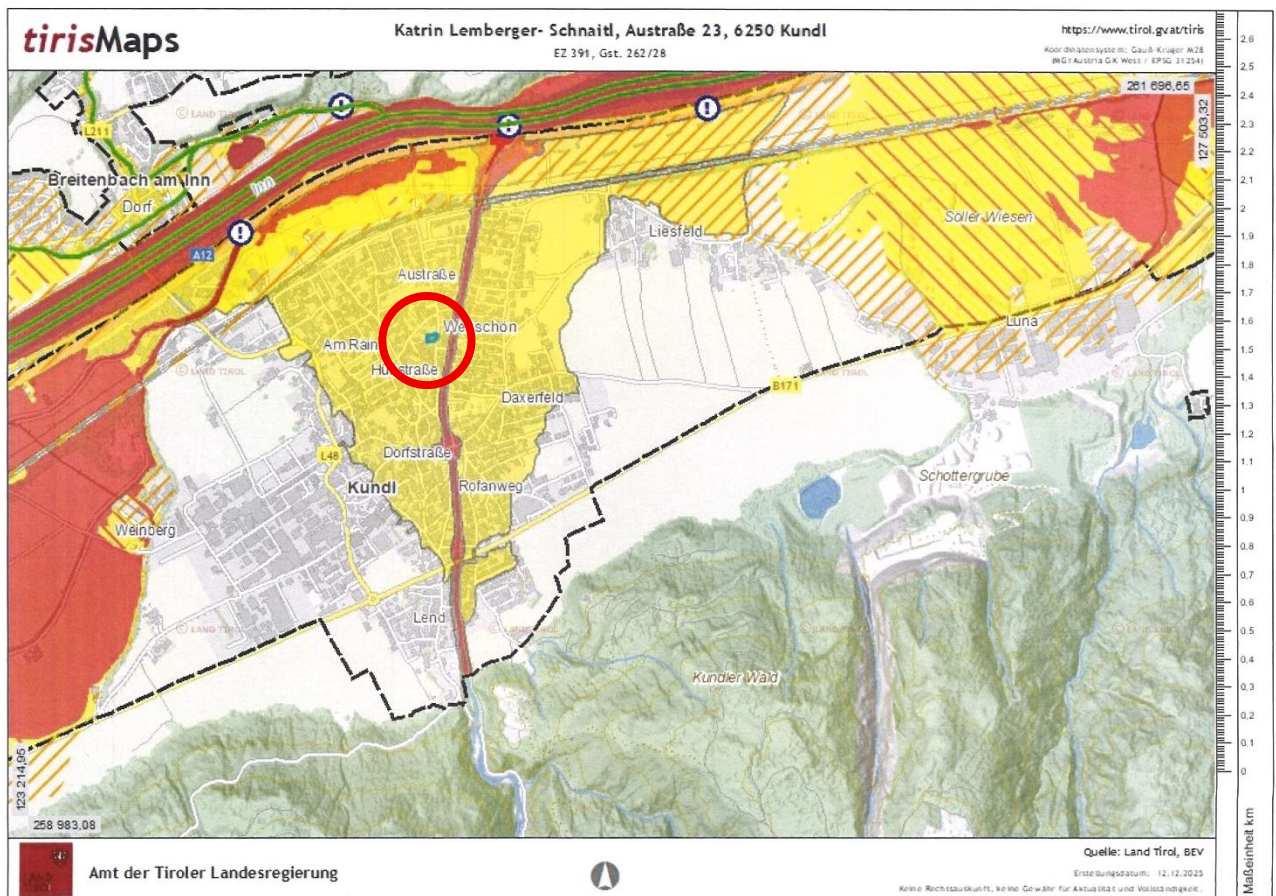
Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 6 von 46

Gefahrenzonen: Liegenschaft befindet sich in der gelben Zone



Erschließung

Zufahrt:

über B171 aus Wörgl bzw. Rattenberg im Westen, weiter über die Landesstraße L48, dann über öffentl. Verkehrsflächen - Gemeindestraßen

Elektrische Stromversorgung:

TINETZ

Wasserversorgung und

Entsorgung der Schmutzwässer:

Gemeindeleitungen

### 3.2 Gebäude

Behördlich genehmigt am 15.06.1964 ein Wohnhaus mit Unterkellerung. Bestehend aus Erdgeschoß, Obergeschoß mit Ordination und Garage.

Ausmaß: 14,10 x 11,70 m

Verbaute Fläche lt. Bescheid: 107,75 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 945 m<sup>3</sup>

Garage verbaute Fläche: 24,15 m<sup>2</sup>

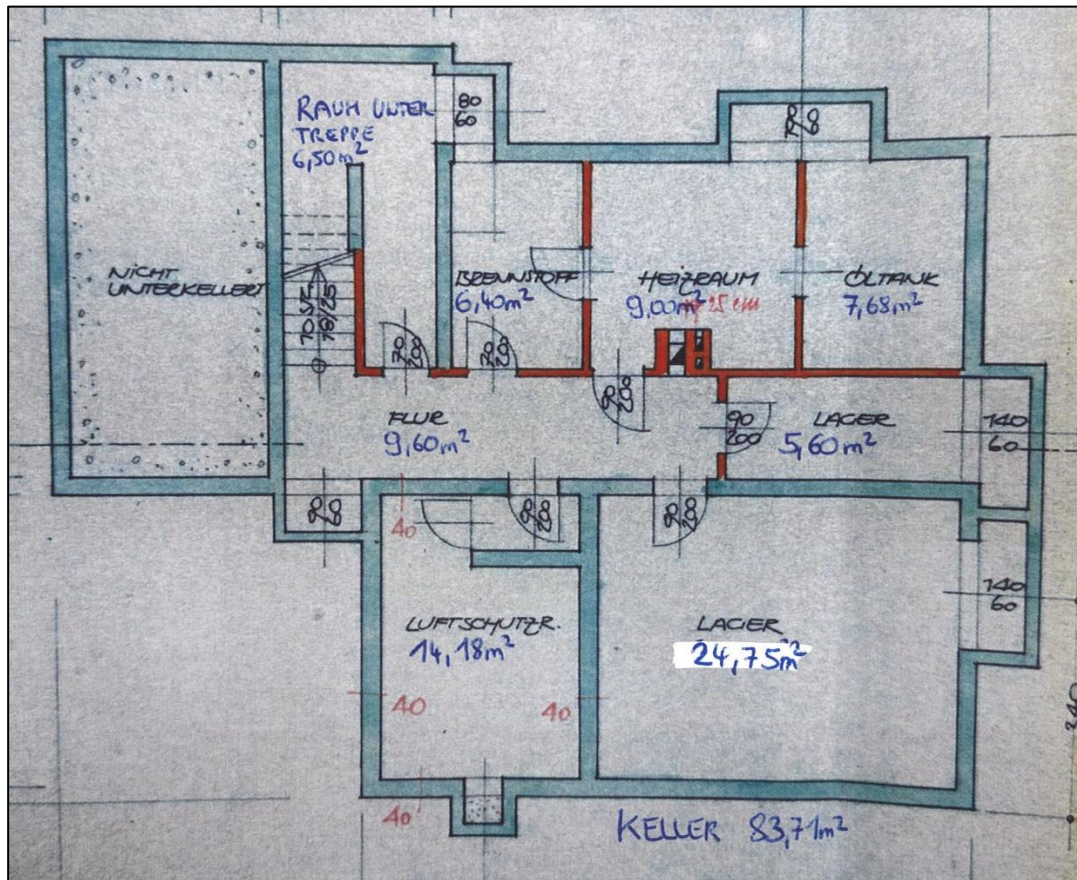
Behördlich genehmigte gewerbliche Fläche: 66,40 m<sup>2</sup> (Ordination im EG), restliche Nutzfläche für Wohnzwecke.

Benützungsbewilligung vom 03.01.1967, Zl. 153-26/1964/66, liegt vor.

Das Gebäude ist für den ständigen Wohnbedarf zu nutzen.

Das Gebäude besteht im Einzelnen aus:

Kellergeschoß – auf die Abbildungen im Anhang wird verwiesen

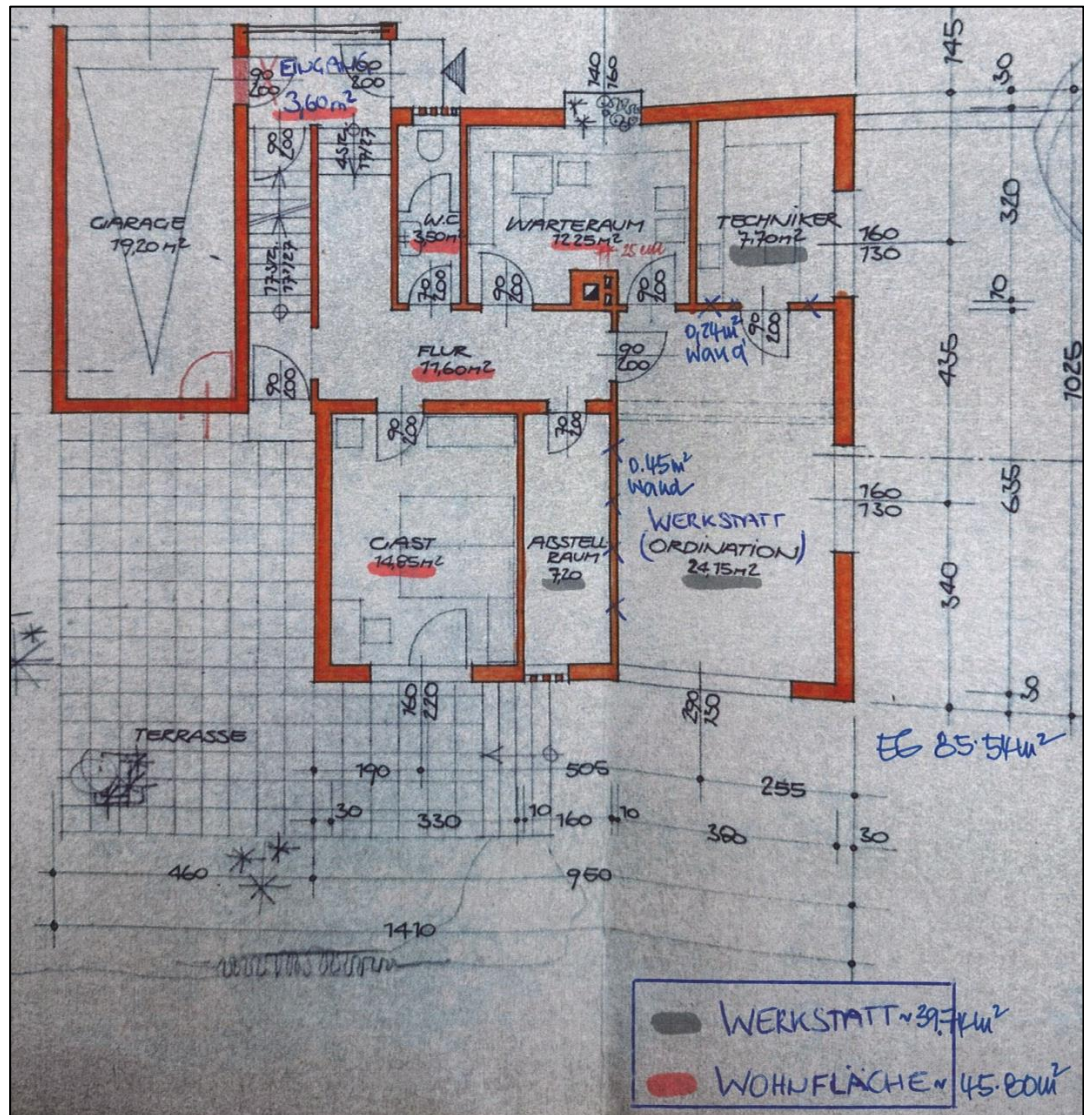


Flur	9,60 m <sup>2</sup>
Raum unter Treppe	6,50 m <sup>2</sup>
Brennstoff	6,40 m <sup>2</sup>
Heizraum	9,00 m <sup>2</sup>
Öltank	7,68 m <sup>2</sup>
Lager	5,60 m <sup>2</sup>
Lager	24,75 m <sup>2</sup>
Luftschutzraum	14,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	83,71 m <sup>2</sup>

KG in Massivbauweise errichtet. Kelleraußenwände in Stahlbeton, Genehmigung für die Ölheizung aus 1967 ist vorhanden.

Im Heizraum Fliesenbelag bzw. Terrazzobeläge, 1 Raum zu Wohnzwecken mit Holzriemenboden ausgebaut (behördlich nicht genehmigt).

Erdgeschoß – auf die Abbildungen im Anhang wird verwiesen



Eingang	3,60 m <sup>2</sup>
Flur	11,60 m <sup>2</sup>
WC	3,50 m <sup>2</sup>
Warteraum	12,25 m <sup>2</sup>
Gast	<u>14,85 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	45,80 m <sup>2</sup>
Terrasse	
Abstellraum	7,20 m <sup>2</sup>
Werkstatt (Ordination)	24,60 m <sup>2</sup>
Techniker	<u>7,94 m<sup>2</sup></u>
Werkstatt/Ordination gesamt	39,74 m <sup>2</sup>

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 10 von 46

Zwischenwand zwischen Technik und Ordination sowie zwischen Abstellraum und Ordination wurde entfernt.

Letztgenannte Räume (Technik, Ordination und Abstellraum) werden derzeit als „private“ Tischlerwerkstätte genutzt. Nutzungsänderung von Ordination zu einer „privaten“ Tischlerwerkstätte ist nicht vorhanden. Raumordnerisch ist ein Tischlerbetrieb im Wohngebiet § 38.1 ohnehin kritisch zu beurteilen.

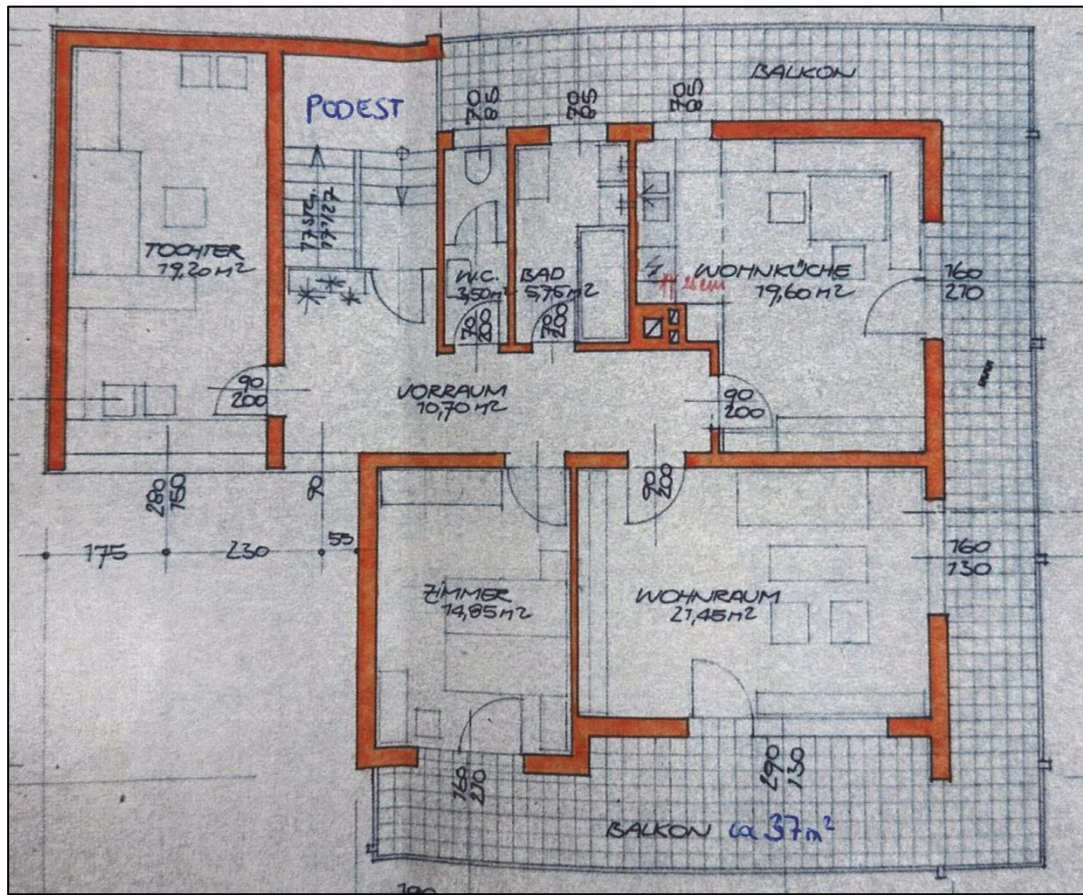
Gast-Raum bewohnbar mit aufgestauter Sanierungs- und Reinigungsbedarf.

Garage

19,20 m<sup>2</sup>

Garagentor fehlt, Schimmelbefall innen

Obergeschoß – auf die Abbildungen im Anhang wird verwiesen



Vorraum	10,70 m <sup>2</sup>
Tochter	19,20 m <sup>2</sup>
WC	3,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,75 m <sup>2</sup>
Wohnküche	19,60 m <sup>2</sup>
Wohnraum	21,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	<u>14,85 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	95,05 m <sup>2</sup>

Balkon ca. 37,00 m<sup>2</sup>  
 Ohne Bodenbelag, Rohbeton, Balkongeländer hat starken Reinigungsrückstand

OG soweit bewohnbar, aufgestauter Reinigungsbedarf, Einbauküche hat keine Restnutzung mehr, Innenanstrich ist zu erneuern.

### Technische Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Stampfbeton, Stahlbeton
Konstruktion:	Mauermassenbauweise, KG in Stahlbeton, oberirdische Gebäudeteile/Mauerwerk Ziegel samt Innenputz und Vollwärmeschutz außen, ob Dämmstärke ausreicht wurde vom gSV nicht geprüft
Dach:	Satteldach
Zwischenwände:	massiv, verputzt
Heizung:	zentrale Warmwasseraufbereitung, Zentralheizung wird mit Öl betrieben
Fenster:	Kunststoff, 2-fach
Fußböden:	gemischt, Fliesen, Terrazzo, Betonoberfläche im KG
Innentüren:	siehe Abbildungen
Treppen:	massiv, Holztrittbelag, Geländer
Geländer:	Stahl
Balkon:	Holzkonstruktion, weiß
Terrasse:	keine
Sanitäre Anlagen:	Standardausstattung, Boden/Wände verflies – siehe Abbildungen

### Bauzustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes gesamt gesehen ist anhand der angeführten Skala als **renovierungsbedürftig** zu bezeichnen.

### Skala Zustand:

*Renovierungsbedürftig:* renovierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt, z.B. Garage und Teil Werkstätte (Ordination) und Kellerräume

Vordach bzw. Balkonteile sind weiß gestrichen und haben massiven Reinigungsbedarf, wegen Schimmelbefall.

Generalsanierung der Holzoberflächen sowohl Balkone und Vordach zur Gänze zwingend notwendig – siehe Abbildungen.

Im gesamten Gebäude aufgetauter Reinigungsbedarf und Reparaturaufwand – siehe Abbildungen im Anhang.

#### 4. BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Baulichkeit mit Stichtag 18.12.2025.

Angesichts der Unsicherheiten, der in der Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Grundstücksverkäufe zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Energieausweis:

Es wurde **kein** Energieausweis vorgelegt. Unterstellt wird daher ein dem Alter des Gebäudes und der Bauart entsprechender Standard.

Weiters wird angenommen, dass das Grundstück kontaminations- und ablastenfrei ist.

Umsatzsteuer:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 20%.

Planstand/Naturstand:

Eine Prüfung der Grundstücksecken oder des Gebäudes inwieweit der Naturstand mit den baubehördlich genehmigten Plänen übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde vereinbart, dass der im Gutachten eingefügte Plan, der die Wohneinheit und die Außenflächen darstellt, der Bewertung zugrunde-gelegt wird und keine Naturaufnahmen vorgenommen werden.

BEGRÜNDUNG:

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sind die Grundsätze für die Wertermittlung festgelegt. Laut §7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen ein Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut §3 LBG sind für die Bewertung folgende Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren.

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

#### §4 LBG – Vergleichswertverfahren:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu – oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Dem Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich Ziel führend.

#### §6 LBG – Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen.

Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

#### §5 LBG – Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

## ANGEWENDETES BEWERTUNGSVERFAHREN:

Vergleichswertverfahren – Grund und Boden

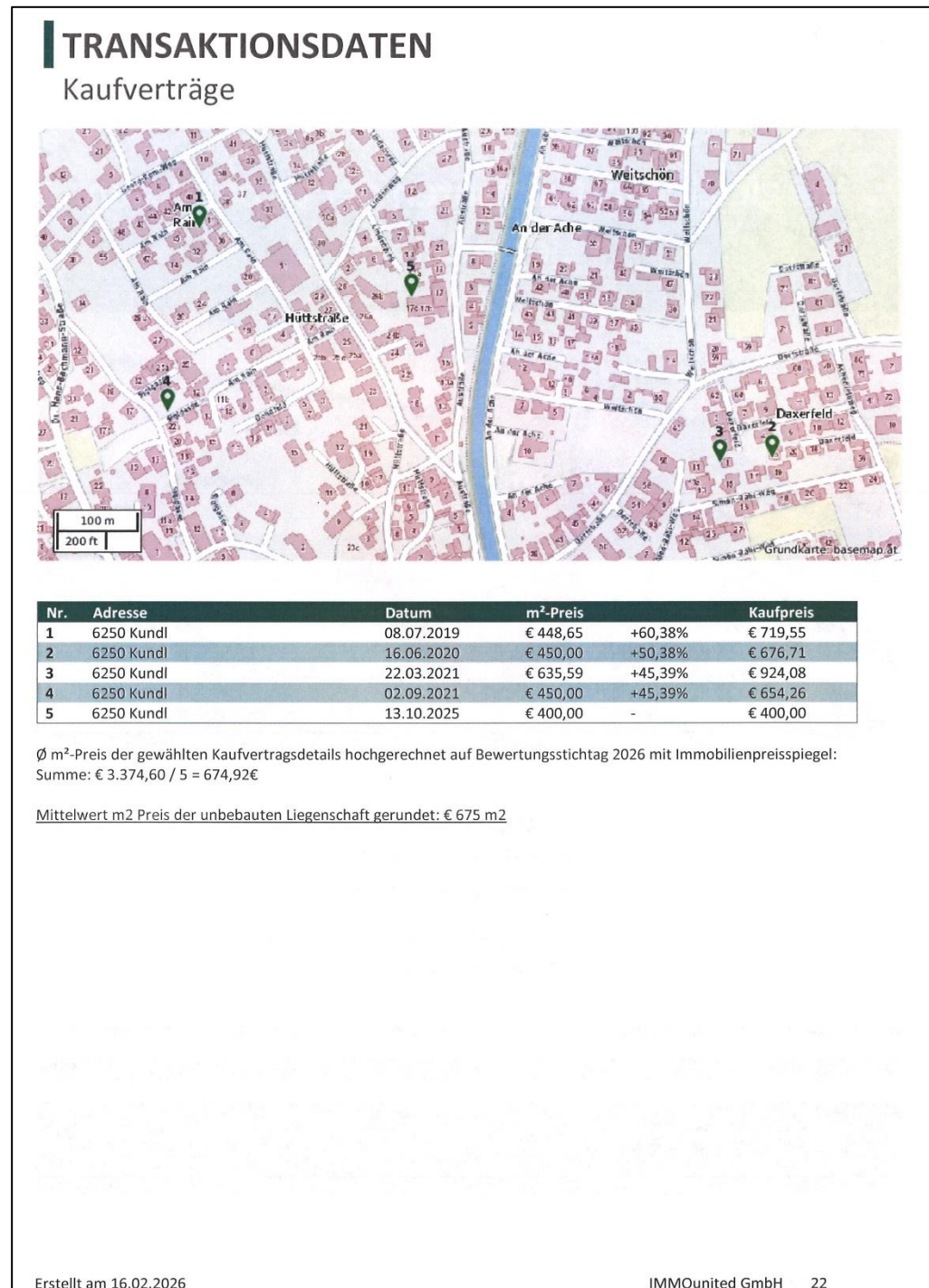
Ertragswertverfahren – Vermietung findet keine statt, daher kein Ertragswert

Sachwertverfahren - Gebäude

### 4.1 Grund und Boden

Aus tatsächlichen Verkäufen (Kaufverträge liegen dem gSV vor) wird der Grund- und Bodenwert ermittelt, das sind im Einzelnen:

Aktuell wurden 5 Vergleichswerte erhoben.



Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 16 von 46

# Grundstückswerte aus erhobenen Verkäufen – Detailangaben/Lage

## TRANSAKTIONSDATEN

### Kaufvertragsdetails

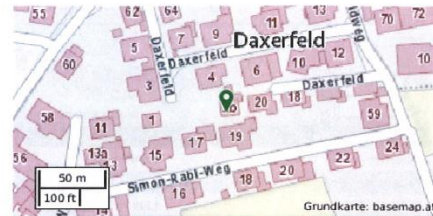
(1)  
6250 Kundl



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	83108
Einlagezahl (EZ)	735
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	831
Tagebuchzahl (TZ)	1547/2019
GST-Fläche	925,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	925,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	08.07.2019
Kaufpreis	€ 415.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 448,65
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 415.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Bemerkungen:  
Keine Angabe.

(2)  
6250 Kundl



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	83108
Einlagezahl (EZ)	1179
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	831
Tagebuchzahl (TZ)	1368/2020
GST-Fläche	372,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	372,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	16.06.2020
Kaufpreis	€ 167.400,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 450,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 167.400,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Bemerkungen:  
Neues GST

Erstellt am 16.02.2026

IMMOUnited GmbH 23

(3)  
6250 Kundl



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	83108
Einlagezahl (EZ)	1179
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	831
Tagebuchzahl (TZ)	1155/2021
GST-Fläche	590,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	590,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	22.03.2021
Kaufpreis	€ 375.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 635,59
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 375.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Bemerkungen:  
Keine Angabe.

(4)  
6250 Kundl



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	83108
Einlagezahl (EZ)	746
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	831
Tagebuchzahl (TZ)	2147/2021
GST-Fläche	400,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	02.09.2021
Kaufpreis	€ 180.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 450,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 180.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Bemerkungen:  
Keine Angabe.

(5)  
6250 Kundl



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	83108
Einlagezahl (EZ)	1280
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	831
Tagebuchzahl (TZ)	2261/2025
GST-Fläche	343,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	343,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	13.10.2025
Kaufpreis	€ 137.200,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 400,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 137.200,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Ja
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Bemerkungen:  
neu gebildetes GST

Erstellt am 16.02.2026

IMMOUnited GmbH 25

Gst. 262/28      787 m<sup>2</sup> x € 675,00/m<sup>2</sup>      € 531.225,00

Aufschließungskosten: umbauter Raum nach TVAAG, Kanal,  
Wasser, ca. 950 m<sup>3</sup> x € 25,00/m<sup>3</sup>      € 23.750,00  
Elektro-Hausanschluss      € 3.000,00  
Wert des erschlossenen Grundstücks ..... € 557.975,00

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 19 von 46

## 4.2 Gebäude

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. MwSt. in Anlehnung an die am Baumarkt vorhandenen Errichtungskosten in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht.

Baukosten lt. SV-Heft 3/2025 für „normale“ Ausstattung € 3.600,00/m<sup>2</sup>.

Ordination/Werkstatt wird mit 50 % vom Richtwert angesetzt, € 1.800,00/m<sup>2</sup>, Keller mit 35 % vom Richtwert → € 1.260,00/m<sup>2</sup>, und Garage mit 60 % vom Richtwert und davon wieder 50 % Rohbauanteil, weil Garage nicht zur Gänze fertiggestellt ist → € 1.080,00/m<sup>2</sup> bewertet.

Alterswertminderung (AWM):

Errichtet 1964, Alter 62 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 75 Jahre

AWM nach Ross: 76 %

### 4.2.1 Sach-Zeitwert

Kubatur	Neubauwert	Alters- u. techn. Wertminderung	Zeitwert
✓ KG 83,71 m <sup>2</sup>	€ 1.260,00/m <sup>2</sup>	76 %	€ 25.314,00
✓ Wohnfläche			
EG 45,80 m <sup>2</sup>			
OG <u>95,05 m<sup>2</sup></u>			
140,85 m <sup>2</sup>	€ 3.600,00/m <sup>2</sup>	76 %	€ 121.694,00
✓ Garage 19,20 m <sup>2</sup>	€ 1.080,00/m <sup>2</sup>	76 %	€ 4.977,00
✓ Werkstatt 39,74 m <sup>2</sup>	€ 1.800,00/m <sup>2</sup>	76 %	€ 17.168,00
✓ Balkon 37,00 m <sup>2</sup> x 0,20	€ 3.600,00/m <sup>2</sup>	76 %	<u>€ 6.394,00</u>
Zwischensumme/Übertrag			€ 175.547,00

Übertrag € 175.547,00

abzgl. Instandsetzungen, Sanierungen, Müllentsorgung,  
übermäßige Gebrauchsspuren, Schimmel entfernen, An-  
strich Fassade und Holz erneuern, geschätzt - € 35.000,00

Küche, Ofen, Zeitwert € 2.000,00

KFZ vor Gebäude ist nicht fahrtüchtig (durch Brandan-  
schlag zerstört – siehe Abbildungen), Abholung und Ent-  
sorgung durch Fa. Ragg, Hall. Jedoch ist davon auszuge-  
hen, dass bei den KFZ Öl/Treibstoff/Schmiermittel auf  
die darunter befindlichen Gartenfläche ausgelaufen sind,  
daher Bodenmaterial entfernen mit Bagger und Entsor-  
gung, neues Hinterfüllmaterial und Humus einbringen, ge-  
schätzt - € 5.000,00

Gebäudeanteil..... € 137.547,00

Grundstücksanteil € 557.957,00

Gebäudeanteil € 137.547,00

Substanzwert € 695.504,00

### 4.3 Verkehrswert

§ 7 lt. LBG Absatz 3 der Erläuterungen lautet wie folgt:

Auch wenn der SV nur ein Wertermittlungsverfahren, also nicht etwa eine "Kombination mehrerer Methoden" anwendet, muss das rechnerische Ergebnis dieses Verfahrens noch nicht mit dem Verkehrswert oder dem durch Gesetz oder Rechtsgeschäft als maßgeblich bestimmten anderen Wert identisch sein. Es ist durchaus denkbar, dass Wert bestimmende Umstände weder durch die gewählte Methode noch durch andere Wertermittlungsverfahren hinreichend erfasst werden können. Deshalb darf sich der SV bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewandten Bewertungsmethode begnügen, sondern er muss den so errechneten Wertbetrag (Substanzwert) vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse würdigen und unter Umständen auch korrigieren. Um diese "Nachkontrolle" an Hand der Marktverhältnisse fundiert vornehmen zu können, muss der Bewertungs-SV kontinuierliche Marktbeobachtung betreiben.

Marktbeobachtungen können sein:

- Das regelmäßige Studium von Zeitungsinseraten oder Verkaufsangeboten und Kaufwünschen und dabei auch die Erfassung von Veränderungen der Angebote im zeitlichen Verlauf (z.B. ob ein zunächst zu hoch angesetzter Verkaufspreis in späteren Inseraten nach unten korrigiert wird oder ob ein höherer Preis erzielt wurde).
- Der Besuch von Versteigerungsterminen in Zwangsversteigerungsverfahren oder im Rahmen von freiwilligen Feilbietungen.
- Der Kontakt und Erfahrungsaustausch mit Immobilienmaklern.
- Allenfalls die eigenständige Teilnahme am Immobilienmarkt.
- Das Studium der Urkundensammlung des Grundbuchs, dies insbesondere im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit konkreten Bewertungsaufträgen.

Wenn der SV auf Grund dieser Nachkontrolle ein Abgehen von dem nach der gewählten Methode rechnerisch ermittelten Betrag für erforderlich hält, muss diese Abweichung sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach im Bewertungsgutachten nachvollziehbar begründet werden.

**Die Begründung lautet wie folgt:**

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage/schlechte Konjunktur, geringere Nachfrage am Immobilienmarkt, somit eingeschränkter Käuferkreis, etwas Lärmimmission am Grundstück, sowie aufgrund der Gefahrenzone Wildbach- und Lawinenverbauung/Zone gelb, wird ein Anpassungsabschlag von 10 % bis 20 %, Mittel 15 %, in Abzug gebracht.

Wert Grund und Boden lt.4.1	€ 557.957,00
Gebäude Sach-Zeitwert lt.4.2.1	€ 143.547,00
Substanzwert	€ 695.504,00
abzgl. 15 % Anpassungsabschlag	- € 104.325,60
	€ 591.178,40
<b>Verkehrswert .....</b>	<b>~ € 591.000,00</b>

Verkehrswert Liegenschaft EZ 391, Gst. 262/28, GB 83108 Kundl Gerichtsbezirk Rattenberg..... <b>€ 591.000,00</b>
---

Stichtag der Bewertung: 18.12.2025

Nachstehende Abbildungen wurden anlässlich  
des Ortsaugenscheines vom gSV angefertigt

### Ansichten

#### Ostansicht



#### Blick nach Süden



#### Südostansicht



Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 24 von 46

Südansicht



Westansicht



Grünfläche nach Westen



Westansicht mit Grundstück



Nordwestansicht



Kellergeschoß

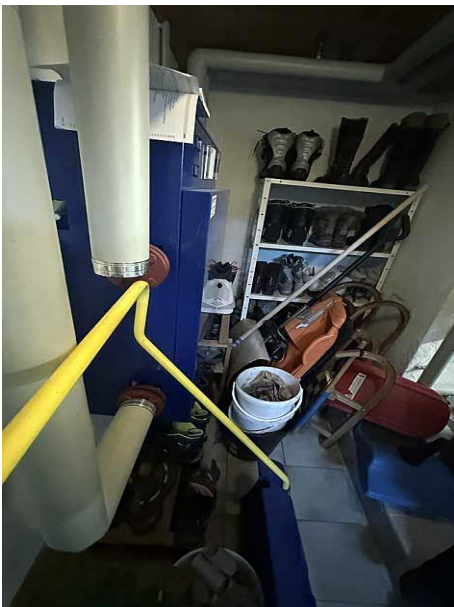
Heizraum



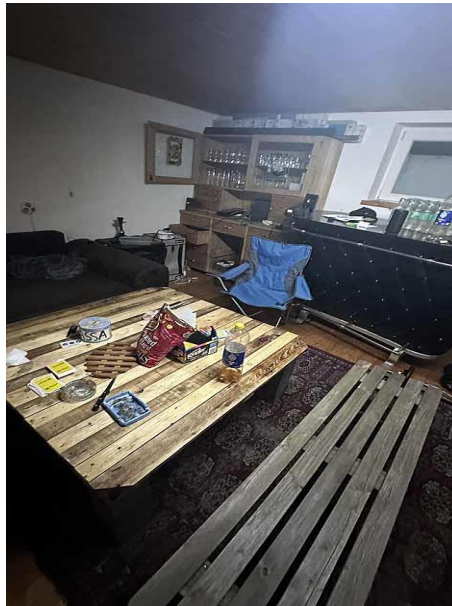


Nachstehende Abbildungen zeigen alle Kellerräume:  
Kellerräume





Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

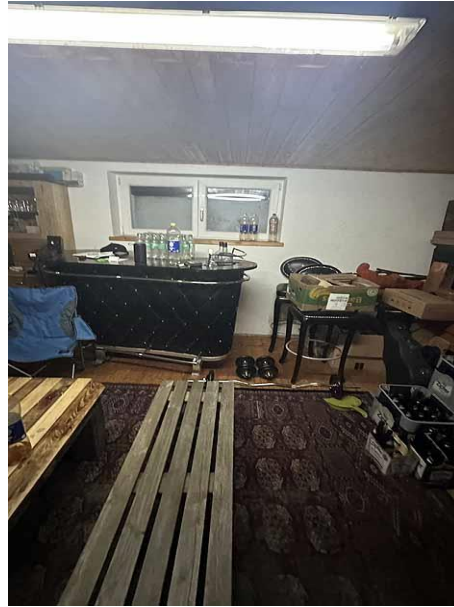


Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

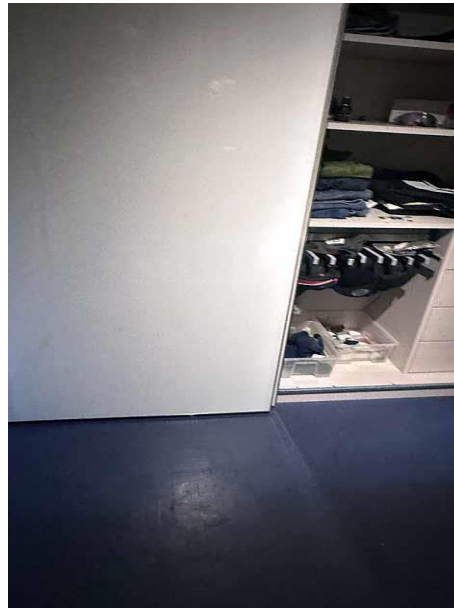
EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 29 von 46



## Erdgeschoß

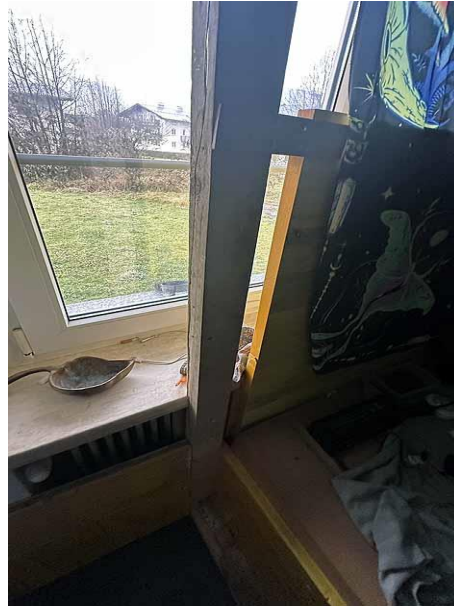
### Flur



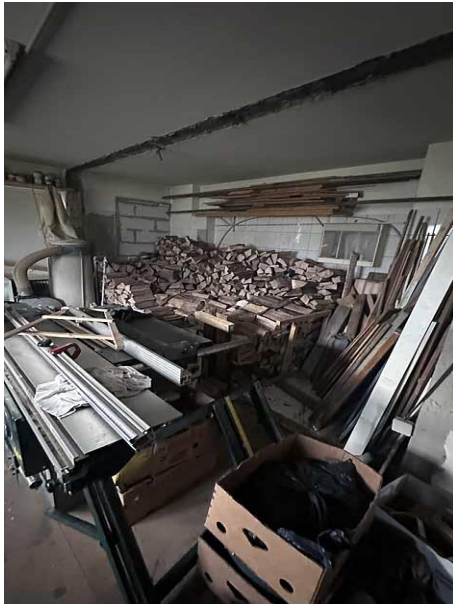


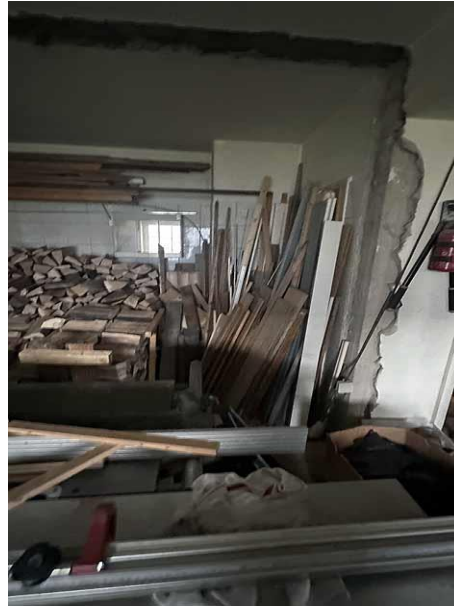
Zimmer (Gast) 14,85 m<sup>2</sup>



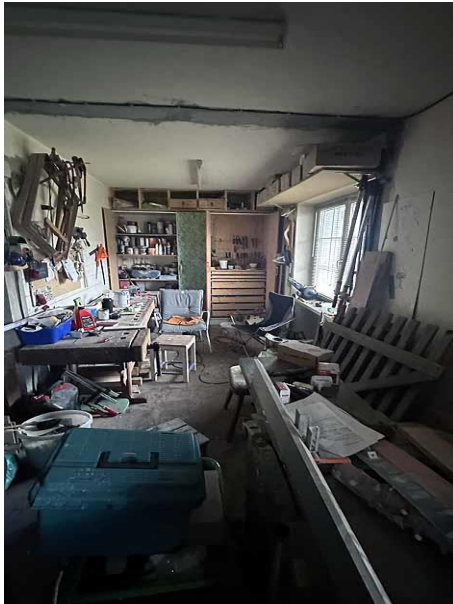


Ehemalige Ordination – jetzt „Tischlerwerkstätte“





Blick in den „Technikraum“



## Warteraum



Türe Flur in „Ordination



WC 3,50 m<sup>2</sup>



Kellertreppe, Blick vom KG ins EG



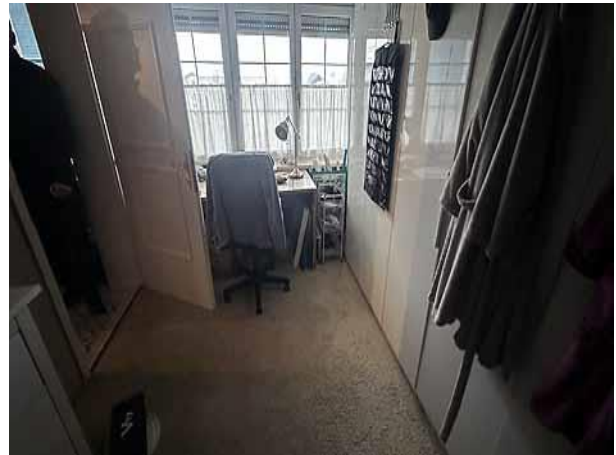
## Obergeschoß

### Bad

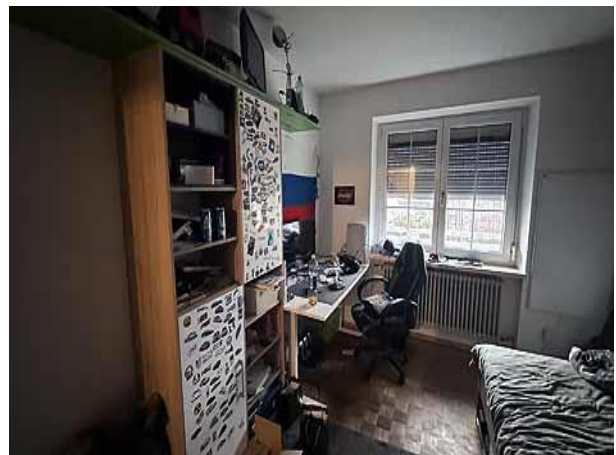




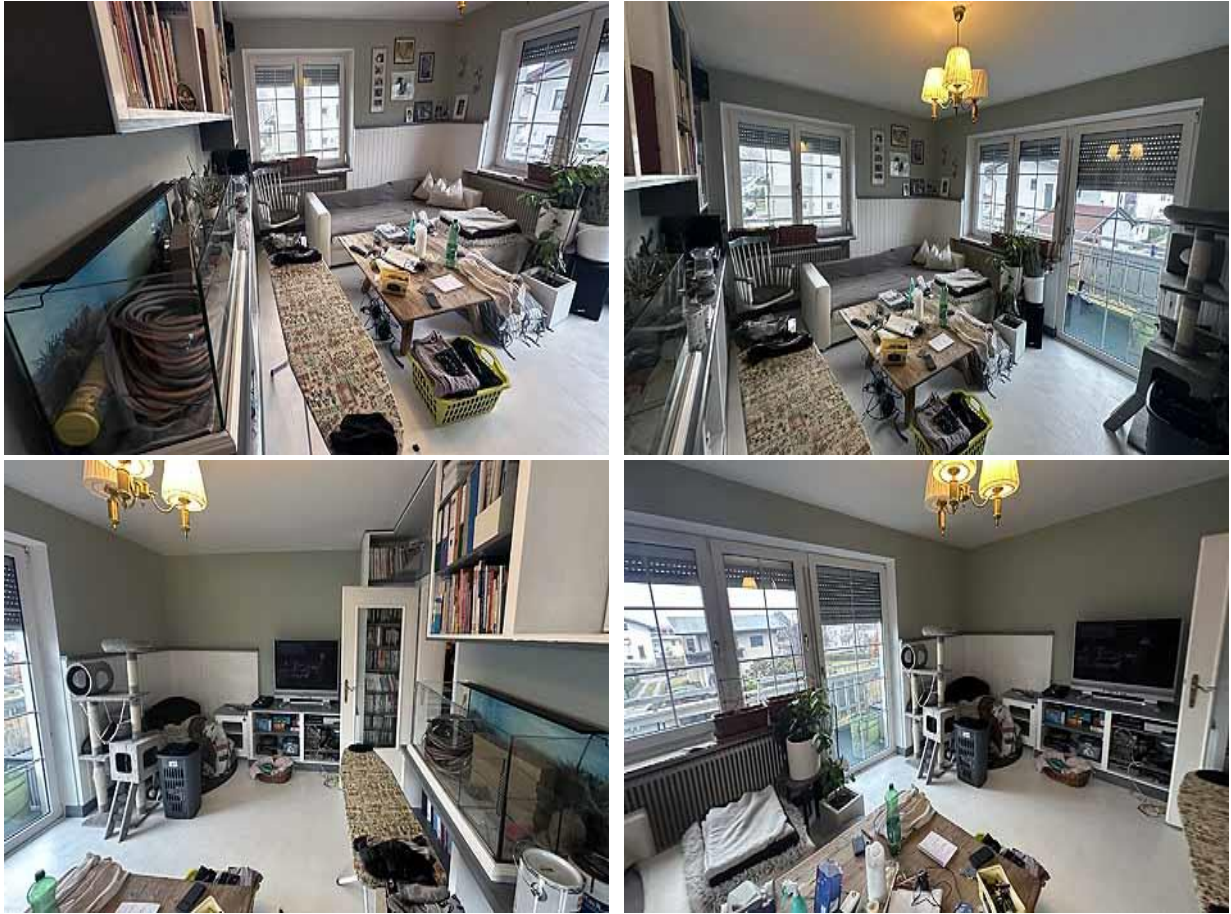
Zimmer (Tochter) 19,20 m<sup>2</sup>



Zimmer 14,85 m<sup>2</sup>



## Wohnraum



## Wohnküche



Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 391 GB 83108 Kundl – Lemberger Katrin, BG Rattenberg

Seite 38 von 46



Essbereich



## Balkonausgang



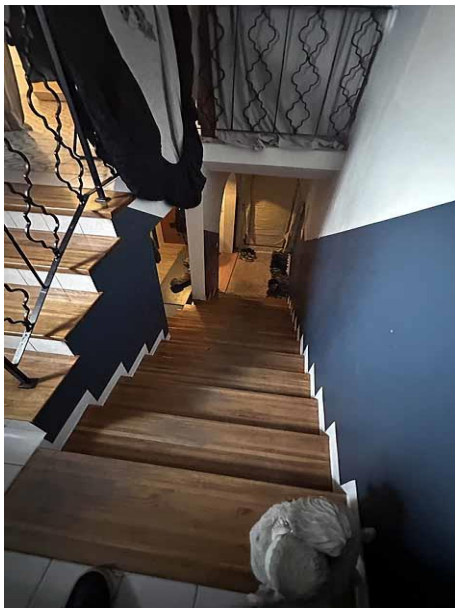
## Vorraum



Blick auf Podest, Treppe EG ins OG



Blick vom Podest in das EG nach unten



Treppe EG ins OG (ohne Handlauf)



Balkon westseitig – dunkle Stellen sind Schimmelbefall



Untersicht Vordach mit massivem Schimmelbefall durch Umweltfeuchte hervorgerufen





### Balkonbrüstung





Fehlende Abdichtung an Balkontüre im OG



## Garage

Innenputz fehlt, Bodenbelag fehlt, Garagentor fehlt

