
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 10. März 2026
Az.: 3 E 2781/25a
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil**
(B Lfd. Nr. 30 und B Lfd. Nr. 31)
in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 3

Katastralgemeinde:	Oberndorf
Grundstücksnummern:	4594/6
Grundbuch:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82110
Einlagezahl:	1092
Wohnungseigentum:	Wohnung Top W 12 WEG-Anteil: 71/2.176, WEG-Anteil: B-LNr. 30 WEG-Anteil: 71/2.176, WEG-Anteil: B-LNr. 31
Eigentümer:	Herr Jens Luitjens und Frau Romana Luitjens
zum Wertermittlungstichtag:	20. Jänner 2026 (Tag des Ortstermins)

Verkehrswert, Wohnung Top W 12
inkl. Kellerabteil,
B-LNr. 30 und B-LNr. 31 zum
20.01.2026:

286.000,-- Euro

(in Worten: zweihundertsechundachtzigtausend EUR)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs der Wohnung Top W 12 zum
20.01.2026:

7.700,-- Euro

(in Worten: siebtausendsiebenhundert EUR)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beedeter 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 Mitglied des Vorstands der DVFA

Anschrift:

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



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 66 Seiten, davon 28 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	14
3. Baurechtliche Ausweisung	15
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	16
5. Sonstige rechtliche Angaben	17
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	18
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	18
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	19
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	20
4. Erschließungszustand des Grundstücks	20
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	22
1. Gebäudeeckdaten.....	22
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	23
3. Gebäudezustand.....	25
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	26
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)	27
1. Allgemeines	27
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
3. Bodenwertermittlung	28
4. Ableitung des Sachwertes.....	30
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	30
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	31

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	31
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	32
4.5. Sachwert Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil (ohne Zubehör).....	33
5. Verkehrswert.....	34
6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	36
G. ANLAGEN.....	38
Lage im Raum.....	38
Flächenwidmungsplan	41
Gefahrenzonendarstellung	42
Grundbuchauszug	45
Verdachtsflächenkataster	47
Leitungsplan Tigas.....	48
Leitungsplan TINETZ.....	49
Grundrisse und Ansichten.....	50
Bilddokumentation	52
Flächenzusammenstellung.....	65
Sachwertberechnung Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil.....	66

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:

Bezirksgericht Kitzbühel

Herr Richter Dr. Georg Vorhofer
Gerichtsabteilung 3
Wagnerstraße 17
A-6370 Kitzbühel

Betreibende Partei:

O-PAC S.r.l.
Via al Mognago, 42
IT-23848 Oggiono (LC)

vertreten durch:

Abbl & Frech Rechtsanwälte OG
Rooseveltplatz 4-5/8
A-1090 Wien

und

Eigentümergeinschaft Alfons-Walde-Weg 3
vertr. durch die Hausverwaltung
Alfons-Walde-Weg 3
A-6372 Oberndorf in Tirol

vertreten durch:

Mag. Stefano SANTAGATA Rechtsanwalt & Avvocato
Achenweg 22
A-6370 Kitzbühel

Verpflichtete Partei:

Jens Luitjens
Talweg 18
D-51469 Bergisch Gladbach

und

Romana Luitjens
Havrani 423/5
CZ-16500 Praha 6

vertreten durch:

Dr. Wendling GmbH
Obere Gänsbachgasse 7
A-6370 Kitzbühel

Eigentümer:

Jens Luitjens
EZ 1092 Grundbuch 82110 Kitzbühel,

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

	B-LNr. 30 mit 71/2.176'tel Anteile und Romana Luitjens EZ 1092 Grundbuch 82110 Kitzbühel, B-LNr. 31 mit 71/2.176'tel Anteile
Auftrag vom:	30. Oktober 2025
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO. (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet wird der anteilige Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen (WEG-Anteile der Wohnung Top W12 inkl. ein kleines mit parifiziertes Kellerabteil) sowie das ggf. vorhandene Zubehör. Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Exekutionsordnung (EO), Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012), Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2025), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln. Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien. Bilddokumentation (20.01.2026), Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Auskünfte vom Bauamt Oberndorf in Tirol bezüglich des Bebauungsplans, Freizeitwohnsitzwidmung, Altlasten, offene Bauverfahren, Freizeitwohnsitzwidmung, Gemeindeabgaben und offene finanzielle Forderungen (v. 20.02.2026 per Mail),

Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 06.02.2026),

Auskünfte der Hausverwaltung: Protokolle der Eigentümerversammlungen v. 2025. Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2024 und Rücklagendotierung per 13.02.2026 (v. 13.02.2026 per Mail durch die Hausverwaltung G. Kager - Mag. P. Grißmann GmbH),

Örtliche Feststellungen (v. 20.01.2026),

Grundbuchauszug EZ 1092 (v. 11.02.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 11.02.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 11.02.2026),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 11.02.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 11.02.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 11.02.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 11.02.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 11.02.2026),

Auskunft Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 09.03.2026),

Leitungspläne (Tiroler Netze, v. 11.02.2026),

Leitungspläne der Stadtwerke Kitzbühel (v. 07.10.2024),

TZ 4064/2014 Parifizierungsgutachten (v. 01.10.2008),

TZ 2329/2015 Kaufvertrag (v. 13.03.2015),

Bauakte:

- Kaufvertrag (v. 13.12.1983),
- Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung (v. 18.06.1984),
- Baubeschreibung (v. 18.06.1984),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 17.07.1984),
- Baubewilligung - Planänderung (v. 03.09.1984),
- Bescheid über den Neubau von 13 Wohnungen (v. 02.10.1984),
- Nachtragsbescheid (v. 16.10.1984),
- Baubeginnanzeige (v. 29.04.1986),
- Benützungsbewilligung (v. 22.10.1987),
- Bestandsplan (v. 22.10.1987),
- Bauanzeige zum Anschluss eines Ofens für den Betrieb festen Brennstoffen in Wohnung Top 12 (v. 06.03.1998),
- Bauanzeige - Anschluss Fernwärme auf Gst. 4594/6 (v. 21.06.2024).

Tag der Ortsbesichtigung: 20. Jänner 2026 (Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei Stock & Endstrasser

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

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

Herr Maximilian Spanner (Mitarbeiter SV).

Dauer des Ortstermins: von 09:00 bis ca. 09:50 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

	<p>notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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:	<ul style="list-style-type: none">• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.• Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	<ul style="list-style-type: none">• Gem. Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage der WEG insgesamt 82.800,- Euro (Mail v. 13.02.2026).• Gem. Auskunft der Gemeinde Oberndorf in Tirol (v. 20.02.2026) bestehen zum Bewertungsstichtag keine offenen Forderungen an die WEG-Gemeinschaft insgesamt (zu Forderungen der WEG an den Eigentümer der Wohnung siehe unten).• Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 13.02.2026), dass <u>kein</u> WEG-Darlehen besteht.• Gem. Verwalter und WEG-Beschlüssen sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.• Die Rücklage kann somit als moderat bezeichnet werden.
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	<ul style="list-style-type: none">• Die Betriebskosten für Top W 12 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft umfassten lt. Vorschreibung ab 01/2026 179,36 €/p.M. für die Wohnung und 74,05€/p.M. für die Rücklagendotierung. Die Höhe kann als durchschnittlich betrachtet werden.• Beim Ortstermin konnten keine Auffälligkeiten entdeckt werden, welche einen Aufschlag von höheren Instandhaltungskosten rechtfertigen würden. Die hier im Rahmen der vorliegenden Bewertung veranschlagten kalkulatorischen Instandhaltungskosten (vgl. Abschnitt F, Verkehrswertermittlung) bewegen sich in einer üblichen Bandbreite für Objekte der gegenständlichen Baujahresaltersklasse und Nutzungsart.
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Gebäude von außen,• Außenanlagen,• Stellplätze (nicht Teil der Bewertung, da im Fremdeigentum),• Eingangsbereich, Treppenhaus,• Kellerbereiche,

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

- Wohnung Top W 12,
- Kellerabteil Top W 12,
- Umgebungsbebauung / gesamte WEG-Anlage.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 11.02.2026 besteht im C-Blatt² bezogen auf das Grundstück 4594/6 in der EZ 1092 folgende belastende Eintragung:

- Lfd. Nr. 6a TZ 4064/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002.

Abweichend vom gesetzlichen Normenschlüssel des § 32 Abs. 1 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien gem. § 32 WEG 2002 die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, der Betriebskosten und Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002, sowie der sonstigen Bewirtschaftungskosten gem. § 16 WGG im Verhältnis in der Spalte 8 der Tabelle Beilage ./1 angeführten Verrechnungsfläche der einzelnen Wohnung zur Verrechnungsfläche aller Wohnungen anstelle der Miteigentumsanteile. Die Vertragsteile vereinbaren nunmehr ausdrücklich, dass für die Aufteilung der Aufwendungen ausschließlich die in Spalte 8 der Tabelle Beilage ./1 angeführten Verrechnungsflächen aufgrund der bisherigen Betriebskostenabrechnung maßgeblich sind und nicht die im Nutzwertgutachten angeführten Nutzflächen.

Ergebnis: Eine derartige Aufteilung der Aufwendungen ist für Objekte in dieser Ausführung nicht unüblich. Dementsprechend wird dieser Eintragung im Rahmen der Wertermittlung keine besondere Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 11.02.2026 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

- Lfd. Nr. 3a TZ 4064/2014 Verwalter der Liegenschaft BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH (FN 123812b)

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.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Hierbei handelt es sich um eine historische Eintragung bzgl. des Verwalters der Liegenschaft.

Ergebnis: Der nun aktuelle Verwalter der Liegenschaft ist die Hausverwaltung G. Kager - Mag. P. Grißmann GmbH. Somit ist diese Eintragung veraltet und hat keinerlei besondere Wertrelevanz.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Die Erschließung des Objektes mit Ab- und Nutzwasser, Energie, Telefon, etc. erfolgt gemäß den Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Gem. Leitungsplan der **TINETZ GmbH** vom 11.02.2026 verlaufen keine fremden Stromleitungen über das bewertungsgegenständliche Grundstück, sondern lediglich Kabel, welche der eigenen Erschließung dienen.

Gem. Leitungsplan der **TIGAS-Erdgas Tirol GmbH** vom 11.02.2026 verläuft keine Gasleitung im unmittelbaren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks.

Gem. Auskunft der **Gemeinde** Oberndorf in Tirol vom 20.02.2026 verläuft an der südwestlichen Grundstücksseite eine Hauptwasserleitung.

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

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der Hausverwaltung nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

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

Hinweis zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):

Die Regelungen des WGG § 16 kommen gem. Vertrag TZ 4064/2014 (Abschnitt C.) zur Anwendung. Unter anderem ist im Fall der Vermietung ggf. auf allfällige Begrenzungen bei der Mietpreisbestimmung zu achten. WGG-Objekte werden für die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum errichtet. Die entsprechenden Regelungen und

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

	Begrenzungen (bspw. Vermietbarkeit) sind allesamt auf diesen Zweck der intendierten Eigennutzung ausgerichtet.
Energieausweis:	<p>Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde uns durch die Hausverwaltung (Mail v. 13.02.2026) ein Energieausweis übermittelt, welcher am 04.03.2024 ausgestellt wurde. Diesem sind folgende Werte zu entnehmen:</p> <p><u>Energieausweis für Wohngebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• HWB_{ref, SK}: 60,3 kWh/m²*a,• Energieeffizienzklasse C,• Energieträger: Im Keller der Liegenschaft wurden bereits die Anschlüsse für die Fernwärme hergestellt. Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird derzeit mit Pellets beheizt und teilw. mit Elektroheizkörpern (vgl. Bilddokumentation im Anhang). <p>Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt.</p> <p>Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste.</p>
Anmerkungen zum Nutzwertgutachten:	Die Nutzwerte basieren auf dem Nutzwertgutachten v. 01.10.2008.
Denkmalschutz:	Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) <u>nicht</u> in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit <u>nicht</u> von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt in Oberndorf in Tirol (nahe Kitzbühel). Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 1.741 m² weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf und/oder als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] und Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5) (östlich) gewidmet.

Es besteht in diesem Bereich der Gemeinde Oberndorf in Tirol auskunftsgemäß (Mail v. 20.02.2026) ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben:

- BMD M 1,7 (Baumassendichte Mindestfestlegung)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

- BMD H 2,4 (Baumassendichte Höchstfestlegung)
- BW o TBO (Offene Bauweise)
- BP H 1,750 m² (höchstzulässige Bauplatzgröße)
- OG H 3 (Oberirdische Geschosse)
- HG H 701,89 üA (oberster Gebäudepunkt)
- DN M 12,5° (Dachneigung Hauptgebäude überwiegend in Grad mindestzul. Dachneigung)

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 12 befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses (mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen in der gesamten Anlage und 13 Außenabstellplätzen). Der bewertungsgegenständlichen Einheit ist kein Stellplatz zugeordnet.

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

- Kaufvertrag (v. 13.12.1983),
- Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung (v. 18.06.1984),
- Baubeschreibung (v. 18.06.1984),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 17.07.1984),
- Baubewilligung – Planänderung (v. 03.09.1984),
- Bescheid über den Neubau von 13 Wohnungen (v. 02.10.1984),
- Nachtragsbescheid (v. 16.10.1984),
- Baubeginnanzeige (v. 29.04.1986),
- Benützungsbewilligung (v. 22.10.1987),
- Bestandsplan (v. 22.10.1987),
- Bauanzeige zum Anschluss eines Ofens für den Betrieb festen Brennstoffen in Wohnung Top 12 (v. 06.03.1998),
- Bauanzeige – Anschluss Fernwärme auf Gst. 4594/6 (v. 21.06.2024).

Das **Baujahr kann somit auf das Jahr 1987** terminiert werden.

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; Mail v. 20.02.2026) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmässig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

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

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, B Lfd. Nr. 30 und 31 Top 12 in EZ 1092 KG 82110 Kitzbühel, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 20.02.2026) **nicht** über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die bewertungsgegenständliche Wohnung (Top 12)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

somit **nicht** als Freizeitwohnsitz nutzen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich vom Eigentümer selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden.
Offene Forderungen der WEG:	<p>Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 13.02.2026), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. 4.383,74 EUR (Stand 02/2026) Euro bestehen.</p> <p>Entsprechend des Anlasses der Exekution wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese <u>Forderungen aus dem Verwertungserlös bedient werden und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen</u>. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.</p>
Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt, dass <u>kein</u> gemeinschaftliches Darlehen aufgenommen wurde (Mail v. 13.02.2026).
Weitere rechtliche Angaben:	<p>Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.</p>

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Oberndorf in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 2.378 Einwohner (Stand: 01/2025) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand 09/2024) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Oberndorf liegt in Tirol zwischen Kitzbühel und St. Johann. Das Gemeindegebiet setzt sich neben dem Hauptort aus mehreren Dörfern zusammen und reicht bis zum Kitzbüheler Horn.</p> <p>Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Gemeinde sind der Tourismus und ein Hartsteinwerk. Zusätzlich haben mehrere Industriebetriebe in Oberndorf ihren Standort. Darunter die Firma Fritz Egger GmbH & Co, die zu den führenden Holzwerkstoff- und Spanplattenherstellern in Europa zählt.</p> <p>Darüber hinaus ist die nahe gelegene Stadt Kitzbühel für das Wirtschaftswachstum der Region relevant. Die Struktur ist vor allem durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Der dominierende, zweisaisonale Tourismus hat in den letzten Jahren durch beliebte Skigebiete besonders an Bedeutung gewonnen. Insgesamt gibt es in dem Bezirk Kitzbühel mehr als 150 Betriebe mit den größten Produktionsbereichen in der Holzindustrie, im Bauwesen und in der chemischen Industrie. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Bezirk war in den letzten Jahren steigend⁵.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Region Oberndorf/ Kitzbühel eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität:	Liegt zentral in Oberndorf in Tirol an der Grenze zu Kitzbühel.
• Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	ca. 6,0 km (Zentrum Kitzbühel).
• Einkaufsmöglichkeiten	ca. 200 m (nächster Supermarkt allerdings erst in Kitzbühel in ca. 3

³ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>.

⁵ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

	km entfernt).
• Autobahnen	Ca. 34 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen (Inntalautobahn). Ca. 87 km entfernt und in ca. 1 Std. und 34 Autominuten zu erreichen (A 10, Tauern Autobahn).
• Flughäfen	<ul style="list-style-type: none">• Flughafen München, ca. 155 km entfernt und in rd. 1 Std und 44 Autominuten erreichbar.• Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt und in rd. 1 Std und 21 Autominuten erreichbar.• Flughafen Salzburg, ca. 69 km entfernt und in rd. 1 Std. und 10 Autominuten erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle in ca. 300 m.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	<p>Das Objekt liegt im Ortskern von Oberndorf in Tirol. Gegenüber dem Objekt befinden sich Tennisplätze sowie das Bichlachbad Oberndorf. Insgesamt kann die Wohnlage als ruhig eingeschätzt werden.</p> <p>In Oberndorf in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ärzte,• Wohn- und Pflegeheim,• Allgemeine Nahversorger,• Spiel- und Sportplatz,• Bichlachbad Oberndorf.
Gefahrenzonenbetrachtung:	<p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung/das Grundstück liegt lt. Abfragen bei „eHORA“, Tiris und Nachfrage bei der zuständigen Wild- und Lawinenverbauung teilweise in einer Gefahrenzone / Gelb bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage). Der Umstand wird im Rahmen der Bewertung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken (Erdbebenstärke I -VI nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden) (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine hohe Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Das Gebiet liegt in der Schneelastzone 7, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,4 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).</p>

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

	Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Das vorgenannte allgemeine Risiko der Naturgefahren ist in den erhobenen Vergleichspreisen enthalten. Eine gesonderte Berücksichtigung kann somit unterbleiben.
Art der Umgebungsbebauung:	Bebauung mit Wohngebäuden sowie Sportanlagen.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Lärm- und Abgasbelastungen / Immissionen zu erwarten. Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.
Topografische Grundstückslage:	Zur Straße (westlich) weitgehend eben.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung. <u>Ausrichtung der Wohnung:</u> Die Wohnung liegt im Dachgeschoss des Objektes und ist nach Norden bzw. Westen ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m ²]
Kitzbühel	82110	1092	-	Oberndorf	4594/6	1.741,00

Summe der Teilflächen: 1.741,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch): ⁶	1.741,00 m ² . Hieraus ergibt sich folgender rechnerischer Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständliche WEG-Einheit: Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil: 142/2.176 Anteile der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. 113,61 m² Grundanteil.
---	---

Grundstückszuschnitt:	Sehr gut bebaubares Grundstück mit nahezu quadratischem Zuschnitt.
-----------------------	--

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Wohngebiet mit Gebäude bebaut.
--------------------	--------------------------------

⁶ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Widmung:	Gst.-Nr. 4594/6 Wohngebiet § 38 I TROG 2022.
Straßenart und -ausbau:	Zugang und Zufahrt zum Gebäude ausgehend von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße („Alfons-Walde-Weg“; öffentliches Gut).
Höhenlage zur Straße:	Ebene Zufahrtstraße („Alfons-Walde-Weg“).
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none">• Gesicherte Frischwasserversorgung,• Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,• Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom),• Fernwärmeanschluss im Gebäude (vgl. Ausführung oben),• Vorhandener Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Keine.
Parkmöglichkeiten:	Die Anlage verfügt über 13 Kfz-Außenstellplätze. Gem. Nutzwertgutachten ist der Wohnung <u>kein</u> Stellplatz direkt zugewiesen.
Kontaminierung/Altlasten:	<p>Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.</p> <p>Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen (vgl. Abfrage in der Anlage). Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.</p>

E. | **GEBÄUDEBESCHREIBUNG**
(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohngebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten (WEG). Zu Top W 12 gehören gem. Nutzwertgutachten (TZ 4064/2014) Abstellraum, Bad, Küche, Vorraum, WC, Zimmer 1 und Zimmer 2, sowie ein Kellerraum. Insgesamt 142/2.176 Miteigentumsanteile.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1987 (Benutzungsbewilligung v. 22.10.1987).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil: BGF: ca. 89,40 m² (Wohnung). Nutzfläche: 74,05 m² reine innenliegende Wohnnutzfläche ⁷ (Wfl.). Hieraus ergibt sich ein (marktüblicher) Nutzflächenfaktor von ca. 0,83. Hinweis: Die Raumaufteilung wurde nachträglich verändert. Der im Bestandsplan v. 22.10.1987 eingezeichnete Abstellraum ist gegenwärtig die Küche und zu dem Zimmer (akt. Wohnzimmer) offen. Die im Plan eingezeichnete Küche ist nun ein weiteres Schlafzimmer/Gästezimmer. Das WC und Bad wurden nachträglich ebenfalls zusammengelegt. Eine Veränderung der BGF ergibt sich hieraus jedoch <u>nicht</u> .

⁷ Diese Nutzfläche wurde aus dem letztgenehmigten Bestandsplan v. 22.10.1987 abgeleitet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

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

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

Die Liegenschaft in EZ 1092, welche sich im Ortszentrum von Oberndorf in Tirol befindet, besteht aus einem Baukörper. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 12, welche im Dachgeschoss situiert ist, verfügt über 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit offener Küche und 1 Badezimmer mit Badewanne. Es existiert KEIN Aufzug.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Landestypische Tiroler Architektur der gesamten WEG-Anlage in Bezug auf die äußere Erscheinung (vgl. Fotodokumentation).
Außenwände: ⁸	Kellermauerwerk: Außenwände 30 cm stark, Innen 25 cm stark, konstruktiv armierter Stampfbeton B 255 – 300.
Decken:	Decke über Keller: Stahlbetonplatte 18 cm stark mit 10 cm Dämmung, Geschossdecken: Stahlbetonplatte 18 cm stark.
Dach:	Satteldach 18° geneigt, 2-schalig mit Holz-Pfettendachstuhl, Eindeckung Ziegel.
Fundament:	Streifenfundamente aus konstruktiv armiertem Beton.
Fassadentyp:	Putz- weiß, im Bereich des DG: Holzverkleidung.
Trennwände:	Zwischenwände: 10 cm Leichtwandsteine mit ZK-Mörtel.
Böden:	<u>Wohnung Top W 12:</u> Durchgehend hellbrauner Dielenboden (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer),

⁸ Angaben gemäß Baubeschreibung

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

	Bad: Fliesen (raumhoch).
Fenster:	Fenster aus Holz mit Wärmeschutzverglasung (Wohnbereich). Fenster aus Kunststoff in den restlichen Räumen.
Türen:	(Standard) Innentüren aus Holz, Farbe: weiß.
Elektroinstallation:	Installation in überwiegend standardmäßiger Ausführung (vgl. Bild-Dokumentation).
Heizung:	Teilweise Stromheizung (Elektro-Tag-/Nachtspeicher). Wärmeverteilung in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none">• Fußbodenheizung (Badezimmer),• Pellet-Ofen im Wohnzimmer. <p>Hinweis: Anschlüsse für einen Fernwärmeanschluss sind im Keller des Hauses bereits vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 12 ist zum Wertermittlungsstichtag nicht an den Fernwärmeanschluss angeschlossen!</p>
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgende fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör). In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang). <ul style="list-style-type: none">• Einbauküche Einbauschränke, Arbeitsplatte Spülbecken und Elektrogeräten u.a. von ZANUSSI, AEG und BEKO. (Restwert ca. 3.750,- Euro).• Waschtisch/Unterschrank im Badezimmer (Restwert ca. 450,- Euro).• Einbauschränk im Gästezimmer (Restwert ca. 300,- Euro)• Pellet-Ofen im Wohnzimmer (Restwert ca. 3.200,- Euro). <p>Gesamtwert des Zubehörs: 7.700,- Euro (Restwert, brutto)</p> Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungs-elemente ordnen wir dem hier nicht bewerteten Inventar zu.
Küchenzeile:	<ul style="list-style-type: none">• Küche mit Küchengeräten, Spüle, Kochfeld, Backofen und Kühlschrank,• Einbauschränke mit weißer Verkleidung,• Dielenboden im gesamten Bereich der Küche,• guter Erhaltungszustand mit typischen Gebrauchsspuren.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• vorhandener Pelletofen,• sehr gute Belichtung durch Fensterfront im Wohnzimmer.
Eingangsbereich:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• Belichtung mäßig.
Schlafzimmer 1:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• Wände hell gestrichen,• gute natürliche Belichtung,• funktionaler Gesamtzustand.
Schlafzimmer 2 / ehemals Küche:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• Wände hell gestrichen,• mäßige natürliche Belichtung,• funktionaler Gesamtzustand.
Bad/WC:	<ul style="list-style-type: none">• Modernisierter Gesamtzustand,• Boden und Wand gefliest,• Einzelwaschbecken mit Untertisch• Badewanne,• WC,• Keine natürliche Beleuchtung.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss der Wohnung. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.
Belichtung und Besonnung:	Alle Räume (außer Badezimmer) verfügen über eine gute natürliche Belichtung. Hinweis: Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt NICHT über einen Balkon.
Baumängel / Bauschäden Wohnung:	Es konnten bei der Inaugenscheinnahme keine wesentlichen, den Wert beeinflussenden Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Das Gebäude macht einen altersbedingt ordentlichen und sehr gepflegten Eindruck.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Gemäß Auskunft des Hausverwalters (Mail v. 13.02.2026) sind zurzeit keine größeren Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Es lag das Protokoll der Eigentümergemeinschaft 2025 vor. Hieraus ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte über durchzuführende/geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Aufgrund des äußeren Augenscheins konnten keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über die im Rahmen des Alters normalen laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen.

Reparaturstau:

Darüber hinaus wurden keine besonderen, die kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten übersteigenden Kosten für die Herbeiführung eines den Erträgen angemessenen normalen baulichen Zustands in Abhängigkeit des Gebäudealters auf Grund von vernachlässigter Unterhaltung festgestellt.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt kann in der jetzigen Form uneingeschränkt weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit nicht festgestellt werden. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert (Böden, Türen, Küche, vgl. Bilddokumentation im Anhang).

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Die Wohnung wird aktuell von der Eigentümerin selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte Dritter.

Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie einer fehlenden (!) Freizeitwohnsitzwidmung ist weiterhin eine Nutzung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als vorrangig anzunehmen. Auch steht aufgrund des WGG die Eigennutzung im Vordergrund.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter Außenbereich. Einfache, aber zweckmäßige Grünanlagen mit Büschen und Rasen.

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

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil, in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 3, zum Wertermittlungsstichtag: 21. Jänner 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. Eine Umnutzung scheidet aufgrund der bestehenden WEG-Struktur darüber hinaus ohnehin weitestgehend aus.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2025.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
 Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 März 2026

Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgreicher Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2020 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4
Jahr des Abschlusses	2021	2020	2021	2025
	11.02.2021	06.08.2020	22.06.2021	07.11.2025
Grundstücksfläche (m²)	1.211	3.234	1.734	1.338
Gst.	4489/25	4578/8	4594/7	4372/3 & 4372/2
EZ	1045	734	1246	784 & 802
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Sonderfläche standortgebunden (§ 43 Ia TROG)	Tourismus- gebiet (§ 40 IV TROG)
TZ	2196/2021	5450/2020	620/2022	497/2026
Kommentare	lastenfrei / EFH Bebauung	Grundstück mit Altbestand, zu löschende Dienstbarkeit, teilw. Freizeit- wohnsitzwidmung, bei Bebauung neu einzuräumende Dienstbarkeiten	Div. Dienstbarkeiten, Altbestand wurde komplett abgetragen	Div. Dienstbarkeiten; Grundstück mit Altbestand
Kaufpreis Gesamt	800.000 €	3.600.000 €	3.200.000 €	1.375.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	660,61 €	1.113,17 €	1.845,44 €	1.027,65 €

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

Gutachterliche Veränderung
Wertsteigerung pro Quartal ca.
2,00%
bis Q2/2022
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Oberndorf in Tirol i.H.v. rund 1.070,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Wohngebiet). Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise für Grundstücke seit Mitte/Ende 2022 wieder stagnieren bzw. rückläufig sind (aufgrund der hohen Zinsanstiege und in der Folge nur teilweisen Senkung).

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung praktisch aufgrund der WEG-Konstruktion ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden. Auch dieser Aspekt wurde bei der Bodenwertableitung berücksichtigt.

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

Im vorliegenden Fall muss die anteilige Lage (ca. 50% der Gesamtfläche) in einer gelben Wildbachzone berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.741 m ²	1.070, - Euro/m ²	1.862.870, - Euro
Abschlag Gelbe Wildbachzone	7,5 %	870,50 m ²	1.070, - Euro/m ²	-69.857,63 Euro
Bodenwert (korrigiert)			1.029,88 Euro/m ²	1.793.012,38 Euro

Somit ergibt sich ein korrigierte **Bodenwert von ca. 1.030 Euro/m²** für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Somit in Summe 1.793.012,38 Euro für die gesamte Liegenschaft bzw. (gerundet) **117.021, - Euro für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile B. LNr. 30 und 31 (Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil: 142/2.176).**

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall ebenfalls angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuerstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Das Inventar ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verllorener 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 Flächen werden hierfür aus dem Beschluss Festsetzung der Nutzwerte entnommen. Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, real angefallenen Herstellungskosten sind somit hier nicht relevant. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige Bauten anfallen.

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich hierbei insbesondere die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Ansatz Typ 4.2, Standardstufe 4 sowie 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.⁹)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich **Normalherstellkosten i.H.v. rund 2.400,00 Euro/m² BGF** (brutto). Dies auch aufgrund der erfolgten Sanierung der Wohnung.

Für das Verhältnis der Nutzfläche zur BGF ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von ca. 0,83. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 15,00 % veranschlagt. Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß des. Einreichplan v. 22.10.1987) verwendet.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten. Selbiges gilt für die Ansätze der Außenanlagen (allg. Flächen), die mit pauschal 5,0 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer 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

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

⁹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren veranschlagt.

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung Baujahr	1987
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	41
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Erfolgte Maßnahmen (Erneuerung Fenster und andere Bereiche der Allgemeinflächen, Schaffung Fernwärmeanschluss am Gebäude etc.)	5
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	46

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnten weder sonstige wertbeeinflussende Umstände noch wesentliche Bauschäden festgestellt werden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

4.5. Sachwert Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteilt (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	102,81
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	246.735,38
Baunebenkosten	46.879,72
Außenanlagen	12.336,77
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	305.951,87
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-130.029,54
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	175.922,32
Bodenwert	117.021,44
Sachwert gesamt	292.943,77

5. Verkehrswert

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen 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.¹⁰

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

Wohnung Top W 12: **293.000, - Euro.**

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 werden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Wohnungen derzeit Neubauwohnungen in umfangreichem Ausmaß angeboten, sodass hier ein erhebliches Angebot (und somit ein erhöhter Verhandlungsspielraum) besteht. Im vorliegenden Fall ist daher aus Sicht des unterfertigen Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches/geopolitisches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum (hier: Kein eigener Stellplatz, Kein Balkon, Kein Aufzug).

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

i.H.v. 2,5 %

in Ansatz gebracht. Dies entspricht folgenden Beträgen (gerundet):

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

- Wohnung Top W 12: 7.000, - Euro.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 12** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 3 wird zum Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026 mit (gerundet)

286.000, -- Euro

(in Worten: zweihundertsechsdachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 12** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit (Zeitwert; gerundet)

7.700, -- Euro

(in Worten: siebentausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 3.850, - Euro/m² und kann als marktüblich erachtet werden.

Aktuelle Angebotspreise: Den einschlägigen Portalen ist aktuell eine Preisspanne – je nach Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnungen – von insgesamt rd. 8.800, - bis über 13.300, - Euro/m² Wohnnutzfläche für Wohnungen im Gemeindegebiet Oberndorf und Umgebung zu entnehmen. Innerhalb der großen Spanne an Angebotspreise kann eine deutliche Differenzierung zwischen Bestandswohnungen und Neubauobjekten und/oder Projektierungen festgestellt werden. Generell fällt ein für die Gemeinde Oberndorf in Tirol sehr großes Angebot auf - d.h. es besteht weiterhin ein Käufermarkt mit einer guten Verhandlungsposition für potenzielle Erwerber! Im betrachtungsgegenständlichen Objekt selbst wurde im Jahr 2024 eine Wohnung inkl. PKW-Stellplatz für 4.000, - Euro/m² veräußert.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2025/Anfang 2026 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen (im Gegensatz zu Erstbezug) im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 3.276, - (normale) und 5.170, - Euro/m² (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert wird die Spanne mit 3.478, - bis 6.259, - Euro/m² angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Die hier ermittelten Werte (3.850, - Euro/m²) können somit anhand real erfolgter Transaktionen und vorliegender Marktdaten plausibilisiert werden.

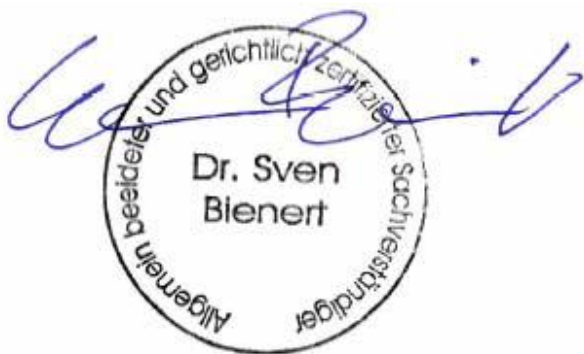
Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

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, 10.03.2026



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.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

G. | ANLAGEN

Lage im Raum

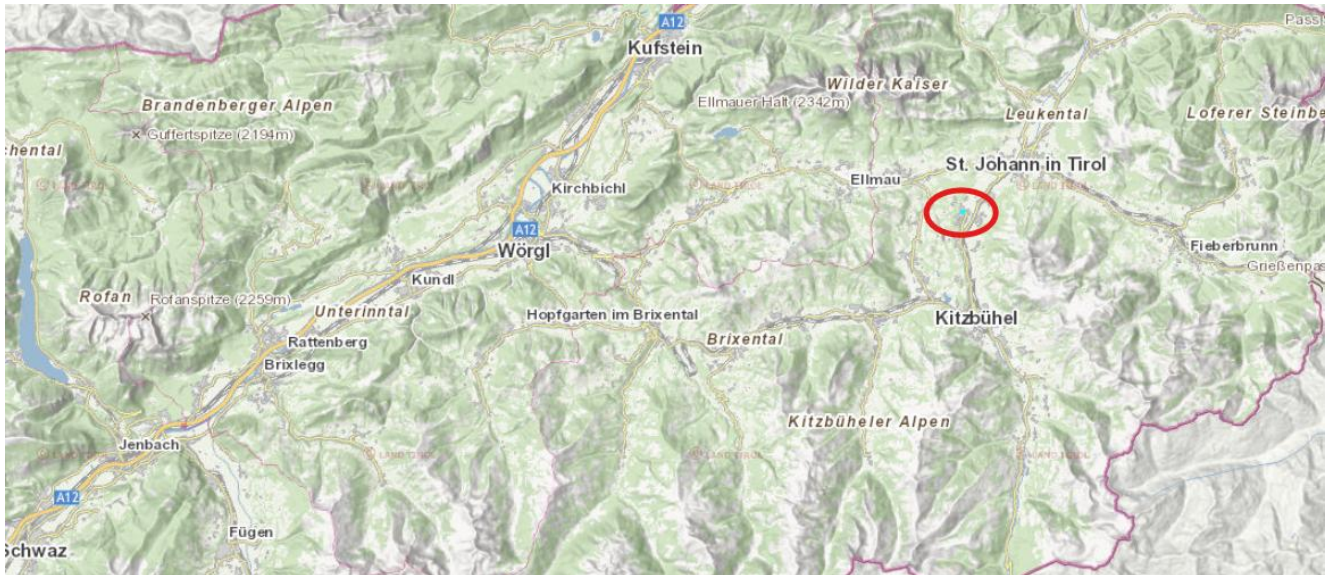


Abbildung 1: Oberndorf in Tirol im Bundesland Tirol (tiris online, v. 11.02.2026)

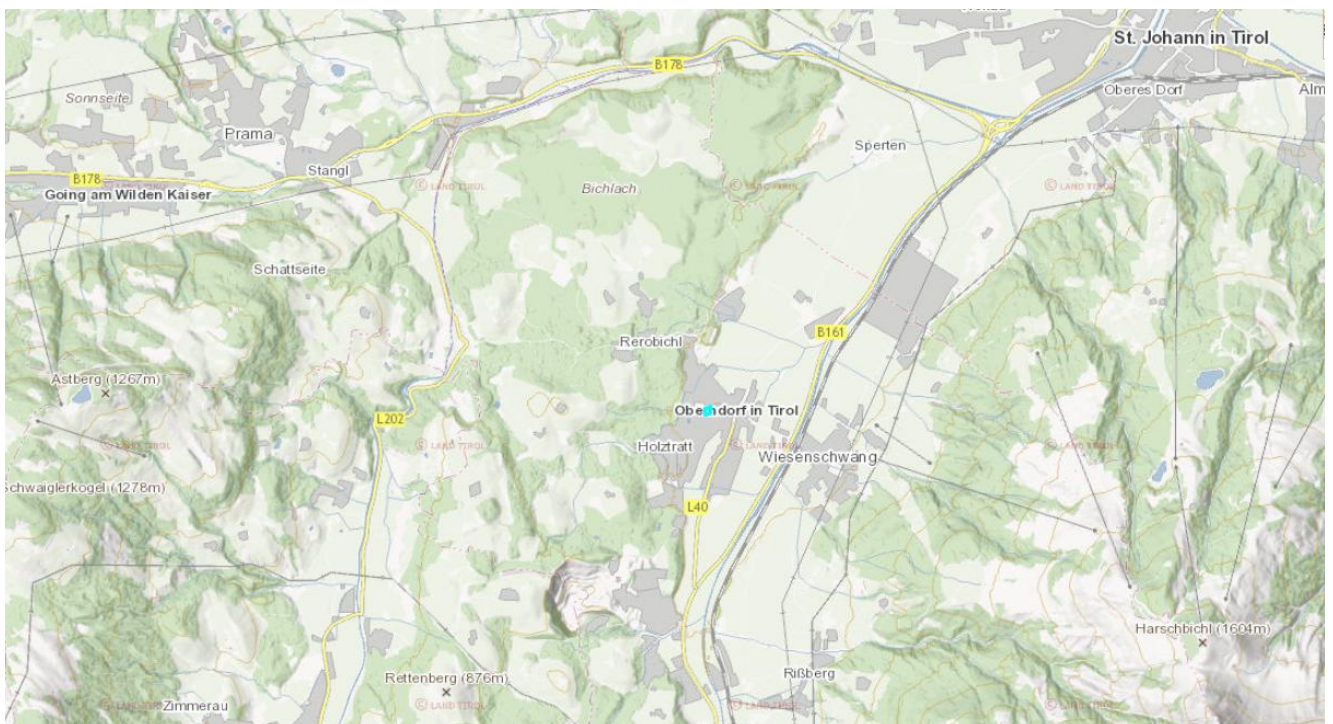


Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Oberndorf in Tirol (tiris online, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberdorf in Tirol
März 2026

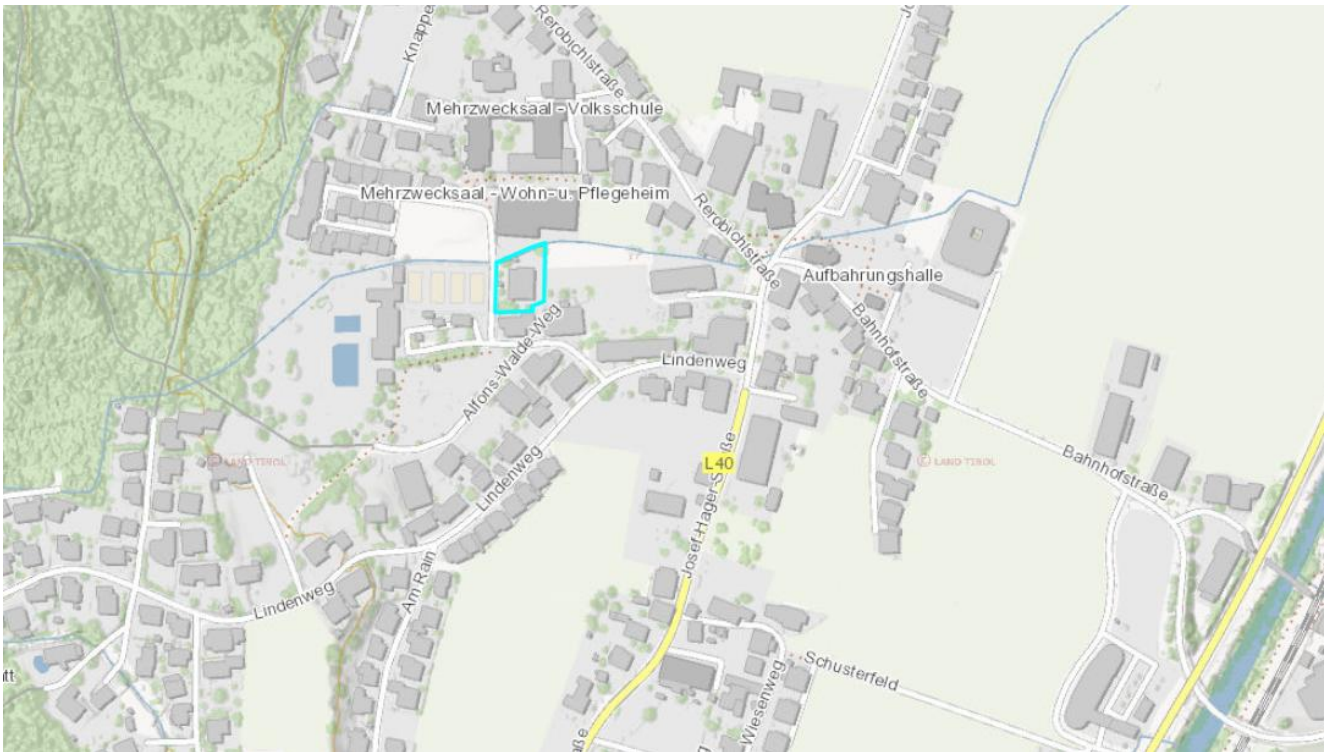


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 11.02.2026)

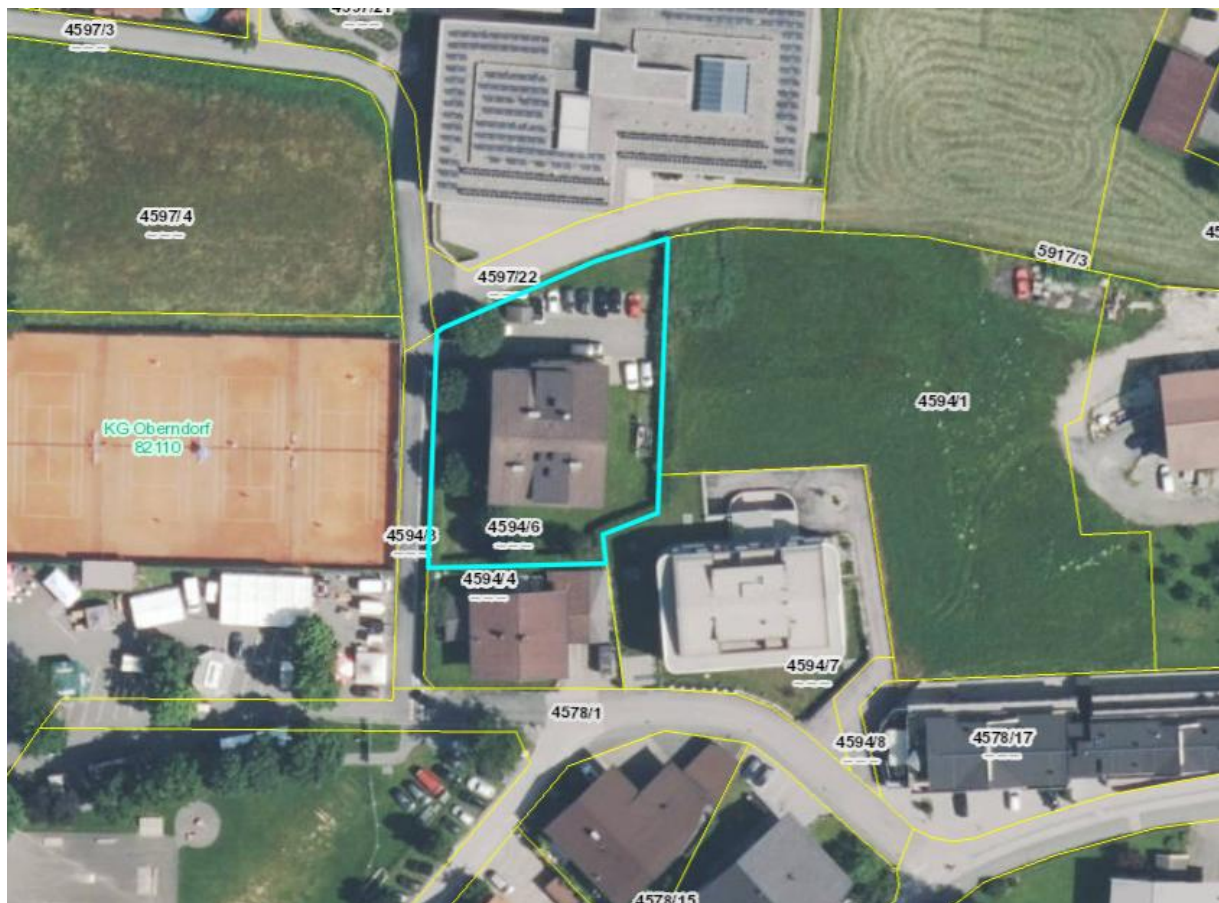


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Katastralmappenauszug

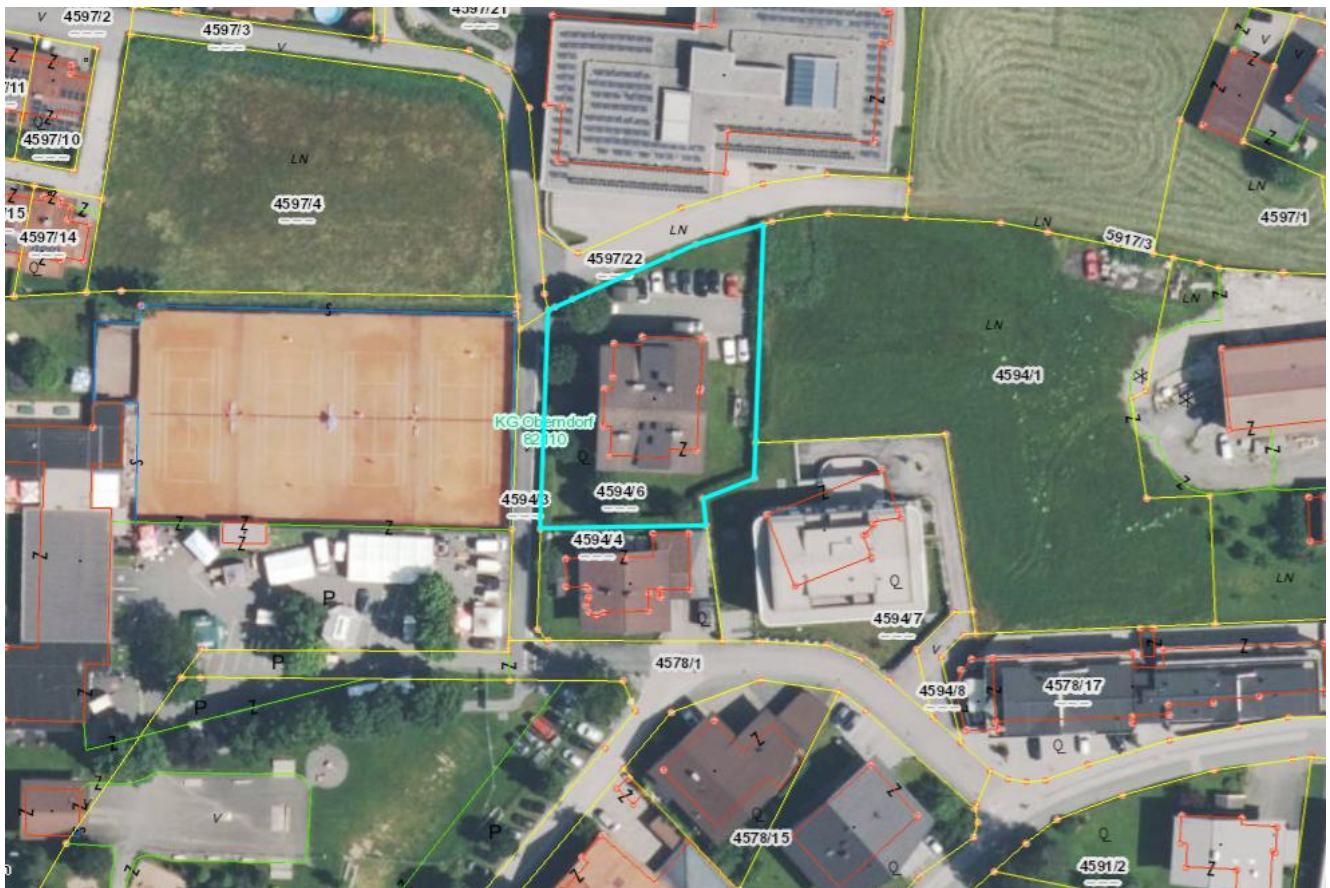


Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Flächenwidmungsplan

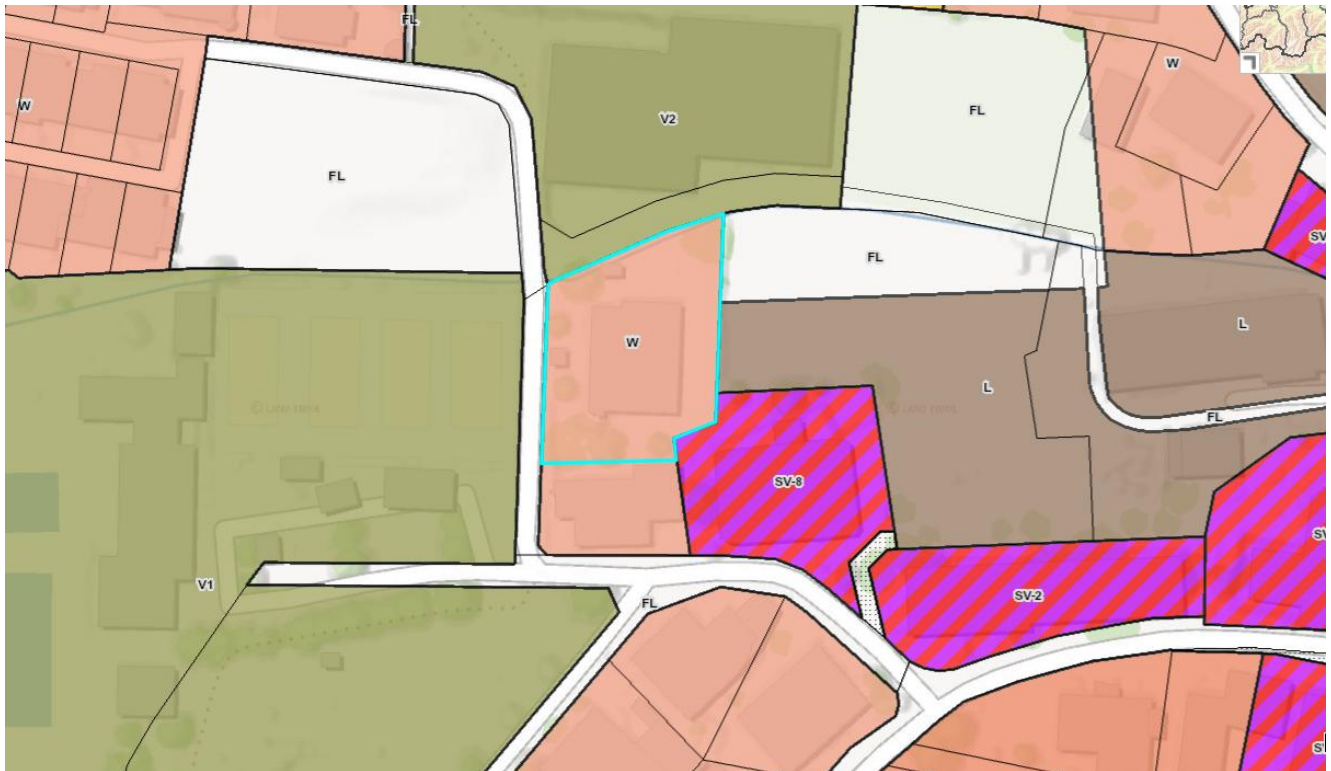


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Gefahrenzonendarstellung

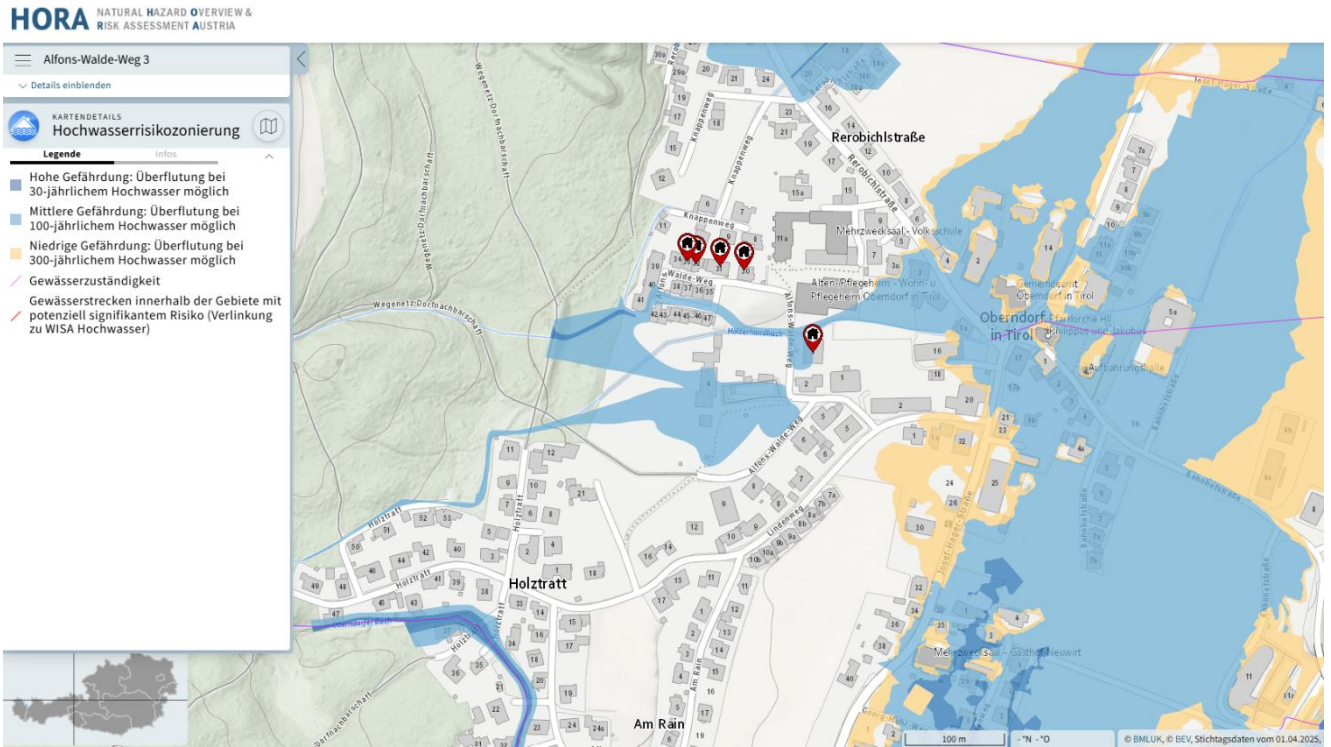


Abbildung 7: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 11.02.2026)

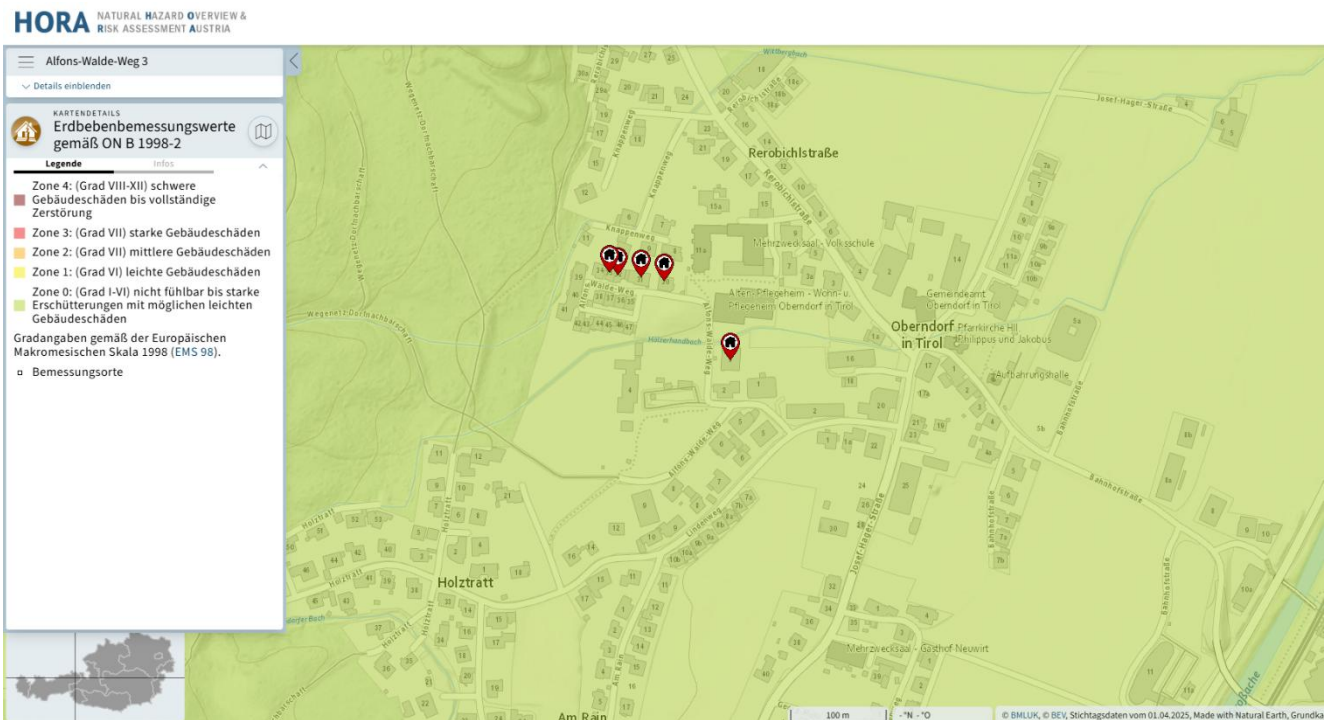


Abbildung 8: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
 Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberdorf in Tirol
 März 2026

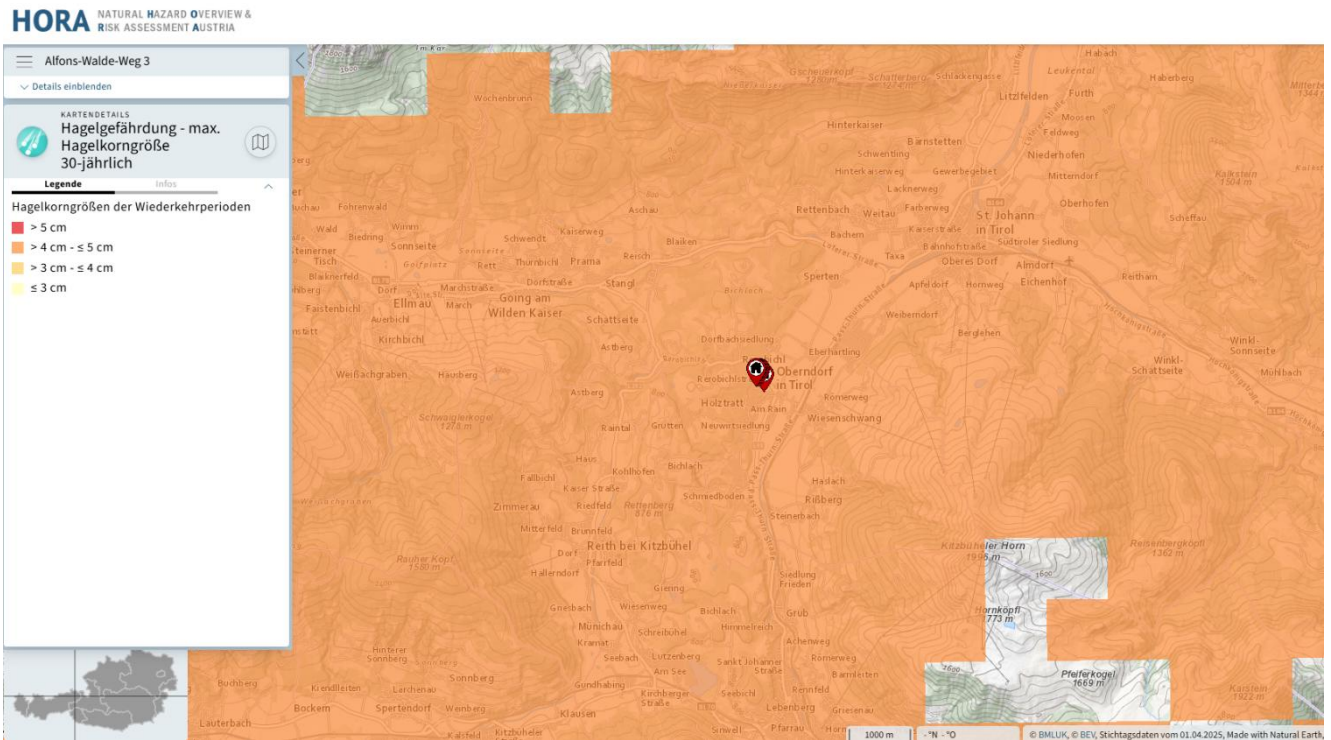


Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 11.02.2026)

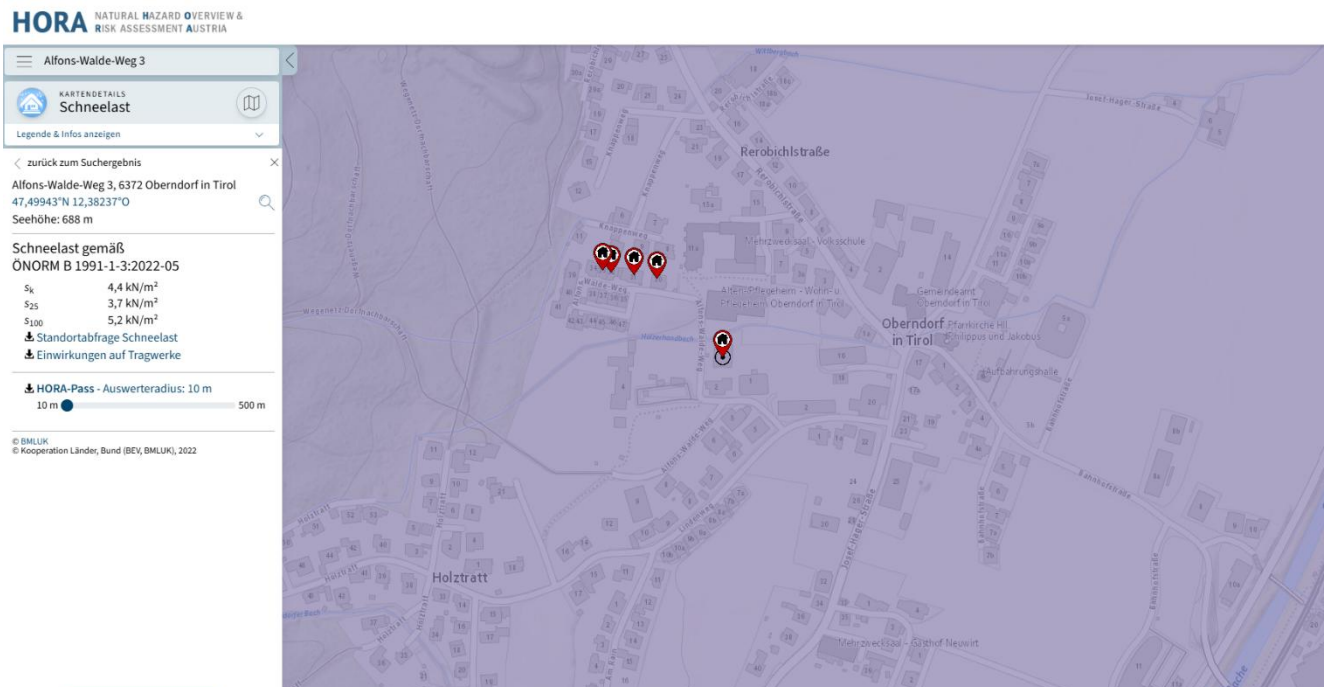
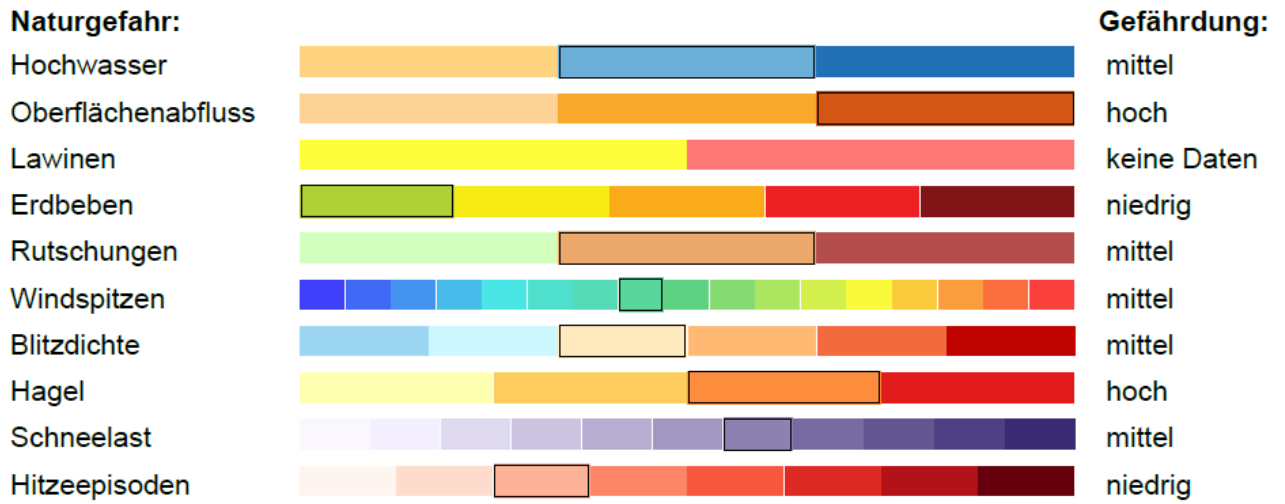


Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
 Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 März 2026



HORA-Pass 47,49943° N; 12,38237° O; Datum: 11.02.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 11.02.2026)

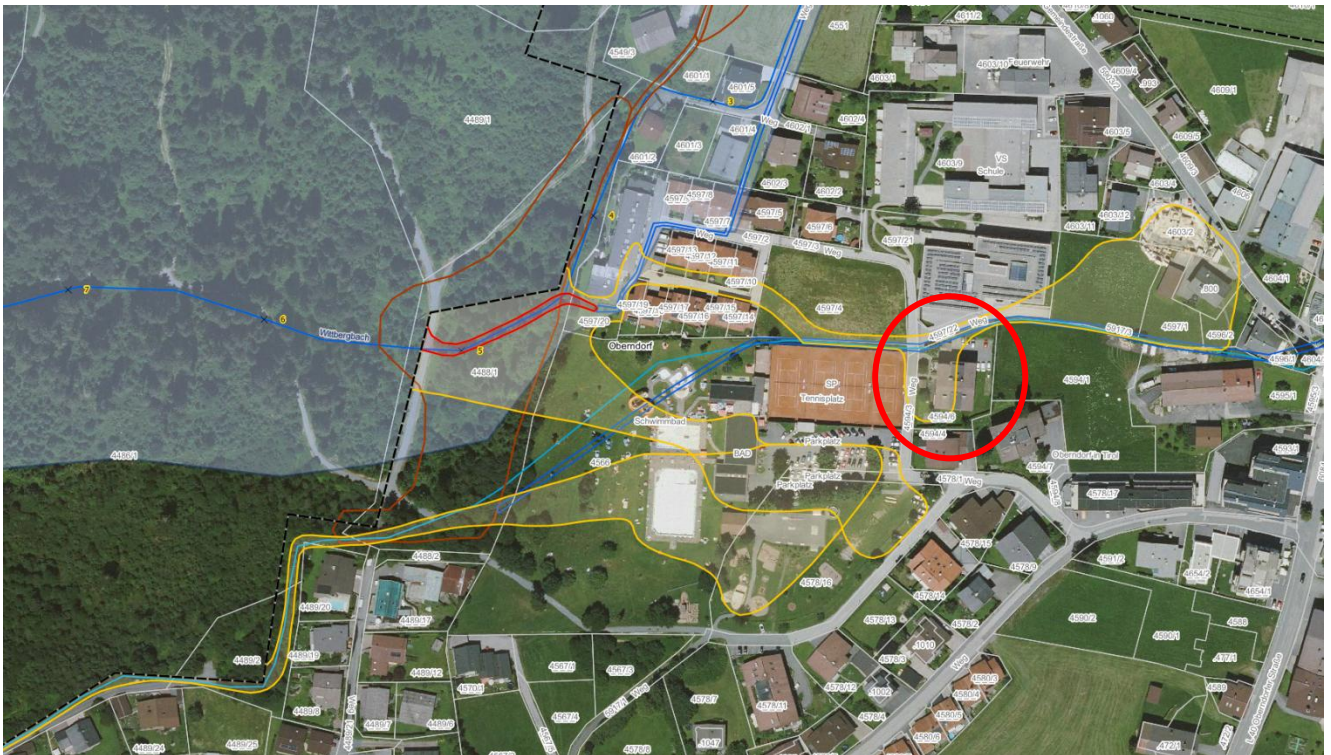


Abbildung 12: Überflutungsbereiche Oberndorf (Wildbach- und Lawinerverbauung, v. 09.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82110 Oberndorf
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1092

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 30, 31 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6152/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4594/6	G GST-Fläche	* 1741	
	Bauf.(10)	333	
	Gärten(10)	1408	Alfons-Walde-Weg 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 4064/2014 Verwalter der Liegenschaft BUWOG - Bauen und Wohnen
Gesellschaft mbH (FN 123812b)

***** B *****

30 ANTEIL: 71/2176

Jens Luitjens

GEB: 1969-08-23 ADR: Fasanenstraße 10, 51467 Bergisch-Gladbach,
Deutschland

a 4064/2014 Wohnungseigentum an Wohnung W 12

b 2329/2015 IM RANG 1441/2015 Kaufvertrag 2015-03-13 Eigentumsrecht

c 2329/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

31 ANTEIL: 71/2176

Romana Luitjens

GEB: 1971-11-22 ADR: Fasanenstraße 10, 51467 Bergisch-Gladbach,
Deutschland

a 4064/2014 Wohnungseigentum an Wohnung W 12

b 2329/2015 IM RANG 1441/2015 Kaufvertrag 2015-03-13 Eigentumsrecht

c 2329/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

6 a 4064/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

12 auf Anteil B-LNR 30 31

a 2329/2015 Pfandurkunde 2015-03-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 220.000,--

für Raiffeisen RegionalBank Fieberbrunn-St. Johann eGen

(FN 42559m)

SIEHE C-LNR 28

b 2678/2025 Hypothekarklage (BG 821 2 C 346/25z)

24 auf Anteil B-LNR 30 31

Seite 1 von 2

Abbildung 13: Grundbuchsauszug (1/2) (v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

- a 3095/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 3 C 176/25 g)
siehe C-LNR 26
- 25 auf Anteil B-LNR 30 31
- a 3510/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.000.000,--, Kosten EUR 2.132,72
für O-PAC S.r.l. (BG 821 - 3 E 2781/25a)
- 26 auf Anteil B-LNR 30 31
- a 5307/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 2.296,04 samt Z und Kosten lt. B.
vom 2025-10-24 für Eigentümergeinschaft Alfons-Walde-Weg
3 (BG 821 - 3 E 4490/25z)
IM RANG C-LNR 24
- 27 auf Anteil B-LNR 30 31
- a 5531/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 6 C
446/25k)
- 28 auf Anteil B-LNR 30 31
- a 6152/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 62.760,85 samt Z und Kosten lt. B.
vom 2025-12-15 für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann
eGen (FB 39656v) - (BG 821 - 3 E 5246/25a)
IM RANG C-LNR 12

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

Grundbuch

11.02.2026 07:35:35

Abbildung 14: Grundbuchsauszug (2/2) (v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Verdachtsflächenkataster

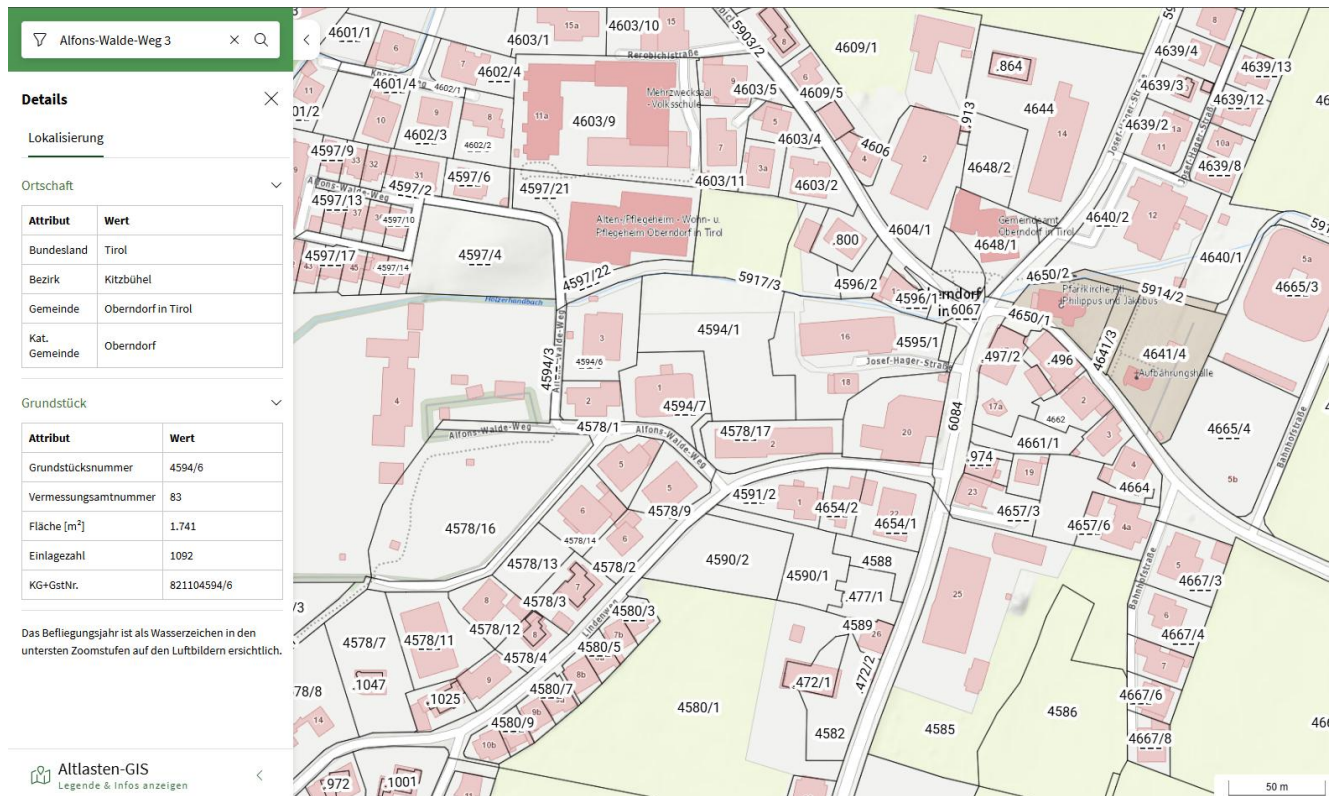


Abbildung 15: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Leitungsplan Tigas

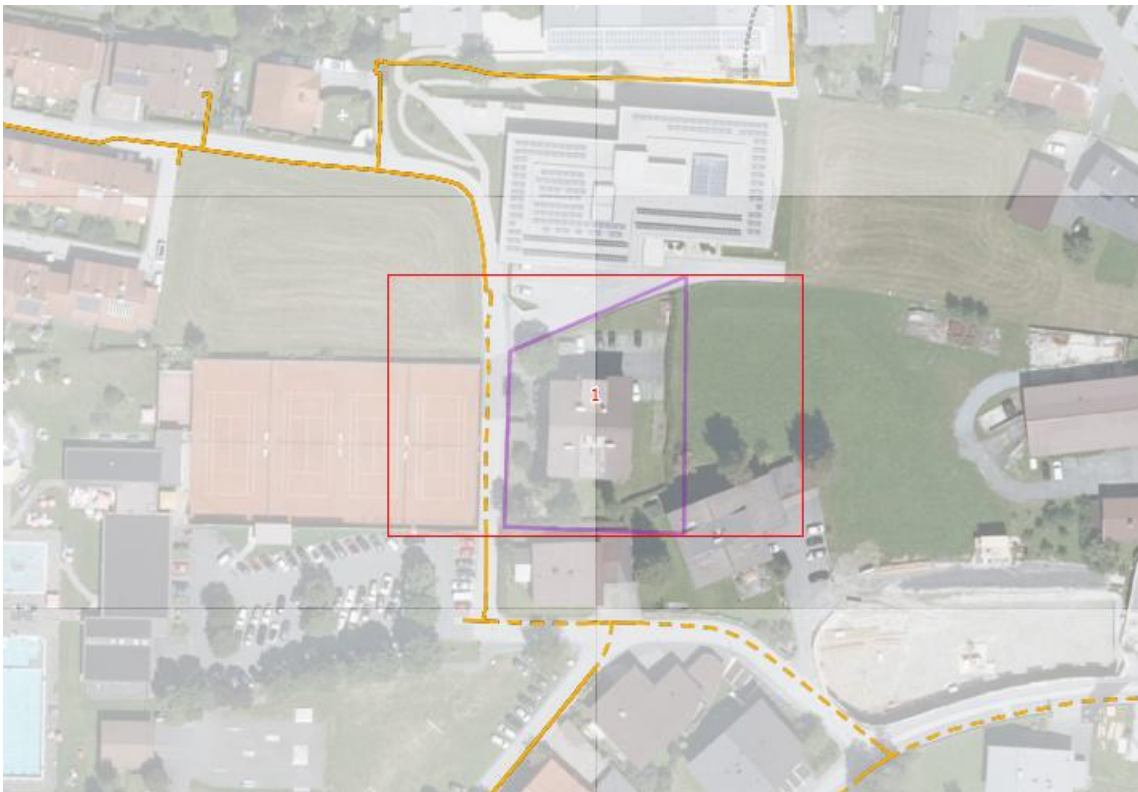


Abbildung 16: Leitungsplan und Legende (TIGAS-Erdgas Tirol GmbH, v. 11.02.2026)

Legende - TIGAS

TIGAS - Lageplan	
Erdgas	
	Hochdruckleitung
	Mitteldruckleitung
	Niederdruckleitung
	Leitung nicht in Betrieb
	Leitung stillgelegt
	Absperrorgan
	Marker
	Station
projektierte Rohrleitung Erdgas / Fernwärme <i>genaue Rohrleitungslage unbekannt</i>	
	Rohrleitung in Errichtung
	Rohrleitung in Betrieb
Kathodischer Korrosionsschutz	
	KKS Leitung
	Meßstelle
Fernwirkanlage	
	Fernwirkkabel
Fernwärme	
	Vorlauf
	Rücklauf
	Absperrorgan
FTTH	
	Kabelschlauch
	FTTH Kasten

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Leitungsplan TINETZ

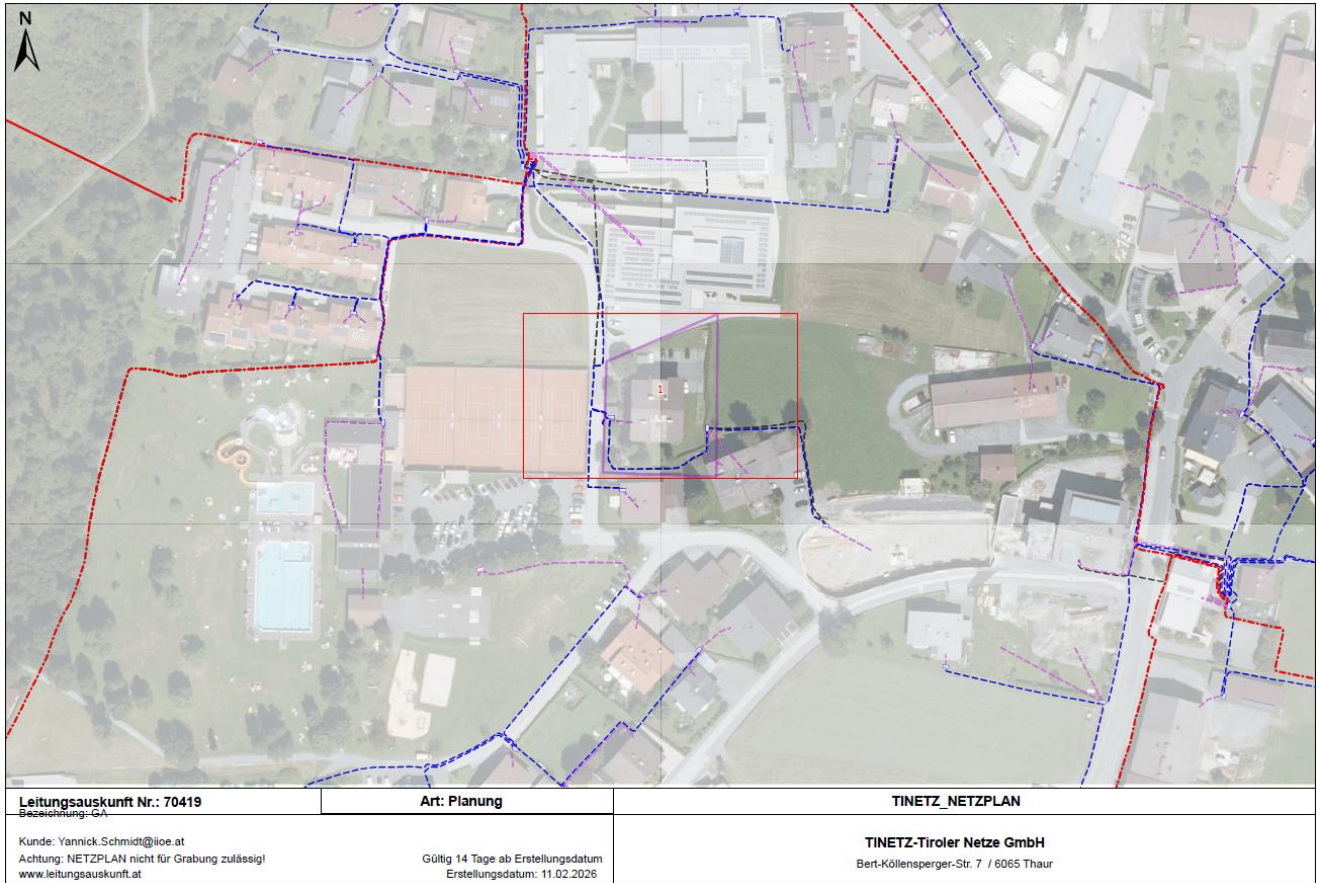


Abbildung 17: Leitungsplan und Legende (Tinetz, v. 11.02.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Grundrisse und Ansichten

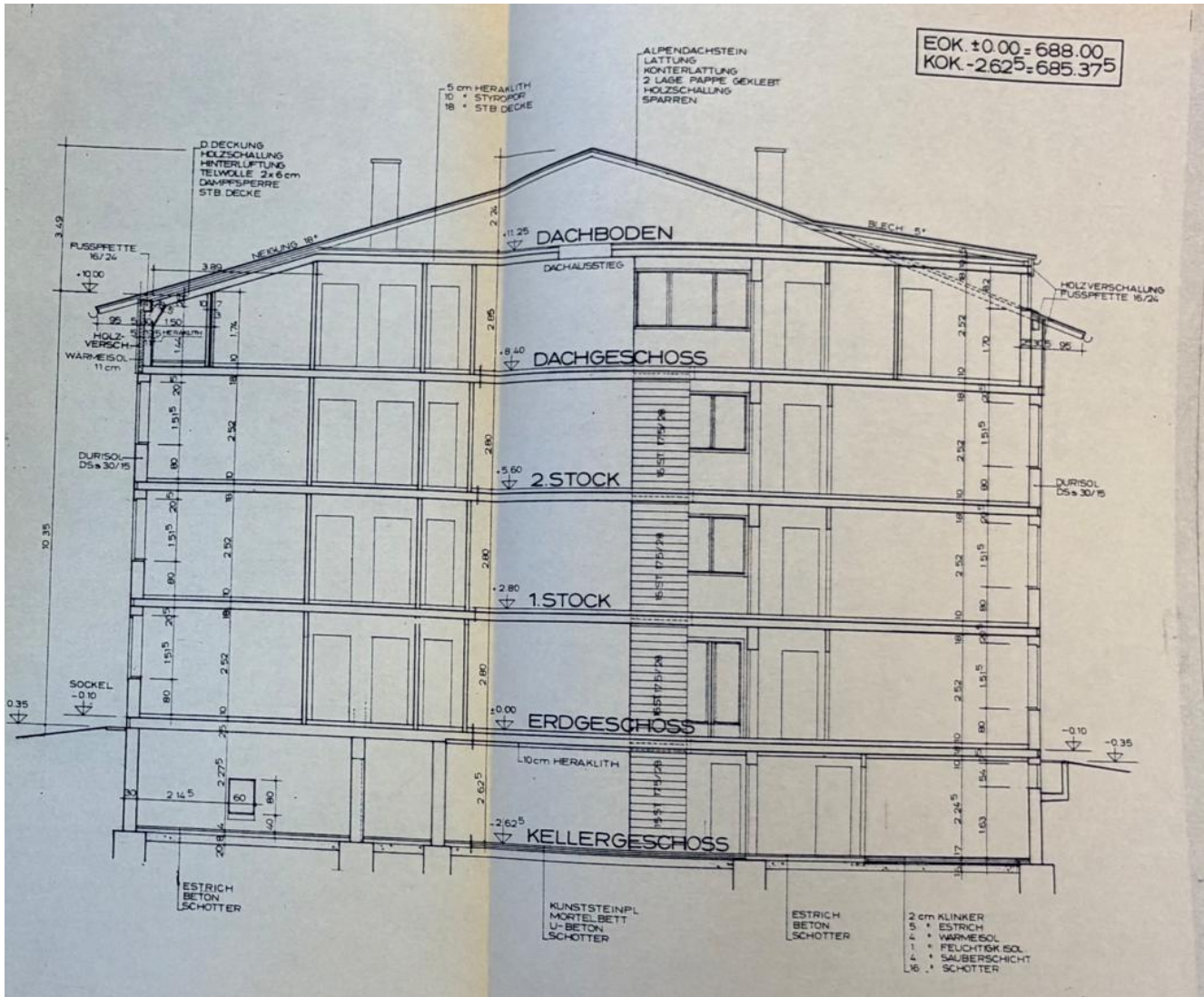


Abbildung 18: Schnitt Gebäude. Bestandsplan v. 22.10.1987

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Bilddokumentation



Abbildung 20: Außenansicht



Abbildung 21: Außenansicht



Abbildung 22: Eingangstür

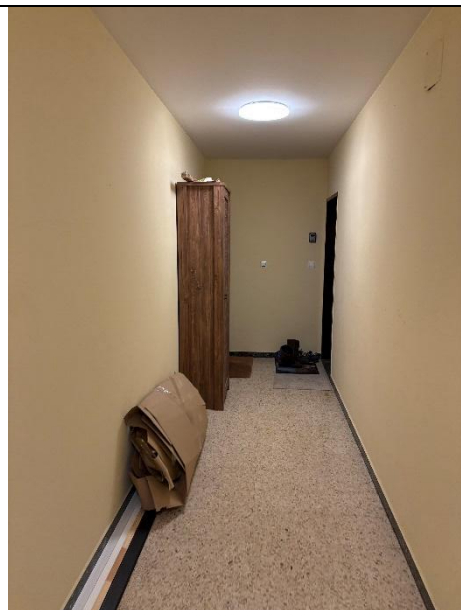


Abbildung 23: Flur

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 24: Wohnungstür

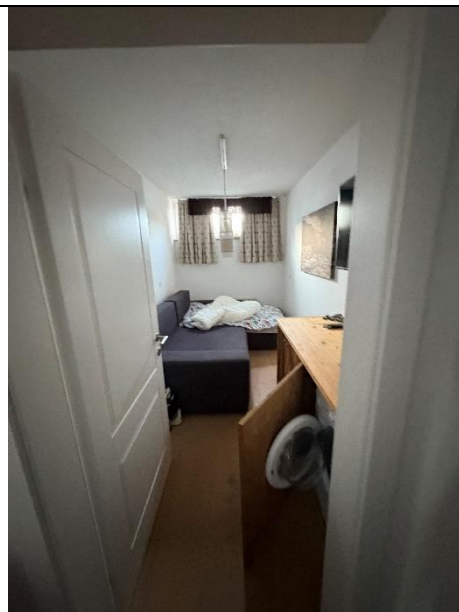


Abbildung 25: Schlafzimmer (ehemals Küche)



Abbildung 26: Flur, Sicht Richtung Schlafzimmer

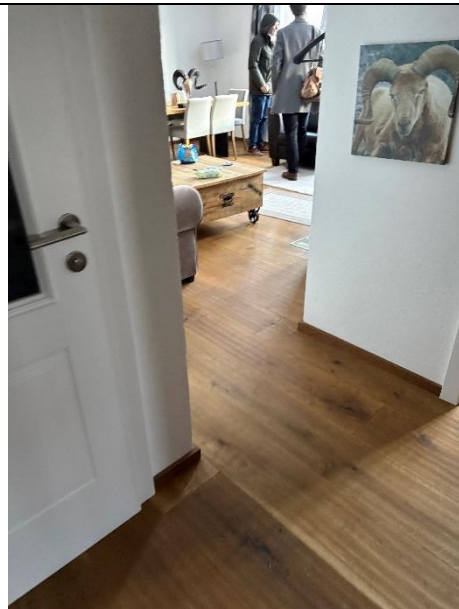


Abbildung 27: Flur, Sicht Richtung Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 28: Bsp. Elektro



Abbildung 29: Badezimmer (1/9)



Abbildung 30: Badezimmer, Waschtisch mit Unterschrank (2/9)



Abbildung 31: Boiler im Badezimmer (3/9)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 32: Badezimmer (4/9)



Abbildung 33: Badezimmer (5/9)



Abbildung 34: Badezimmer (6/9)



Abbildung 35: Badezimmer (7/9)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 36: Badezimmer (8/9)



Abbildung 37: Badezimmer (9/9)



Abbildung 38: Wohnzimmer



Abbildung 39: Wohnzimmer



Abbildung 40: Küche (1/6)



Abbildung 41: Küche (2/6)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 42: Küche (3/6)



Abbildung 43: Küche (4/6)



Abbildung 44: Küche (5/6)



Abbildung 45: Küche (6/6)



Abbildung 46: Wohnzimmer

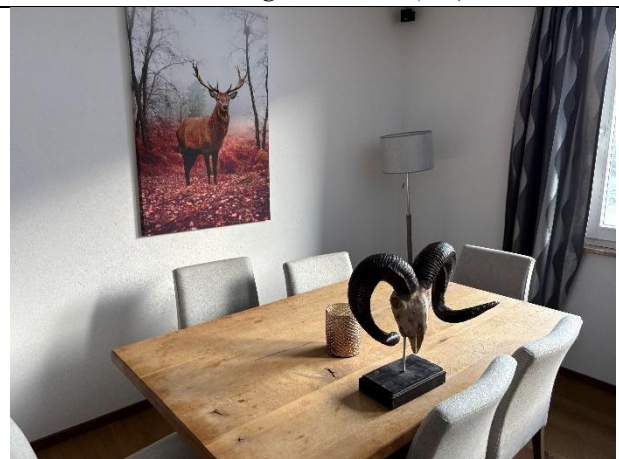


Abbildung 47: Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 48: Wohnzimmer



Abbildung 49: Wohnzimmer



Abbildung 50: Wohnzimmer



Abbildung 51: Pellet-Ofen



Abbildung 52: Wohnzimmer



Abbildung 53: Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 54: Schlafzimmer 2



Abbildung 55: Schlafzimmer 2



Abbildung 56: Schlafzimmer 2



Abbildung 57: Schlafzimmer 2

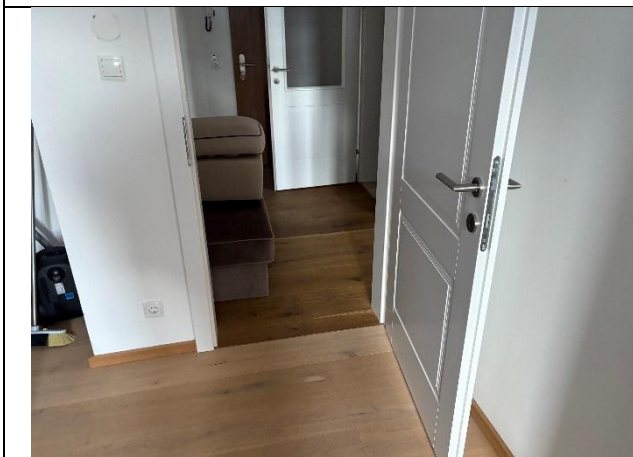


Abbildung 58: Schlafzimmer 2



Abbildung 59: Schlafzimmer 2

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 60: Flur

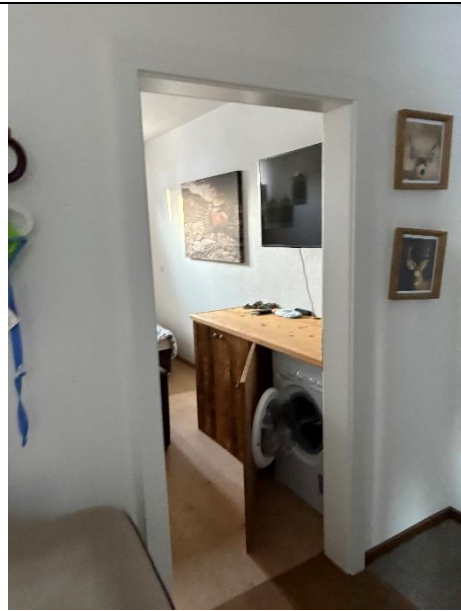


Abbildung 61: Flur



Abbildung 62: Schlafzimmer (lt. Plan Ehemalige Küche)



Abbildung 63: Abstellraum (lt. Plan)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 64: Heizungsregler



Abbildung 65: Flur



Abbildung 66: Gegensprechanlage



Abbildung 67: Treppenhaus

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 68: Treppenhaus



Abbildung 69: Elektroverteilung



Abbildung 70: Fahrradkeller



Abbildung 71: Keller

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 72: Keller

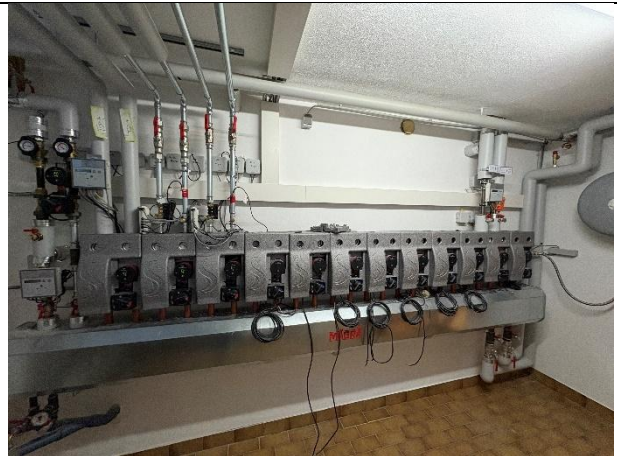


Abbildung 73: Heizungsanlage



Abbildung 74: Trockenraum



Abbildung 75: Müllhaus



Abbildung 76: Stellplätze



Abbildung 77: Stellplätze

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026



Abbildung 78: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
März 2026

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen				
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	(vermietbare) Wohnnutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Bruttogrundfläche in m² (anteilig geschätzt)
Wohnung TOP W 12				
Abstellraum (gegenwärtig Küche)	5,57	5,57		89,40
Bad (zusammengelegt mit WC)	4,15	4,15		
WC (zusammengelegt mit Bad)	1,48	1,48		
Küche (gegenwärtig Schlafzimmer/Gästezimmer)	9,46	9,46		
Vorraum	9,60	9,60		
Zimmer 1	21,29	21,29		
Zimmer 2 (gegenwärtig Wohnzimmer)	22,50	22,50		
Keller	7,91		7,91	
Summe	81,96	74,05	7,91	89,40

Abbildung 79: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 12
 Alfons-Walde-Weg 3 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 März 2026

Sachwertberechnung Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Wohnung Top W 12		
Adresse	Alfons-Walde-Weg 3		
Grundstücksfläche m²	1.741	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	1987	Stichtag	2026
Nutzung (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Wohnung Top W 12	89,40	83%	74,05
Zuschlag Allgemeinflächen	15%		
Summe BGF	102,81		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
Top W 12	2.400		246.735
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			246.735
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		19,0%	46.880
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		0,0%	0
Außenanlagen		5,0%	12.337
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			305.952
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		39	
Restnutzungsdauer in Jahre		41	
Veränderung der RND in Jahren		5	
wirtschaftliche RND in Jahren		46	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-43%	-130.030
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			175.922
keine		0	EURO
Abschläge		0,00%	ca. 0
keine		0	
Zuschläge		0,00%	ca. 0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			175.922
Bodenwert			117.021
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			117.021
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			292.944
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			292.944

Abbildung 80: Sachwertberechnung Wohnung Top W 12 inkl. Kellerabteil