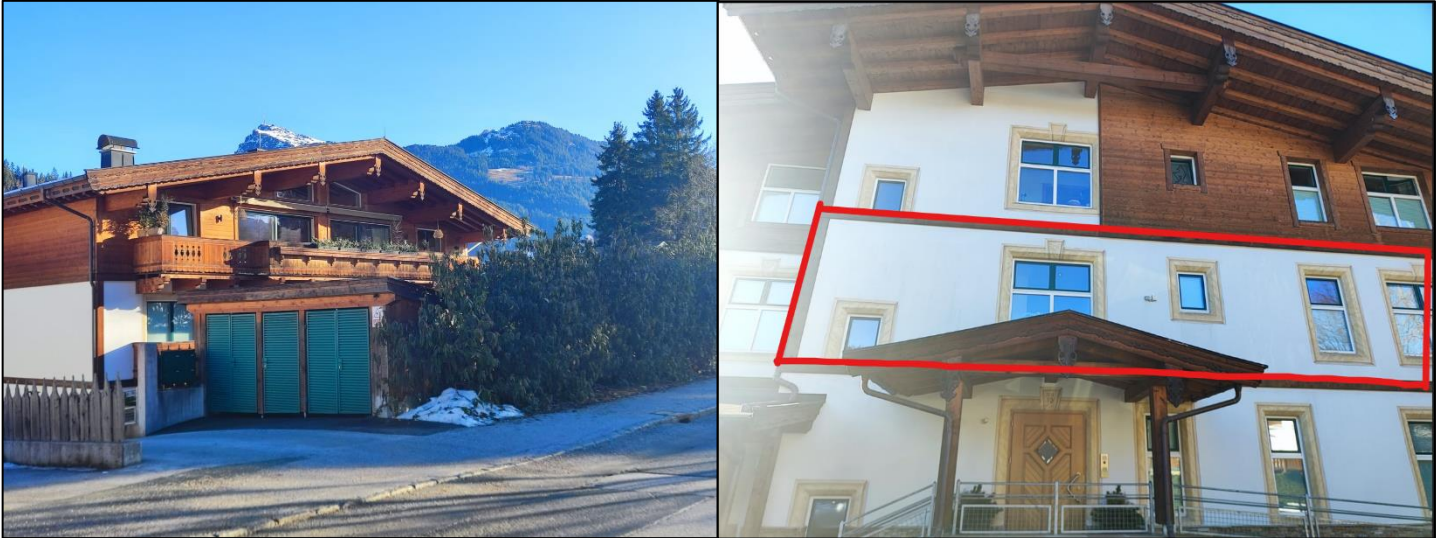

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 22. April 2024
Az.: 3 E 3457/23k
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top 3 sowie Kfz-Abstellplatz AP 5 und Kfz- Abstellplatz inkl. Kellerabteil AP 6 (B, Lfd. Nr. 26, 27 und 28) in A-6370 Kitzbühel, Burgstallstraße 16.**

Katastralgemeinde:	Kitzbühel Land
Grundstücksnummern:	3145/3
Grundbuch:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82107
Einlagezahl:	328
Wohnungseigentum:	Wohnung Top 3 sowie Kfz-Abstellplatz AP 5 und Kfz-Abstellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil, WEG-Anteil: 181/634, WEG-Anteil: B-LNr. 26 WEG-Anteil: 8/634, WEG-Anteil: B-LNr. 27 WEG-Anteil: 10/634, WEG-Anteil: B-LNr. 28 In Summe: 199/634 WEG-Anteile
Eigentümer:	KB Lease Invest GmbH (HRB 257677)
zum Wertermittlungstichtag:	05. Februar 2024 (Tag des Ortstermins)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

**Verkehrswert, Wohnung Top 3,
B-LNr. 26:**

1.559.000,-- Euro

(in Worten: eine Million fünfhundertneunundfünfzigtausend EUR)

Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs der Wohnung Top 3:

50.500,-- Euro

(in Worten: fünfzigtausendfünfhundert EUR)

**Verkehrswert, Kfz-Abstellplatz
AP 5, B-LNr. 27:**

35.000,-- Euro

(in Worten: fünfunddreißigtausend EUR)

**Verkehrswert, Kfz-Abstellplatz AP 6
inkl. Kellerabteil, B-LNr. 28:**

42.000,-- Euro

(in Worten: zweiundvierzigtausend EUR)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

Brandlboden 3

A – 6323 Bad Häring

svenbienert@gmx.de



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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 73 Seiten, davon 26 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	8
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	14
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	14
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	15
3. Baurechtliche Ausweisung	16
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	18
5. Sonstige rechtliche Angaben	18
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	19
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	19
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	20
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	22
4. Erschließungszustand des Grundstücks	22
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	24
1. Gebäudeeckdaten.....	24
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	25
3. Gebäudezustand.....	28
4. Sonstige Informationen zum Objekt	29
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	31
1. Allgemeines	31
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
3. Bodenwertermittlung	32
4. Ableitung des Ertragswertes	34
4.1. Ertragsverhältnisse.....	34
4.2. Rohertrag	34

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

4.3. Bewirtschaftungskosten	35
4.4. Kapitalisierungszinssatz.....	36
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37
4.6. Vervielfältiger.....	38
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	38
4.8. Ertragswert Wohnung Top 3 & Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil (ohne Zubehör)	39
5. Ableitung des Sachwertes.....	40
5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	40
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	40
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	41
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	41
5.5. Sachwert Wohnung Top 3 & Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil (ohne Zubehör).....	41
6. Verkehrswert.....	42
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	46
H. ANLAGEN.....	47
Lage im Raum.....	47
Flächenwidmungsplan	50
Umgebungsärm.....	51
Gefahrenzonendarstellung	52
Grundbuchauszug	54
Verdachtsflächenkataster	56
Leitungsplan Tigas.....	57
Leitungsplan Stadtwerke Kitzbühel.....	58
Grundrisse und Ansichten.....	59
Bilddokumentation	62
Flächenzusammenstellung.....	70
Ertragswertberechnung Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil	71

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Sachwertberechnung Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil	73
--	----

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Johann Hofer Griesenauweg 25b/1 A-6370 Kitzbühel <i>vertreten durch:</i> Mag. Martina Waldstätten Hornweg 1 A-6370 Kitzbühel
Verpflichtete Partei:	KB Lease Invest GmbH, HRB 257677 Bavariafilmpfad 6 D-82031 Grünwald
Eigentümer:	KB Lease Invest GmbH, HRB 257677 EZ 328 Grundbuch 82107 Kitzbühel, B-LNr. 26, 27 und 28 mit 199/634' tel Anteile.
Auftrag vom:	06. Oktober 2023.
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 3 inkl. der Kfz-Abstellplätze AP 5 und Kfz-Abstellplatz AP 6, bei letzterem befindet sich direkt hinter diesem noch 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,

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

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Exekutionsordnung (EO),
Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012),
Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2023),
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 (05.02.2024),
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte vom Bauamt Kitzbühel bezüglich des Bebauungsplans, Freizeitwohnsitzwidmung, Altlasten, offene Bauverfahren, Freizeitwohnsitzwidmung, Gemeindeabgaben und offene finanzielle Forderungen (v. 10.10.2023 per Mail),
Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 09.01.2024),
Auskünfte der Hausverwaltung: Protokolle der Eigentümerversammlungen v. 2022. Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2022 und Rücklagendotierung per 01.01.2024 (v. 29.01.2024 durch die Hausverwaltung G. Kager - Mag. P. Grißmann GmbH) sowie die Betriebskostenabrechnung v. 2020 und 2021 (durch die betreibende Partei/vorheriger Eigentümer Hr. Johann Hofer per Mail am 31.01.2024),
Auskünfte Wildbach- und Lawinenverbauung (v. 10.10.2023 per Mail),
Leitungsauskünfte von den Stadtwerken Kitzbühel (v. 24.01.2024 per Mail),
Örtliche Feststellungen (v. 05.02.2024),
Grundbuchauszug EZ 328 (v. 19.02.2024),
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 23.01.2024),
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 23.01.2024),
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 23.01.2024),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 23.01.2024),

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 23.01.2024),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 23.01.2024),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 23.01.2024),
Leitungspläne (Tiroler Netze, v. 23.01.2024),
Nutzwertgutachten TZ 2085/2013 (v. 16.07.2012),
Kaufvertrag TZ 1086/1930 (v. 15.09.1928),
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag TZ 2085/2013 (v. 11.02.2013),
Kaufvertrag TZ 970/2023 (v. 23.12.2022).

Bauakte:

- Nachweis der Versickerung der Niederschläge (v. 19.11.2008),
- Anschluss- und Entsorgungsvertrag für die Entsorgung von häuslichen oder nur geringfügig vom häuslichen Abwasser abweichenden Abwässern und von Niederschlagswasser (v. 11.03.2009),
- Baubeschreibung (v. 15.05.2009),
- Baugesuch (v. 15.05.2009),
- Vermessungsurkunde GLZ: 39 108/08 C (v. 25.05.2009),
- Verhandlungsschrift beim Stadtamt Kitzbühel um die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten auf Gst. Nr. 3145/3 (v. 13.07.2009),
- Gutachten: Abbruch und Neubau eines neuen Wohnhauses mit drei Abgeschlossenen Wohneinheiten (v. 16.06.2010),
- Stellungnahme des Baubezirksamt Kufstein (Straßenbau) zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf Gp. 3145/3 (v. 29.06.2010),
- Bescheid über die Bewilligung für den Abbruch des Bestandes und den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten Aktenzeichen: ZI. 745/06 – Mag.A/Ma (v. 18.08.2010),
- Einreichplan Wohnhaus (v. 18.08.2010),
- Bebauungsplan RoBau 2-411|185-2 (v. 10.09.2010),
- Bauüberprüfung (v. 31.01.2011),
- Amtliche Bestätigung zum Flächenwidmungsplan (v. 16.06.2011),
- Tekturplan Mehrfamilienhaus Residenz "Berta" (v. 20.06.2011),
- Baubeginnmeldung (v. 18.08.2011),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung betreffend Änderungen (v. 09.09.2011),
- Vermessungsurkunde GLZ: 39 108/08 D (v. 09.09.2011),
- Bebauungsplan RoBau 2-411|185|4-2012 (v. 06.02.2012),
- Gutachten des Stadtamt Kitzbühel - Bauamt: Neubau eines Wohnhauses Änderung zur genehmigten Planung ("Tektur") (v. 19.06.2012),
- Bescheid über die Bewilligung für Änderungen bei dem Bescheid des Bürgermeisters vom 18.08.2010 ZI. 745/09 (v. 04.07.2012),
- Nutzwertgutachten TZ 2085/2013 (v. 16.07.2012),
- (Plan)Energieausweis (v. 02.10.2012),
- Anzeige zur Bauvollendung (v. 02.10.2013),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 02.10.2013),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte / des Fundaments (v.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

	02.10.2013), • Widmungsbestätigung (v. 13.10.2023).
Tag der Ortsbesichtigung:	05. Februar 2024 (Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), Frau Mag. Waldstätten (Rechtsanwältin der betreibenden Partei), Herr Oberhauer ehem. Geschäftsführer der KB Lease Invest GmbH, (für die Verpflichtete Partei). Dauer des Ortstermins: von 09:00 bis ca. 09:45 Uhr.
Allgemeine Annahmen:	• Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen. • Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt. • Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt. • Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. • Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. • Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. • Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. • Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden. • Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. • Nicht beauftragt ist – soweit überhaupt vorhanden – Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben

	beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	• Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. • Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten, kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen. • Aktuell herrschen im Immobilienmarkt allgemein erhöhte Unsicherheiten. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einzelnen Marktberichten bereits zu deutlichen Preisanpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	• Gem. Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage der WEG insgesamt lediglich 2.564,05 Euro (Stand: 01.01.2024). • Gem. Auskunft der Gemeinde Kitzbühel (v. 26.01.2024) bestehen zum Bewertungsstichtag offene Forderungen der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten i.H.v. 749,45 Euro. Bei den offenen Forderungen handelt es sich um die Grundsteuer und Müllgebühren, welche nach dem Bewertungsstichtag zum 15.02.2024 eingezogen werden. Hierbei handelt es sich um laufende Abgaben, die auskunftsgemäß (Telefonat v. 19.02.2024) in regelmäßigen Abständen eingezogen werden, darüber hinaus bestehen <u>keine Zahlungsrückstände</u> gegenüber der Gemeinde.

Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	• Dem bestellten Sachverständigen lagen die Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2022, 2021 und 2020 vor. • Das bewertungsgegenständliche Objekt wurde früher vom ehem. Eigentümer (Herr Johann Hofer) verwaltet - auskunftsgemäß fanden hier <u>keine</u> WEG-Versammlungen statt. Mit dem Verkauf im Jahr 2022 wurde nun die G. Kager - Mag. P. Griesmann GmbH mit der Verwaltung (beginnend ab Zeitpunkt 01.01.2023) beauftragt - seitdem wurde erwartungsgemäß eine WEG-Versammlung abgehalten. Aus dem vorliegenden Protokoll ergaben sich keine Hinweise über fällige Instandhaltungsarbeiten (oder Schäden/Baumängel etc.). • Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden die Betriebskostenabrechnung kritisch überprüft. Die Betriebskosten für Top 3 sowie die beiden Kfz-Abstellplätze AP 5 und AP 6 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft umfassten (Durchschnitt der WEG-Anlage in 2022) ca. 3,24 EUR/pm/m² und ca. 0,41 EUR/pm/m² Heizkosten. Somit bewegen sich dieser in einer marktüblichen Bandbreite. • Aufgrund des Alters des Objektes ist in naher Zukunft nicht mit Instandhaltungsarbeiten im größeren Umfang zu rechnen. • Insbesondere konnten beim Ortstermin keine Auffälligkeiten entdeckt werden, welche einen Aufschlag von höheren Instandhaltungskosten rechtfertigten 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:	• Gebäude von außen, • Außenanlagen, • Eingangsbereich, Treppenhaus, • Kellerbereiche, • Wohnung Top 3 inkl. Balkon, • Tiefgaragenstellplatz AP 5, • Tiefgaragenstellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil, • 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 19.02.2024 besteht im C-Blatt² bezogen auf das Grundstück 3145/3 in der EZ 328 folgende belastende Eintragung:

- Lfd. Nr. 1a TZ 1086/1930 Reallast der Verpflichtung zu Abzäunung für das Gst. 3145/1 und für Gst. 3147/1 in EZ 969.

Hierbei handelt es sich um eine historische Eintragung, die im Kaufvertrag TZ 1086/1930 erwähnt wurde. Die damaligen Erwerber der Gst. 3145/1 und 3147/1 in EZ 969 (und alle etwaigen Rechtsnachfolger; heute ist das Grundstück mit der bewertungsgegenständlichen Grundparzelle 3145/3 vereinigt) übernimmt gem. Wortlaut des Kaufvertrages „die Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung eines Zaunes“ zu erhalten.“

Ergebnis:

Derartige Objekte wie das bewertungsgegenständliche Objekt werden (markt-) üblicherweise ohnehin eingezäunt, ohne dass es dafür eine Verpflichtung ggü. dem Nachbarn bedarf. Insofern wird dieser Belastung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte 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 19.02.2024 bestehen im A2-Blatt keine Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

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

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

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

Gem. Leitungsplan der **TIGAS-Erdgas Tirol GmbH** vom 17.01.2024 verläuft eine Gasleitung von der öffentlichen Straße (Burgstallstraße) kommend auf der westlichen Seite des bewertungsgegenständlichen Grundstücks.

Gem. Auskunft der **Stadtwerke Kitzbühel** vom 24.01.2024 verläuft eine Stromleitung ausgehend vom (auf dem Grundstück befindlichen) Stromverteiler im nördlichen Bereich des Grundstücks zu der betrachtungsgegenständlichen baulichen Anlage. Diese Einbauten dienen der eigenen Erschließung sowie der Erschließung von angrenzenden Gebäuden (insb. Gst. 3148/4).

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.

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014 sowie Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem unterfertigenden Sachverständigen ein (Plan) Energieausweis für Wohngebäude vorgelegt. Dieser wurde am 02.10.2012 ausgestellt und war entsprechend bis 11/2022 gültig. Auf Grundlage dessen, dass an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine baulichen Veränderungen (nach Fertigstellung im Jahr 2012) durchgeführt wurde bzw. die Heizungsanlage nicht ausgetauscht wurde, geht der bestellte Sachverständige davon aus, dass der vorliegende Energieausweis auch zum Bewertungsstichtag eine gewisse Aussagekraft für das bewertungsgegenständliche Objekt hat. Der dort ausgewiesene der Endenergiebedarf Wärme beträgt 55,33 kWh/(m²a). Klasse A.

Dieser Wert ist als baujahrestypisch zu bezeichnen.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt ertüchtigt werden müsste.

Anmerkungen zum Nutzwertgutachten:

Die Nutzwerte basieren auf den Baubescheiden v. 18.08.2010 sowie dem Baubescheid über die Bewilligung für Änderung vom Baubescheid vom 18.08.2010 Zl. 745/09 v. 04.07.2012 (Angaben gem. Nutzwertgutachten TZ 2085/2013 v. 16.07.2013).

Im Rahmen des durchgeführten Ortstermins konnten geringe Abweichungen zwischen der tatsächlichen Ausführung und dem vorliegenden Nutzwertgutachten festgestellt werden:

- Die auf dem Plan eingezeichnete Speisekammer in der Küche ist nicht vorhanden.
- Im Foyer befindet sich nicht wie auf dem Plan eingezeichnet eine Tür (Weg zum Ankleidezimmer), sondern ein Rundbogen.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kitzbühel. Das Grundstück mit einer Fläche³ von insgesamt 1.200 m² weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) überwiegend eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG 2022) auf (1.197,00 m²). Lediglich ein kleiner in südlicher Richtung gelegener Streifen ist als „Freilandfläche“ (§ 41 TROG 2022) gewidmet (4,00 m²). Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet gewidmet.

Es besteht in diesem Bereich der Stadt Kitzbühel auskunftsgemäß (Mail v. 10.10.2023) ein Bebauungsplan (Bebauungsplan RoBau 2-411|185|4-2012). Dieser sieht für den betrachtungsgegenständlichen Teilbereich folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

³ Angabe gem. Grundbuch. Die Flächenangabe weicht um 1 m² von der vorliegenden Widmungsbestätigung ab.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

- „BMD M 1,0“ (Mindestbaumassendichte: 1,0),
- „BMD H 1,9“ (Höchstbaumassendichte: 1,9),
- „BW o 0,6 TBO“ (offene Bauweise, mit Mindestabständen: 0,6-fach),
- „BP H 1.200 m²“ (Bauplatzgröße höchst),
- „OG H 3“ (Oberirdische Geschoße Höchstfestlegung),
- „WHg H 11,0m“ (Wandhöhe giebelseitig, höchstens in Metern),
- „TR H 9,0 m“ (Traufenseitige Wandhöhe, höchst in Metern),
- „HG H +798,9 müA“ (Höchster Punkt Gebäude in Metern über der Adria),
- „HB H +788,5 müA“ (Höchster Punkt sonstiger baulicher Anlagen, in Metern über der Adria),
- „BBD o 0,25 (Höchstbaudichte).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3 befindet sich im 1. Obergeschoss der Wohnanlage mit insgesamt vier weiteren Eigentumswohnungen und sieben Kfz-Tiefgaragenstellplätzen.

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:

- Nachweis der Versickerung der Niederschläge (v. 19.11.2008),
- Anschluss- und Entsorgungsvertrag für die Entsorgung von häuslichen oder nur geringfügig vom häuslichen Abwasser abweichenden Abwässern und von Niederschlagswasser (v. 11.03.2009),
- Baubeschreibung (v. 15.05.2009),
- Baugesuch (v. 15.05.2009),
- Vermessungsurkunde GLZ: 39 108/08 C (v. 25.05.2009),
- Verhandlungsschrift beim Stadtamt Kitzbühel um die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten auf Gst. Nr. 3145/3 (v. 13.07.2009),
- Gutachten: Abbruch und Neubau eines neuen Wohnhauses mit drei Abgeschlossenen Wohneinheiten (v. 16.06.2010),
- Stellungnahme des Baubezirksamt Kufstein (Straßenbau) zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei⁴ Wohneinheiten auf Gp. 3145/3 (v. 29.06.2010),
- Bescheid über die Bewilligung für den Abbruch des Bestandes und den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten Aktenzeichen: ZI 745/06 – Mag.A/MA (v. 18.08.2010),
- Einreichplan Wohnhaus (v. 18.08.2010),
- Bebauungsplan RoBau 2-411|185-2 (v. 10.09.2010),
- Bauüberprüfung (v. 31.01.2011),
- Amtliche Bestätigung zum Flächenwidmungsplan (v. 16.06.2011),
- Tekturplan Mehrfamilienhaus Residenz "Berta" (v. 20.06.2011),
- Baubeginnmeldung (v. 18.08.2011),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung (v. 09.09.2011),
- Vermessungsurkunde GLZ: 39 108/08 D (v. 09.09.2011),
- Bebauungsplan RoBau 2-411|185|4-2012 (v. 06.02.2012),
- Gutachten: Neubau eines Wohnhauses Änderung zur genehmigten Planung ("Tektur") (v. 19.06.2012),
- Bescheid über die Bewilligung für Änderungen bei dem Bescheid des Bürgermeisters vom 18.08.2010 Zl. 745/09 (v. 04.07.2012),

⁴ Die Anzahl der Wohneinheiten wurden mit dem Baugesuch inkl. Baubeschreibung v. 09.09.2011 auf **vier** Wohneinheiten erhöht.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

- Nutzwertgutachten TZ 2085/2013 (v. 16.07.2012),
- (Plan) Energieausweis (v. 02.10.2012),
- Anzeige zur Bauvollendung (v. 02.10.2013),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 02.10.2013),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte / des Fundaments (v. 02.10.2013),
- Widmungsbestätigung (v. 13.10.2023).

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; Mail v. 10.10.2023) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen – mit Ausnahme der oben aufgeführten leichten Abweichungen – 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. 26 Top 3 in EZ 328 KG 82107 Kitzbühel, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 10.10.2023) **nicht** über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die bewertungsgegenständliche Wohnung (Top 3) somit **nicht** als Freizeitwohnsitz nutzen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Weitere rechtliche Angaben:

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl:	Rd. 8.300 Einwohner (Stand 01/2023) ⁵ .
Arbeitslosenquote:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel Stand: 01/2024) ⁶ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen. Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist stark touristisch geprägt, was sich u.a. in einer sehr hohen Dichte an Hotels und Pensionen sowie sonstiger touristischer Infrastruktur ausdrückt. Die Stadt verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 57 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).⁷ Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali-Open) statt, die auch Prominente anziehen. Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist. Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01 km² liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden.⁸

⁵ Quelle: Statistik Austria.

⁶ Quelle : <https://www.ams.at/>

⁷ Quelle : <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>

⁸ Quelle : <http://www.statistik.at/>

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich (weiterhin) positive Entwicklung bevorsteht.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	Ca. 1,5 km.
• Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 1,0 km.
• Autobahnen	Ca. 40 km entfernt und in ca. 40 Autominuten zu erreichen (A 12, Inntalautobahn, Ausfahrt Kufstein Süd).
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 75 km entfernt, in rd. 1 ¼ Autostunden erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100km entfernt, in rd. 1½ Autostunden erreichbar. Flughafen München, ca. 166 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle Kitzbühel Sinwell in ca. 150 m Entfernung. ÖBB-Haltestellen mit direkter Verbindung u.a. nach Innsbruck und Salzburg: • „Kitzbühel Schwarzsee“ (rd. 600 m Entfernung), • „Kitzbühel Bahnhof“ (rd. 1,8 km Entfernung), • „Kitzbühel Hahnenkamm“ (rd. 1,5 km Entfernung).
• Zentralität des Ortes	Randlage im Bundesland Tirol mit guter Erreichbarkeit von Salzburg sowie München.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Das Objekt liegt unmittelbar an der stark befahrenen-Bundesstraße (eine der beiden Haupteinfallsstraßen aus dem Inntalraum; B 170). Die Lärmbelästigung durch Verkehr etc. ist sehr hoch (Lärmpegel von 55 bis 59,9 dB; vgl. Lärmkarte in der Anlage) zumal der Balkon Richtung Straße ausgerichtet ist und die Bundesstraße direkt angrenzt. Ferner befindet sich rd. 75 Meter nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Bahntrasse (Wörgl-Kitzbühel-Salzburg). Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und einer vorhandenen Lärmschutzwand sind die davon ausgehenden Lärmbelästigungen als vergleichsweise gering einzustufen. Positiv kann hervorgehoben werden, dass die Stadt sowie Liste noch fußläufig erreichbar sind.
-----------	---

	In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: • Ärzte, • Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundes-handelsakademie und -schule und Landesmusikschule, • Allgemeine Nahversorger, • Spiel- und Sportplätze, • In ca. 2 km befindet sich der Skilift „Hahnenkamm“.
Gefahrenzonenbetrachtung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt lt. Abfragen bei „eHORA“ und Tiris in <u>keiner</u> Gefahrenzone bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage). Darüber hinaus wurde eine Anfrage bei der Behörde für Wildbach- und Lawinenverbauung gestellt – auskunftsgemäß (Mail v. 10.10.2023) sind keine Gefährdungen durch Wildbäche oder Lawinen in diesem Bereich bekannt. Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken (Zone 1 vgl. Abbildung in der Anlage). Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine hohe Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage). 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). 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.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage (die B 170 verläuft rd. 30 Meter Luftlinie südlich des Gst. 3145/3) sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhöhte verkehrstypische Lärm- und Abgasbelastungen / Immissionen zu erwarten. Gem. Tiris Umgebungslärmkarte (siehe Anhang) beläuft sich der zu erwartende Lärmpegel auf rd. 55 bis < 59,9 dB (südlicher Bereich). Des Weiteren befindet sich eine Bahntrasse in rd. 75 Meter Luftlinie nördlich des Gst. 3145/3. Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Topografische Grundstückslage:	Zur Straße (südlich) weitgehend eben, in Richtung der anderen Gebäude leicht abfallend.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung. <u>Ausrichtung der Wohnung:</u> Die Wohnung liegt im Obergeschoss des Objektes und ist nicht direkt in eine Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Balkon der Wohnung ist nach Süden ausgerichtet. Die Wohnung ist aufgrund der direkten Länge zur Bundesstraße B 170 (südlich) sehr starken Umgebungslärm ausgesetzt (vgl. Abbildung 8).

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m ²]
BG Kitzbühel	82107	328	1	Kitzbühel	3145/3	1.200,00

Summe der Teilflächen: 1.200,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch): ⁹	1.200,00 m ² . Hieraus ergibt sich folgender rechnerischer Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten: Wohnung Top 3 (181/634), Kfz-Abstellplatz AP 5 (8/634) und Kfz-Abstellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil (10/634): 199/634 Anteile der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. 376,66 m² Grundanteil .
--	--

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

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Wohngebiet mit Gebäude.
Widmung:	Gst.-Nr. 3145/3 Wohngebiet § 38 I TROG 2022.
Straßenart und -ausbau:	Zugang und Zufahrt zum Gebäude ausgehend von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße („Burgstallstraße“; öffentliches Gut).
Höhenlage zur Straße:	Eben zur Zufahrtstraße (Burgstallstraße). Leicht abfallend im hinteren Grundstücksteil beim Eingang und der Zufahrt zur Tiefgarage.
Anschlüsse an Ver- und	• Gesicherte Frischwasserversorgung,

⁹ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Entsorgungsleitungen:	• Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, • Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom, Gas), • Vorhandener Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	In nördlicher, östlicher und westlicher Richtung weitere Wohngebäude. Südlich liegt die öffentliche Straße Burgstallstraße (leicht unterhalb verläuft direkt angrenzend die Bundesstraße B 170).
Parkmöglichkeiten:	Das Objekt verfügt über sieben Kfz-Tiefgaragenstellplätze. Gem. Nutzwertgutachten (v. 16.07.2012) sind zwei Tiefgaragenstellplätze der Top 3 separat parifiziert (Nummer des Tiefgaragenstellplatz: AP 5 und AP 6 inkl. Kellerabteil, vgl. Darstellung im Grundriss in der Anlage). Vor dem Objekt im rückwärtigen Eingangsbereich können im Freien einige KfZ abgestellt werden.
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im 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.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohngebäude (Burgstallstraße 16) mit vier Wohneinheiten (WEG). Der Baukörper besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgaragenstellplätzen sowie Parteienkellern, Erdgeschoss (mit zwei Wohneinheiten) und einem Obergeschoss (eine Wohneinheit) sowie einem Dachgeschoss (eine Wohneinheit). Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3 befindet sich im Obergeschoss mit einem Balkon nach Süden (unmittelbare Ausrichtung zur Bundesstraße B 170). Der Zugang zur Wohnung Top 3 erfolgt über das Treppenhaus bzw. durch einen Lift. Zur Eingangstür des Objekts gelangt man über einen Fußweg ausgehend von der Straße (Burgstallstraße; vgl. Abbildung in der Anlage). Zu Top 3 gehören gem. Nutzwertgutachten (v. 16.07.2012) neben der Wohnung (3 Zimmer, 3 Ankleidezimmer, ein Wohn-/Koch-/Essbereich, 3 Duschen, 3 WCs, Foyer, Garderobe, Speisekammer und Balkon) zwei – separat parifizierte – Tiefgaragenabstellplätze sowie ein Kellerraum. Insgesamt 199/634 Miteigentumsanteile.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2013 Anzeige zur Bauvollendung (v. 02.10.2013).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 und AP 6 inkl. Kellerabteil: BGF: ca. 221,00 m². Nutzfläche: 173,67 m² reine innenliegende Wohnnutzfläche (Wfl.) zzgl. 29,44 m² Balkon. Hieraus ergibt sich ein (marktüblicher) Nutzflächenfaktor von ca. 0,79. Sowie zwei separat parifizierte Tiefgaragenstellplätze (AP 5 und AP 6 zzgl. Kellerraum 7,56 m²). <i>Hinweis: Die Flächen wurden anhand des vorliegenden Nutzwertgutachtens 2085/2013 (v. 16.07.2012) ermittelt / entnommen und plausibilisiert.¹⁰ Die BGF von ca. 221 m² wurde mit dem Tekturplan Mehrfamilienhaus Residenz "Berta" (v. 20.06.2011) ermittelt/plausibilisiert.</i>

¹⁰ In 2 Punkten konnten beim durchgeführten Ortstermin jedoch leichte Abweichungen zum Tekturplan festgestellt werden:

1. Die auf dem Plan eingezeichnete Speisekammer in der Küche ist nicht vorhanden

2. Im Foyer befindet sich nicht wie auf dem Plan eingezeichnet eine Tür (Weg zum Ankleidezimmer), sondern ein Rundbogen.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner 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 328, welche sich am Ortsrand von Kitzbühel (in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 170 gelegen) befindet, besteht aus einem Baukörper. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3, welche sich über die gesamte erste Etage erstreckt, verfügt über 3 Schlafzimmer, 3 kl. Ankleidezimmer / -bereiche, einen großzügigen Wohn-/Koch-/Essbereich, 3 Badezimmer mit Duschen, 3 WCs, ein Foyer, eine Garderobe und einen Balkon mit südlicher Ausrichtung.

Bauart:	Massivbauweise, Beton und gebr. Ziegel.
Architektonische Qualität:	Landestypische Tiroler Architektur der gesamten WEG-Anlage in Bezug auf die äußere Erscheinung, Bau aus den 2010er Jahren (vgl. Fotodokumentation). In Bezug auf den Ausbau und die Innenarchitektur der bewertungsgegenständlichen Einheit sehr hochwertig / „Luxusausführung“.
Ausrichtung:	Die gesamte Wohnung verfügt über eine südliche Ausrichtung. Die Fenster des Wohn-/Koch-/Essbereich sowie die Schlafzimmer 1 und 2 sind nach Süden ausgerichtet. Das Schlafzimmer 3 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Wohnung. In nordöstlicher Richtung befindet sich ein Bad mit einer Sauna, sowie ein Ankleidezimmer.
Außenwände: ¹¹	Eurospanmauerwerk, weiß verputzt und Holz braun, Kellermauerwerk in Betonmauerwerk.
Dach:	Satteldach/Pfettendachstuhl, 12° Dachneigung.
Fundament:	Stampfbetonfundamentplatte.
Fassadentyp:	Holz- braun, Putz- weiß, Stein- grau.

¹¹ Angaben gemäß Baubeschreibung

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Trennwände:	Geranntes Ziegelmauerwerk. Hochwertige Holzvertäfelung hinter einem der Betten wird als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes betrachtet (inkl. der Beleuchtung).
Böden:	Kellergeschossdecke: Massivdecke. Geschossdecken EG und OG in massiver Ausführung. <u>Wohnung Top 3:</u> Durchgehend hellbrauner hochwertiger Parkettboden (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer), Foyer: heller hochwertiger Steinboden, Bäder: Terrakotta hochwertige Naturstein-Fliesen.
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Wärmeschutzverglasung. Sowie großes Fensterelement zum Balkon.
Türen:	Hochwertige Innentüren aus Echtholz, Farbe: braun.
Elektroinstallation:	Installation in hochwertiger Ausführung. Hochwertige teilweise fest verbaute Beleuchtung. Teilweise indirekt.
Heizung:	Gas-Zentralheizung. Wärmeverteilung in der Wohnung: • durchgängige Fußbodenheizung, • Handtuchheizkörper im Badezimmer, • Kamin im Wohnzimmer.
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	Es handelt sich um eine luxuriös ausgeführte Wohnung welche über diverse fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits in den Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet. Auch wenn einzelne Elemente bisher lediglich einem geringen Gebrauch und damit nur geringem Verschleiß ausgesetzt waren, so unterliegen diese dennoch einer wirtschaftlichen Alterung. In Anlehnung an typische Afasätze die ebenfalls eine Alterung annehmen, wurde für diese Bauteile 20 Jahre Gesamtnutzungsdauer und eine entsprechende Alterswertminderung ausgehend von typischen Anschaffungskosten unterstellt. Die Ergebnisse wurden einer weiteren Würdigung anhand von aktuellen Marktgegebenheiten unterzogen und ggf. weiter gutachterlich angepasst.

Die fest verbauten Zubehörelemente wurden alle im Rahmen eines Umbaus, auskunftsgemäß (Telefonat mit Herrn Hofer am 19.02.2024) ca. im Jahr 2019, eingebaut. Die Wohnung wurde augenscheinlich nur sehr wenig benutzt und Zubehörelemente befinden sich in einem weiterhin „guten“ bis „sehr guten“ bzw. weitgehend neuwertigen Zustand.

In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des hochwertigen Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang).

- **Div. Einbauschränke bzw. Einbauregale** (Vollholz, teilweise mit Beleuchtungssystem, teilweise bespannt mit Stoff) der bewertungsgegenständlichen Wohnung im Bereich der Schlafzimmer/Ankleiden, Foyer/ Garderobe, sowie Wohnzimmer (hängend mit integriertem Kamin, ohne Fernseher).
(Restwert ca. 22.500,- Euro).
- **Einbauküche** samt Einbauschränken, Kücheninsel, Arbeitsplatte Spülbecken und hochwertigen Elektrogeräten u.a. von Bora und Miele (Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Weinkühler).
(Restwert ca. 20.000,- Euro).
- **Markise** über der Terrasse
(Restwert ca. 500,- Euro).
- **Sauna** mit Dampffunktion im Badezimmer
(Restwert ca. 7.500,- Euro).

Gesamtwert des Zubehörs: 50.500,- Euro (Restwert, brutto)

Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungselemente ordnen wir dem hier nicht bewerteten Inventar zu.

Küchenzeile:

- Küche mit hochwertigen Küchengeräten, Spüle, Kochfeld, Backofen und Kühlschrank,
- Einbauschränke mit heller Holzverkleidung (Echtholz),
- heller Parkettboden im gesamten Bereich der Küche,
- sehr guter Erhaltungszustand mit lediglich geringen Gebrauchsspuren.

Wohnzimmer
(mit Essbereich und Küche):

- Heller Parkettboden,
- vorhandener Kamin,
- hochwertige Deckenbeleuchtung,
- sehr gute Belichtung durch Fensterfront (3-Fach verglast) im Wohn-/Esszimmer.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Foyer/Eingangsbereich:	• Heller Fliesenboden, • Einbauschränk, • Belichtung mäßig.
Schlafzimmer:	• Heller Parkettboden, • Wände weiß gestrichen, • gute natürliche Belichtung, • Einbauschränke vorhanden, • funktionaler Gesamtzustand.
WCs:	• Boden in Terrakottaoptik, • Wände vollständig in Grau verputzt, • teilweise mit Einzelwaschbecken,
Bäder: ¹²	• Boden in Terrakottaoptik, • zwei Waschbecken und hochwertiger Untertisch aus Holz und teilweise Hängeschränken, • Dusche, • In einem der Bäder: Sauna (siehe Zubehör), • WC, • Fenster, sehr gute Belichtung.
Balkon:	• Richtung Süden ausgerichtet, • Holzbauweise mit Holzbalustrade, • gepflegter Gesamtzustand.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Sehr funktionaler Grundriss der Wohnung. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.
Belichtung und Besonnung:	Alle Räume (außer die innenliegenden Räume wie Garderobe, Ankleidezimmer, Foyer etc.) verfügen über eine gute natürliche Belichtung.
Baumängel / Bauschäden Wohnung:	Es konnten bei der Inaugenscheinnahme keine wesentlichen, den Wert beeinflussenden Baumängel oder Bauschäden festgestellt

¹² Hinweis: Die hochwertige Ausführung der Badezimmer ist im allg. Ansatz der hohen Baukosten resp. der in Ansatz gebrachten nachhaltigen Miete reflektiert, sodass hierfür kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

	werden.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Das Gebäude macht einen altersbedingt ordentlichen und sehr gepflegten Eindruck. Gemäß Auskunft des Hausverwalters (Mail v. 29.01.2024) sind zurzeit keine größeren Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Es lag lediglich das Protokoll der Eigentümergemeinschaft von 2022 vor. Hieraus ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte über durchzuführende/geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Vom Sachverständigen wurden während des Ortstermins zwei längere Risse in der bewertungsgegenständlichen Wohnung festgestellt (vgl. Abbildung in der Anlage), es wird davon ausgegangen, dass es sich um kleinere Setzungsrisse im normalen Umfang handelt (die typisch und altersbedingt sind und somit keinen separaten Ansatz erfordern). Eine detaillierte Prüfung könnte nur durch einen Bausachverständigen erfolgen. Sollte das Ergebnis zu einem anderen Schluss führen, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend entsprechend anzupassen. Aufgrund des äußeren Augenscheins konnten keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden.
Reparaturstau:	Darüber hinaus wurden <u>keine</u> 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.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen <u>keine</u> Bestandsrechte Dritter. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem weitestgehend neuwertigen Zustand in Bezug auf den Innenausbau. Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie einer fehlenden (!) Freizeitwohnsitzwidmung ist weiterhin eine Nutzung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als vorzuziehend anzunehmen.
Tiefgarage/Kellerabteil	Die Tiefgarage sowie das Kellerabteil sind asphaltiert (vgl. Abbildung in der Anlage).

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Beschreibung und Zustand der
Außenanlagen:

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

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

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 3 sowie die Kfz- Stellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil, in A-6370 Kitzbühel, Burgstallstraße 16, zum Wertermittlungstichtag: 05. Februar 2024.

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 Bewertungstichtag 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“). 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.

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) bzw. des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht bzw. eine Eigennutzung und technische Aspekte im Vordergrund stehen. Eine gegenwärtige Eigennutzung ist dabei mit der Eigennutzung in der Mehrzahl der Fälle nicht gleichzusetzen. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung sich die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten (nicht jedoch der Reproduktionswert), wichtig.

Auch wenn im vorliegenden Fall Top 3 gegenwärtig überwiegend selbstgenutzt wird, so ist doch am Markt für eine derartige Nutzungskategorie eine Marktmiete feststellbar und derartige Liegenschaften werden im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr z. T. auch als Anlageobjekte zur Erzielung einer angemessenen Rendite auf das eingesetzte Kapital erworben.

Weiters wurden tatsächliche Verkäufe von Wohnungen in Kitzbühel untersucht und, soweit die in der Urkundensammlung diesbezüglich angeführten Preise marktüblich erschienen, auch zu Vergleichszwecken herangezogen.

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 Bauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die maximalen Werte für voll erschlossene unbebaute Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, betragen für den Bereich Kitzbühel (Stadt) zum Stichtag teilweise bereits bis zu 14.000,00 Euro/m² Grundfläche. Dieser Preis wird jedoch nur für erstklassige Top-Grundstücke in sehr guter/einzigartiger und sehr zentraler Wohnlage erzielt. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (2019 bis 2023) zum Bewertungsstichtag folgende sechs konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Vergleichstransaktionen - Grundstücke						
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6
Jahr des Abschlusses	2021	2021	2020	2023	2019	2019
	30.07.2021	11.10.2021	29.06.2020	15.03.2023	20.09.2019	14.01.2019
Grundstücksfläche (m ²)	1.741	780	725	1.399	6.532	1.647
Gst.	273; 354/7	3133/10	3113/18	431/8 & 434/10	398	3364/35
EZ	82111-228	82107 - 2787	82107 - 373	82108 - 708	82111-112	1392
Widmung	Allgemeines Mischgebiet (§ 40 II TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	5502/2021	7276/2021	4003/2020	2878/2023	6486/2019	1969/2019
Kommentare	Lastenfrei, Altbestand war vorhanden und brauner Hinweisbereich	Lastenfrei	Dienstbarkeit Wasserleitung, Stromleitung, Führung einer Materialbahn, Haltung eines Lagerplatzes	Lastenfrei	Altbestand war vorhanden	Altbestand war vorhanden
Geschoßflächenzahl						
Kaufpreis Gesamt	2.250.000 €	3.120.000 €	1.635.000 €	5.100.000 €	11.619.000 €	3.150.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	€ 1.292	€ 4.000	€ 2.255	€ 3.645	€ 1.779	€ 1.913

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 (%)

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 Kitzbühel i.H.v. rund 2.350,00 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).

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 ggf. vorhandene, grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit Dienstbarkeiten, außerbücherlichen Leitungsrechten oder die Lage in einer speziellen Naturgefahrenzone zu berücksichtigen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist gem. Widmungsbestätigung (v. 13.10.2023) eine Fläche von **4 m² im Widmungsbereich „Freiland“ aus**. Aufgrund des sehr geringen Anteils der Freilandfläche und der Tatsache, dass es sich bei dieser Freilandfläche lediglich um einen Bereich an der südlichen Grundstücksgrenze mit untergeordneter Relevanz handelt, gehen wir von keinem Nachteil für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus.

Somit ergibt sich ein **Bodenwert von ca. 2.350,- Euro/m²** für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Somit in Summe 2.820.000,- Euro für die gesamte Liegenschaft bzw. **885.142,- Euro für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplatz AP 5 sowie Kfz Abstellplatz inkl. Kellerabteil AP 6: 199/634)**.

4. Ableitung des Ertragswertes

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

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

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

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

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützen wir uns auf den örtlichen Mietspiegel, welcher von Verbänden publiziert wird (bspw. den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer), uns erteilte Auskünfte ortsansässiger Makler, Grundstücksmarktberichte sowie eine Recherche in Datenbanken. Auf Grund dieser Erhebungen wurden folgende quantitative Mietansätze für die Lage des Objektes und die beschriebene Nutzungskategorie ermittelt.

Die im Sinne des Vergleichswertverfahrens hergeleiteten nachhaltigen Erträge können somit anhand konkreter Vergleichsfälle begründet werden (i.S.d. § 10 I LBG).

Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden zum Bewertungsstichtag mehrere vergleichbare Wohnungen angeboten. Deren **unverhandelte Angebotsmieten notieren aktuell in einem**

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Preisband zwischen rd. 20,00 bis zu rd. 32,50 Euro/m²/p. m. je nach Mikro-Lage und Zustand (jeweils Hauptmietzins/nettokalt ohne Betriebskosten).

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2023 notieren die Mieten für neuwertige Wohnungen in einer entsprechenden Wohnlage bei ca. 15,20 Euro/m²/p.m. für den Bezirk Kitzbühel (ab 50 m²). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen und für den gesamten Bezirk Kitzbühel als Durchschnittswert gelten. Zudem wurde der Immobilienpreisspiegel letztmalig in 03/2023 veröffentlicht, sodass weitere Steigerungen der jüngsten Vergangenheit noch nicht vollumfänglich abgebildet sind. Auch ist darin nicht reflektiert, dass das vorliegende Objekt eine gute Randlage aufweist und sehr luxuriös ausgestattet ist. Diese Vorgaben sind somit nicht auf das Bewertungsobjekt übertragbar.

Für die gegenständliche **Wohnung** wird eine **nachhaltige Miete i.H.v. 27,50 Euro/m²/p.m** nettokalt als erzielbar erachtet. Neben der Wohnungsmiete basiert auch die Miete des **Tiefgaragenstellplatzes** auf der Erhebung eigener Daten und Erfahrungen. Vorliegend wird eine nachhaltige Miete **i. H. v. 100,00 Euro/p.m bzw. i. H. v. 120,00 Euro/p.m** nettokalt festgesetzt.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Nutzer	Vermietbare Fläche/m ² ¹³	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
				Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top 3	Eigentümer	173,67	0,00	27,50	27,50
2	TG-Stellplatz AP 5	Eigentümer	1 Stk.	0,00	100,00	100,00
3	TG-Stellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil	Eigentümer	1 Stk.	0,00	120,00	120,00

In Bezug auf die bisher selbst genutzten Flächen gehen wir von einer Zahlung der ortsüblichen Entgelte bzw. Erzielbarkeit der ortsüblichen Mieten aus.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Das Kellerabteil ist dem Stellplatz AP 6 mit zugeordnet und mit der Miete für diesen abgegolten und wird nicht separat betrachtet. Selbiges gilt für den vorhandenen Balkon, der mit dem Hauptmietzins der Wohnung abgegolten ist.

Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG).

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

¹³ Angabe der Stellplätze in Anzahl/Stück.

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf mögliche Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten im Fall der Vermietung. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den potenziellen Mieter weiter verrechenbar sind. Die nicht-umlagefähigen Betriebskosten umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die auf Grund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können, bzw. wegen Leerstand oder sonstigen Gründen entstehen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen kalkulatorischen Betriebskosten marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen“). Ausgehend von dieser Größe werden im vorliegenden Bewertungsfall ca. 0,00% der Betriebskosten nicht an die Mieter weiterberechnet. Somit wird angenommen, dass alle Betriebskosten auf einen potenziellen Mieter weiter verrechenbar sind.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 4,50% der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen Ansatz bezogen auf die Mietfläche. Aufgrund der hohen Nettokaltmietansätze in Kitzbühel notiert der Wert der IH-Kosten auf Quadratmeterbasis dennoch in einer üblichen Größenordnung von 15,53 Euro/m²/pa.

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

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **7,50% des Jahresrohertrages** der Liegenschaft und bewegen sich im üblichen Rahmen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

4.4. Kapitalisierungszinssatz

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

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Wohnung in Mehrfamilienhaus in guter bis sehr guter (Makro-)Lage) ein Basis-Kapitalisierungszinssatz in Höhe von

2,75 %

gewählt. Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der vom Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen veröffentlichten Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze (Heft 2023/01) für „gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹⁴.

In den vergangenen Jahren kam es zu einem deutlichen Anstieg der Veranlagung in sichere Immobilieninvestments, bspw. den Bereich der selbstgenutzten oder vermieteten Wohnungen. Hierdurch stiegen die Kaufpreise deutlich und die Renditen sanken entsprechend signifikant. Dies insbesondere in sehr gefragten und hochpreisigen Lagen und Ballungsräumen.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Kapitalisierungszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen/neuwertig	2,75 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,25 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,00 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,10 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,10 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,20 %

Der sich ergebende Kapitalisierungszinssatz wird auch vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung und in 2024 leicht nachlassenden Nachfrage im Teilmarkt begründet.

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

¹⁴ Bandbreiten des Kapitalisierungszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, der WertR 91, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2013
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2024
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	11
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	69

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Kapitalisierungszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Kapitalisierungszinssatzes von 3,20 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 69 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 27,69

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

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

Im vorliegenden Bewertungsfall konnten bei der **Wohnung Top 3 sowie den Stellplätzen AP 5 und AP 6** weder sonstige wertbeeinflussende Umstände noch wesentliche Bauschäden festgestellt werden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

4.8. Ertragswert Wohnung Top 3 & Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	59.951,10
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	4.496,34
in v. H. der Jahresroherträge	7,50%
Reinertrag pro Jahr	55.454,76
Reinertrag des Bodens pro Jahr	28.324,55
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	27.130,21
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,20%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	69
Vervielfältiger [Zahl]	27,69
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	751.346,27
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	751.346,27
Bodenwert	885.141,96
Ertragswert gesamt	1.636.488,23

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. 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 Neuherstellungskosten 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 verlorener Bauaufwand veranschlagt.

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die 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 4.1, Standardstufe 5 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.¹⁵)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich **Normalherstellkosten i.H.v. rund 2.500,00 Euro/m² BGF** (brutto). Hierbei wurde auch beachtet, dass der Innenausbau sehr hochwertig und neueren Datums ist.

Für das Verhältnis der Nutzfläche zur BGF ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von ca. 0,79. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,00 % veranschlagt. Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß des Nutzwertgutachtens (v. 16.07.2012) bzw. dem Bescheid über die Baubewilligung für die Änderung die dem Bescheid vom 18.08.2010 Zl. 745/09-Mag.A/Ma, BAU-1478-01, sowie der Tekturbescheid Zl. 745/09-Mag.A/Ma, BAU-1478-02 v. 04.07.2012 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

¹⁵ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Baunebenkosten. Selbiges gilt für die Ansätze der Außenanlagen (allg. Flächen), die mit pauschal 5,0 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden. Für den Balkon bei Top 3 wird ein gesonderter Zuschlag von 5,0 % kalkuliert (besonderes Bauteil).

Für die Tiefgaragenstellplätze (AP 5 und AP 6) veranschlagen wir Baukosten von zusammen 30.000,- EUR/brutto.

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.

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Sachwert Wohnung Top 3 & Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteilt (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²]	243,10
Herstellungskosten	637.750
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	121.172,50
Außenanlagen	31.887,50
Zuschlag für besondere Bauteile	31.887,50
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	822.697,50
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-113.120,91
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	709.576,59
Bodenwert	885.141,96
Sachwert gesamt	1.594.718,55

Die Ergebnisse notieren leicht (minus 2,55 %) unter den Resultaten der Ertragswertberechnung.

6. Verkehrswert

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Ertragswertermittlung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-)begründeten Mischung aus Sach- und Ertragswert abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁶

Die Ergebnisse des Sachwertes haben nur stützenden Charakter und werden in der Folge nicht weiter betrachtet.

Der Ertragswert wurde für die Wohnung Top 3 inkl. der Kfz-Abstellplätze AP 5 und AP 6 inkl. Kellerabteil mit **ca. 1.636.000, -- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör).

Gem. Auswertungen von Marktberichten gab es bis Mitte 2023 in Kitzbühel nur 32 Wohnungs-Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von ca. 8.900,-- Euro/m². Der max. Preis in Kitzbühel bei Eigentumswohnungen notierte gem. diesen Berichten bei ca. 21.000,-- Euro/m². Gegen Ende des Jahres 2023 gab der Markt weiter nach.

Gem. eigenen **Erhebungen von Vergleichspreisen (erfolgte Transaktionen) im Umfeld** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft notierten die Preise in den Jahren 2022 und 2023 je nach Ausstattung der Wohnungen in einer Spanne von ca. 10.000,-- bis rd. 14.600, -- Euro/m² (Durchschnitt rd. 12.800, -- Euro/m²). Hierbei handelte es sich **um Neubauten in ruhigeren Lagen** (somit nicht direkt an bzw. in unmittelbarer Nähe zur verkehrslauten B170) und mit sehr gutem energetischem Standard. Diese Wohnungen befanden in direkter Nähe zum Schwarzersee, mit Balkon und/oder Dachterrasse bzw. Gartenanteil (ca. 1,7 km Luftlinie).

Einige Vergleichstransaktionen erfolgten jedoch auch **direkt in der Burgstallstraße** bzw. der in Richtung der Bahngleise gelegenen Straße Sinwell. Die Preise erfolgter Verkäufe notierten hier in einer Bandbreite von 8.500 Euro/m² bis 10.300 Euro/m² für Bestandsobjekte (Jahre 2021 bis 2023). Das obere Ende markierte ein Verkauf im Jahr 2023 direkt in der Burgstallstraße für ein Objekt aus den 2000er Jahren mit Stellplätzen und Garten:

- TZ 1699/2021, 18.01.2021, Nfl. 77,82; 8 481,11 €/m², KP 660.000,00 € (Burgstallstraße 20i Top 6A, Garten und TG)
- TZ 113/2022, 09.12.2021, Nfl. 113,19 m², 9.629,83 €/m², KP 1.090.000,00 €
- TZ 2547/2022, 11.04.2022, Nfl. 77,55 m², 8.639,59 €/m², KP 670.000,00 € (Sinwell 24 Stg D Top 12, Bj. 1996, PKW-Abstellplatz)
- TZ 1804/2023, 03.02.2023, Nfl. 60,33 m², 10.276,81 €/m², KP 620.000,00 € (Burgstallstraße 20g Top 5a, Bj 2000, Garten und zwei TG)

In ebenfalls verkehrslauter Lage (jedoch am anderen Ende von Kitzbühel) wurden beim Projekt Jochberger Straße (Fertigstellung 2023) im Durchschnitt bisher Preise von 9.340,-- Euro/m² in 2022 und 2023 erzielt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen energetisch optimal errichteten Neubau.

¹⁶ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Damit ist bereits ein deutliches Preisgefälle zu den Top Lagen innerhalb Kitzbühels zu erkennen. Bestandsobjekte neueren Baujahres im direkten Umfeld überschritten auch in der jüngeren Vergangenheit kaum die Schwelle von 10.000,-- Euro/m² (wobei hier Stellplätze und Gartenanteile inkludiert waren).

Einzelne Tiefgaragenstellplätze wurden nur selten verkauft bzw. deren Transaktionspreise nur sehr selten separat ausgewiesen. Im weiteren Umfeld gab es Transaktionen bis zu 70.000,- Euro/Stellplatz wobei dieser jedoch sehr zentral in Kitzbühel situiert war (TZ 5306/2023). Näher in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft - jedoch in deutlich besserer (ruhiger) Wohnlage - betrugen maximale Preise bis 60.000 Euro/Stellplatz (TZ 4032/2021). Überdachte Außenstellplätze wurden in vergleichbaren Lagen zwischen 15.000 Euro und 22.500 Euro gehandelt (TZ 2035/2023 und TZ 1399/2023). Beim Projekt Reither Straße 54 (ca. 1,7 km Luftlinie) wurden 2021 bis 2023 **zwischen 30.000 bis in Einzelfällen 35.000 Euro/Stellplatz bei einem Neubau** erzielt.

Im Gebäude selbst wurden ebenfalls Wohnungen in der jüngeren Vergangenheit veräußert. Die Details dieser Vergleichstransaktionen umfassen:

- 1. TZ 1381/2024, Top 03, TG Stellplatz, 23.01.2024, Kaufpreis: 45.000,- Euro (Stellplatz, jedoch inkl. dahinterliegendem Kellerabteil)
- 2. TZ 1381/2024, Top 1, Wohnung im EG, 23.01.2024, Kaufpreis: 1.145.000,- Euro somit ca. 16.500,- Euro/m² (ohne separat verkauften Stellplatz) jedoch mit Garten!
- 3. TZ 2490/2022, Top 4, Wohnung im DG, 01.04.2022, Kaufpreis: 2.200.000,- Euro somit ca. 12.200,- Euro/m² (inkl. zwei Stellplätzen die hier mit auf die Nfl. der Wohnung „umgelegt“ wurden)
- 4. TZ 970/2023, Top 3 (bewertungsgegenständliche Wohnung), Top 3 nebst zwei TG Stellplätzen, 23.12.2022, Kaufpreis: 1.586.574,- Euro somit ca. 9.100,- Euro/m² (inkl. zwei Stellplätzen die hier mit auf die Nfl. der Wohnung „umgelegt“ wurden).

Deutlich ersichtlich ist, dass der KP sowohl der Wohnung Top 1 einen deutlichen Ausreißer – sowohl innerhalb des Objektes, als auch im Zusammenhang mit der allgemein schwachen Marktlage in 2023/2024, als auch im Vergleich mit Verkäufen von Bestandsobjekten im direktem Umfeld - darstellt. Der unterfertigende Sachverständige hat die Transaktion ausgehend vom Kaufvertrag analysiert. Eine direkte Übertragung im Rahmen der Bewertung wird als nicht sinnvoll erachtet.¹⁷ Auch ist die Wohnung deutlich kleiner (nur 69,23 m²) und hat einen großen Garten.

Unverhandelte Angebotspreise für neuwertige und ruhig gelegene Objekte im Umfeld der Liegenschaft notieren aktuell zwischen 10.000 bis 18.000 Euro/m². Allgemein beginnen die Angebotspreise in Kitzbühel bei ca. 8.500 Euro/m² in weniger guten Lagen.

Im zweiten Halbjahr 2023 kam die Transaktionstätigkeit im Raum Kitzbühel weitgehend zum Erliegen aufgrund des sich abschwächenden Marktes in Folge der Zinsanstiege. Preise stagnieren und sind nunmehr tendenziell rückläufig. Unisono stellt auch der aktuelle Immobilienpreisspiegel für Tirol fest, dass es im vergangenen Jahr 2023/2024 insb. bei gebrauchten Wohnungen zu um „einige Prozentpunkte“ sinkenden Preisen kam. Zu beachten ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung verkehrslaut gelegen ist und auch die Gebäudesubstanz bereits über 10 Jahre alt ist. Auch muss beachtet werden, dass es sich bei dem vorliegenden Objekt um eine sehr große Wohnung handelt, weshalb resultierende Quadratmeterpreise typischerweise geringer sind als bei kleineren Liegenschaften. Somit kann der hier resultierende Wert von rd. 9.400, -- Euro/m² Wohnfläche inkl. der Stellplätze aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise und der aktuellen Marktlage auch aus dieser Perspektive

¹⁷ Anmerkung: Eine Ableitung von Vergleichspreisen erfordert eine „ausreichende Anzahl“ an hinreichend vergleichbaren Transaktionen. Eine einzige Transaktion kann somit nicht verwendet werden. Insbesondere wenn diese aufgrund der hohen Abweichung zu übrigen Preisen ggf. als Ausreißer ausgeschieden werden muss. Typischerweise werden mind. 3, besser jedoch 7 oder mehr Vergleichspreise gefordert für die Anwendbarkeit des Verfahrens. Vgl. Funk, Hattinger, Hubner in Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022. S. 193ff Abschn. 2.2.2.1. sowie auch Kleiber, 10. Auflage, S. 1346 sowie 1354 sowie Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage S. 18.

plausibilisiert werden.

Auch 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.

Da der sog. Immobilienboom mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 endete, muss dies im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen wahrnehmbar, dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Steigende Zinsen erschweren profitable Investments bei gleichbleibenden Immobilienpreisen.
- Mittelabflüsse in der Immobilienbranche.
- Konjunkturelle Unsicherheiten und wachsenden politische Spannungen.
- Effekte sind ggf. in den regionalen Marktdaten noch nicht zur Gänze eingepreist, jedoch aufgrund der Angebotssituation und Nachfrage deutlich ersichtlich.
- „Bid-ask-spread“ – wenige Transaktionen, da viele Verkäufer ihre Preiserwartung noch nicht ausreichend angepasst haben.

Es erfolgt hier auch aufgrund der weiteren hohen Vergleichspreise im Objekt in der jüngeren Vergangenheit kein weiterer Abschlag/keine weitere Marktanpassung. Nach Auffassung des Sachverständigen sind im bewertungsgegenständlichen Fall alle relevanten Marktgegebenheiten bereits ausreichend in den verwendeten Eingangsdaten der Bewertung reflektiert.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Der **Verkehrswert** (ohne Zubehör) für die **Wohnung Top 3 inkl. der Kfz-Abstellplätze AP 5 und AP 6 sowie inkl. Kellerabteil** in A-6370 Kitzbühel, Burgstallstr. 16, wird zum Wertermittlungstichtag 05. Februar 2024 mit (gerundet)

1.636.000,-- Euro

(in Worten: eine Million sechshundertsechsdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die **Wohnung Top 3** in A-6370 Kitzbühel, Burgstallstraße 16 wird zum Wertermittlungstichtag 05. Februar 2024 mit

50.500,-- Euro

(in Worten: fünfzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt. Hinweis: Für die beiden separat parifizierten Einheiten AP5 und AP6 inkl. Kellerabteil konnte kein Zubehör festgestellt werden.

**Verkehrswert, Wohnung Top 3,
B-LNr. 26:**

1.559.000,-- Euro

(in Worten: eine Million fünfhundertneunundfünfzigtausend EUR)

Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs der Wohnung Top 3:

50.500,-- Euro

(in Worten: fünfzigtausendfünfhundert EUR)

**Verkehrswert, Kfz-Abstellplatz
AP 5, B-LNr. 27:**

35.000,-- Euro

(in Worten: fünfunddreißigtausend EUR)

**Verkehrswert, Kfz-Abstellplatz AP 6
inkl. Kellerabteil, B-LNr. 28:**

42.000,-- Euro

(in Worten: zweiundvierzigtausend EUR)

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 22.04.2024



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

© Urberschutz, 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

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

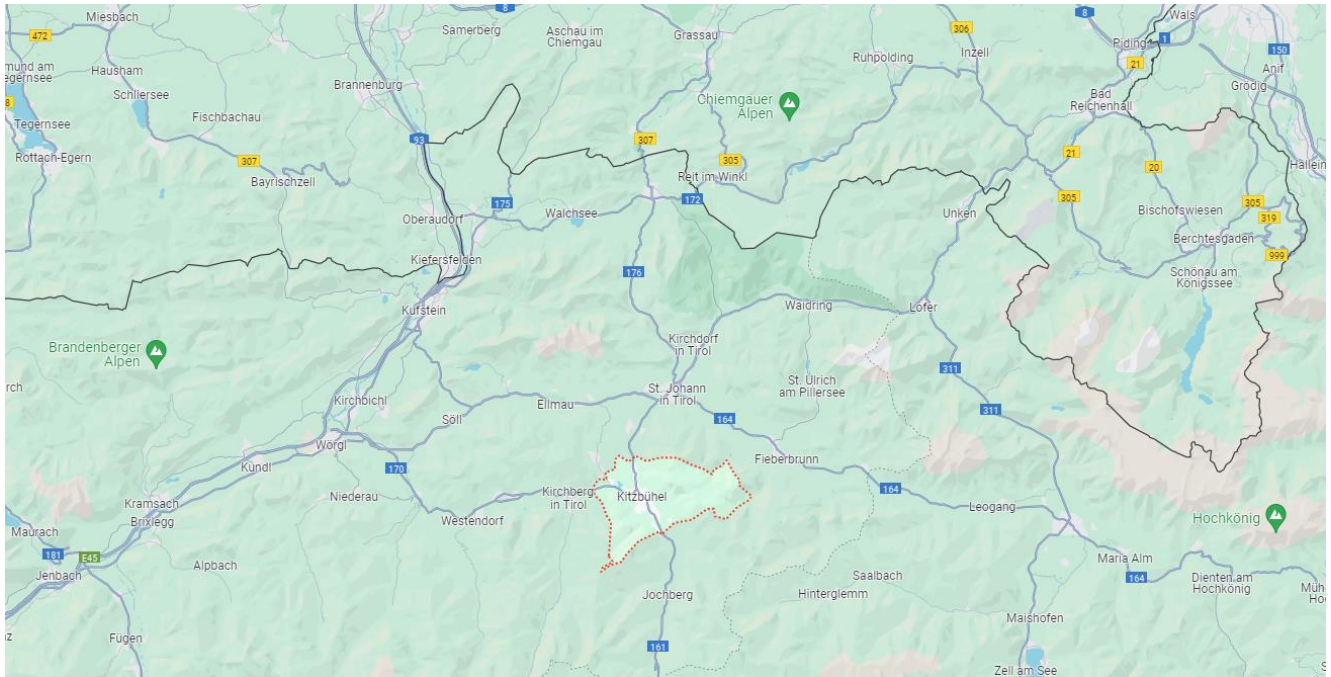


Abbildung 1: Kitzbühel im Bundesland Tirol (google maps, v. 23.01.2024)



Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Kitzbühel (tiris online, v. 23.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 24.01.2024)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 24.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Katastralmappenauszug



Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 23.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Flächenwidmungsplan

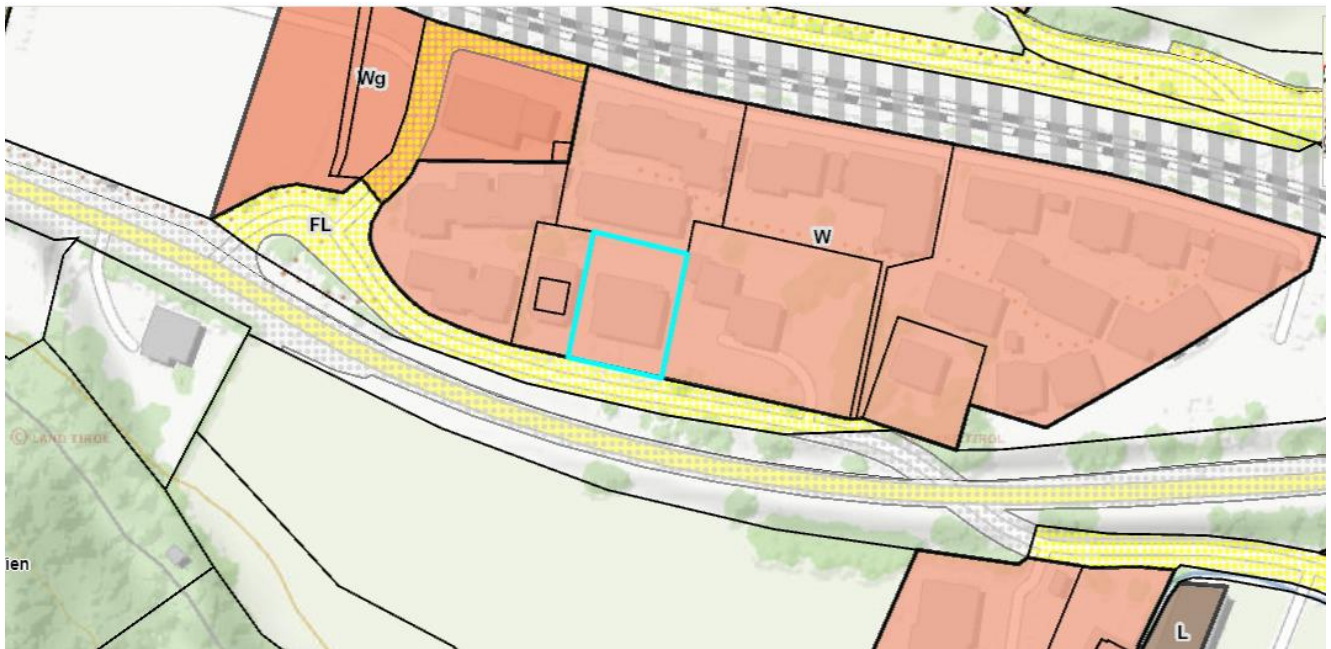


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 23.01.2024)



Abbildung 7: Übersicht öffentlicher Verkehr (tiris online, v 23.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Umgebungslärm

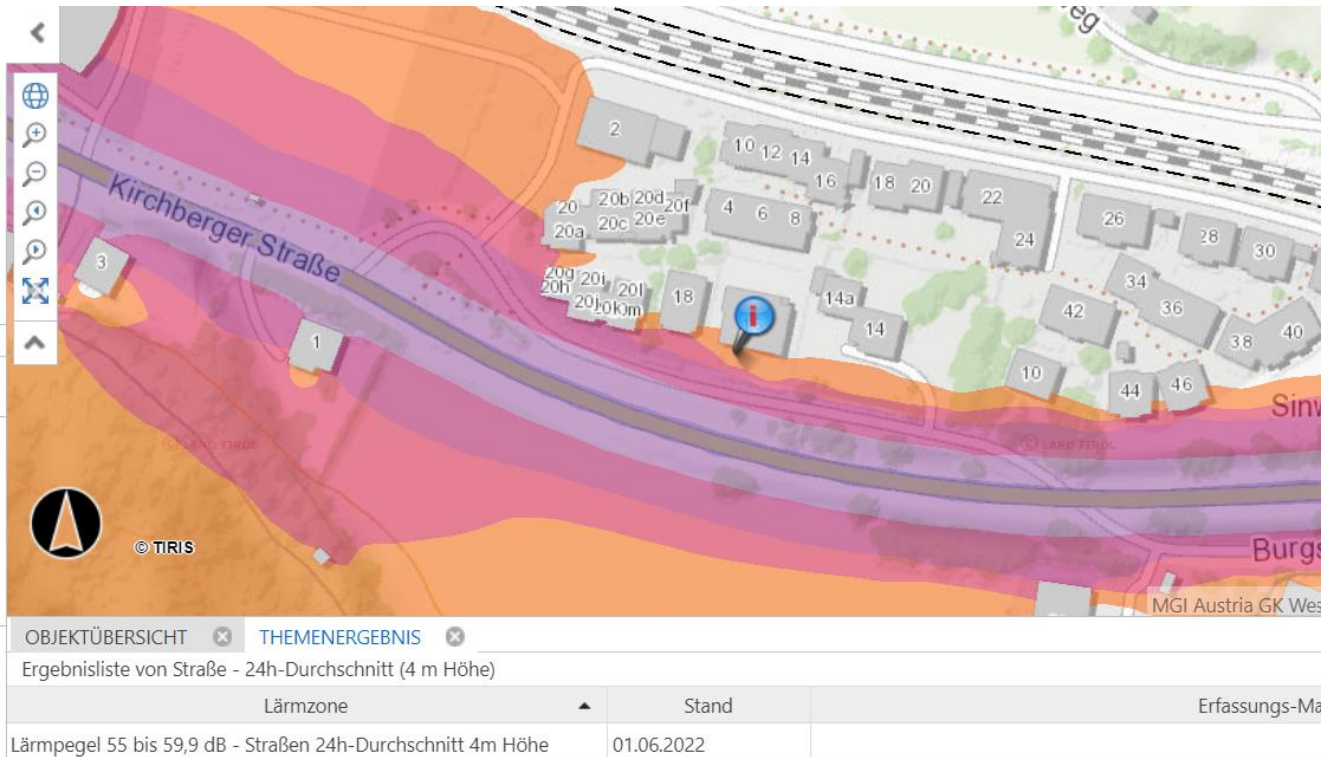


Abbildung 8: Übersicht des Lärmpegels (tiris online, v 23.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Gefahrenzonendarstellung

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA



Abbildung 9: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 23.01.2024)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

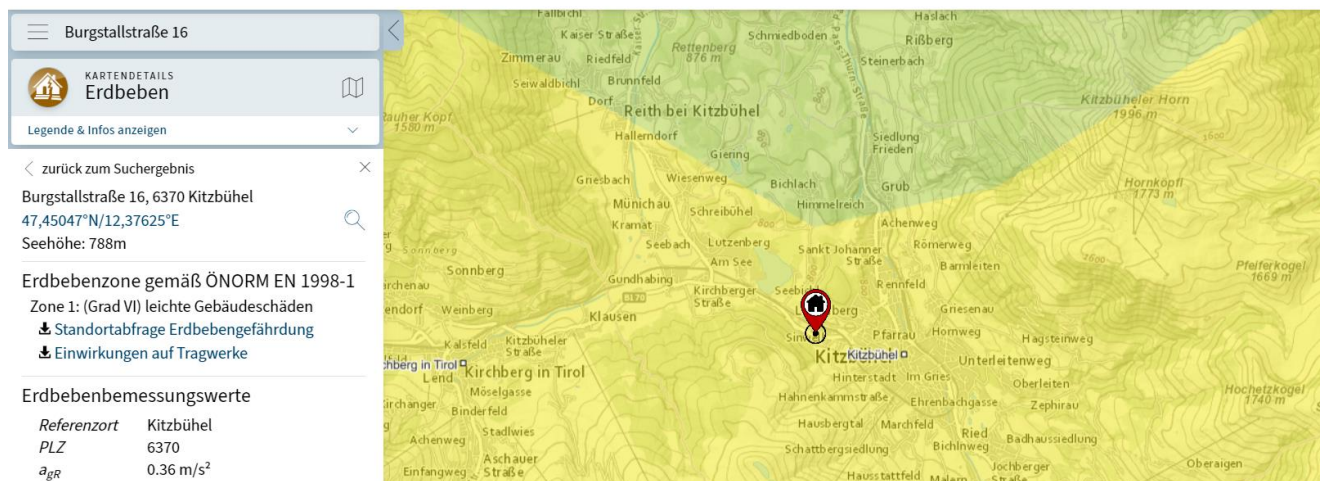
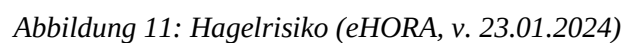


Abbildung 10: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 23.01.2024)

April 2024



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	mittel

Seite 1 / 2

Abbildung 13: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 23.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 328

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26, 27, 28 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 486/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3145/3	G GST-Fläche	(* 1200)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	374	
	Gärten(10)	826	Burgstallstraße 16

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

26 ANTEIL: 181/634

KB Lease Invest GmbH (HRB 257677 Amtsgericht München)

ADR: Bavariafilmpfad 6, 82031 Grünwald, Deutschland

a 2085/2013 Wohnungseigentum an Top W03

b 970/2023 IM RANG 7107/2022 Kaufvertrag 2022-12-23 Eigentumsrecht

27 ANTEIL: 8/634

KB Lease Invest GmbH (HRB 257677 Amtsgericht München)

ADR: Bavariafilmpfad 6, 82031 Grünwald, Deutschland

a 2085/2013 Wohnungseigentum an AP05

b 970/2023 IM RANG 7107/2022 Kaufvertrag 2022-12-23 Eigentumsrecht

28 ANTEIL: 10/634

KB Lease Invest GmbH (HRB 257677 Amtsgericht München)

ADR: Bavariafilmpfad 6, 82031 Grünwald, Deutschland

a 2085/2013 3401/2013 Wohnungseigentum an Top AP06 samt Zubehör

Kellerraum

b 970/2023 IM RANG 7107/2022 Kaufvertrag 2022-12-23 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1086/1930

REALLAST der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes gem Pkt

V Kaufvertrag 1928-09-15 für Gst 3145/1 3147/1 in EZ 969

8 auf Anteil B-LNR 26 27 28

a 970/2023 Abstattungskreditvertrag und Pfandurkunde 2023-01-18

PFANDRECHT

EUR 1.400.000,--

4,75 % Z, 3,8 % VZ, 3,8 % ZZ, NGS EUR 420.000,--

für RaiffeisenBank Going eGen (FN 40576x)

b 970/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

Seite 1 von 2

Abbildung 14: Grundbuchsauszug (1/2) (v. 19.02.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

- 9 auf Anteil B-LNR 26 27 28
a 4316/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 79.030,-- samt 4 % Z pro
Jahr aus EUR 72.000,-- seit 2023-01-21, 4 % Z pro Jahr aus
EUR 7.030,-- seit 2023-02-09, Kosten EUR 14.873,86 samt 4 %
Z seit 2023-07-06, EUR 1.650,52 für
Johann Hofer geb 1953-05-14 (3E 3457/23k)
- 10 auf Anteil B-LNR 26 27 28
a 5143/2023 Pfandbestellungsvertrag 2023-10-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Oliver Mayer GmbH & Co. KG (HRA 1057 Amtsgericht
Ingolstadt)
- 11 auf Anteil B-LNR 26 27 28
a 5313/2023
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.000,--
samt 11,08 % Z seit 2023-06-14 bis 2023-06-30, 12,58 % Z
seit 2023-07-01, Kosten EUR 1.281,03 samt 4 % Z seit
2023-09-04, EUR 613,23 für
Kneissl Tuncer Ebermayer Rechtsanwälte GmbH, FN 551673i
(3E 4282/23h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.02.2024 12:20:36

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Verdachtsflächenkataster

Bundesland	Tirol
Bezirk	Kitzbühel
Gemeinde	Kitzbühel 70411
Katastralgemeinde *	Kitzbühel Land 82107
Grundstücksnummer *	= 3145/3

* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3145/3 in Kitzbühel Land (82107) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 16: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 23.01.2024)

Leitungsplan TIGAS

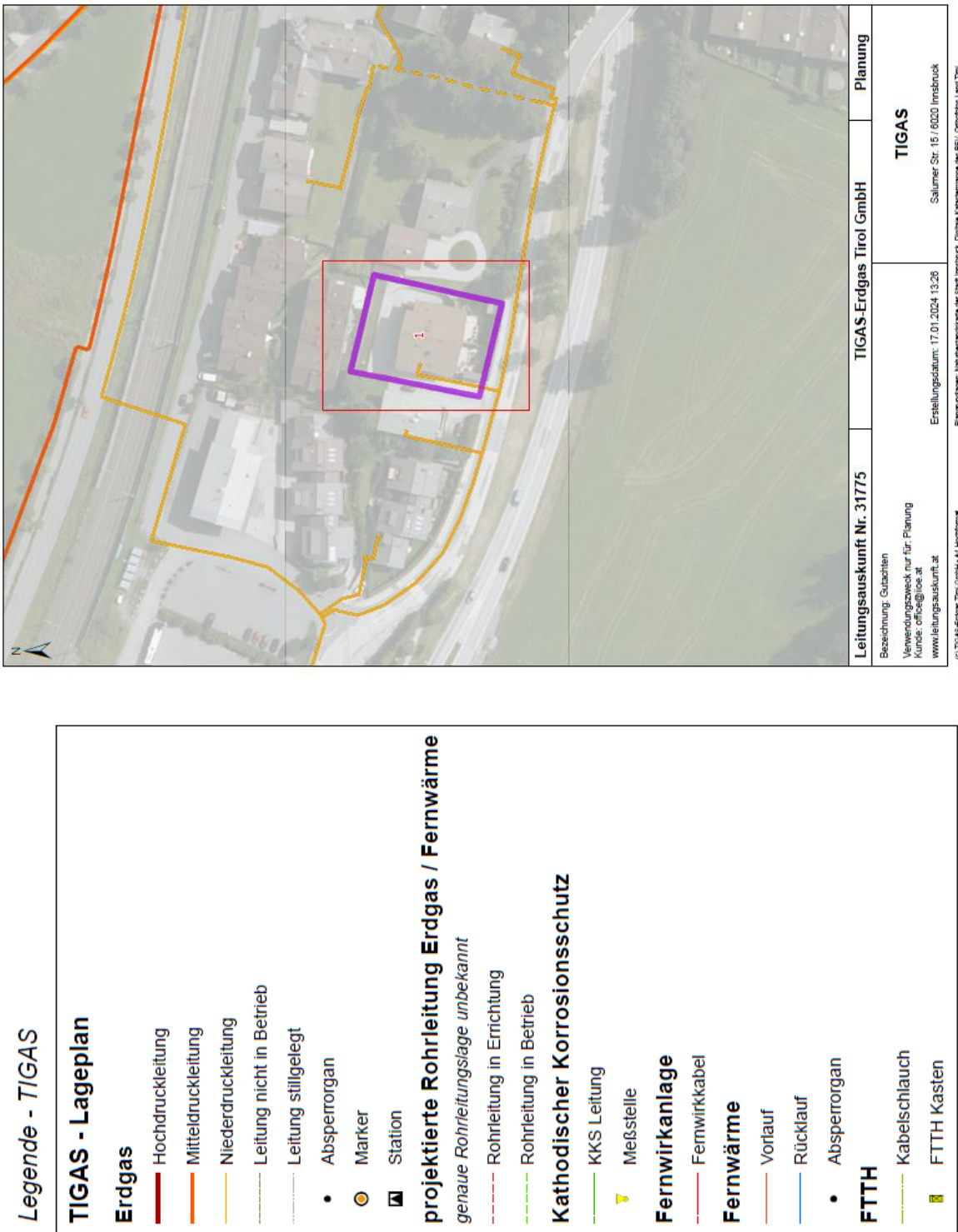


Abbildung 17: Leitungsplan (TIGAS-Erdgas Tirol GmbH, v. 17.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Leitungsplan Stadtwerke Kitzbühel

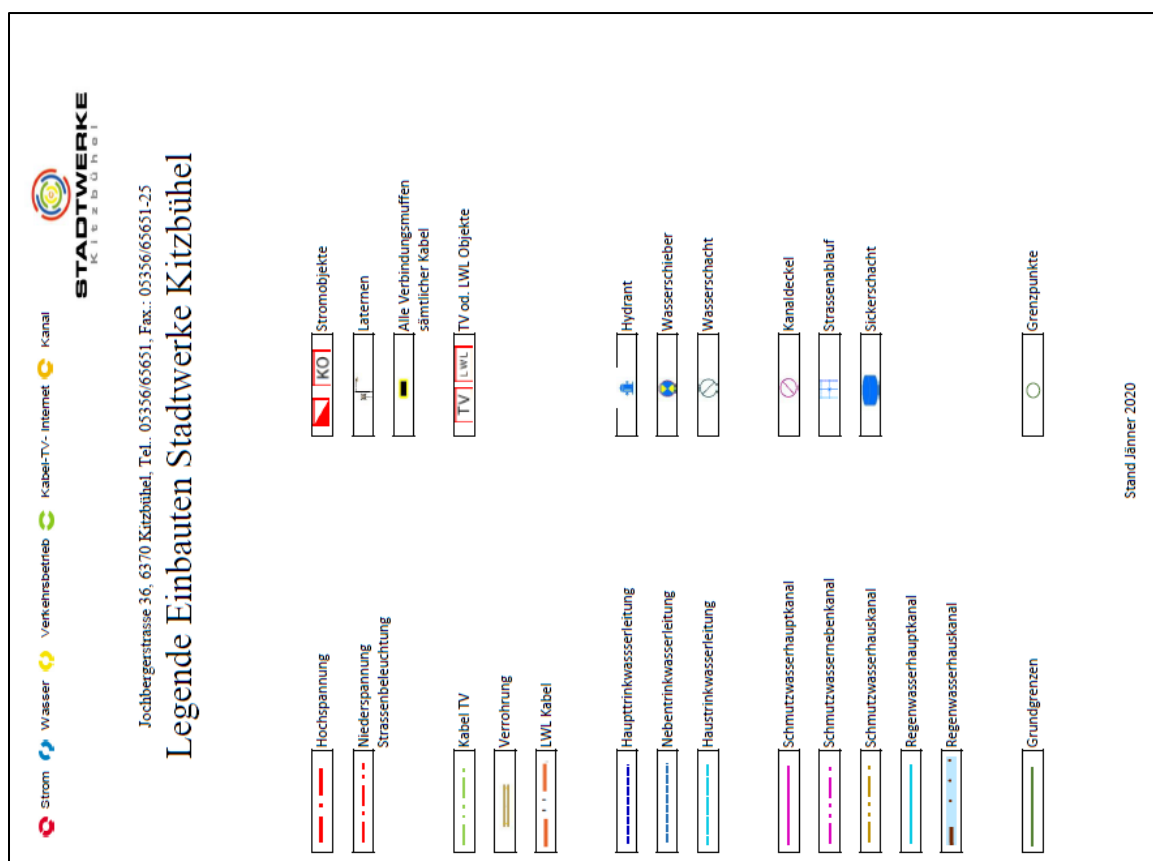
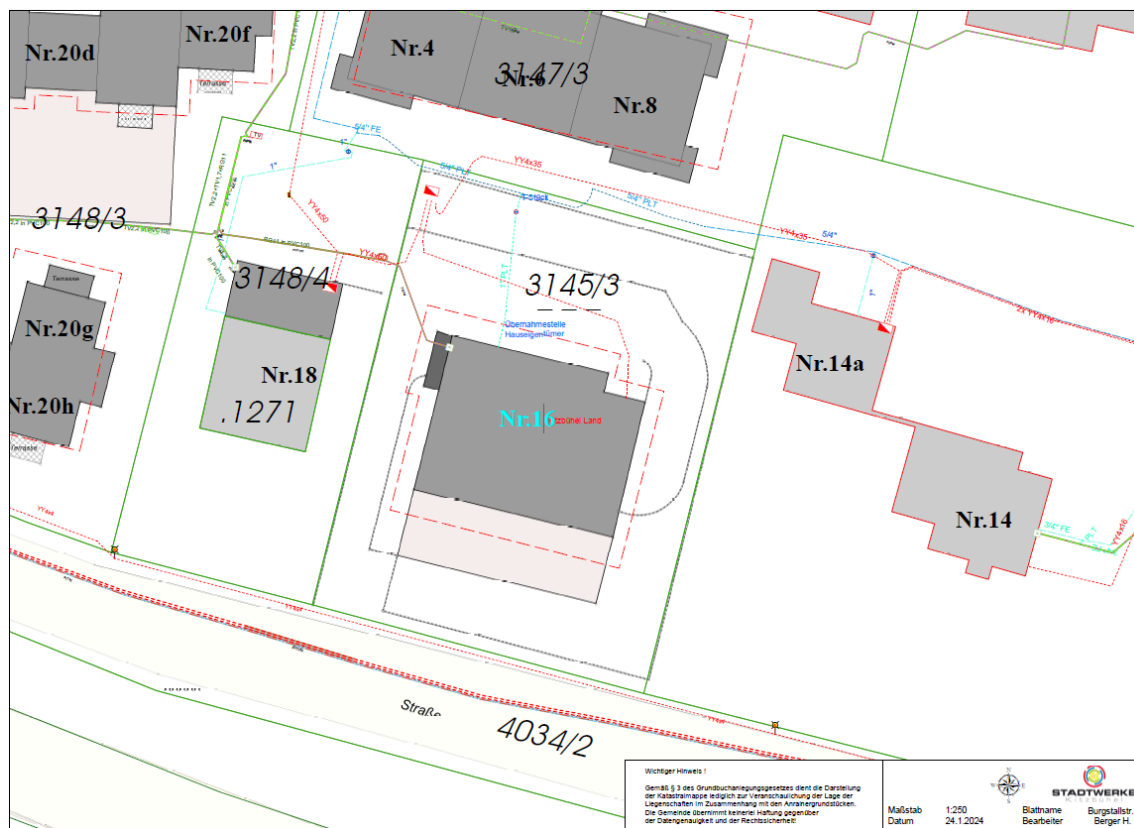


Abbildung 18: Leitungsplan (Stadtwerke Kitzbühel, v. 24.01.2024)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Grundrisse und Ansichten

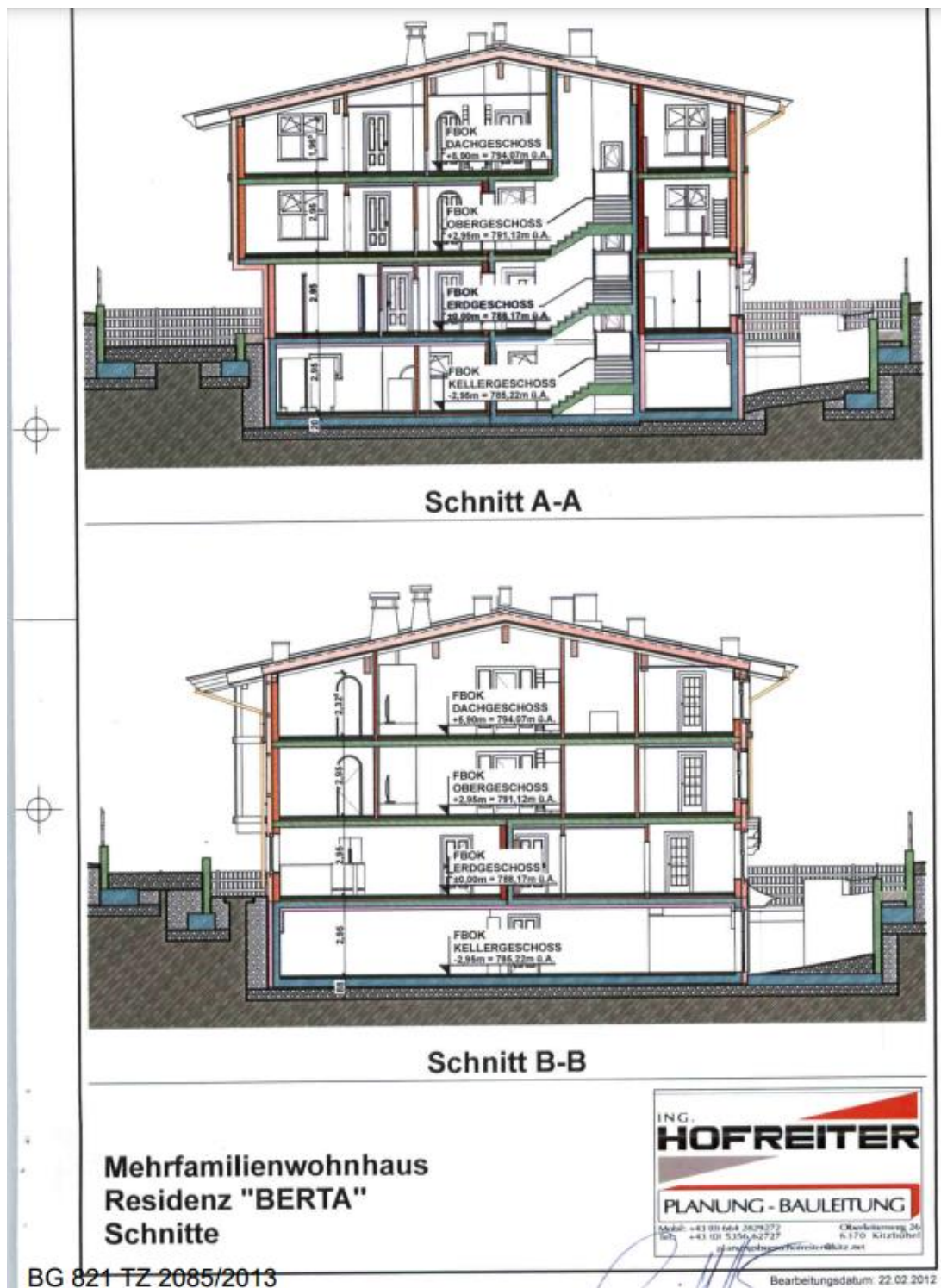


Abbildung 19: Ansicht Objekt gem. Nutzwertgutachten v. 16.07.2012

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

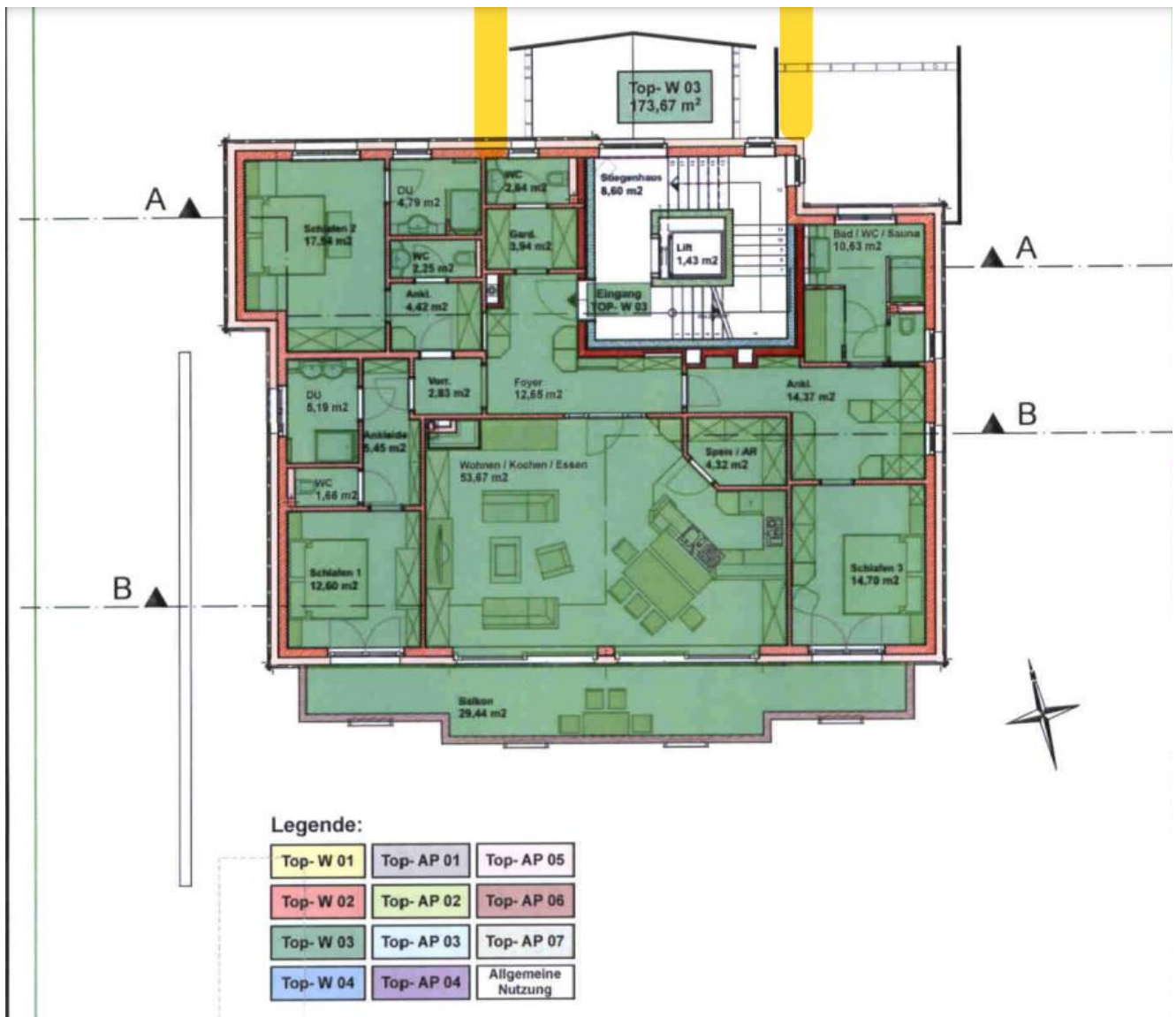


Abbildung 20: Grundriss Wohnung Top 3 gem. Nutzwertgutachten v. 16.07.2012

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 21: Grundriss TG Stellplatz AP 5 und AP 6 inkl. Kellerabteil v. 16.07.2012

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Bilddokumentation



Abbildung 22: Außenansicht (Süden)



Abbildung 23: Zugang zum Objekt (Norden)



Abbildung 24: Bsph. Darstellung Treppenhaus (1/2)



Abbildung 25: Bsph. Darstellung Treppenhaus (2/2)



Abbildung 26: Eingangsbereich/Foyer (1/7)
(Zubehör)



Abbildung 27: Eingangsbereich/Foyer (2/7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 28: Eingangsbereich/Foyer (3/7)
(Zubehör)



Abbildung 29: Eingangsbereich/Foyer (4/7)



Abbildung 30: Eingangsbereich/Foyer (5/7)



Abbildung 31: Eingangsbereich/Foyer (6/7)



Abbildung 32: Eingangsbereich/Foyer (7/7)
(Zubehör)



Abbildung 33: Zugang Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 34: WC (1/2)



Abbildung 35: WC (2/2)



Abbildung 36: Dusche (1/2)



Abbildung 37: Dusche (2/2)



Abbildung 38: Waschbecken (1/2)



Abbildung 39: Waschbecken (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 40: Dusche



Abbildung 41: Sauna (Zubehör)



Abbildung 42: Schlafzimmer (1/6)



Abbildung 43: Schlafzimmer (2/6)



Abbildung 44: Schlafzimmer (3/6)



Abbildung 45: Schlafzimmer (4/6)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 46: Schlafzimmer (5/6)



Abbildung 47: Schlafzimmer (6/6) Einbauelement hinter Bett (Zubehör)



Abbildung 48: Wohn, Koch und Essbereich (1/5)
(Einbauelement an Wand inkl.
Kamin, ohne Fernseher)



Abbildung 49: Wohn, Koch und Essbereich (2/5)



Abbildung 50: Wohn-, Koch- und Essbereich (3/5)



Abbildung 51: Wohn-, Koch- und Essbereich (4/5)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

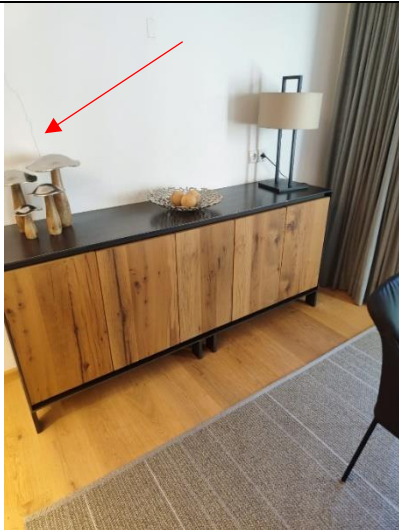


Abbildung 52: Wohn-, Koch- und Essbereich (5/5)



Abbildung 53: Küche (1/5) (Zubehör)



Abbildung 54: Küche (2/5)



Abbildung 55: Küche (3/5)



Abbildung 56: Küche (4/5)



Abbildung 57: Küche (5/5)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024



Abbildung 58: Balkon (1/3)



Abbildung 59: Balkon (2/3)



Abbildung 60: Balkon (3/3)



Abbildung 61: (Markise am Dach als Zubehör)



Abbildung 62: Tiefgarage (1/2)



Abbildung 63: Tiefgarage (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

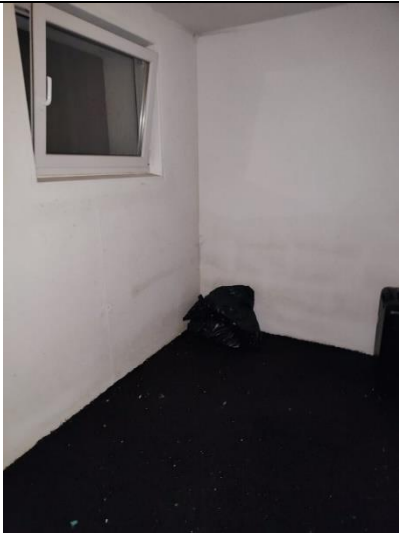


Abbildung 64: Kellerabteil



Abbildung 65: Heizungskeller (1/2)



Abbildung 66: Heizungskeller (2/2)



Abbildung 67: Umgebung (1/3)



Abbildung 68: Umgebung (2/3)



Abbildung 69: Umgebung (3/3)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

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 3				
Ankleide	14,37	14,37		221,00
Ankleide	5,45	5,45		
Ankleide	4,42	4,42		
Dusche	5,19	5,19		
Dusche	4,79	4,79		
Dusche, WC, Sauna	10,63	10,63		
Foyer	12,65	12,65		
Garderobe	3,94	3,94		
Schlafen 1	12,60	12,60		
Schlafen 2	17,54	17,54		
Schlafen 3	14,70	14,70		
Speis	4,32	4,32		
Vorraum	2,83	2,83		
WC	1,68	1,68		
WC	2,64	2,64		
WC	2,25	2,25		
Wohnen, Kochen/Essen	53,67	53,67		
Balkon	29,44		29,44	
AP 5 Kfz-Abstellplatz	15,06		15,06	
AP 6 Kfz-Abstellplatz	15,67		15,67	
AP 6 Kellerraum	7,56		7,56	
Summe	241,40	173,67	67,73	221,00
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Tiefgaragenstellplatz	2	2		
Summe:	2	2		

Abbildung 70: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplatz AP 5 & Kfz-Abstellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil	Besichtigt	am	05.02.2024
Straße	Burgstallstraße 16		durch	SV Bienert
Ort	Kitzbühel	Stichtag		05.02.2024

ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG				
Lage	Mittel	Baujahr	2013	
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Mittel	im Jahr		
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	
Grundriss/Fungibilität	Sehr funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe			

ERMITTLUNG DES BODENWERTES				
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten				
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten				
Grundstücksflächen				
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²	
Wohngebiet	3145/3	1.200	2.350,00	2.820.000
Grundstücksfläche (m²)		1.200		
Anpassung Bodenrichtwert				
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung		Bodenwert	Bodenwert
	Umschreibungskoeffizient		angep. EURO/m²	EURO
Liegenschaft insg.			2.350	2.820.000
Wohnungseigentumsanteile	199	von	634	885.142
Bodenwert (EURO)				885.142

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete*	nachhaltige Miete	Rohertrag p.a.
		m² bzw. Stück	EURO/m² bzw. Stück	EURO/m² bzw. Stück	EURO
Top 3	Wohnen	173,67	0,00	27,50	57.311
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		173,67			
Tiefgaragenstellplatz AP 5		1	0,00	100,00	1.200
Tiefgaragenstellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil		1	0,00	120,00	1.440
Summe vermietbare Stellplätze		2			
Rohertrag (EURO p.a.)					59.951

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA	in % vom Rohertrag	EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	0
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietet. Nfl.: 15,53 (in EURO p.a.)	4,50%	2.698
Mietausfallwagnis		3,00%	1.799
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)		7,50%	4.496
REINERTRAG (EURO p.a)			55.455

Abbildung 71: Ertragswertberechnung (1/2) Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,25%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,00%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)	3,20%	28.325
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		27.130
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Stichtag (Jahr)	2024	
Baujahr (ggf. fiktiv)	2013	
fiktives Alter	11	
rechnerische RND	69	
Gutachtliche Veränderung RND	0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	69	27,69
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		751.346
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)		751.346
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		751.346
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		1.636.488
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		1.636.488
(inkl. Stellplätze)		

Abbildung 72: Ertragswertberechnung (2/2) Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 3, sowie Stellplätze AP 5 und AP 6

Burgstallstraße 16, A-6370 Kitzbühel

April 2024

Sachwertberechnung Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Wohnung Top 3, Kfz-Abstellplatz AP 5 & Kfz-Abstellplatz AP 6 inkl. Kellerabteil		
Adresse	Burgstallstraße 16		
Grundstücksfläche m²	1.200	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	2013	Stichtag	2024
Nutzung (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Wohnung Top 3	221,00	79%	173,67
Zuschlag Allgemeinflächen	10%		
Summe BGF	243,10		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF		
Top 3	2.500	(hochwertige Ausführung)	607.750
Garagenstellplätze AP 5 & AP 6	30.000	(inkl. Kellerabteil)	30.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			637.750
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		121.173
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkon	5,0%		31.888
Außenanlagen	5,0%		31.888
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			822.698
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	11		
Restnutzungsdauer in Jahre	69		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	69		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters			-14% -113.121
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			709.577
keine	0	EURO	
Abschläge	0,00%	ca.	0
keine	0		
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			709.577
Bodenwert			885.142
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			885.142
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			1.594.719
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			1.594.719
(inkl. Stellplätze)			

Abbildung 73: Sachwertberechnung Wohnung Top 3 sowie Kfz-Abstellplätze AP 5 & AP 6 inkl. Kellerabteil