
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 09. Januar 2025
Az.: 3 E 3374/24f | E 3916/24m
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top 6, Haus B 2 inkl. Kellerabteil und TG-Stellplatz (B, Lfd. Nr. 30)**
in A-6370 Kitzbühel, Sinwell 16 (4,6,8,10,12,14)

Katastralgemeinde: Kitzbühel Land
Grundstücksnummern: 3147/3
Grundbuch: Kitzbühel
Grundbuchkennzahl: 82107
Einlagezahl: 969
Wohnungseigentum: Wohnung Top 6
WEG-Anteil: 70/2.016, WEG-Anteil: B-LNr. 30
Eigentümer: Frau Jutta Aichinger-Kleinfärcher
zum Wertermittlungsstichtag: 22. Oktober 2024 (Tag des Ortstermins)

**Verkehrswert, Wohnung Top 6 Haus
2 B inkl. Kellerabteil und TG-
Stellplatz,
B-LNr. 30:**

381.000,- Euro

(in Worten: dreihunderteinundachtzigtausend EUR)

Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs der Wohnung Top 6:

6.800,- Euro

(in Worten: sechstausendachthundert EUR)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie 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This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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 85 Seiten, davon 40 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	14
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	14
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	15
3. Baurechtliche Ausweisung	17
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	18
5. Sonstige rechtliche Angaben	18
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	20
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	20
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	21
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	23
4. Erschließungszustand des Grundstücks	23
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	25
1. Gebäudeeckdaten.....	25
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	26
3. Gebäudezustand.....	29
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.....	35
4.2. Rohertrag	35

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

4.3. Bewirtschaftungskosten	36
4.4. Kapitalisierungszinssatz.....	37
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38
4.6. Vervielfältiger.....	38
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	39
4.8. Ertragswert Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz (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 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz (ohne Zubehör).....	41
6. Verkehrswert.....	42
G. ANLAGEN.....	45
Lage im Raum.....	45
Flächenwidmungsplan	49
Bebauungsplan.....	51
Umgebungsärm.....	52
Gefahrenzonendarstellung	53
Grundbuchauszug	57
Verdachtsflächenkataster	59
Leistungsplan Tigas.....	60
Leistungsplan Stadtwerke Kitzbühel.....	61
Grundrisse und Ansichten.....	62
Bilddokumentation	65
Flächenzusammenstellung	82
Ertragswertberechnung Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz	83
Sachwertberechnung Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil sowie Tiefgaragenstellplatz.....	85

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Gemäß Aktenzeichen: 3 E 3374/24f Heinz Kleinfercher Richterstraße 8 A-9500 Villach <i>vertreten durch:</i> Dr. Elmar Ther 10.-Oktober Straße 18 A-9500 Villach Gemäß Aktenzeichen E 3916/24m: Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG Heßgasse 1 A-1010 Wien <i>vertreten durch:</i> Dr. Max Pichler Rosenbursenstraße 8 A-1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Jutta Aichinger-Kleinfercher Ossiacherzeile 30/26 A-9500 Villach <i>vertreten durch:</i> Dr. Bernhart, Dr. Peck, Dr. Fink, Mag. Haslinglehner, Bahnhofstraße 5 A-9020 Klagenfurt
Eigentümer:	Jutta Aichinger-Kleinfercher EZ 969 Grundbuch 82107 Kitzbühel, B-LNr. 30 mit 70/2.016´tel Anteile.
Auftrag vom:	23. August 2024 17.09.2024.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

(Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).

Bewertungsgegenstand:	<p>Bewertet wird der anteilige Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen (WEG-Anteile der Wohnung Top 6 inkl. ein kleines mit parifiziertes Kellerabteil sowie der ebenfalls mit parifizierte Tiefgaragenstellplatz) sowie das ggf. vorhandene Zubehör.</p> <p>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.</p>
Grund des Wertgutachtens:	<p>Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.</p>
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	<p>Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Exekutionsordnung (EO), Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012), Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2024), 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 (22.10.2024), 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. 19.11.2024 und 26.11.2024, 27.11.2024 per Mail), Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 26.11.2024), Auskünfte der Hausverwaltung: Protokolle der Eigentümerversammlungen v. 2018, 2022 und 2024. Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2023 und</p>

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Rücklagendotierung per 20.11.2024 (v. 20.11.2024 und 08.01.2025 per Mail durch die Hausverwaltung G. Kager - Mag. P. Grißmann GmbH),

Örtliche Feststellungen (v. 22.10.2024),

Grundbuchauszug EZ 969 (v. 17.12.2024),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 03.10.2024),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 03.10.2024),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 03.10.2024),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 03.10.2024),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 03.10.2024),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 03.10.2024),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 03.10.2024),

Leitungspläne (Tiroler Netze, v. 03.10.2024),

Leitungspläne der Stadtwerke Kitzbühel (v. 07.10.2024),

TZ 1086/1930 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 328,

TZ 4126/1986 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG,

TZ 1087/1930 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 279 für Gst 3147/3,

TZ 830/1951 Recht auf Einfriedung in EZ 679 für Gst 3147/3,

TZ 876/1952 Recht auf Einfriedung auf Gst 3145/6 in EZ 679 für Gst 3147/3,

TZ 885/1955 Recht der Einfriedung und Erhaltung eines Zaunes auf Gst 3145/7 in EZ 794,

TZ 3265/1984 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 3148/6 in EZ 1611 für Gst 3147/3,

TZ 4007/1990 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 3147/3 gem. Dienstbarkeitsvertrag 1990-10-10 für Gst 3145/1 in EZ 1897,

TZ 3382/1993 Nutzwertgutachten (v. 17.06.1992),

TZ 2539/2004 Kaufvertrag (v. 26.03.2004),

TZ 5140/2019 Dienstbarkeit/Vereinbarung „Zustimmung zu Belastung/Veräußerung“ (v. 09.09.2019),

Bauakte:

- Bebauungsplan | Aufbauplan Plan Nr. 9-01 (v. 10.05.1984),
- Baubeschreibung (v. 10.10.1985),
- Baugesuch für Wohnhaus mit 26 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen (v. 15.10.1985),
- Kundmachung Zahl: 3165/85 Errichtung von 26 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen auf Gp. 3147/3 (v. 06.11.1985),
- Verhandlungsschrift Zahl: 3165/85: Errichtung eines Wohnhauses mit 26

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Wohnungen und Tiefgaragen (v. 20.11.1985),

- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung Zahl: 1154/85 (v. 25.11.1985),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung Brandschutztechnische Bedingungen (v. 25.11.1985),
- Bekanntgabe des Baubeginns und des Bauführers. Bauvorhaben Kitzbühel (357) (v. 28.11.1986),
- Erschließungsbeiträge Akt.Zeichen: 3165/85 (v. 01.12.1986),
- Bauvorhaben Kitzbühel (357) Bauteil I (v. 18.03.1987),
- Bescheid über die Errichtung einer Wohnanlage auf Gp. 3147/3 KG Kitzbühel-Land – Tekturpläne (v. 15.04.1987),
- Einreichpläne | Auswechslungsplan genehmigt am 15.04.1987 | ZI 963/87 (v. 15.04.1987),
- Bauvorhaben Kitzbühel (357) Baubewilligung, v. 15.04.1987 ZI 963/87-Cu/Ri (v. 18.10.1988),
- Befund über Rauchfang- und Gebrauchsabnahme § 39/4 TBO, § 28 TBV, ÖNORM B 8201, Sinwell (v. 05.05.1989),
- Kundmachung Zahl: 3252/88: Die Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.h., hat beim Stadtamt Kitzbühel um die baubehördliche Benützungsbewilligung für die mit Baubescheid vom. 10. Juli 1987, Zahl 2994/86, auf Gst. 3147/1 KG Kitzbühel-Land bewilligte Wohnanlage mit Tiefgarage angesucht (v. 24.08.1989),
- Verhandlungsschrift / Benützungsbewilligung (v. 14.09.1989),
- Bescheid über die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf Gst. 3147/3 KG Kitzbühel-Land – Benützungsbewilligung (v. 20.09.1989),
- Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 zur Bewilligung von 26 Wohneinheiten und 26 Autostellplätzen (v. 21.05.1992),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel GZ: 2. 1 A-960/2 | Verständigung über Angesuch von Lieferküche zu Erzeugung von Lebensmitteln alles Art und tiefgekühlten Lebensmitteln im Standort 6370 Kitzbühel, Sinwell 4 (v. 20.11.2000),
- Grundstücksflächen der ÖBB im Bereich der Schallschutzwand Sinwell, LSW 6, Bahnkilometer 160.702 - 161.026 (v. 30.09.2005),
- Energieausweis (v. 20.12.2021),
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Holzbalkone Sinwell 16/Top2 (v. 25.06.2020),
- Bestätigung über die Eintragung im Freizeitwohnsitzverzeichnis AZ: BAU-0034 - Keine Freizeitwohnsitzwidmung! (v. 18.10.2023).

Tag der Ortsbesichtigung: 22. Oktober 2024 (Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Frau MAS Jutta Aichinger-Kleinfurter (Verpflichtete Partei),
Herr Dr. Max Pichler (Anwalt der betreibenden Partei- Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG)
Herr Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Herr M.A. Yannick Schmidt (Mitarbeiter des SV).
Dauer des Ortstermins: von 11:00 bis ca. 11:35 Uhr.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Allgemeine Annahmen:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

-
- 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 **63.000,-** Euro (Mail v. 20.11.2024, Stand: 20.11.2024).
- Gem. Auskunft der Gemeinde Kitzbühel (v. 27.11.2024) bestehen zum Bewertungsstichtag keine offenen Forderungen der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten.
- Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 20.11.2024 und 08.01.2025), dass ein **WEG-Darlehen** besteht, welches für die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme aufgenommen wurde. Auskunftsgemäß beträgt der offenen Darlehensstand zum insgesamt rd. 34.643,05 Euro. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung entfallen auf die bewertungsgegenständlich Wohnung 4.377,28 Euro. Die Laufzeit des Darlehens endet am 10/2026. Entsprechend bestand zum Wertermittlungsstichtag noch ein offenes WEG-Darlehen, das im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen ist.

Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:

- Dem bestellten Sachverständigen lag die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2023 vor.
- Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurde die Betriebskostenabrechnung kritisch überprüft. Die Betriebskosten für Top 6 sowie den TG-Abstellplatz der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft umfassten (Durchschnitt der WEG-Anlage in 2023) ca. 1,66 EUR/pm/Anteil und 0,95 EUR/pm/Anteil Reparaturfond. Somit bewegen sich diese in einer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

marktüblichen Bandbreite.

- Die Heizkosten werden mit der Eigentümerin direkt verrechnet.
- Aufgrund des Alters und jüngst durchgeführten Maßnahmen (Fassadensanierung etc.) am Objekt ist in naher Zukunft nicht mit Instandhaltungsarbeiten im größeren Umfang zu rechnen.
- Auch konnten beim Ortstermin keine Auffälligkeiten entdeckt werden, welche einen Aufschlag von höheren Instandhaltungskosten rechtfertigen würden. Die hier im Rahmen der vorliegenden Bewertung veranschlagten kalkulatorischen Instandhaltungskosten (vgl. Abschnitt F, Verkehrswertermittlung) bewegen sich in einer üblichen Bandbreite für Objekte der gegenständlichen Baujahresaltersklasse und Nutzungsart.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich, Treppenhaus,
- Kellerbereiche,
- Wohnung Top 6 inkl. Balkone,
- Tiefgaragenstellplatz,
- 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 22.10.2024 besteht im C-Blatt² bezogen auf das Grundstück 3147/3 in der EZ 969 folgende belastende Eintragung:

- Lfd. Nr. 14a TZ 4007/1990 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 3147/3 gem. Dienstbarkeitsvertrag 1990-10-10 für Gst 3145/1 in EZ 1897

Hierbei handelt es sich um eine Eintragung, die aus dem Dienstbarkeitsvertrag TZ 4007/90 hervorgeht. Dabei räumt die Eigentümerin der Liegenschaft eine unentgeltliche Dienstbarkeit des Gehen und Fahrens über das Gst. 3147/3 ein. Das Ausmaß der Fläche betrifft die Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von ca. 200 m².

Ergebnis:

Diese Dienstbarkeit wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

- Lfd. Nr. 79 TZ 5140/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. Vereinbarung 2019-09-09 für Dr. Ewald Aichinger geb 1995-09-15

Hierbei handelt es sich um die Eintragung aus der Vereinbarung aus dem Vertrag vom 09.09.2019 für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft. In der Vereinbarung wurde festgehalten, dass sich Frau Jutta Aichinger-Kleinfurter verpflichtet nicht ohne schriftliche Zustimmung ihres Ehegatten, Herrn Dr. Ewald Aichinger, geboren am 15.09.1955 ihre 70/2.016 Anteile, untrennbar verbunden mit Wohneigentum an W Top 6, Haus B 2, B-LNr. 30, an der Liegenschaft EZ 969 GB 82107 Kitzbühel Land, weder zu belasten noch entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern.

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.

Ergebnis:

Herr Dr. Ewald Aichinger ist verstorben. Dementsprechend 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 22.10.2024 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- Lfd. Nr. 1a TZ 1086/1930 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 328
- Lfd. Nr. 2a TZ 1087/1930 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 279 für Gst 3147/3
- Lfd. Nr. 3a TZ 830/1951 Recht auf Einfriedung in EZ 679 für Gst 3147/3
- Lfd. Nr. 4a TZ 876/1952 Recht auf Einfriedung auf Gst 3145/6 in EZ 679 für Gst 3147/3
- Lfd. Nr. 5a TZ 885/1955 Recht auf Einfriedung und Erhaltung eines Zaunes auf Gst 3145/7 in EZ 794
- Lfd. Nr. 6a TZ 3265/1984 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 3148/6 in EZ 1611 für Gst 3147/3

Hierbei handelt es sich um für diese Liegenschaft typische Eintragungen, welche zum einen (Lfd. Nr. 1 bis Lfd. Nr. 5a) die Einfriedung der Liegenschaft in südlicher und südwestlicher Richtung betreffen und zum anderen (Lfd. Nr. 6a), welche das Recht des Gehens- und Fahrens sicherstellt, um zur Liegenschaft zu gelangen. Den Rechten wird keine werterhöhende Eigenschaft über den hier ermittelten Bodenwert hinaus beigemessen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Gem. Leitungsplan der **TIGAS-Erdgas Tirol GmbH** vom 03.10.2024 verläuft keine Gasleitung im unmittelbaren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks.

Gem. Auskunft der **Stadtwerke Kitzbühel** vom 07.10.2024 verläuft an der nördlichen Grundstücksseite eine Hauptwasserleitung. An der östlichen Grundstücksseite verläuft eine Haustrinkwasserleitung sowie eine Leitung für TV-Kabel und eine Stromleitung für das Gst. 3148/4. Des Weiteren verläuft im südlichen Bereich des Grundstücks eine weitere Stromleitung, welche ausgehend von der Trafostation

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

situiert auf Gst. 3145/3 nach Osten verläuft.

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 Energieausweis für Wohngebäude vorgelegt. Dieser wurde am 20.12.2021 ausgestellt und ist entsprechend bis 12/2031 gültig. Der dort ausgewiesene der Endenergiebedarf Wärme beträgt 84,3 kWh/(m²a). Klasse C.

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 dem Nutzwertgutachten v. 17.06.1992.

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.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kitzbühel. Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 2.454 m² weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiete oder als gemischtes Wohngebiet (östlich) gewidmet.

Es besteht in diesem Bereich der Stadt Kitzbühel auskunftsgemäß (Mail v. 19.11.2024) ein Bebauungsplan (Bebauungsplan AUFBAUPLAN Plan Nr. 9-01 v, 10.05.1984). Dieser sieht für den betrachtungsgegenständlichen Teilbereich folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- Besondere Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß: III
- Absolute Höhenlage der FFOK der untersten Wohnung: 759,50
- Höchstzulässige Länge des Gebäudes: 13,0
- Höchstzulässige Breite des Gebäudes: 10,0
- Höchster Punkt des Gebäudes: 11,2
- Traufseitige Wandhöhe 9
- Fix Punkt = 760,00 (Annahme) Ident mit Nat. Gelände Pkt. 7706
- Pro Wohnung 1 Abstellplatz in der Tiefgarage und 0,5 oberirdische Abstellplätze

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6 befindet sich im 1. Obergeschoss der Wohnanlage im Haus B 2 (Hausnummer 16) mit insgesamt 26 Eigentumswohnungen in der gesamten Anlage und 26 Kfz-Tiefgaragenstellplätzen sowie 8 Außenabstellplätzen für Besucher.

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:

- Bebauungsplan | Aufbauplan Plan Nr. 9-01 (v. 10.05.1984),
- Baubeschreibung (v. 10.10.1985),
- Baugesuch für Wohnhaus mit 26 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen (v. 15.10.1985),
- Kundmachung Zahl: 3165/85 Errichtung von 26 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen auf Gp. 3147/3 (v. 06.11.1985),
- Verhandlungsschrift Zahl: 3165/85: Errichtung eines Wohnhauses mit 26 Wohnungen und Tiefgaragen (v. 20.11.1985),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung Zahl: 1154/85 (v. 25.11.1985),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung Brandschutztechnische Bedingungen (v. 25.11.1985),
- Bekanntgabe des Baubeginns und des Bauführers. Bauvorhaben Kitzbühel (357) (v. 28.11.1986),
- Erschließungsbeiträge Akt.Zeichen: 3165/85 (v. 01.12.1986),
- Bauvorhaben Kitzbühel (357) Bauteil I (v. 18.03.1987),
- Bescheid über die Errichtung einer Wohnanlage auf Gp. 3147/3 KG Kitzbühel-Land – Tekturpläne (v. 15.04.1987),
- Einreichpläne | Auswechslungsplan genehmigt am 15.04.1987 | ZI 963/87 (v. 15.04.1987),
- Bauvorhaben Kitzbühel (357) Baubew, v. 15.04.1987 ZI 963/87-Cu/Ri (v. 18.10.1988),
- Befund über Rauchfang- und Gebrauchsabnahme § 39/4 TBO, § 28 TBV, ÖNORM B 8201, Sinwell (v. 05.05.1989),
- Kundmachung Zahl: 3252/88: Die Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

m.b.h., hat beim Stadtamt Kitzbühel um die baubehördliche Benützungsbewilligung für die mit Baubescheid vom. 10. Juli 1987, Zahl 2994/86, auf Gst. 3147/1 KG Kitzbühel-Land bewilligte Wohnanlage mit Tiefgarage angesucht (v. 24.08.1989),

- Verhandlungsschrift / Benützungsbewilligung (v. 14.09.1989),
- Bescheid über die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf Gst. 3147/3 KG Kitzbühel-Land – **Benützungsbewilligung** (v. 20.09.1989),
- Bescheinigung gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 zur Bewilligung von 26 Wohneinheiten und 26 Autostellplätzen (v. 21.05.1992),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel GZ: 2. 1 A-960/2 | Verständigung über Angesuch von Lieferküche zu Erzeugung von Lebensmitteln aller Art und tiefgekühlten Lebensmitteln im Standort 6370 Kitzbühel, Sinwell 4 (v. 20.11.2000),
- Grundstücksflächen der ÖBB im Bereich der Schallschutzwand Sinwell, LSW 6, Bahnkilometer 160.702 - 161.026 (v. 30.09.2005),
- Energieausweis (v. 20.12.2021),
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Holzbalkone Sinwell 16/Top2 (v. 25.06.2020),
- Bestätigung über die Eintragung im Freizeitwohnsitzverzeichnis AZ: BAU-0034 - KEINE FREIZEITWOHNSITZWIDMUNG! (v. 18.10.2023).

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; Mail v. 19.11.2024) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

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

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, B Lfd. Nr. 30 Top 6 in EZ 969 KG 82107 Kitzbühel, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 19.11.2024) **nicht** über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die bewertungsgegenständliche Wohnung (Top 6) somit **nicht** als Freizeitwohnsitz nutzen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Eigentümerin selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden.

Offene Forderungen der WEG:

Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 20.11.2024), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. 3.066,27 EUR

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

(Stand 10/24) Euro bestehen.

Entsprechend des Anlasses der Exekution wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Forderungen aus dem Verwertungserlös bedient werden und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft:

Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 20.11.2024 und 08.01.2025), dass ein **WEG-Darlehen** besteht, welches für die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme aufgenommen wurde. Auskunftsgemäß beträgt der offene Darlehensstand zum insgesamt rd. 34.643,05 Euro. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung entfallen auf die bewertungsgegenständlich Wohnung 4.377,28 Euro. Die Laufzeit des Darlehens endet am 10/2026. Entsprechend bestand zum Wertermittlungsstichtag noch ein offenes WEG-Darlehen, das im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen ist.

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 01/2024) ³ .
Arbeitslosenquote:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel Stand: 01/2024) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>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.</p> <p>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).⁵ Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung.</p> <p>Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht.</p> <p>Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali-Open) statt, die auch Prominente anziehen.</p> <p>Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist.</p> <p>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.⁶</p>

³ Quelle: Statistik Austria.

⁴ Quelle : <https://www.ams.at/>

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

⁶ Quelle : <http://www.statistik.at/>

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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. 250 m Entfernung. ÖBB-Haltestellen mit direkter Verbindung u.a. nach Innsbruck und Salzburg: <ul style="list-style-type: none">• „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:	<p>Das Objekt liegt rückwertig etwa 90 m entfernt von der stark befahrenen-Bundesstraße (eine der beiden Haupteinfallstraßen aus dem Inntalraum; B 170). Die Lärmbelästigung durch Verkehr etc. ist mittel bis hoch. In unmittelbarer Nähe - rd. 25 Meter nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – befindet sich eine Bahntrasse (Wörgl-Kitzbühel-Salzburg). Aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwand sind die davon ausgehenden Lärmbelästigungen als vergleichsweise moderat einzustufen.</p> <p>Positiv kann hervorgehoben werden, dass der Schwarzsee (ca. 18 min zu Fuß), die Stadt sowie Lift noch fußläufig erreichbar sind.</p> <p>In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ärzte,• Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule,
-----------	---

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

	<p>Bundeshandelsakademie und -schule und Landesmusikschule,</p> <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Nahversorger,• Spiel- und Sportplätze,• In ca. 2 km befindet sich der Skilift „Hahnenkamm“.
Gefahrenzonenbetrachtung:	<p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt lt. Abfragen bei „eHORA“ und Tiris in <u>keiner</u> Gefahrenzone bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken (Zone 1 vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine hohe Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Das Gebiet liegt in der Schneelastzone 7, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,4 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>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.</p>
Art der Umgebungsbebauung:	Bebauung mit Wohngebäuden.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	<p>Entsprechend der Lage (die B 170 verläuft rd. 90 Meter Luftlinie südlich des Gst. 3147/3 und der Bahntrasse nördlich) sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhöhte verkehrstypische Lärm- und Abgasbelastungen / Immissionen zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.</p>
Topografische Grundstückslage:	Zur Straße (nördlich) weitgehend eben, in Richtung der anderen Gebäude leicht abfallend.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	<p>Keine klare Grundstücksausrichtung.</p> <p><u>Ausrichtung der Wohnung:</u></p> <p>Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Objektes und ist nicht direkt in eine Himmelsrichtung ausgerichtet. Die Balkone der Wohnung sind nach Süden, Osten und Norden ausgerichtet.</p>

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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	969	1	Kitzbühel	3147/3	2.454,00

Summe der Teilflächen: 2.454,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁷ 2.454,00 m².
Hieraus ergibt sich folgender rechnerischer Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten:
Wohnung Top 6 (70/2.016) inkl. Kellerabteil und TG-Stellplatz:
70/2.016 Anteile der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. **85,20 m² Grundanteil**.

Grundstückszuschnitt: Sehr gut bebaubares Grundstück mit nahezu quadratischem Zuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Wohngebiet mit Gebäuden bebaut.

Widmung: Gst.-Nr. 3147/3 Wohngebiet § 38 I TROG 2022.

Straßenart und -ausbau: Zugang und Zufahrt zum Gebäude ausgehend von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße („Sinwell“; öffentliches Gut).

Höhenlage zur Straße: Ebene Zufahrtstraße („Sinwell“). Leicht abfallend im hinteren Grundstücksteil bei der Zufahrt zur Tiefgarage.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
- Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom),
- Vorhandener Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse: Offene Bauweise.

In südlicher sowie westlicher Richtung weitere Wohngebäude und in östlicher Richtung befindet sich ein gemischt genutztes Objekt. Nördlich liegt die Bahntrasse.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Keine.

Parkmöglichkeiten: Die Anlage verfügt über 26 Kfz-Tiefgaragenstellplätze. Gem. Nutzwertgutachten (v. 17.06.1992) ist ein Tiefgaragenabstellplatz mit

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

parifiziert (Nummer des Tiefgaragenstellplatz: 7 // inkl. Kellerabteil B2/6, vgl. Anlage).

Vor dem Objekt im Freien können ebenfalls Kfz`s für Besucher abgestellt werden (vgl. Abbildung im Anhang). Gem. Baubescheid sind insgesamt 8 Besucherparkplätze vorhanden.

Kontaminierung/Altlasten:

Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Das Grundstück ist nicht im 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:	<p>Wohngebäude mit insgesamt 26 Wohneinheiten (WEG), die auf 7 Baukörper verteilt sind. Darüber hinaus gibt es ein Kellergeschoss mit Tiefgaragenstellplätzen sowie Parteienkellern.</p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6 befindet sich im 1. Obergeschoss mit zwei Balkonen nach Süden, Osten und nach Norden (unmittelbare Ausrichtung zur Bahntrasse). Der Zugang zur Wohnung Top 6 erfolgt über das Treppenhaus. Zur Eingangstür des Objekts gelangt man ausgehend von der Straße (Sinwell; vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Zu Top 6 gehören gem. Nutzwertgutachten (v. 17.06.1992) neben der Wohnung (Garderobe, Gäste-Toilette, Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Wohnzimmer und einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer und zwei Balkone) ein TG-Stellplatz sowie ein Kellerraum. Insgesamt 70/2.016 Miteigentumsanteile.</p>
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1989 Anzeige zur Bauvollendung/Benutzungsbewilligung (v. 20.09.1989).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<p>Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil (B2/6) und Tiefgaragenabstellplatz (7):</p> <p>BGF: ca. 77,16 m² (Wohnung).</p> <p>Nutzfläche: 64,00 reine innenliegende Wohnnutzfläche (Wfl.) zzgl. 16,54 m² Balkone.</p> <p>Hieraus ergibt sich ein (marktüblicher) Nutzflächenfaktor von ca. 0,83.</p>

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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 969, welche sich am Ortsrand von Kitzbühel (in Nähe zur Bundesstraße B 170 gelegen) befindet, besteht aus mehreren (sieben) Baukörpern. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6, welche im 1. OG der Haunummer 16 situiert ist, verfügt über 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Essbereich, 1 Badezimmer mit Badewanne, 1 Gäste-WC (nachträglich errichtet), eine Garderobe und zwei Balkone mit südlicher, östlicher und nördlicher Ausrichtung.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Landestypische Tiroler Architektur der gesamten WEG-Anlage in Bezug auf die äußere Erscheinung (vgl. Fotodokumentation).
Ausrichtung:	Die gesamte Wohnung verfügt über eine südliche, östliche und nördliche Ausrichtung. Die Fenster des Essbereichs sind nach Norden ausgerichtet. Das Schlafzimmer (Süden) sowie das Wohnzimmer (Süden und Osten) sind durch einen Balkon miteinander verbunden. Darüber hinaus befindet sich im Wohnzimmer ein weiterer Zugang zu einem weiteren Balkon mit nördlicher Ausrichtung.
Außenwände: ⁸	EU 30 S, Kellermauerwerk in Stampfbeton B 225.
Dach:	Satteldach aus Holz, 20° bzw. 22° Dachneigung.
Fundament:	B 160 lt. Statik.
Fassadentyp:	Putz- weiß, sowie im 2. OG Holz.

⁸ Angaben gemäß Baubeschreibung

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Trennwände:	25 cm Betonhohlblock (zwischen den Wohnungen). Zwischenwände: 10 cm Betonzwischenwandsteine.
Böden:	Kellergeschossdecke: Stahlbetonmassivdecke + Isolierung. Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken + schwim. Estrich. <u>Wohnung Top 6:</u> Durchgehend hellbrauner Dielenboden (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer), Küche: Graue Fliesen, Bad: Rosafarbene Fliesen (raumhoch), Gäste-WC: Weiße Fliesen (raumhoch).
Fenster:	Fenster aus Holz mit Wärmeschutzverglasung. Fenster aus Kunststoff in der Küche. Sowie großes Fensterelement zu den Balkonen (Zugang Schlafzimmer und Wohnzimmer).
Türen:	(Standard) Innentüren aus Holz, Farbe: braun.
Elektroinstallation:	Installation in standardmäßiger Ausführung.
Heizung:	Stromheizung. Wärmeverteilung in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none">• Fußbodenheizung (Küche und Badezimmer),• Kamin im Wohnzimmer.
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgende fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör). In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang). <ul style="list-style-type: none">• Einbauschränke im Badezimmer. (Restwert ca. 500,- Euro).• Eckbank (Restwert ca. 450,- Euro).• Einbauküche Einbauschränken, Arbeitsplatte Spülbecken und Elektrogeräten u.a. von AEG (Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine und Weinkühler). (Restwert ca. 4.500,- Euro).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

-
- **Holzhebeanlage (Balkon)**
(Restwert ca. 150,- Euro).
 - **Kamin** im Wohnzimmer
(Restwert ca. 1.200,- Euro).

Gesamtwert des Zubehörs: 6.800,- Euro (Restwert, brutto)

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

Küchenzeile:	<ul style="list-style-type: none">• Küche mit Küchengeräten, Spüle, Kochfeld, Backofen und Kühlschrank,• Einbauschränke mit roter Verkleidung,• hellgrauer Fliesenboden im gesamten Bereich der Küche,• guter Erhaltungszustand mit typischen Gebrauchsspuren.
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• vorhandener Kamin,• sehr gute Belichtung durch Fensterfront im Wohnzimmer.
Foyer/Eingangsbereich:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• Garderobe,• Belichtung gut.
Schlafzimmer:	<ul style="list-style-type: none">• Heller Dielenboden,• Wände hell gestrichen,• gute natürliche Belichtung,• funktionaler Gesamtzustand.
WCs:	<ul style="list-style-type: none">• Boden mit hellen Fliesen,• Wände vollständig gefliest.
Bäder:	<ul style="list-style-type: none">• Boden rosafarbenen Fliesen,• Einzelwaschbecken mit Untertisch• Badewanne,• WC,• Keine natürliche Beleuchtung.
Balkone:	<ul style="list-style-type: none">• Richtung Süden und Osten ausgerichtet (Schlafzimmer und Wohnzimmer),

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

- Richtung Norden ausgerichtet (weiterer Zugang über das Wohnzimmer),
- Holzbauweise mit Holzbalustrade,
- Überwiegend gepflegter Gesamtzustand.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Sehr funktionaler Grundriss der Wohnung. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.
Belichtung und Besonnung:	Alle Räume (außer Badezimmer und Gäste-WC) verfügen über eine gute natürliche Belichtung.
Baumängel / Bauschäden Wohnung:	Es konnten bei der Inaugenscheinnahme keine wesentlichen, den Wert beeinflussenden Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	<p>Das Gebäude macht einen altersbedingt ordentlichen und sehr gepflegten Eindruck.</p> <p>Gemäß Auskunft des Hausverwalters (Mail v. 20.11.2024) sind zurzeit keine größeren Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.</p> <p>Es lagen die Protokolle der Eigentümergemeinschaft von 2018, 2022 und 2024 vor. Hieraus ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte über durchzuführende/geplante Instandhaltungsmaßnahmen.</p> <p>Aufgrund des äußeren Augenscheins konnten keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über die im Rahmen des Alters normalen laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen.</p>
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:	<p>Die Wohnung wird aktuell von der Eigentümerin selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen <u>keine</u> Bestandsrechte Dritter.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie einer fehlenden (!) Freizeitwohnsitzwidmung ist weiterhin eine</p>
-----------------	---

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

	Nutzung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als vordringlich anzunehmen.
Tiefgarage/Kellerabteil	Die Tiefgarage ist asphaltiert (vgl. Abbildung in der Anlage). Das Kellerabteil ist abschließbar und hat ein kleines Fenster.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	<p>Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter Außenbereich. Einfache, aber zweckmäßige Grünanlagen mit Büschen und Rasen.</p> <p>Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem weitgehend gepflegten und ordentlichen Zustand.</p>

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und TG-Stellplatz, in A-6370 Kitzbühel, Sinwell 16, zum Wertermittlungsstichtag: 22. Oktober 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 Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best-use“). 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 6 gegenwärtig überwiegend selbstgenutzt wird, so ist doch am Markt für eine derartige Nutzungskategorie eine Marktmiete feststellbar und derartige Liegenschaften werden im

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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 zum Bewertungsstichtag folgende sechs konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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 ITROG)	Wohngebiet (§ 38 ITROG)	Wohngebiet (§ 38 ITROG)	Wohngebiet (§ 38 ITROG)	Wohngebiet (§ 38 ITROG)	Wohngebiet (§ 38 ITROG)
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 2.200,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Wohngebiet). Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise für Grundstücke seit Mitte/Ende 2022 wieder stagnieren bzw. rückläufig sind (aufgrund der hohen Zinsanstiege und in der Folge nur teilweisen Senkung).

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Im vorliegenden Fall muss die **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens** berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist. Aufgrund der Belastung der Flächen mit einem Wegerecht wird für die belasteten Teile ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung. Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten, auf die belasteten Flächen. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung des Bodenwertes der belasteten Fläche an:

Beeinträchtigungsgrad	Wohnwirtschaftliche Nutzung	Gewerbliche Nutzung
Unwesentlich	10-35%	10-20%
Durchschnittlich	35-70%	20-55%
Stark	70-80%	55-80%

Insgesamt ist eine **Fläche von rund ca. 200,00 m² durch ein grundbücherlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht** belastet (vgl. Abbildung in der Anlage). Diese Belastung wird mit einer **Wertminderung von 20 % bewertet**, da sie eine durchschnittliche Beeinträchtigung auf das Grundstück bedingt.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

Gst. 3147/3	Wertansatz	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert – Bauland (unkorrigiert)	100 %	2.454 m ²	2.200 Euro/m ²	5.398.800 Euro
Abschlag Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens	20 %	200 m ²	2.200 Euro/m ²	- 88.000 Euro
Bodenwert (korrigiert)				5.310.800 Euro

Somit ergibt sich ein **Bodenwert von ca. 2.164,- Euro/m²** für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Somit in Summe 5.310.800,- Euro für die gesamte Liegenschaft bzw. (gerundet) **184.391,- Euro für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz: 70/2.016)**.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerrern. 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 Preisband zwischen rd. 18,00 bis zu rd. 28,00 Euro/m²/p. m.** je nach Mikro-Lage und Zustand (jeweils Hauptmietzins/nettokalt ohne Betriebskosten).

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2024 notieren die Mieten für brauchbare Wohnungen in einer entsprechenden Wohnlage bei ca. 10,78 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 04/2024 veröffentlicht, sodass weitere Steigerungen der jüngsten Vergangenheit noch nicht vollumfänglich abgebildet sind. Auch ist darin nicht reflektiert, dass das vorliegende Objekt eine direkte Ortsrandlage in Kitzbühel hat. Diese Vorgaben sind somit nicht auf das Bewertungsobjekt übertragbar.

Für die gegenständliche **Wohnung** wird eine **nachhaltige Miete i.H.v. 19,50 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** nettokalt festgesetzt.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Nutzer	Vermietbare Fläche/m ² ⁹	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
				Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top 6	Eigentümer	64,00	0,00	19,50	19,50
2	TG-Stellplatz	Eigentümer	1 Stück	0,00	100,00	100,00

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 mit der Miete abgegolten und wird nicht separat betrachtet. Selbiges gilt für die vorhandenen Balkone, die mit dem Hauptmietzins der Wohnung abgegolten sind.

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

4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen“). 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

⁹ Angabe der Stellplätze in Anzahl/Stück.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 6,00% 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 15,17 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 **9,00% 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 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 2024/02) 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 Bandbreiten¹⁰.

¹⁰ 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

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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/ gute Lage	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 Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,15 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,15 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,30 %

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 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	1989
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2024
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	45
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	45

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

angepassten Kapitalisierungszinssatzes von 3,30 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 23,27

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 ist das zum Wertermittlungsstichtag noch offene WEG-Darlehen als wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. Ausführungen oben). Auskunftsgemäß (Mail v. 08.01.2025) beträgt der anteilige offene Darlehensstand zum 22.10.2024 insgesamt 4.377,28 Euro die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (als Abschlag) zu berücksichtigen werden.

4.8. Ertragswert Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Rohrerträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	16.176,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.455,84
in v. H. der Jahresroherträge	9,00%
Reinertrag pro Jahr	14.720,16
Reinertrag des Bodens pro Jahr	6.084,90
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	8.635,26
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,30%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	45
Vervielfältiger [Zahl]	23,27
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	200.966,34
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-4.377,28
Ertragswert der baulichen Anlagen	196.589,06
Bodenwert	184.390,83
Ertragswert gesamt	380.979,89

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 4.3, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹¹)** 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 2.200,00 Euro/m² BGF** (brutto).

Für das Verhältnis der Nutzfläche zur BGF ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von ca. 0,83. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 30,00 % veranschlagt. Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß des Einreichplan ZI 3165/85 (genehmigt am 26.03.1986) verwendet.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten. Selbiges gilt für die Ansätze der Außenanlagen (allg. Flächen), die mit pauschal 7,5 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden. Für die Balkone bei Top 6 wird ein gesonderter Zuschlag von 7,5 % kalkuliert (besonderes Bauteil).

¹¹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Für den Tiefgaragenstellplatz veranschlagen wir Baukosten von 15.000,- 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 6 inkl. Kellerabteilt und Tiefgaragenstellplatz (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	100,31
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	235.677,60
Baunebenkosten	44.778,74
Außenanlagen	17.675,82
Zuschlag für besondere Bauteile	17.675,82
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	315.807,98
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-138.165,99
Abschläge / Zuschläge	-4.377,28
Gebäudesachwert	173.264,71
Bodenwert	184.390,83
Sachwert gesamt	357.655,54

Die Ergebnisse notieren leicht (minus 6,12 %) unter den Resultaten der Ertragswertberechnung.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

6. Verkehrswert

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer 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.¹²

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

Der Ertragswert wurde für die Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und TG-Stellplatz mit **ca. 381.000, -- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör).

Gem. Auswertungen von Marktberichten gab es bis Mitte 2023 in Kitzbühel 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. Ab 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 Bahntrasse) und mit sehr gutem energetischem Standard. Diese Wohnungen befanden in direkter Nähe zum Schwarzsee, mit Balkon und/oder Dachterrasse bzw. Gartenanteil (ca. 1,7 km Luftlinie).

Einige Vergleichstransaktionen erfolgten jedoch auch **direkter Umgebung (Sinwell)** bzw. der in Richtung der B 170 gelegenen Straße „Burgstallstraße“. 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 in der Burgstallstraße für ein Objekt aus den 2000er Jahren mit Stellplätzen und Garten, das untere Ende ein Verkauf in der gleichen WEG-Anlage im Jahr 2022 für ein Objekt älteren Baujahres (1989):

- 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 345/2022, Top 1, Wohnung im EG inkl. Gartenanteil sowie Autoabstellplatz, Kaufpreis: 320.000,- Euro Nfl. 54,00 m² somit ca. 5.925 Euro/m²
- 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)

¹² Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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). 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 keine weitere Marktanpassung. Nach Auffassung des Sachverständigen sind im bewertungsgegenständlichen Fall alle relevanten Marktgegebenheiten bereits ausreichend in den verwendeten Eingangsdaten der Bewertung reflektiert.

Der **Verkehrswert** (ohne Zubehör) für die **Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und TG-Stellplatz** in A-6370 Kitzbühel, Sinwell. 16, wird zum Wertermittlungsstichtag 22. Oktober 2024 mit (gerundet)

381.000,-- Euro

(in Worten: dreihunderteinundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die **Wohnung Top 6** in A-6370 Kitzbühel, Sinwell 16 wird zum Wertermittlungsstichtag 22. Oktober 2024 mit

6.800,-- Euro

(in Worten: sechstausendachthundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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, 09.01.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter 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.

G. | ANLAGEN

Lage im Raum

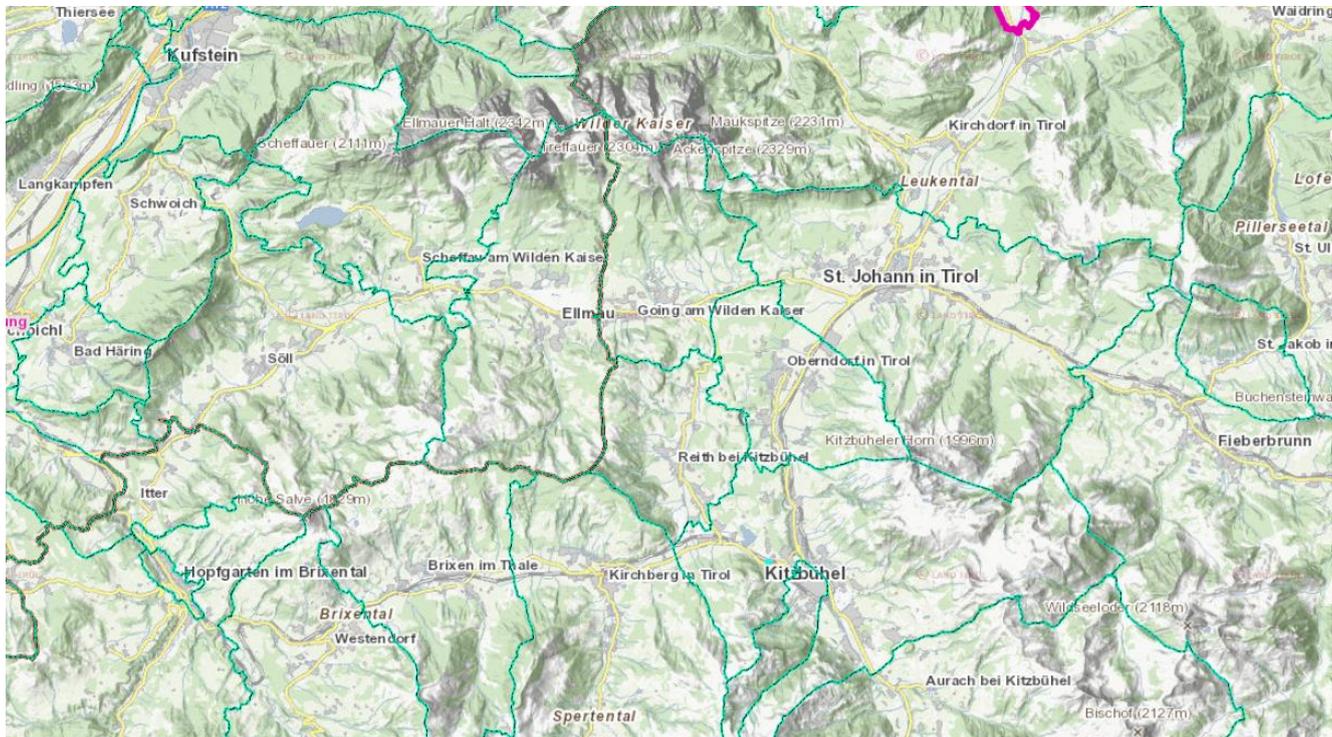


Abbildung 1: Kitzbühel im Bundesland Tirol (tiris online, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Kitzbühel (tiris online, v. 03.10.2024)



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 03.10.2024)

Katastralmappenauszug



Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Flächenwidmungsplan

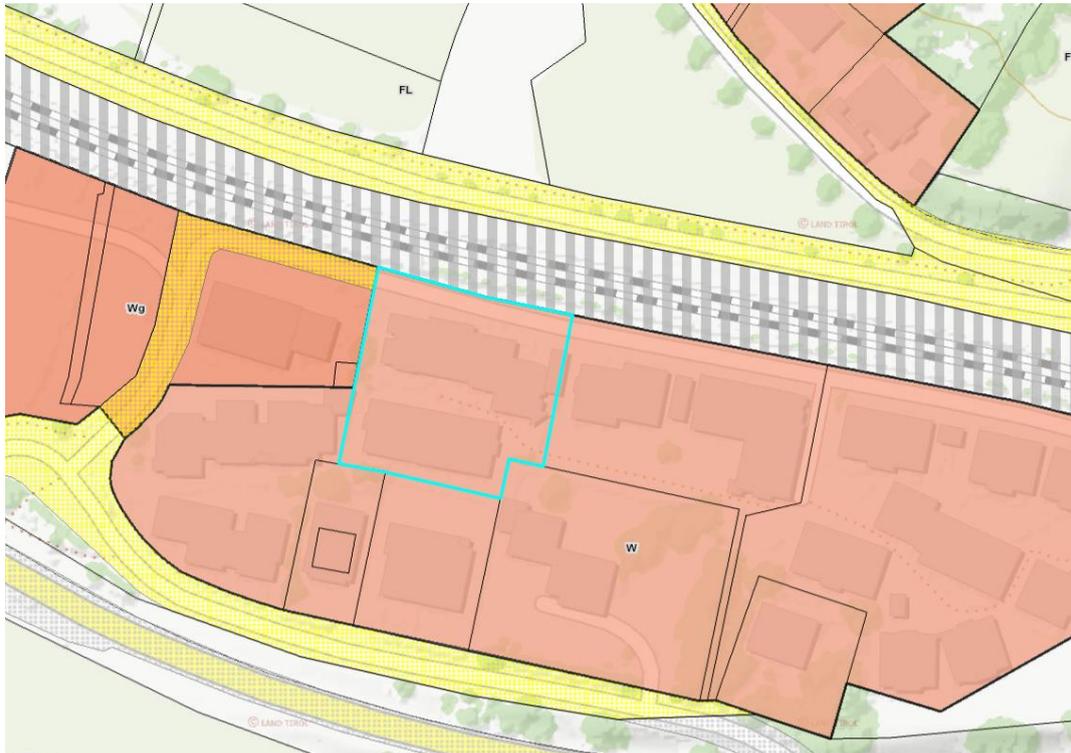


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

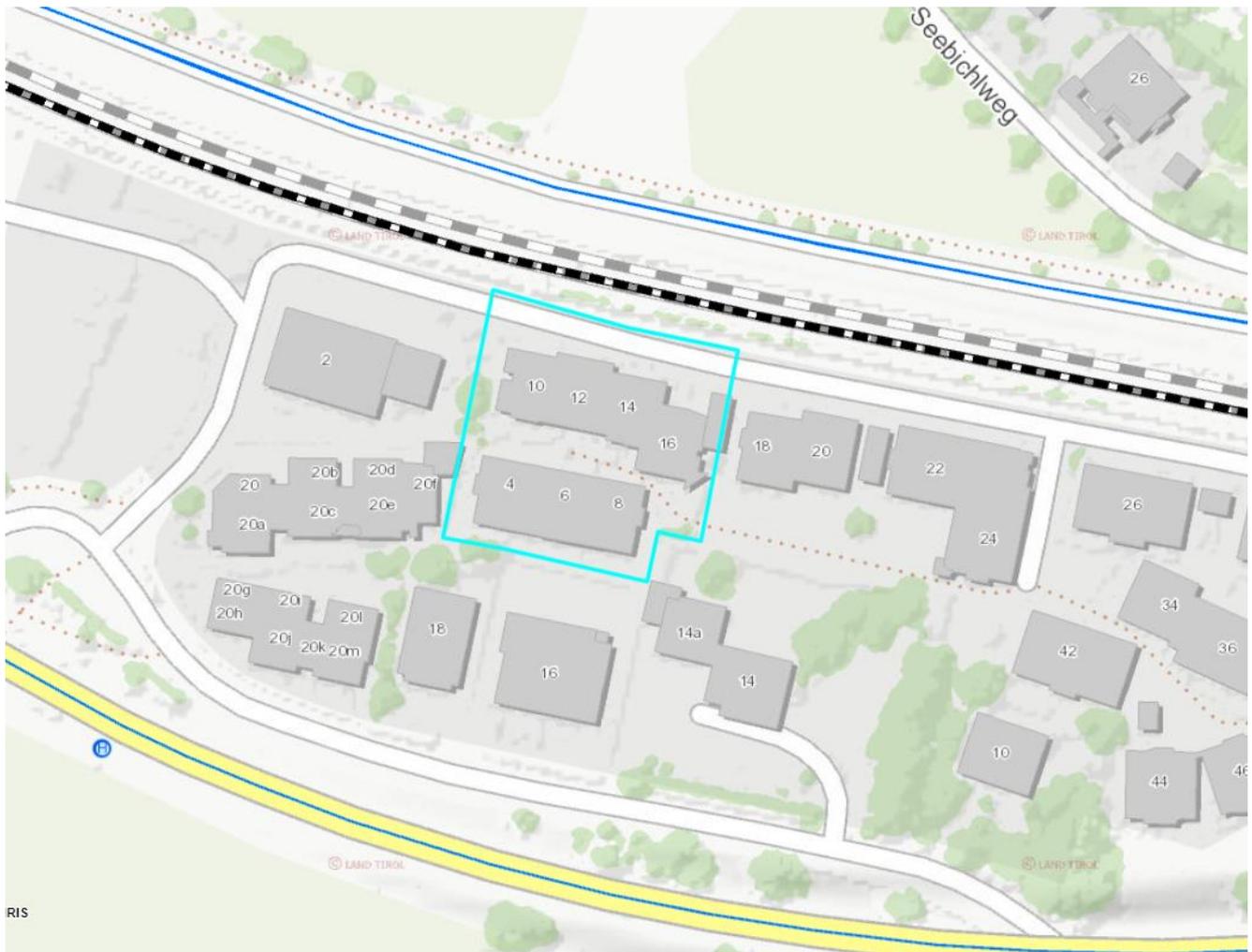


Abbildung 7: Übersicht öffentlicher Verkehr (tiris online, v. 03.10.2024)

Umgebungslärm



Abbildung 9: Übersicht des Lärmpegels (tiris online, v. 03.10.2024)

Gefahrenzonendarstellung

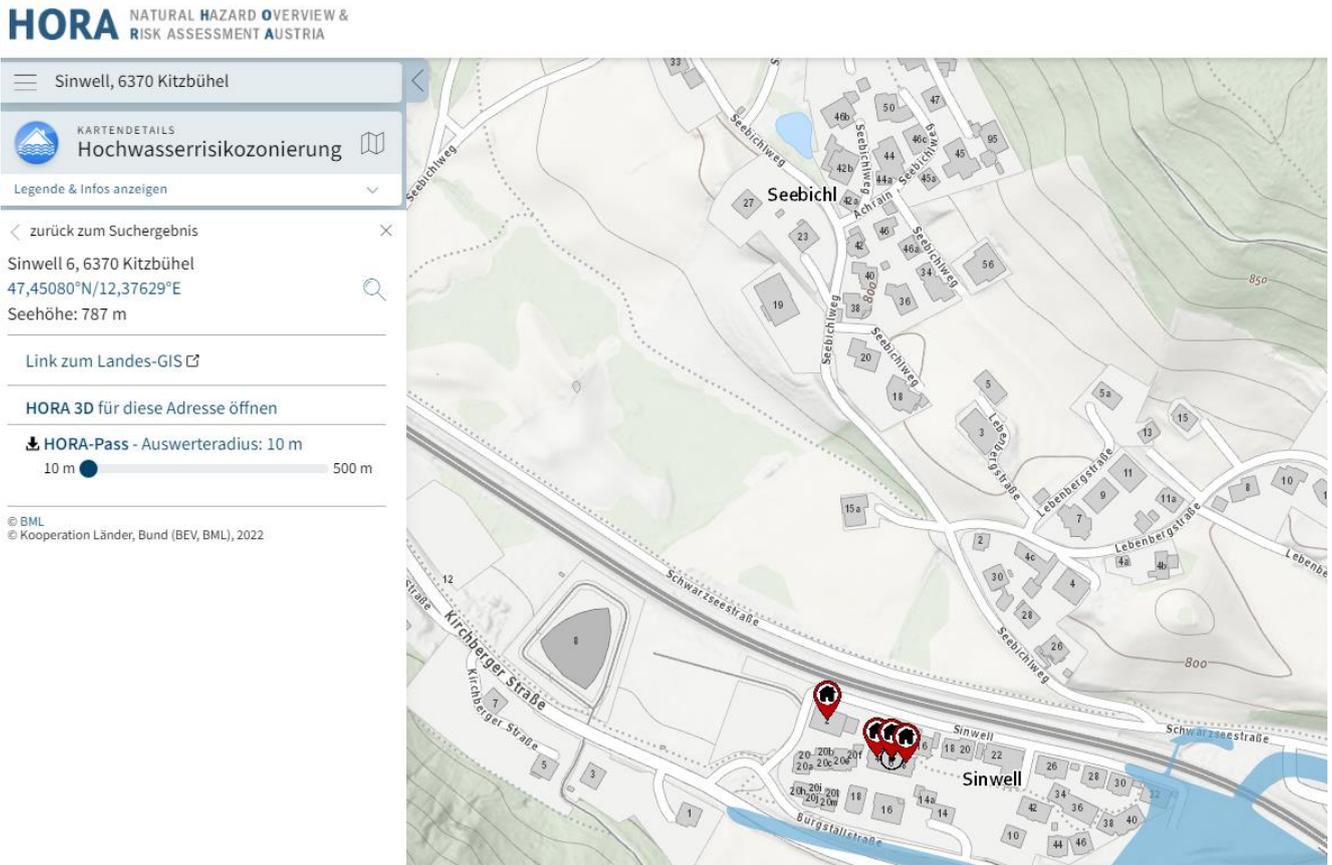


Abbildung 10: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

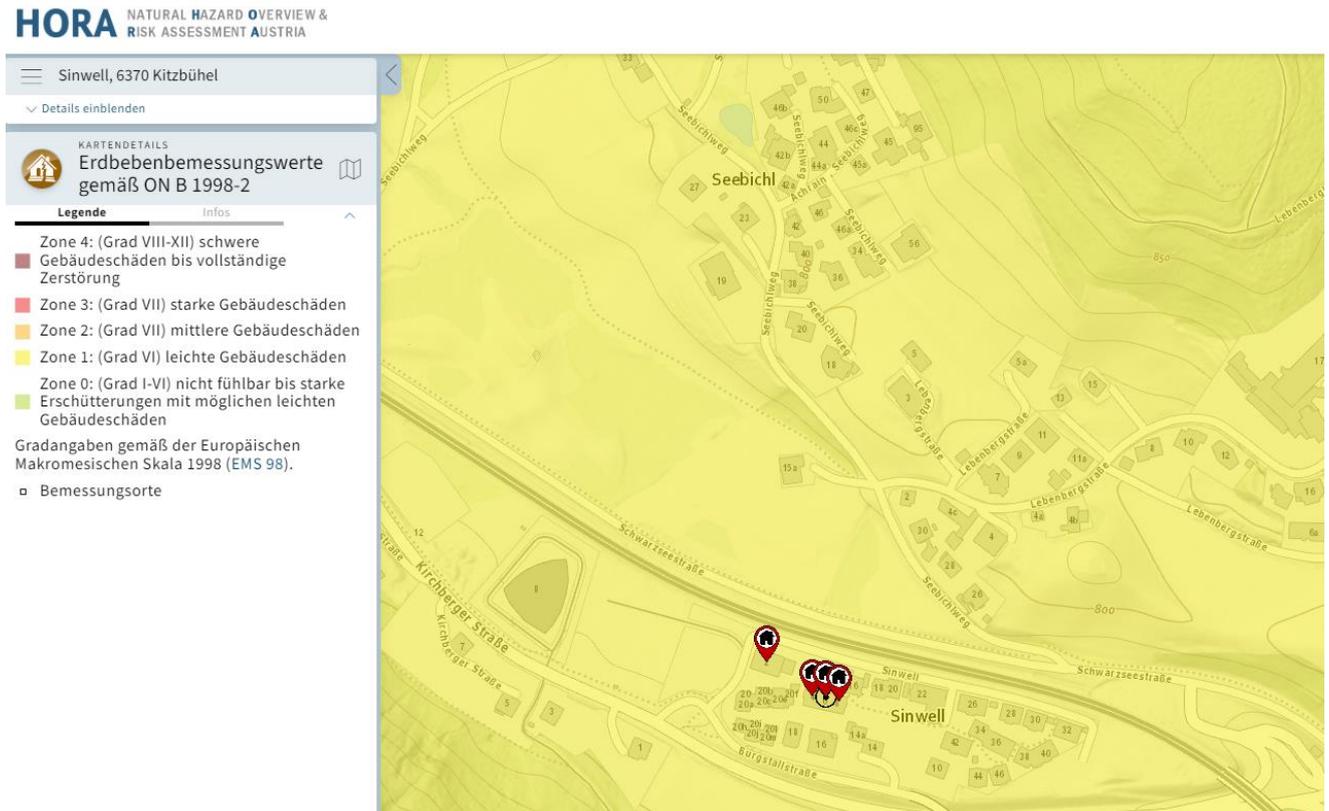


Abbildung 11: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

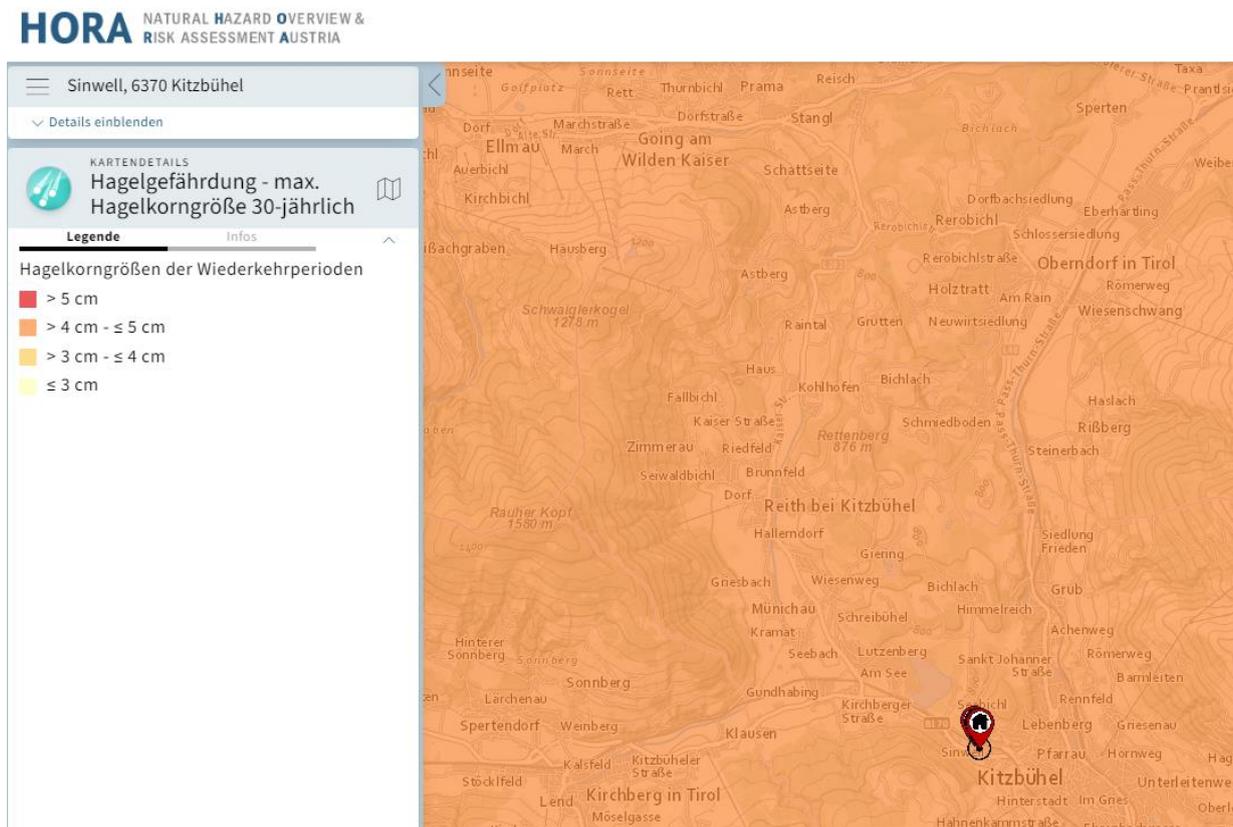


Abbildung 12: Hagelrisiko (eHORA, v. 03.10.2024)

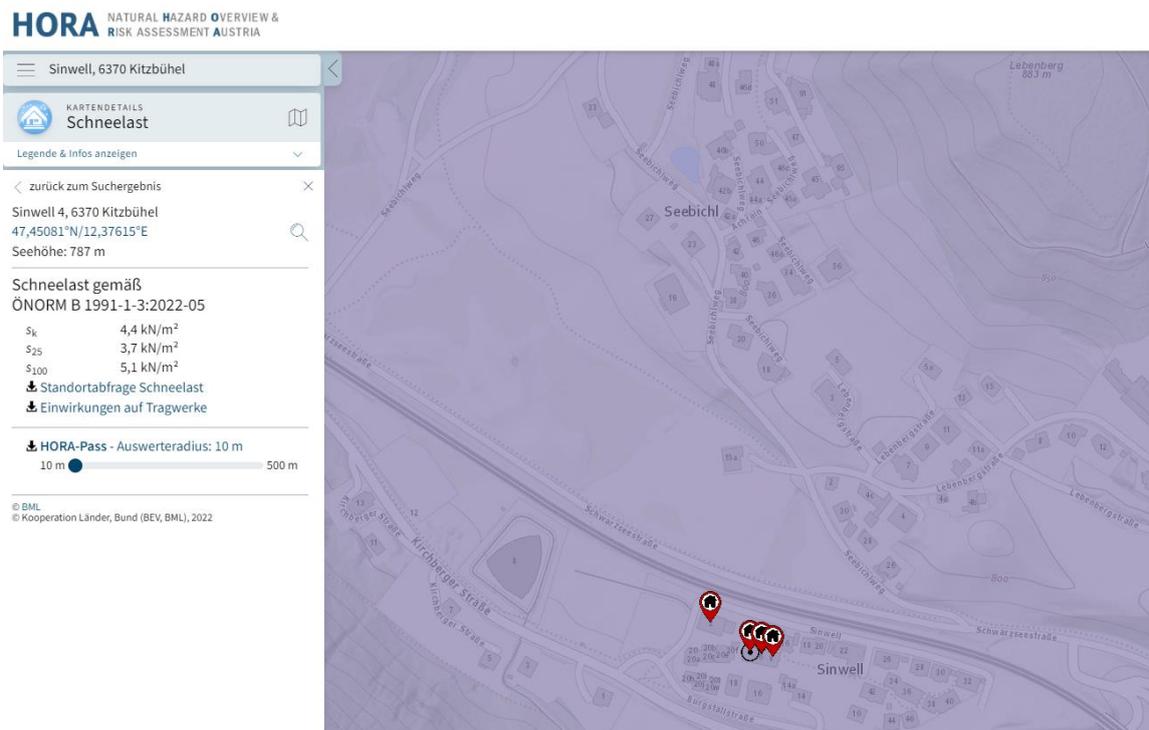


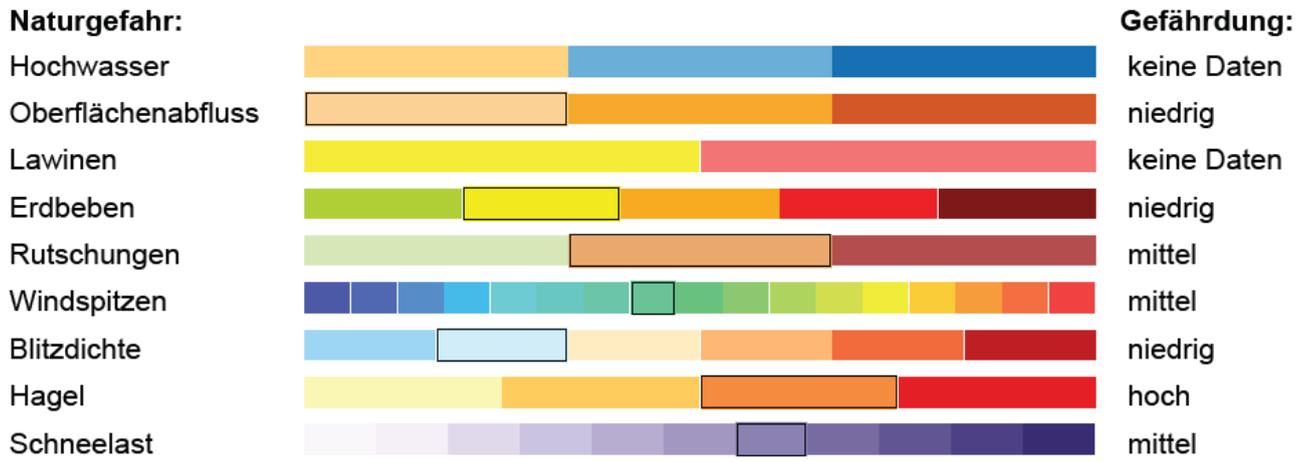
Abbildung 13: Schneelast (eHORA, v. 03.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



HORA-Pass 47,45081° N; 12,37615° O; Datum: 03.10.2024

Seite 1 / 2

Abbildung 14: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 03.10.2024)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land EINLAGEZAHL 969
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

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

Letzte TZ 5125/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3147/3	GST-Fläche *	2454	
	Bauf.(10)	1028	
	Gärten(10)	1136	
	Sonst(10)	290	Sinwell 4
			Sinwell 12
			Sinwell 8
			Sinwell 16
			Sinwell 14
			Sinwell 10
			Sinwell 6

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 1086/1930 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 328
- b 4126/1986 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 2 a 1087/1930 Recht der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes in EZ 279 für Gst 3147/3
- 3 a 830/1951 Recht auf Einfriedung in EZ 679 für Gst 3147/3
- 4 a 876/1952 Recht auf Einfriedung auf Gst 3145/6 in EZ 679 für Gst 3147/3
- 5 a 885/1955 Recht der Einfriedung und Erhaltung eines Zaunes auf Gst 3145/7 in EZ 794
- 6 a 3265/1984 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 3148/6 in EZ 1611 für Gst 3147/3
- 10 a gelöscht

***** B *****

30 ANTEIL: 70/2016

Jutta Aichinger-Kleinfurher

GEB: 1967-07-29 ADR: Ossiacher Zeile 30, Villach 9500

e 3382/1993 Wohnungseigentum an W Top 6, Haus B 2

g 2539/2004 IM RANG 1619/2004 Kaufvertrag 2004-03-26 Eigentumsrecht

h 7566/2016 Namensänderung

i 5140/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

j gelöscht

***** C *****

Seite 1 von 3

Abbildung 15: Grundbuchauszug (1/2) (v. 17.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

- 14 a 4007/1990
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 3147/3 gem.
Dienstbarkeitsvertrag 1990-10-10 für Gst 3145/1 in EZ 1897
- 76 auf Anteil B-LNR 30
- a 2071/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 206/19b)
- 78 auf Anteil B-LNR 30
- a 5140/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-09-09
PFANDRECHT EUR 400.000,--
1,25 % Z ab 2020-01-01, NGS EUR 20.000,--
für Dr. Ewald Aichinger geb 1955-09-15
- b 5140/2019 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 79 auf Anteil B-LNR 30
- a 5140/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Vereinbarung 2019-09-09 für
Dr. Ewald Aichinger geb 1955-09-15
- 84 auf Anteil B-LNR 30
- a 5867/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (1C 412/22v)
- b gelöscht
- 87 auf Anteil B-LNR 30
- a 4141/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 605/23k)
- 89 auf Anteil B-LNR 30
- b 4446/2024 IM RANG 4786/2023 Pfandurkunde 2023-10-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisen Bank Villach registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 119565g)
- 90 auf Anteil B-LNR 30
- a 3720/2024
PFANDRECHT vollstr. EUR 249.590,--
1 % Z von 2018-07-18 bis 2021-07-01, 4 % Z seit 2021-07-02,
Kosten EUR 2.064,36, EUR 1.556,72, EUR 5.137,36 für
Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, FN 330441v
(3E 3369/24w)
- b 4542/2024 SIEHE C-LNR 92
- 91 auf Anteil B-LNR 30
- a 3735/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 30.000,-- samt 4 % Z pro
Jahr seit 2019-06-25, Kosten EUR 479,70, EUR 143,28, EUR
1.244,56 für
Heinz Kleinfurter geb 1942-01-01 (3E 3374/24f)
- 92 auf Anteil B-LNR 30
- a 4542/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von 249.590,-- samt 1 % Z p.a. vom
2018-07-18 bis 2021-07-01 und 4 % Z p.a. seit 2021-07-02,
Kosten EUR 1.556,72, EUR 2.064,36, EUR 2.057,76 für
Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, FN 330441v
(3E 3916/24m)
- IM RANG C-LNR 90
- 93 auf Anteil B-LNR 30
- a 5056/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
für den Zeitraum 2024-04-18 bis 2024-10-05 (2C 785/24g)
- b 5056/2024 Abweisung Mehrbegehren hins. Anmerkung Klage lt.
Beschluss 2024-10-21

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Verdachtsflächenkataster

Bundesland	Tirol
Bezirk	Kitzbühel
Gemeinde	Kitzbühel 70411
Katastralgemeinde *	Kitzbühel Land 82107
Grundstücksnummer *	= 3147/3

* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3147/3 in Kitzbühel Land (82107) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 17: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 03.10.2024)

Leistungsplan TIGAS

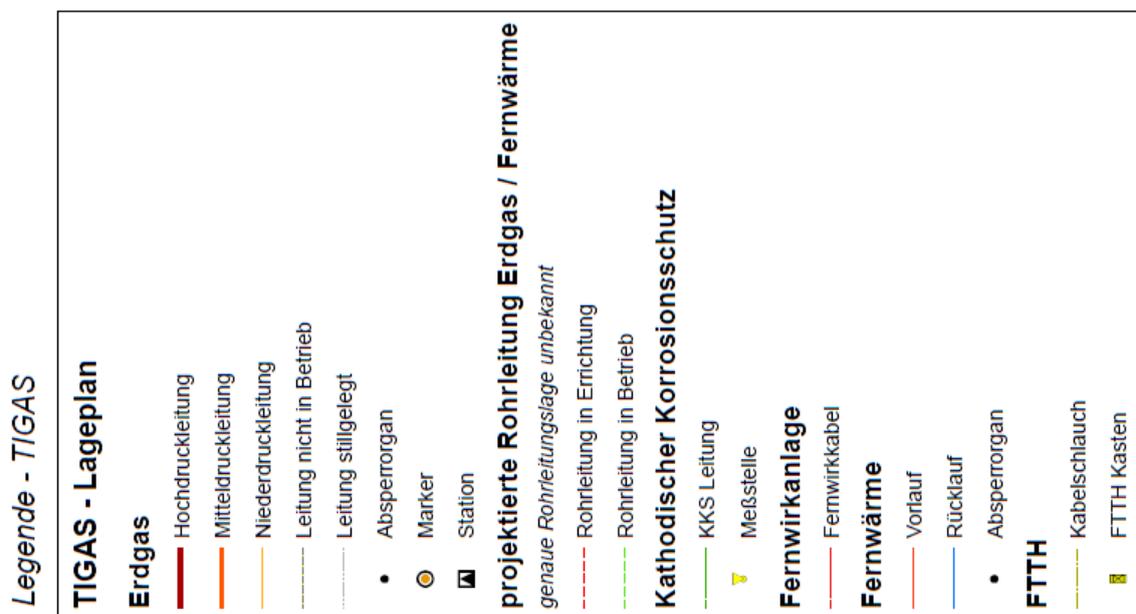


Abbildung 18: Leistungsplan und Legende (TIGAS-Erdgas Tirol GmbH, v. 03.10.2024)

Leitungsplan Stadtwerke Kitzbühel

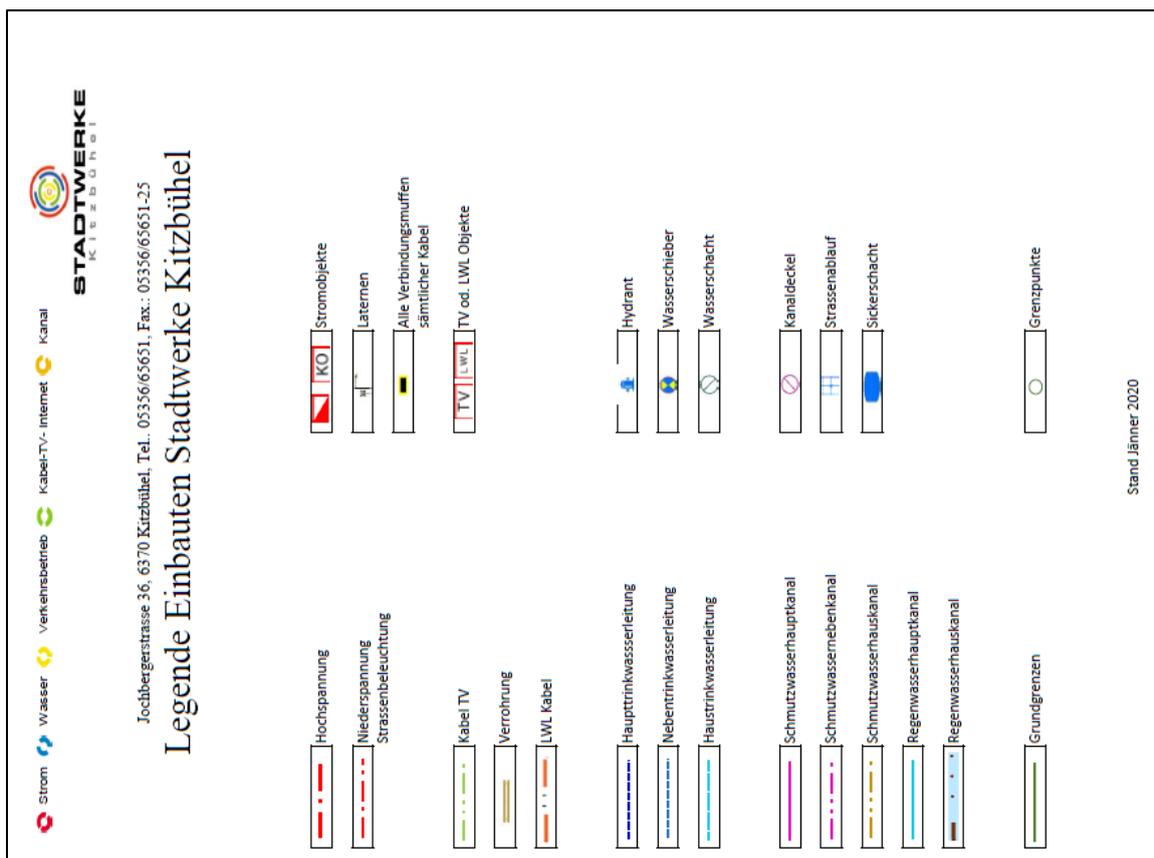
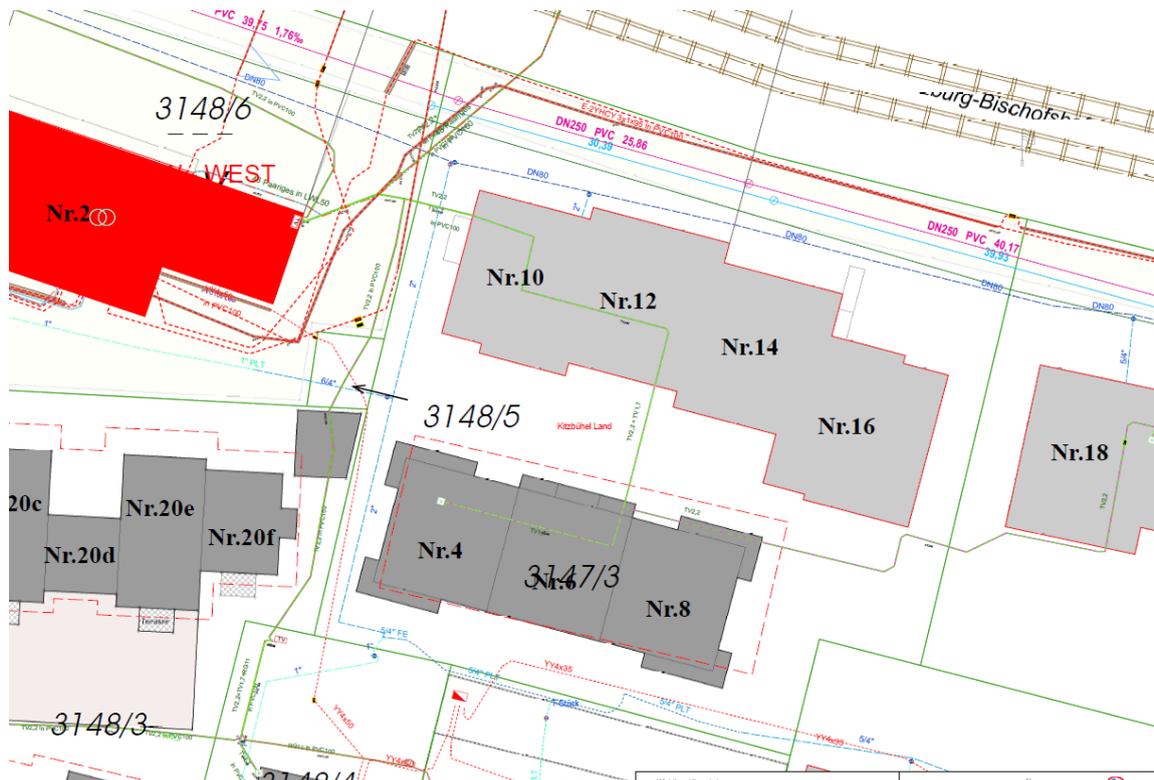


Abbildung 19: Leitungsplan und Legende (Stadtwerke Kitzbühel, v. 07.10.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Grundrisse und Ansichten

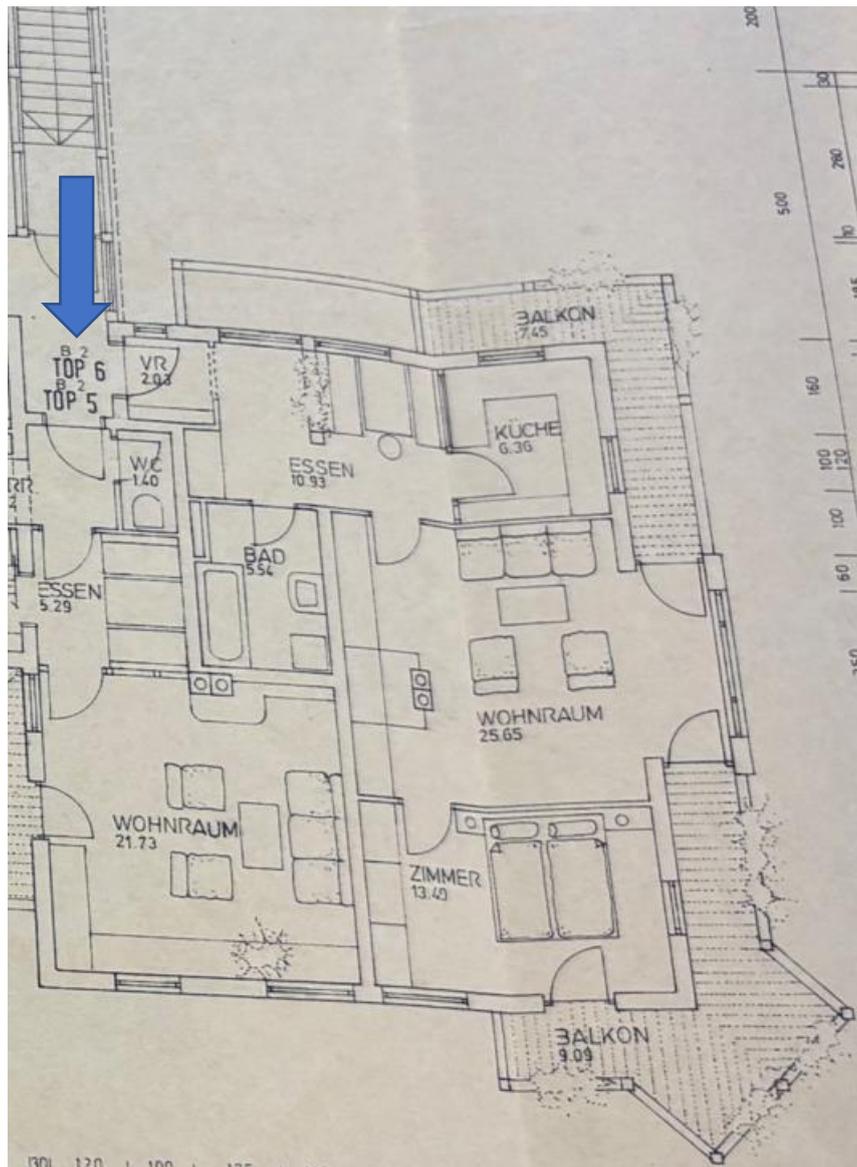


Abbildung 20: Grundriss Wohnung Top 6 gem. Einreichplan ZI 3165/85 v. 26.3.1986¹³

¹³ Die tatsächliche Ausführung weicht zum Bewertungsstichtag leicht vom abgebildeten Einreichplan ab. Bspw. ist die Badewanne an der unteren Wand situiert und zwischen dem Bad und dem Vorraum befindet sich das WC (vgl. Bilder im Anhang).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

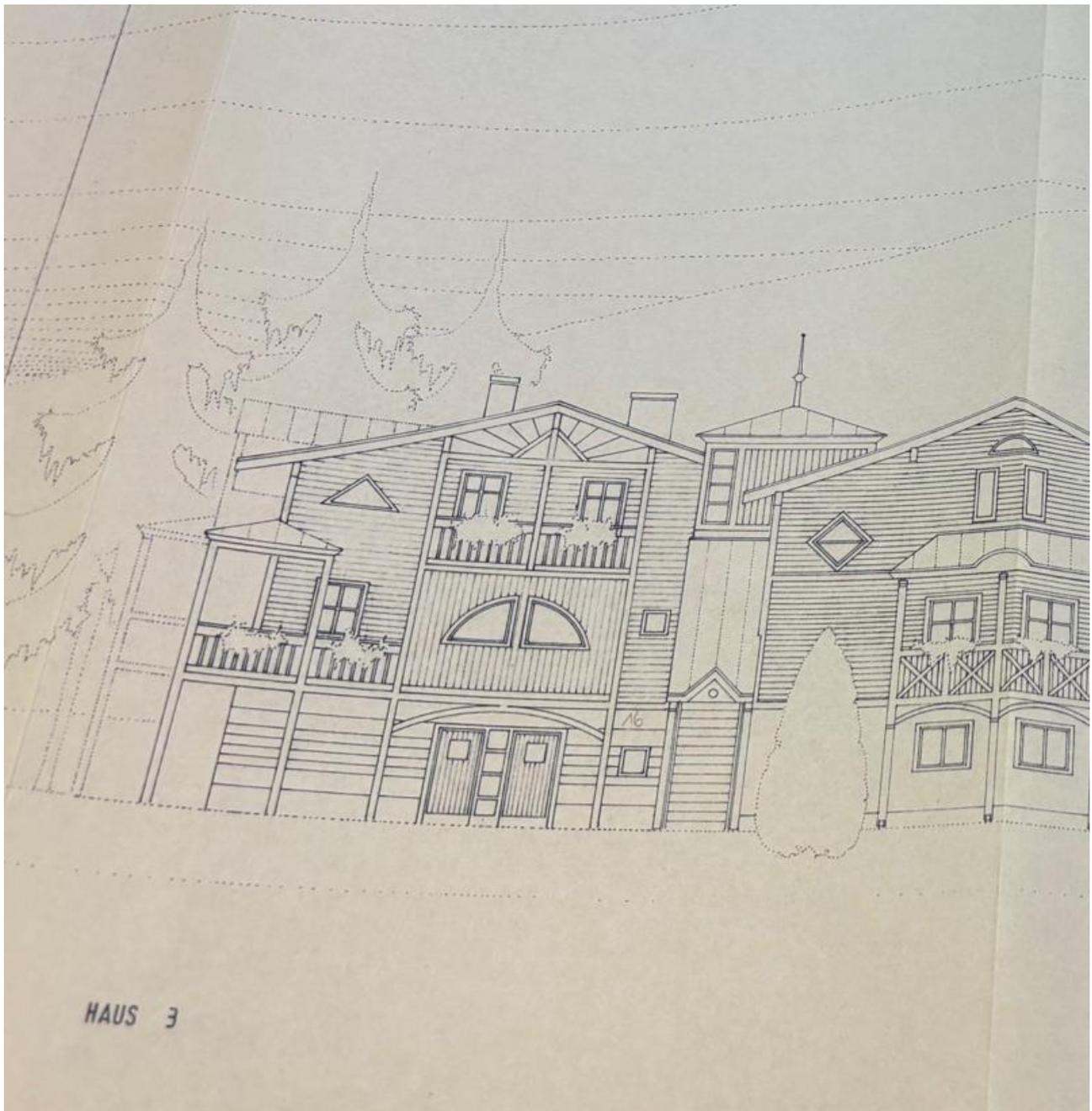


Abbildung 21: Außenansicht gem. Einreichplan ZI 3165/85 v. 26.3.1986

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

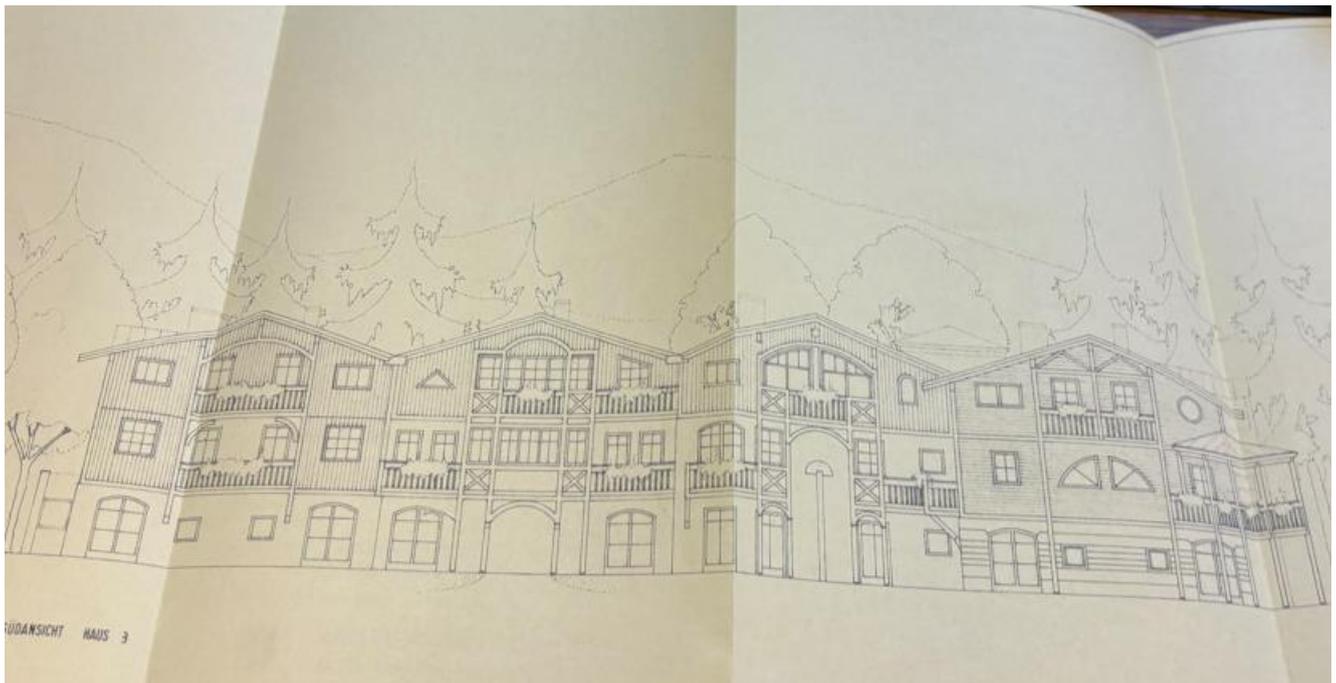


Abbildung 22: Außenansicht SÜD gem. Einreichplan ZI 3165/85 v. 26.3.1986

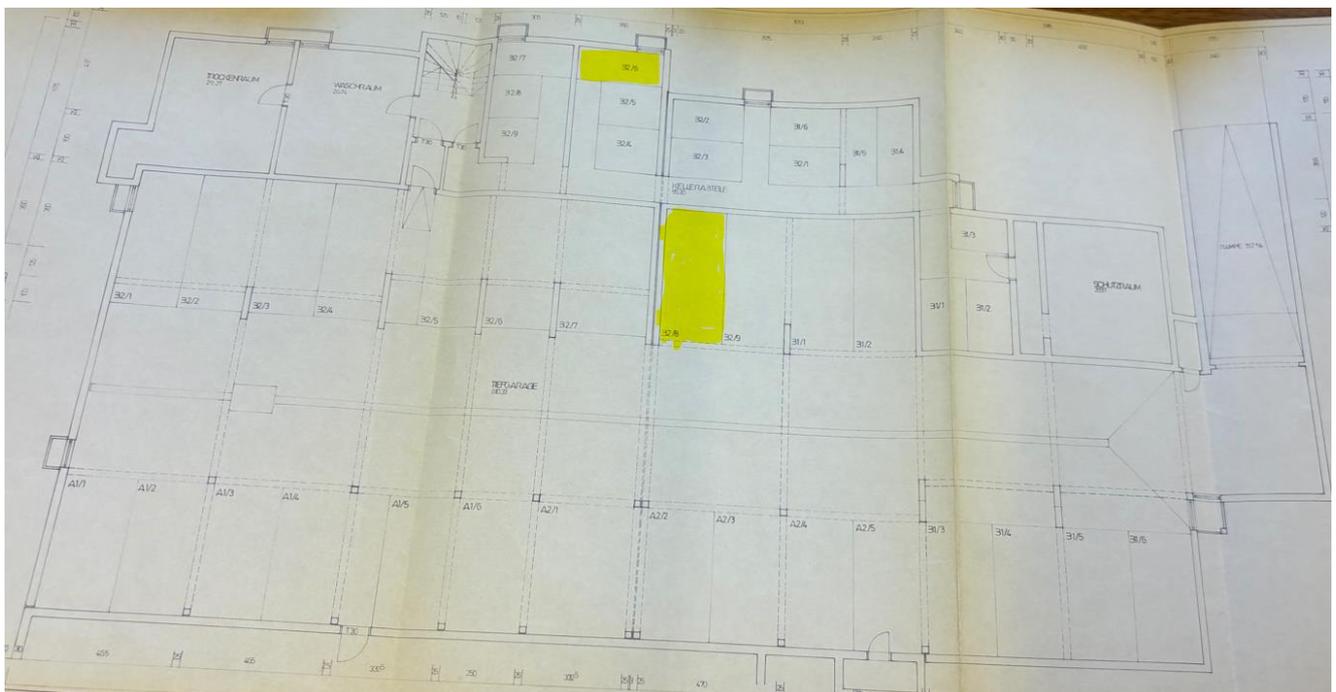


Abbildung 23: Grundriss TG Stellplatz und Kellerabteil gem. Einreichplan ZI 3165/85 v. 26.3.1986¹⁴

¹⁴ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz in Gelb schraffiert

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Bilddokumentation



Abbildung 24: Außenansicht

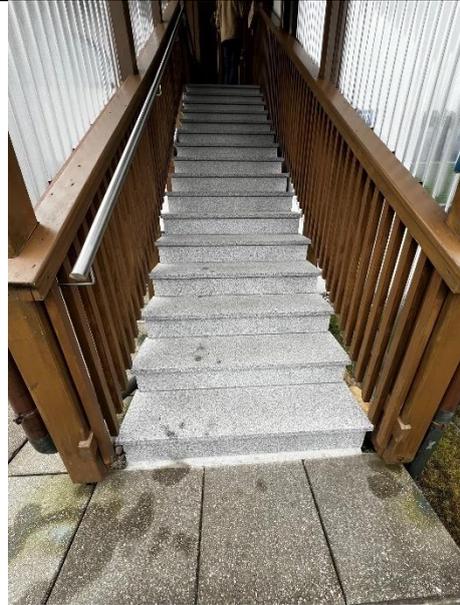


Abbildung 25: Zugang zum Objekt



Abbildung 26: Bsph. Darstellung Treppenhaus (1/2)

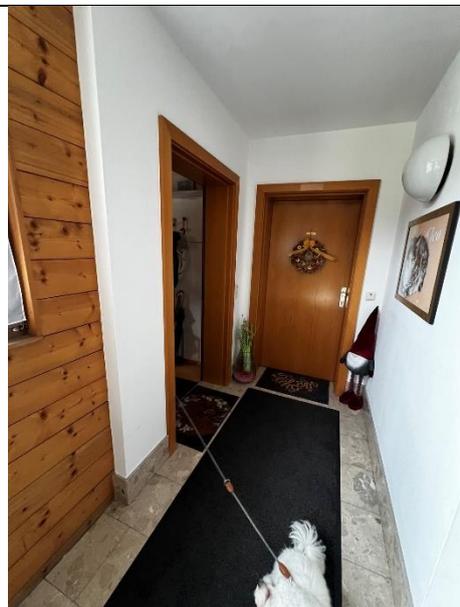


Abbildung 27: Bsph. Darstellung Treppenhaus (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 28: Vorraum (1/2)



Abbildung 29: Vorraum (2/2)



Abbildung 30: Essbereich (1/3)



Abbildung 31: Essbereich (2/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 32: Essbereich (3/3)



Abbildung 33: Eingang Küche



Abbildung 34: Küche (1/8)



Abbildung 35: Küche (2/8)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 36: Küche (3/8)



Abbildung 37: Küche (4/8)



Abbildung 38: Küche (5/8)

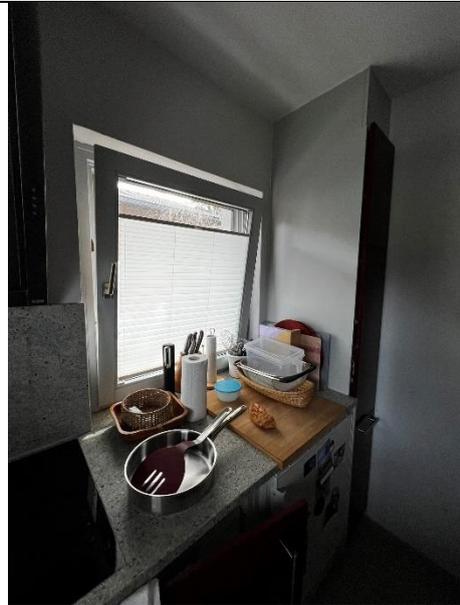


Abbildung 39: Küche (6/8)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

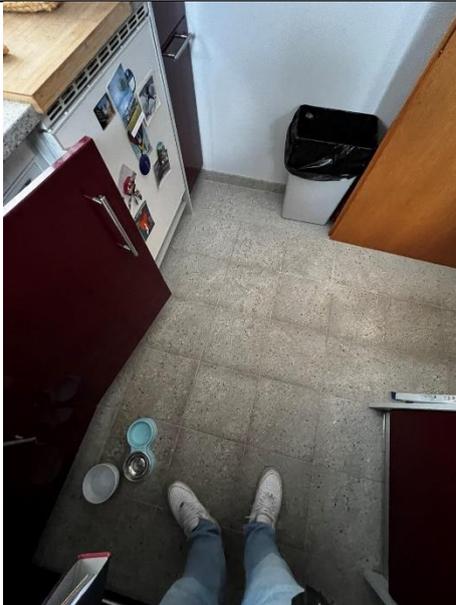


Abbildung 40: Küche (8/8)



Abbildung 41: Zugang Bad/WC (1/2)



Abbildung 42: Zugang Bad/WC (2/2)



Abbildung 43: Bad (1/7)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 44: Bad (2/7)



Abbildung 45: Bad (3/7)



Abbildung 46: Bad (4/7)



Abbildung 47: Bad (5/7) (Zubehör)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 48: Bad (6/7) (Zubehör)



Abbildung 49: Bad (7/7)



Abbildung 50: Zugang WC (1/2)



Abbildung 51: Zugang WC (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 52: Wohnzimmer (1/6)



Abbildung 53: Wohnzimmer (2/6)



Abbildung 54: Wohnzimmer (3/6)



Abbildung 55: Wohnzimmer (4/6) (Zubehör)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 56: Wohnzimmer (5/6)



Abbildung 57: Wohnzimmer (6/6)



Abbildung 58: Schlafzimmer (1/8)



Abbildung 59: Schlafzimmer (2/8)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 60: Schlafzimmer (3/8)



Abbildung 61: Schlafzimmer (4/8)



Abbildung 62: Schlafzimmer (5/8)



Abbildung 63: Schlafzimmer (6/8)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 64: Schlafzimmer (7/8)



Abbildung 65: Schlafzimmer (8/8)



Abbildung 66: Umgebung



Abbildung 67: Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 68: Umgebung



Abbildung 69: Balkon

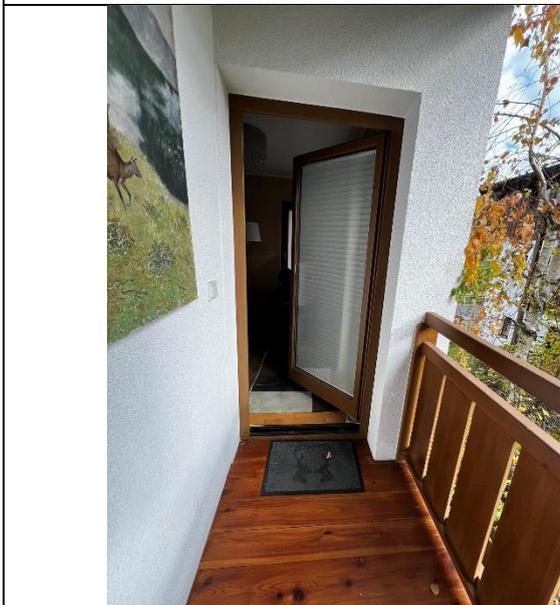


Abbildung 70: Balkon Zugang zum Wohnzimmer



Abbildung 71: Wohnzimmer (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 72: Wohnzimmer (2/2)

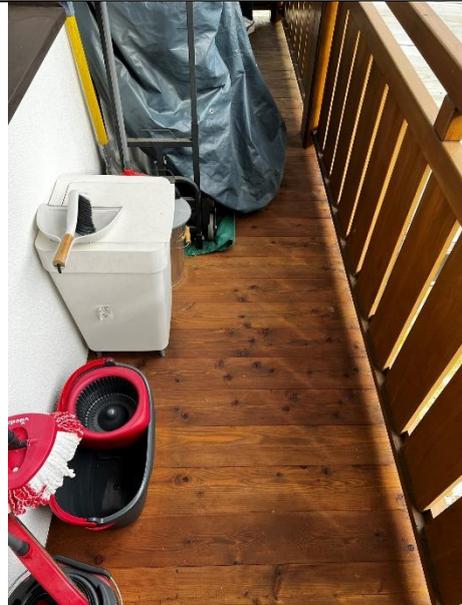


Abbildung 73: Balkon



Abbildung 74: Umgebung



Abbildung 75: Balkon/ Holzhebeanlage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 76: Umgebung (1/2)



Abbildung 77: Umgebung (2/2)



Abbildung 78: Einfahrt Tiefgarage (1/3)



Abbildung 79: Einfahrt Tiefgarage (2/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

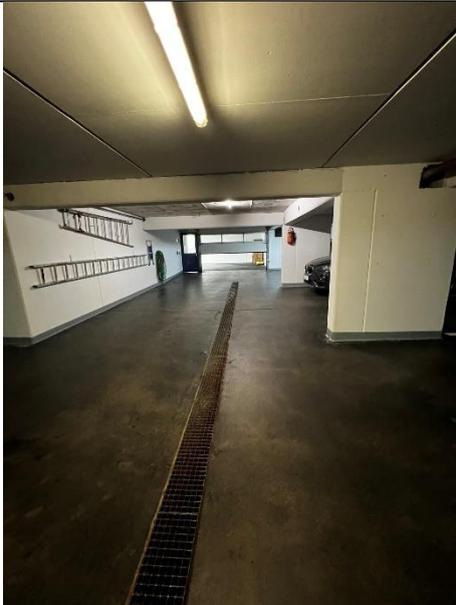


Abbildung 80: Einfahrt Tiefgarage (3/3)

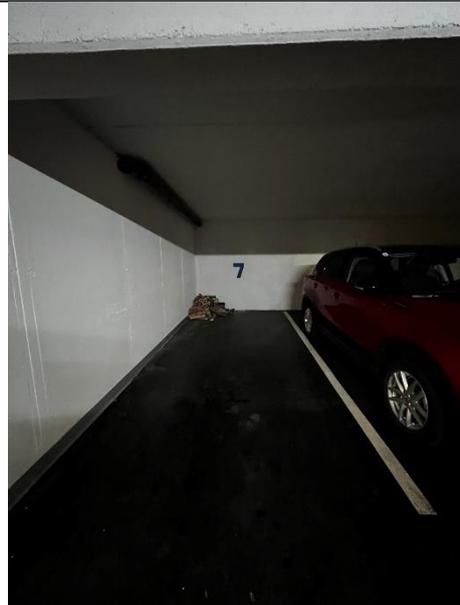


Abbildung 81: Tiefgaragenstellplatz der Wohnung

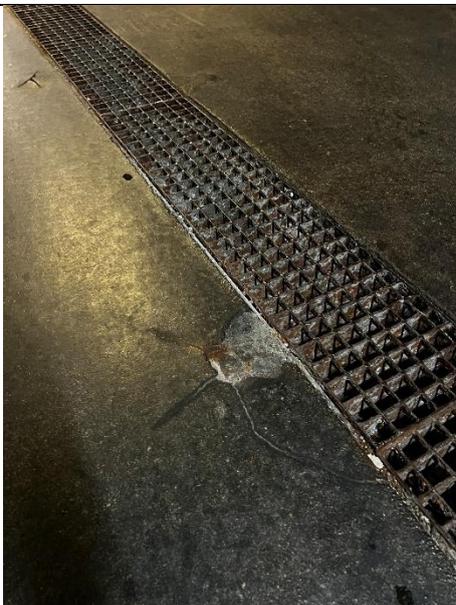


Abbildung 82: Tiefgarage



Abbildung 83: Kellerabteil (1/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

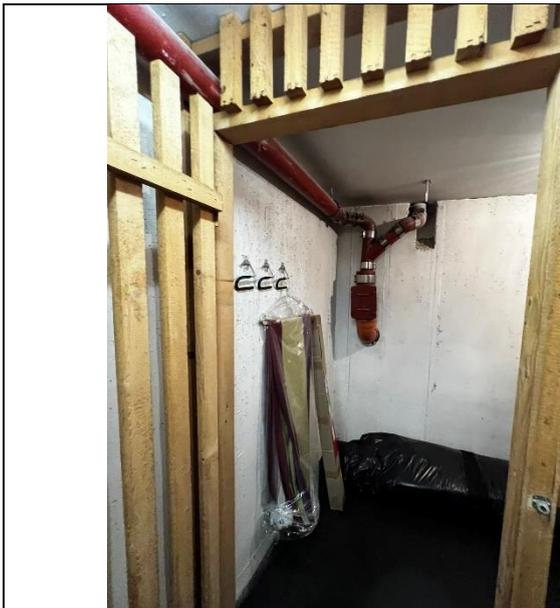


Abbildung 84: Kellerabteil (2/3)



Abbildung 85: Kellerabteil (3/3)



Abbildung 86: Außenanlage (1/3)



Abbildung 87: Außenanlage (2/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025



Abbildung 88: Außenanlage (3/3)

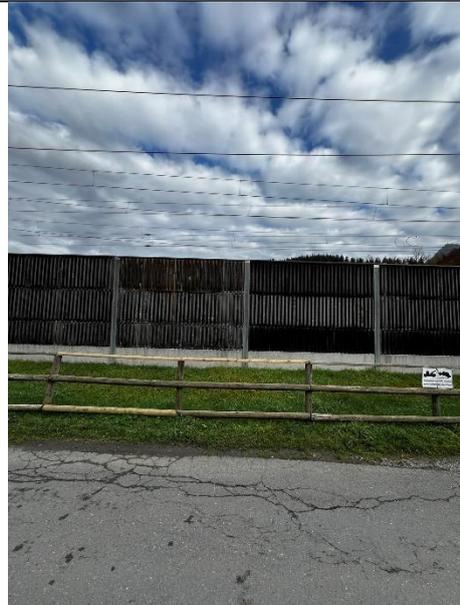


Abbildung 89: Umgebung (1/3)



Abbildung 90: Umgebung (2/3)

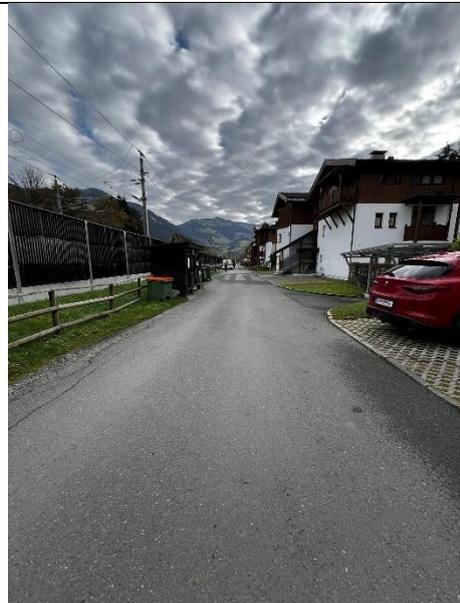


Abbildung 91: Umgebung (3/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

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 6				
Wohnraum	25,65	25,65		77,16
Schlafzimmer	13,49	13,49		
Küche	6,36	6,36		
Badezimmer	5,54	5,54		
Gäste WC				
Eßplatz	10,93	10,93		
Vorraum	2,03	2,03		
Balkon	9,09		9,09	
Balkon	7,45		7,45	
Summe	80,54	64,00	16,54	77,16
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Tiefgaragenstellplatz	1	1		
Summe:	1	1		

Abbildung 92: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen¹⁵

¹⁵ Das Gäste-WC ist durch eine nachträglich errichtete Wand hinzugekommen und war im vorliegenden Plan nicht eingezeichnet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Ertragswertberechnung Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Wohnung Top 6	Besichtigt	am	22.10.2024
Straße	Sinwell 16		durch	SV Bienert
Ort	Kitzbühel	Stichtag		22.10.2024

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG	
Lage	Gut
Bauweise	Offen
Ausstattung	Gehoben
Bauzustand	Kleine Mängel
Grundriss/Fungibilität	Sehr funktional
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe
Baujahr	1989
letzte Sanierung	Teilsaniert
im Jahr	
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet
Denkmalschutz	nicht vorhanden

ERMITTLUNG DES BODENWERTES				
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten				
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten				
Grundstücksflächen				
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert
Wohngebiet	3147/3	2.454	2.164,00	5.310.456
Grundstücksfläche (m²)		2.454		
Anpassung Bodenrichtwert				
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO
Liegenschaft insg.			2.164	5.310.456
Wohnungseigentumsanteile	70	von	2.016	184.391
Bodenwert (EURO)				184.391

Abbildung 93: Ertragswertberechnung (1/2) Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES						
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m² bzw. Stück	Miete		Rohertrag p.a. EURO	
			Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück		
Top 6	Wohnen	64,00	0,00	19,50	14.976	
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		64,00				
TG-Stellplatz		1	0,00	100,00	1.200	
Summe vermietbare Stellplätze		1				
Rohertrag (EURO p.a.)					16.176	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN						
			in % vom Rohertrag		EURO	
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA					
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		0	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA					
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%		0	
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 15,17	(in EURO p.a.)	6,00%		971	
Mietausfallwagnis			3,00%		485	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			9,00%		1.456	
REINERTRAG (EURO p.a)					14.720	
VERZINSUNGDES 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)			0,15%			
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)			0,15%			
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)			3,30%		6.085	
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)					8.635	
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR						
Gesamtnutzungsdauer			80			
Stichtag (Jahr)			2024			
Baujahr (ggf. fiktiv)			1989			
fiktives Alter			35			
rechnerische RND			45			
Gutachtliche Veränderung RND			0			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)			45		23,27	
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)					200.966	
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN						
Bezeichnung	Bezeichnung (Zu- / und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO				
Top 6	Anteiliges Darlehen zum Bewertungsstichtag	-4.377,28	-4.377			
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-4.377			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)					196.589	
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)					196.589	
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>						
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)					380.980	
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)					380.980 (inkl. Stellplätze)	

Abbildung 94: Ertragswertberechnung (2/2) Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 6 nebst Stellplatz

Sinwell 16, A-6370 Kitzbühel

Januar 2025

Sachwertberechnung Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil sowie Tiefgaragenstellplatz

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Wohnung Top 6		
Adresse	Sinwell 16		
Grundstücksfläche m²	2.454	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	1989	Stichtag	2024
Nutzung <small>(Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)</small>	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Wohnung Top 6	77,16	83%	64,00
Zuschlag Allgemeinflächen	30%		
Summe BGF	100,31		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
Top 6	2.200		220.678
Tiefgaragenstellplatz	15.000		15.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			235.678
<small>Ermittlung der Nebenkosten</small>			
Baunebenkosten (%)		19,0%	44.779
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkon		7,5%	17.676
Außenanlagen		7,5%	17.676
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			315.808
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		35	
Restnutzungsdauer in Jahre		45	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		45	
<small>(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)</small>			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-44%	-138.166
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			177.642
Top 6	Anteiliges Darlehen	-4.377	EURO
Abschläge		-2,46% ca.	-4.377
keine		0	
Zuschläge		0,00% ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			173.265
Bodenwert			184.391
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			184.391
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			357.656
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			357.656
			<small>(inkl. Stellplatz)</small>

Abbildung 95: Sachwertberechnung Wohnung Top 6 inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz