

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 06. August 2025  
Az.: 3 E 834/25b  
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **WEG-Anteile Top W18 & Top W19 (in Natura ausgeführt als EINE Wohneinheit) inkl. Kellerräumlichkeiten** in A-6370 Kitzbühel, Josef-Pirchl-Straße 17.

Katastralgemeinde: Kitzbühel Stadt  
Grundstücksnummer: 50/9 sowie .749  
Grundbuch BG: Kitzbühel  
Grundbuchkennzahl: 82108  
Einlagezahl: 480  
Wohnungseigentum WEG-Anteile 41/2.620, B-LNr. 56  
(verbunden mit Wohnungseigentum an **Top W19**)  
WEG-Anteile 27/2.620, B-LNr. 70  
(verbunden mit Wohnungseigentum an **Top W18**)  
**zusammen: 68/2.620 WEG-Anteile**  
Eigentümer: Kitzbüheler Ski Club (K. S. C.)  
zum Wertermittlungsstichtag: 21.05.2025.

Verkehrswert der beiden bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes): **274.000,-- Euro**  
(in Worten: zweihundertvierundsiebzigttausend Euro)

**Verkehrswert der beiden bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes):** **129.000,- Euro**  
(in Worten: einhundertneunundzwanzigttausend Euro)

*Hinweis: Bewertungsgegenständlich sind nur die beiden WEG-Einheiten Top W18 und Top W19. Diese stellen zum Wertermittlungsstichtag eine verbundene Wohneinheit dar (vgl. Ausführungen im Gutachten & Anhang). Entsprechend erfolgt eine gemeinsame Bewertung beider Einheiten. Die Wohnung verfügt nicht über einen PKW-Stellplatz / Garagenstellplatz! Im Rahmen der Befundaufnahme konnte kein (wertrelevantes) Zubehör festgestellt werden. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten / des derzeitigen IST-Zustandes eine gemeinsame Verwertung / Versteigerung beider WEG-Anteile zu empfehlen.*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

**SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV***

Allgemein beideter 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 by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

Brandlboden 3

A – 6323 Bad Häring

[svenbienert@gmx.de](mailto:svenbienert@gmx.de)



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

---

## A. | VORBEMERKUNG

---

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

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

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 98 Seiten, davon 40 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.   VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>B.   ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>6</b>
<b>C.   RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>16</b>
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	16
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	20
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte .....	22
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	25
5. Bestandsrechte (Wohnungsgebrauchsrecht).....	25
6. Sonstige rechtliche Angaben .....	27
<b>D.   GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A) .....</b>	<b>28</b>
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	28
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage .....	29
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	31
4. Erschließungszustand des Grundstücks .....	32
<b>E.   GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B) .....</b>	<b>34</b>
1. Gebäudeeckdaten.....	34
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	35
3. Gebäudezustand.....	38
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	40
<b>F.   VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....</b>	<b>42</b>
1. Allgemeines .....	42
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	43
3. Bodenwertermittlung .....	43
4. Ableitung des Ertragswertes .....	46
4.1. Ertragsverhältnisse.....	46
4.2. Rohertrag .....	46
4.3. Bewirtschaftungskosten.....	47
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	48

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

4.5.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	49
4.6.	Vervielfältiger.....	50
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	50
4.8.	Ergebnis der Wertermittlung – Ertragswert (ohne Zubehör).....	50
5.	Ableitung des Sachwertes.....	51
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang .....	51
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter .....	51
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....	52
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	52
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör).....	52
6.	Ableitung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes) .....	53
7.	Plausibilisierung des ermittelten Wertes anhand von Vergleichswerten .....	54
8.	Ableitung des Verkehrswertes (unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes) .....	55
<b>G.</b>	<b>  BESONDERE BEMERKUNGEN.....</b>	<b>58</b>
<b>A.</b>	<b>  ANLAGEN.....</b>	<b>59</b>
	Lage im Raum.....	60
	Grundbuchauszug .....	62
	Wandlungsvertrag (TZ 1374/2002, v. 19./23.11.2001) .....	64
	Katastralmappenauszug .....	71
	Flächenwidmungsplan .....	72
	Gefahrenzonendarstellung .....	73
	HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren) .....	75
	Altlastenkataster .....	77
	Leitungsauskunft.....	78
	Grundriss.....	80
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) .....	82
	Flächenzusammenstellung .....	95
	Ertragswertberechnung .....	96
	Sachwertberechnung.....	98

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

**B. | ALLGEMEINE ANGABEN**

---

---

Auftraggeber:	<b>Bezirksgericht Kitzbühel</b> Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	<b>Frau Stefanie Barbara Vogl sowie 34 weitere Parteien<sup>1</sup></b>  allesamt WEG-Eigentümer der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft Josef-Pirchl-Straße 17, A-6370 Kitzbühel  <i>vertreten durch:</i> Rechtsanwalt Dr. Christian Fuchs Leopoldstraße 20 A-6020 Innsbruck.
Verpflichtete Partei	<b>Kitzbüheler Ski Club (K. S. C.)</b> Hinterstadt 6 A-6370 Kitzbühel  <i>vertreten durch: -</i>
Eigentümer:	Kitzbüheler Ski Club (K. S. C.) Hinterstadt 6 A-6370 Kitzbühel 68/2.620 Anteile (B-LNr. 56&70 // Top W19 & W18)
Auftrag vom:	07. April 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (WEG-Anteile Top W19 und W 18 – eine verbundene Wohnung inkl. Kellerraum), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).  Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteige-

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird hier auf eine Wiedergabe aller Betreibenden Parteien (insg. 35!) verzichtet. Diesbezüglich sei auf den Gerichtsakt verwiesen.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

zung zum **Zweck des Ausschlusses der verpflichteten Partei aus der Wohnungseigentümergeinschaft** durch Versteigerung des Miteigentumsanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums entsprechend § 36 Abs. IV WEG.

Klarstellend wird hier festgehalten, dass – gemäß Wortlaut des Gerichtsaktes – *„... die verpflichtete Partei Kitzbüheler Ski Club (K.S.C.) nur deshalb ausgeschlossen wurde, weil sie nicht gegen das Wohnungsgebrauchsrecht gem. Wandlungsvertrag 2001-11-23 für Egger Hedwig [vgl. Ausführungen unten!] vorgegangen ist und das Zusammenleben mit ihr nach diesen Urteilen unzumutbar ist.“*

Ein potenzieller Ersterher wird insofern *„... sollte er nicht neuerlich Gefahr laufen wollen ausgeschlossen zu werden – das Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrecht (...) und deren Räumung gerichtlich durchzusetzen (haben).“*

---

Bewertungstichtag: 21.05.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

---

Wertermittlungsgrundlagen:<sup>2</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,  
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),  
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),  
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),  
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),  
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,  
Exekutionsordnung (EO),  
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),  
Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Erscheinung),  
Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),  
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,  
Roth, M. (2023): Persönliche Rechte & Lasten. Vortrag beim digitalen

---

<sup>2</sup> Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

**Sprengnetter Jahreskongress Immobilienbewertung 2023,**

Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),

Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 22.05.2025, Mailverkehr vom 12.05.2025 und 29.07.2025),

Auskünfte der Stadt Kitzbühel, Finanzverwaltung/Steuerabteilung (Mail v. 29.07.2025),

Auskünfte der Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (per Mail DI Forstlechner, v. 24.06.2025),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 21.05.2025),

Grundbuchauszug EZ 480 (v. 24.06.2025; Auszug beschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile),

TZ 1250/1965 Beschluss des BG Kitzbühel betreffend die Festsetzung der Jahresmietwerte (v. 31.12.1964; identes Dokument in Auszügen v. der Hausverwaltung erhalten; ferner sind unter der TZ versch. Grundrisse verbüchert),

TZ 779/1994 Sachbeschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel über die Neufestsetzung der Nutzwerte (v. 26.01.1994),

TZ 38/2002 Kaufvertrag Dr. F. Marx // KSC (v. 12.07.2001; Top W19),

TZ 39/2002 Kaufvertrag D. Marx // KSC /v. 12.07.2001; Top W18),

TZ 1049/1905 Kaufvertrag Stöckl // Tagwerker (v. 27.04.1905, inkl. Lageplan v. 21.09.1904),

TZ 177/1906 Kaufvertrag Stöckl // Ginsberger (v. 16.10.1905; inkl. Lageplan v. 24.07.1905),

TZ 1891/1963 Vereinbarung Stadtgemeinde Kitzbühel // R. Baraniak (v. 05.10.1963),

TZ 1374/2002:

- Kaufvertrag Hotel zur Tenne Volkhardt KG // Kitzbüheler Ski Club (v. 12.11.2001),
- Wandlungsvertrag Hotel zur Tenne Volkhardt KG // Kitzbüheler Ski Club // Hedwig Egger (v. 19./23.11.2001), sowie
- Beschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel in der Pflugschaftssache Egger (v.14.12.2001),

Hinsichtlich des Ausschlusses aus der WEG:

- Erstinstanzliches Urteil des Bezirksgerichts Kitzbühel (3 C 53/23s, v. 24.04.2024),
- Urteil des Landesgerichtes Innsbruck (3 R 130/24z, v. 18.10.2024),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

---

- 
- Div. Altunterlagen hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Appartement-Hotels mit Großgarage inkl. Ablehnungsbescheid v. 13.09.1960 (mit handschriftlichem Vermerk „nicht ausgeführt!“),
  - Eingabeplan zum o.g. Bauvorhaben „Appartement-Hotel“ (v. 1.3.1960) und versch. weitere Planskizzen und Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 01.09.1959),
  - Baugesuch zum Bauvorhaben „Eigentums-Appartementhaus mit 65 Appartements, 3 Einzelzimmern u. 2 Geschäftslokalen“ (v. 27.01.1962),
  - Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 27.01.1962),
  - Ablehnungsbescheid: Ablehnung des Bauvorhabens aufgrund von Widersprüchen zu den örtlichen Bauvorschriften (Stadtgemeinde Kitzbühel, Stadtbauamt, Az. 245/10, v. 19.07.1962),
  - Baugesuch zum Bauvorhaben „Appartementhaus mit 52 Eigentumsappartements und 2 Geschäftslokalen“ (v. 22.06.1962),
  - Baubeschreibung zu o.g. Bauvorhaben (v. 22.06.1962),
  - Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 03.11.1959),
  - Appartementhaus Posthof, Garagengeschossgrundriss, **Untergeschossgrundriss**, Obergeschossgrundriss, 2. Obergeschoss Hanggebäude, Vertikalschnitte, Ansichten (v. 22.06.1962, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 245/62 genehmigt“ v. 27.07.1962 versehen),
  - **Baubewilligung** Az. 245/12/62 (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 27.07.1962),
  - Ansuchen um Genehmigung von Auswechselplänen (v. 05.04.1963),
  - Baugesuch zum Bauvorhaben „Bewilligung von Abänderungsplänen“ (v. 25.06.1963),
  - Baubeschreibung zum o.g. Vorhaben (v. 25.06.1963),
  - Appartementhaus Posthof, Auswechselplanung Straßentrakt – Ergeschoss, 1. & 2. Obergeschoss, Untergeschoss, Ansichten und Schnitt (nicht datiert, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 811/63 genehmigt“ v. 31.12.1963 versehen),
  - **Baubewilligung** Az. 811/3 (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 31.12.1963),
  - Appartementhaus Posthof, Auswechselplanung Hangtrakt „Alcazar“ – Dachgeschoss (nicht datiert, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 1194/66 genehmigt“ v. 25.11.1966 versehen),
  - Appartementhaus Posthof, Auswechselplanung Straßentrakt – Erdgeschoss, 1. & 2. Obergeschoss, Dachgeschoss sowie Untergeschoss (nicht datiert, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 1194/66 genehmigt“ v. 25.11.1966 versehen),
  - **Kollaudierung und Benützungsbewilligung** (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 25.11.1966; Az. 1194/64),
  - Div. weitere Pläne, datiert auf den 16.03.1962, gestrichen und mit handschriftlichen Vermerken „ersetzt durch Auswechslungsplan vom 22.6.1962“ versehen,
  - Weiterer Plan datiert auf den 10.01.1962, gestrichen und mit handschriftlichen Vermerken „ersetzt durch Auswechslungsplan vom 16.3.1962“ versehen,
  - Div. Schriftverkehr hinsichtlich der Sanierung der Balkongeländer -
-

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

inkl. Mail des Stadtbauamtes, wonach die Balkongeländer in einem der Baubewilligung entsprechende Zustand erhalten und die Anforderungen an die Nutzungssicherheit gem. OIB-Richtlinie erfüllt werden (Mail v. 13.06.2022),

- sowie div. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Freizeitwohnsitzbescheide nicht bewertungsgegenständlicher Einheiten, div. Verhandlungsniederschriften, verschiedene Bauanzeigen nicht bewertungsgegenständlicher Bereiche, etc.).

Mikrolageplan (tiris online, v. 24.06.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 24.06.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 24.06.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 24.06.2025),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 24.06.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 24.06.2025),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 24.06.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 24.06.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 24.06.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 24.06.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 24.06.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 24.06.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 24.06.2025),

Leitungspläne (Stadtwerke Kitzbühel v. 24.06.2025),

Leitungspläne (tigas, v. 24.06.2025),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 05/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Leibrententafel 2020/2022 (Statistik Austria, v. 07/2025),

Ausführliche allgemeine und ausgeglichene Sterbetafeln 1868/71 bis 2020/22 (Statistik Austria, v. 11.05.2023),

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2024 – Wohnimmobilien (zum Stichtag aktuellste Veröffentlichung),

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

---

Von Dritten bereitgestellte  
Unterlagen:

Seitens der Hausverwaltung wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

- „Nutzwertgutachten“ (Beschluss des BG Kitzbühel, TZ 1250/1965),
- Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 der beiden bewertungs-

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

gegenständlichen Einheiten Top W18 & W19,

- Vorschreibungen der beiden bewertungsgegenständlichen Einheiten Top W18 & W19 ab 01.07.2024,
- Rücklagenabrechnung 2023 (zum 31.12.2023),
- Protokolle der Eigentümerversammlungen v. 02.12.2022, 10.11.2023 und 29.11.2024,
- Energieausweis (v. 24.08.2020),
- Kontoauszug der beiden bewertungsgegenständlichen Einheiten Top W18 & W19 (v. 20.06.2025; kein Rückstand!),
- sowie weitere allg. Auskünfte zum Objekt (geplante Investitionen, Problemen, Heizungssystem und Zustand, ggf. bestehende Außenstände etc.)

allesamt erhalten per Mail v. 23.06.2025 (KommR Philipp Reisinger, Kitzpichl Realitäten).

- Rücklagenabrechnung 2024 (zum 31.12.2024),
- Beantwortung versch. weiterer Fragen zum Objekt (insb. zur Zusammenlegung der beiden WEG-Einheiten, grundbücherlichen Lasten, der Hausmeisterwohnung und allfälligen Sanierungsarbeiten),

allesamt erhalten per Mail v. 25.07.2025 (KommR Philipp Reisinger, Kitzpichl Realitäten).

Ferner konnte der Bauakte das Protokoll der WEG-Versammlung v. 22.11.2019 (vorgelegt im Zusammenhang mit der Prüfung der Ausführung der Balkone/Absturzsicherungen) entnommen werden.

---

Tag der Ortsbesichtigung: 21. Mai 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).

---

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Hedwig Egger (Bewohnerin und Dienstbarkeitsberechtigte; nur anwesend, nahm nicht aktiv am Ortstermin teil),

Herr Mag. Michael Tschurtschenthaler (Erwachsenenvertreter; Vertretungsnetz – Erwachsenenvertretung, Wörgl),

Frau Sevegnani (Betreuung / psychosozialer Dienst),

Herr RA Dr. Christian Fuchs (als rechtl. Vertretung der betreibenden Partei),

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

Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 10:00 bis ca. 10:30 Uhr.

*Hinweis: Ein Vertreter des Eigentümers (KSC) nahm trotz fristgerechter Ladung nicht am Ortstermin teil.*

---

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird,

---

wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Stadt Kitzbühel, Abteilung Finanzverwaltung/Steuerabteilung (Mail v. 29.07.2025) mitgeteilt, dass zum Bewertungsstichtag keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestanden. Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände / offene Forderungen vorliegen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

---

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 kurz-

---

fristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.

- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- Bei der bewertungsgegenständlichen Einheit handelt sich um **eine Wohnung, belastet mit einem Wohnungsgebrauchsrecht zugunsten einer dritten Person**. Das Verhalten dieser Person war maßgeblich für den Ausschluss aus der WEG. Ein neuer Eigentümer, der das Wohnungsgebrauchsrecht zu übernehmen hat (vgl. Ausführungen unten!), wird – sofern er nicht Gefahr laufen will, ebenso ausgeschlossen zu werden – rechtliche Schritte einleiten müssen, um das Wohnungsgebrauchsrecht aufzulösen. Ein potenzieller Käufer muss somit ggf. einen (potenziell langwierigen und ggf. über mehrere Instanzen andauernden) **Rechtsstreit** führen. **Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe ist somit deutlich kleiner, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten.**

---

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 WEG-Verwaltung (per Mail, v. 25.07.2025) belief sich der Stand der Rücklage der WEG-Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf insgesamt 142.076,19 Euro (vs. rd. 114.500,- Euro zum 31.12.2023). Aktuellere Zahlen wurden auch auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Gem. den uns vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung werden aktuell monatlich 3.930 Euro der Rücklage zugeführt (insgesamt!). Dies entspricht einem Betrag von 1,50 Euro pro WEG-Anteil p.M.
- Der Stand der Rücklage kann somit als durchschnittlich erachtet werden.
- Gemäß der von der Hausverwaltung übermittelten Vorschreibung für 2025 beläuft sich die monatliche Zuführung der verschiedenen bewertungsgegenständlichen Einheiten auf folgende Werte:
  - Top W18: 40,50 Euro,
  - Top W19: 61,50 Euro.

Summe: 102,00 Euro.
- Auf Bitten die letzten drei WEG-Versammlungsprotokolle zu übermitteln, wurden und seitens Hausverwaltung (Mail v. 23.06.2025) Protokolle aus 12/2022, 11/2023 und 11/2024 übermittelt. Ferner konnte der Bauakte ein

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

WEG-Protokoll aus 11/2019 entnommen werden. Den analysierten WEG-Protokollen können – abgesehen von dem der Bewertungsauftrag zugrundeliegenden Themenfeld „WEG-Ausschlussverfahren“ verschiedene Sanierungsmaßnahmen sowie Überlegungen hinsichtlich geplanter zukünftiger Maßnahmen entnommen werden. Gemein ist allen Protokollen, dass stets die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen und die Deckung der Kosten aus der Rücklage in den Fokus gestellt wurde (vgl. Ausführungen unten). Darüber hinaus konnten den Protokollen keine weiteren besonderen Themen entnommen werden.

- Auf Nachfrage wurde uns von der Hausverwaltung bestätigt (Mail v. 23.06.2025), dass zum Wertermittlungsstichtag KEIN offenes, von der WEG aufgenommenes Gemeinschaftsdarlehen bestand. Ebenso liegen uns keine Informationen vor, die auf ein ggf. vom Vorverwalter aufgenommenes WEG-Darlehen schließen ließen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine offenen WEG-Darlehen bestehen, sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

---

Betriebskosten / Laufende  
Vorschreibung:

Von der Hausverwaltung wurde uns Betriebskostenabrechnung des Jahres 2023 vorgelegt. Die Abrechnung für 2024 wurde auskunftsgemäß noch nicht erstellt. Demnach beliefen sich die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Einheiten für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 auf folgende Summen (jeweils brutto):

- Top W18: 805,42 Euro (exkl. Heiz- und Wasserkosten),
- Top W19: 1.223,07 Euro (exkl. Heiz- und Wasserkosten),
- Heizkosten: 1.949,41 Euro
- Warmwasser: 161,55 Euro
- Kaltwasser: 159,23 Euro.

Insgesamt kann die Höhe der Betriebskosten für ein derartiges Objekt damit als marktüblich erachtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von marktüblichen Betriebskosten ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Gemäß den übermittelten Vorschreibungen (gültig ab 1.7.2024) belaufen sich die monatlichen Vorschreibungen auf folgende Beträge:

- Top W18:  
Gesamtsumme 153,86 Euro, davon:  
Betriebskostenvorauszahlung: 56,68 Euro,  
Heizkostenvorauszahlung: 56,68 Euro,  
Rücklagenzuführung: 40,50 Euro.
- Top W19:  
Gesamtsumme 233,62 Euro, davon:  
Betriebskostenvorauszahlung: 86,06 Euro,  
Heizkostenvorauszahlung: 86,06 Euro,  
Rücklagenzuführung: 61,50 Euro.

und können damit ebenso für ein derartiges Objekt als marktüblich erachtet werden.

Hausmeisterwohnung:

---

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

Das Objekt verfügt gem. den uns vorliegenden Informationen, bestätigt durch die zuständige Hausverwaltung, über eine Hausmeisterwohnung, welche sich im Allgemeineigentum befindet. Die diesbezüglichen Mieteinnahmen werden gem. Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 25.07.2025) – sofern eine Vermietung möglich ist – der Wohnungseigentümergeinschaft über die Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben (d.h. Reduzierung der Betriebskosten der Gesamtanlage).

Hierbei ist anzumerken, dass sich die besagte Hausmeisterwohnung in unmittelbarer Nähe zu den beiden bewertungsgegenständlichen Einheiten befindet und – gemäß Aktenstand (insb. Gerichtsakt) – eine Vermietung dieser Einheit aufgrund des Verhaltens des Wohnungsberechtigten zuletzt nicht mehr möglich war.

Angesichts vergleichsweise geringer allfälliger zu erwartender Mieteinnahmen und der Tatsache, dass auch die bewertungsgegenständlichen Einheiten nur über einen sehr geringen WEG-Anteil an diesen Erlösen beteiligt wären, wird diesen – derzeit ohnehin nicht erzielbaren – Mieteinnahmen keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen, resp. bewegt sich deren Effekt im allgemein üblichen Schwankungsbereich der zu erwartenden Betriebskosten.

---

### Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche WEG-Anteile (Top W18 und W19 – de facto eine zusammenhängende Wohnung) inkl. Balkon und Keller-raum,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

---

---

## C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

---

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

### 1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

---

Grundbücherlich gesicherte  
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 24.06.2025 bestehen im C-Lastenblatt<sup>3</sup> folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 1 a TZ 1049/1905: **Dienstbarkeit der Wasserleitung** in den über Gst 50/9 führenden Kanal gem. Abs. VIII Kaufvertrag 1905-04-27 für Gst 50/2 & 51/2 in EZ 287

*Diese Eintragung geht auf einen Kaufvertrag v. 27.04.1905 zurück. Gemäß Punkt VIII. des vorliegenden Vertrages räumen die damaligen Eigentümer / Verkäufer dem Käufer der Gst. 50/2 und 51/2 „für sich und Rechtsnachfolger das unentgeltliche Recht ein, von dem auf dem Kaufobjekt zu erbauendem Hause ... das daselbst befindliche Wasser in den durch die Gp. Nr. 50/1 sich hinziehenden Kanal abzuleiten.“ Darüber hinaus wurde unter Punkt VII. des o.g. Vertrages ein „immerwährende(s) und unentgeltliche(s) Recht“ des Gehens und Fahren über einen auf Gp. 50/1 und 51/1 angelegten Weg eingeräumt.*

*Aus einem der Urkunde beiliegenden Lageplan v. 09/1904 ist die genaue Lage / heute Konstellation der Grundstücke nicht zweifelsfrei abzuleiten. Darüber hinaus sind die beiden unter lfd. Nr. C-1 genannten (begünstigten) Grundstücke 50/2 und 51/2 zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr existent und die genannte EZ 287 umfasst darüber hinaus ein nicht an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzendes Grundstück, das zudem über eine öffentliche Erschließung verfügt. Ferner sind auch dem von den Stadtwerken Kitzbühel übermittelten Leitungsplan dahingehend keine besonderen Einbauten zu entnehmen (vgl. Detailausführungen unten).*

*Weitere Auskünfte dahingehend wurden dem unterfertigenden Sachverständigen nicht übermittelt, die vorliegende Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass diese Eintragung die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile nicht signifikant einschränkt und dieser Belastung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wer-*

---

<sup>3</sup> Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, hier nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

*termittlung ggf. dahingehen entsprechen anzupassen.*

- 2) Lfd. Nr. 2 a TZ 177/1906: **Reallast der Verbindlichkeit der Wasserleitung** gem Pkt VIII Kaufvertrag 1905-10-14 auf Gst 50/9 für Gst 50/4 in EZ 292.
- 3) Lfd. Nr. 3 a TZ 177/1906: **Dienstbarkeit der Wasserableitung** gem Pkt VIII Kaufvertrag 1905-10-14 auf Gst 50/9 für Gst 50/4 in EZ 292.

*Auch diese beiden Eintragungen (lfd. Nr. 2 & 3) gehen auf einen historischen Kaufvertrag (v. 16.10.1905) zurück. Gemäß Punkt VIII. des vorliegenden Vertrages verpflichteten sich die Verkäufer „... das längst der Westseite der Gp. 50/4 abfließende Wasser ... mittels eines Grabens / Kanals ... in den durch die Gp. 50/1 sich hinziehenden Kanal abzuleiten ...“*

*Aus einem der Urkunde beigeschlossenen Lageplan aus dem Jahre 1905 kann die genaue Lage / heute Konstellation der Grundstücke nicht zweifelsfrei abgeleitet werden. Darüber hinaus ist das in den o.g. Eintragungen angeführte Gst. 50/4 – ebenso wie die genannte ET 292 – zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr existent. Ferner sind auch dem von den Stadtwerken Kitzbühel übermittelten Leitungsplan dahingehend keine besonderen Einbauten zu entnehmen (vgl. Detailausführungen unten).*

*Weitere Auskünfte dahingehend wurden dem unterfertigenden Sachverständigen nicht übermittelt, die vorliegende Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass diese Eintragungen (lfd. Nr. 2 & 3) die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile nicht signifikant einschränkt und dieser Belastung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehen entsprechen anzupassen.*

- 4) Lfd. Nr. 4 a TZ 1891/1963: **Reallast der Tragung der Kanalreinigungskosten** für Stadtgemeinde Kitzbühel

*Diese Eintragung geht auf eine Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und Herrn Baraniak (als damaligen Bauherrn der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft) aus dem Jahre 1963 zurück. Gem. Punkt I.) der o.g. Vereinbarung gestattet die Stadtgemeinde Kitzbühel „... die Einleitung des Abwasserkanals (des betrachtungsgegenständlichen Gebäudes) in den Kanalhauptstrand entlang der Josef-Pirchl Straße zu den allgemein üblichen Bedingungen.“*

*Gleichzeitig wurde das Gefälle jenes, im öffentlichen Eigentum der Stadtgemeinde Kitzbühel stehenden Kanals gem. Wortlaut der o.g. Vereinbarung „... für die besonderen Anforderungen des Herrn ... Baraniak wesentlich verringert.“*

*Im Gegenzug verpflichtete sich der Bauherr (Baraniak) „...für*

*sich und seine Rechtsnachfolger ... die Kosten jeder in Zukunft notwendig werdenden Reinigung des Hauptkanalstranges ... vom Straßenkontrollschacht, in den der Hauptanschlussstrang des Apartmenthauses Posthof mündet, ... bis zur Vereinigung mit dem Hauptstrang Wegscheidgasse (hierbei handelt es sich gem. tiris um eine rd. 50 m entfernte Gemeindestraße) ... der Stadtgemeinde Kitzbühel zu ersetzen, ...“ wenn eine Versandung des Stückes des Hauptkanales von mindestens 5 cm gegeben ist.*

*Weitere Vereinbarungen wie bspw. die Vereinbarung eines Kompensationsbetrages in Form einer wiederkehrenden Zahlung etc. sind der vorliegenden Urkunde nicht zu entnehmen. Darüber hinaus wurde der Vereinbarung auch kein Lageplan angeschlossen, aus welchem die genaue Lage der beschriebenen Kanalleitungen hervorgeht.*

*Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung wurde uns diesbezüglich mitgeteilt (Mail v. 25.07.2025), dass „... seitens der Stadt Kitzbühel hierzu in der Vergangenheit keine Rechnungen gestellt (wurden).“*

*Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher unter Würdigung der vorliegenden Unterlagen und Informationen keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen, resp. ist deren Werthaltigkeit über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter ausreichend reflektiert, sodass kein darüberhinausgehender Wertansatz zu erfolgen hat.*

- 5) Lfd. Nr. 88 a TZ 1374/2002: **Wohnungsgebrauchsrecht** gem. Wandlungsvertrag 2001-11-23 für **Egger Hedwig**, geb 1947-09-18

*Unter dieser TZ 1374/2002 sind insg. drei Urkunden verbüchert: Ein Kaufvertrag der (nicht bewertungsgegenständlichen) Liegenschaft EZ 344 abgeschlossen zwischen „Hotel zur Tenne Volkhardt KG“ als Verkäufer und dem „Kitzbüheler Ski Club“ als Käufer (v. 12.11.2001), ein Wandlungsvertrag o.g. Parteien unter Einbeziehung der besachwalteten Hedwig Egger (v. 19. bzw. 23.11.2001) und ein Beschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel in der Pflugschaftssache Hedwig Egger (v. 14.12.2001).*

*Gemäß dem o.g. Kaufvertrag v. 14.11.2001 über die Liegenschaft Hahnenkammstr. 4b übernahm der Käufer (Kitzbüheler Skiclub) als Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis die „Belastung durch das Wohnungsrecht für Egger Hedwig 1947-09-18“ an der kaufgegenständlichen (jedoch hier nicht bewertungsgegenständlichen) Liegenschaft.*

*Mit Wandlungsvertrag v. 19./23.11.2001 wurde sodann das gem. obigen Kaufvertrag übernommene Wohnungsgebrauchsrecht gem. Wortlaut „örtlich verändert, und zwar auf die vom ‚Kitzbüheler Ski Club‘ erworbenen Eigentumswohnungen im Hause*

---

---

*Josef-Pirchl-Straße Nr. 17, W18 und W19 ...“*, wobei gem. Wortlaut des Vertrages festgehalten wurde, dass die beiden Einheiten „de facto ... zu einer einzigen Einheit umgebaut und saniert (wurden).“

Gemäß Punkt 2. des o.g. Wandlungsvertrages v. 13/23.11.2001 wurde darüber hinaus insbesondere festgehalten, dass der Eigentümer (Kitzbüheler Ski Club) der Begünstigten, **Frau „... Hedwig Egger, geb. am 18.09.1947, das lebenslängliche und unentgeltliche Recht des Wohnungsgebrauches ob der Eigentumswohnungen W18 und W19 im Hause Josef-Pirchl-Straße 17 – Posthof“** einräumt.

Ausdrücklich festgehalten wurde dabei auch, dass die „Kosten für Strom, Heizung und Wasser“ in die Zahlungsverpflichtung des Eigentümers (= KSC) fallen und (lediglich) „der anfallende Aufwand für die Instandhaltung der dienstbaren Räumlichkeiten sowie sonstiger Aufwendungen ...“ von der Wohnungsberechtigten zu übernehmen sind.

Weiter wurde konkretisiert, dass die „Benützung der Räume ... nur Hedwig Egger höchstpersönlich erlaubt (ist) und (das Recht) erlischt, sobald sie offenbar und dauerhaft eine andere Unterkunft besitzt, sowie durch deren Ableben.“

Darüber hinaus wurde festgehalten, dass „... eine vorzeitige Beendigung dieses Wohnungsrechtes herbeigeführt werden (kann), wenn Frau Hedwig Ecker trotz mindestens einer vorausgehenden Abmahnung ein Verhalten an den Tag legt, das einen Kündigungsgrund gemäß § 19 Absatz 2 Ziffer 3 des Mietengesetzes rechtfertigen würde.“<sup>4</sup>

Außerdem wurde in o.g. Wandlungsvertrag klarstellend festgehalten, dass eine ehemals bestehende Leibrentenforderung in der Zahlungsverpflichtung der „Hotel zur Tenne Volkhardt KG“ verbleibt und nicht übergeht.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Kitzbühel v. 14.12.2001 in der Pflugschaftssache Hedwig Egger wurde sodann der o.g. Wandlungsvertrag v. 19./23.11.2001 pflegschaftsgerichtlich genehmigt.

Diese Eintragung – das Recht besteht augenscheinlich heute noch und die Dame wohnte zum Zeitpunkt des Ortstermins (=Wertermittlungstichtag; vgl. Ausführungen unten) weiterhin in der/den betrachtungsgegenständlichen Einheiten – **schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnung(en) Top W18 und W19 erheblich ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.**

---

<sup>4</sup> Vgl. Ausführungen/Thematisierung unten bzgl. Wohnungsgebrauchsrecht; Der Wortlaut des § 19 Abs. II, Ziffer 3 entspricht dabei weitestgehend dem Wortlaut des heutigen § 30 Abs. II Ziffer 3 MRG.

### **Keine weiteren Eintragungen.**

Grundbücherlich gesicherte Rechte: In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 24.06.2025 bestehen im A2-Blatt **keine** Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

---

## **2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen**

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: **Ausschlussgrund / Notwendige Auflösung des Wohnungsgebrauchsrechtes:**

Wie bereits eingangs thematisiert wird/wurde der Eigentümer im vorliegenden Fall gem. den uns vorliegenden Gerichtsakten (lediglich) aufgrund seiner Weigerung, rechtlich gegen das Wohnungsgebrauchsrecht gem. Wandlungsvertrag v. 19./23.11.2001 vorzugehen, ausgeschlossen.

Ein potenzieller Ersterher wird insofern gem. Wortlaut des Gerichtsauftrages an den unterfertigenden Sachverständigen „... sollte er nicht neuerlich Gefahr laufen wollen ausgeschlossen zu werden – das Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrecht (...) und deren Räumung gerichtlich durchzusetzen (haben).“

Insofern besteht für einen potenziellen Erwerber zumindest ein gewisser „Druck“, gegen das grundbücherlich gesicherte Wohnungsgebrauchsrecht gem. Wandlungsvertrag v. 19./23.11.2001 vorzugehen. Diese Thematik ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

### **Außerbücherliche Leitungsrechte und sonstige Angaben:**

Gem. Leitungsplänen der Stadtwerke Kitzbühel (v. 24.06.2025) und Tigas (v. 24.06.2025) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Leitungen folgender Sparten:

- Strom,
- Gas,
- Wasser,
- Abwasser/Kanal,
- Kabel-TV.

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

### **Sonstiges:**

Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden darüber hinaus kei-

---

---

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

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

---

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ausgenommen (vgl. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde uns von der Hausverwaltung ein Energieausweis, ausgestellt v. Bmstr. Ing. Thomas Seidel am 24.08.2020 (entsprechend gültig bis 08/2030) vorgelegt.

Dieser beziffert den HWB (ref.) mit 123,4 kWh/m<sup>2</sup>\*a (Energieeffizienzklasse D).

*Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Werten sowie Erfahrungswerten für ein Gebäude älteren Alters und mäßiger Energieeffizienz ausgegangen.*

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

---

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.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

### **3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte**

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 27.11.2008) eine Flächenwidmung als „Allgemeines Mischgebiet“ (§ 40 Abs. II TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Allgemeines Mischgebiet (§ 40 II TROG), Kerngebiet (§ 40 II TROG) oder Freiland (§ 41 TROG) gewidmet.

Im Bereich eines Allgemeinen Mischgebietes dürfen gem. TROG neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden auch „Gebäude für Betriebe“ errichtet werden. Gemäß § 40 Abs. II besteht die Möglichkeit aus den in § 39 II, b bis e genannten Gründen (Nutzungskonflikte, schwerwiegende Belastungen / Überlastung etc.) festgelegt werden, dass außer den im gemischten Wohngebiet zulässigen Arten von Betrieben nur bestimmte weitere Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte weitere Arten von Betrieben nicht zulässig sind. Im vorliegenden Fall wurde die Nutzung gem. Wortlaut auf „Betriebe des nicht produzierenden Gewerbes“ eingeschränkt.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Josef-Pirchl-Straße“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 12.05.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals mit Einreichung(en) Anfang 1962 angesucht. Während eine erste Einreichung v. 27.01.1962 (Bauvorhaben „*Eigentums-Appartementhaus mit 65 Apartments, 3 Einzelzimmern und 2 Geschäftslokalen*“) mit Bescheid vom 19.07.1962 abgewiesen wurde, wurde ein weiteres Bauansuchen („*Appartementhaus mit 52 Eigentumsappartements und 2 Geschäftslokalen*“) positiv beschieden. Die erstmalige Baubewilligung erfolgte somit am 27.07.1962 (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 245/12/62).

Mit Eingabe v. 25.06.1963 erfolgte sodann ein Ansuchen zur Bewilligung von Abänderungsplänen, welche mit Bescheid v. 31.12.1963 (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 811/3) genehmigt wurden. Die baulichen Anlagen sind gem. den vorliegenden Unterlagen in die drei Teilbereiche Straßentrakt (auch Bauteil A oder „*Residenza*“), Hangtrakt (auch Bauteil B oder „*Alcazar*“) und Verbindungstrakt (auch Bauteil C oder „*Citadell*“) zu unterteilen. Die mit Bescheid v. 31.12.1963 genehmigten Pläne umfassen ausschließlich den Straßentrakt und damit nicht betrachtungsgegenständlichen Flächen – die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile befinden sich allesamt im Hangtrakt / Bauteil B der baulichen Anlagen.

Mit Bescheid vom 25.11.1966 wurde sodann die **Benutzungsbewilligung** bei gleichzeitiger nachträglich Bewilligung versch. Abweichungen / Auswechsellpläne erteilt (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1194/64). **Das Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) ist somit auf das Jahr 1965 zu datieren.**

#### **Datenlage Bauakte:**

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

- Div. Altunterlagen hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Apartment-Hotels mit Großgarage inkl. Ablehnungsbescheid v. 13.09.1960 (mit handschriftlichem Vermerk „nicht ausgeführt!!“),
- Eingabeplan zum o.g. Bauvorhaben „Appartement-Hotel“ (v. 1.3.1960) und versch. weitere Planskizzen und Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 01.09.1959),

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Eigentums-Appartementhaus mit 65 Appartements, 3 Einzelzimmern u. 2 Geschäftslokalen“ (v. 27.01.1962),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 27.01.1962),
- Ablehnungsbescheid: Ablehnung des Bauvorhabens aufgrund von Widersprüchen zu den örtlichen Bauvorschriften (Stadtgemeinde Kitzbühel, Stadtbauamt, Az. 245/10, v. 19.07.1962),
- Baugesuch zum Bauvorhaben „Appartementhaus mit 52 Eigentumsappartements und 2 Geschäftslokalen“ (v. 22.06.1962),
- Baubeschreibung zu o.g. Bauvorhaben (v. 22.06.1962),
- Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 03.11.1959),
- Appartementhaus Posthof, Garagengeschossgrundriss, **Untergeschossgrundriss**<sup>5</sup>, Obergeschossgrundriss, 2. Obergeschoss Hanggebäude, Vertikalschnitte, Ansichten (v. 22.06.1962, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 245/62 genehmigt“ v. 27.07.1962 versehen),
- **Baubewilligung** Az. 245/12/62 (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 27.07.1962),
- Ansuchen um Genehmigung von Auswechselflänen (v. 05.04.1963),
- Baugesuch zum Bauvorhaben „Bewilligung von Abänderungsplänen“ (v. 25.06.1963),
- Baubeschreibung zum o.g. Vorhaben (v. 25.06.1963),
- Appartementhaus Posthof, Auswechselflänenplanung Straßenstrakt – Erdgeschoss, 1. & 2. Obergeschoss, Untergeschoss, Ansichten und Schnitt (nicht datiert, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 811/63 genehmigt“ v. 31.12.1963 versehen),
- **Baubewilligung** Az. 811/3 (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 31.12.1963),
- Appartementhaus Posthof, Auswechselflänenplanung Hangstrakt „Alcazar“ – Dachgeschoss (nicht datiert, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 1194/66 genehmigt“ v. 25.11.1966 versehen),
- Appartementhaus Posthof, Auswechselflänenplanung Straßenstrakt – Erdgeschoss, 1. & 2. Obergeschoss, Dachgeschoss sowie Untergeschoss (nicht datiert, mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 1194/66 genehmigt“ v. 25.11.1966 versehen),
- **Kollaudierung und Benützungsbewilligung** (Stadtbauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 25.11.1966; Az. 1194/64),
- Div. weitere Pläne, datiert auf den 16.03.1962, gestrichen und mit handschriftlichen Vermerken „ersetzt durch Auswechselflänenplan vom 22.6.1962“ versehen,
- Weiterer Plan datiert auf den 10.01.1962, gestrichen und mit handschriftlichen Vermerken „ersetzt durch Auswechselflänenplan vom 16.3.1962“ versehen,
- Div. Schriftverkehr hinsichtlich der Sanierung der Balkongeländer - inkl. Mail des Stadtbauamtes, wonach die Balkongeländer in einem der Baubewilligung entsprechende Zustand erhalten und die Anforderungen an die Nutzungssicherheit gem. OIB-Richtlinie erfüllt werden (Mail v. 13.06.2022),
- sowie div. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Freizeitwohnsitzbescheide nicht bewertungsgegenständlicher Einheiten, div. Verhandlungsniederschriften, verschiedene Bauanzeigen nicht bewertungsgegenständlicher Bereiche, etc.)

## Abschließende Beurteilung:

**Die für die betrachtungsgegenständlichen Wohnungen Top W18 & W 19 maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlichen Letztstandes) sind somit die o.g. Einreichpläne v. 22.06.1962 (mit Vermerk & Siegel der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 245/62 genehmigt“ v. 27.07.1962 versehen).**

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben,

---

<sup>5</sup> Hinweis: Den Einreichplänen aus den 1960er Jahren ist die missverständliche Bezeichnung „*Untergeschossgrundriss*“ zu entnehmen, obwohl der betrachtungsgegenständliche Hangstrakt nicht über ein „echtes“ Untergeschoss im Sinne eines Kellers verfügt. De facto handelt es sich bei dem „Untergeschoss“ um den Grundriss des ersten Obergeschosses über dem Erdgeschoss (welches wiederum als „Garagengeschoss“ betitelt ist) und u.a. die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen beherbergt.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten Top W 18 & Top W 19 dahingehend Abweichungen vorhanden sind, dass die **beiden Wohnungen nachträglich zu einer Einheit zusammengelegt wurden**. Konkret wurde dies durch Setzung einer gewöhnlichen Durchgangstür im oststeigen Bereich der Wohnungen, Nähe der Balkone realisiert. Die Trennwand der beiden Einheiten wurde indes nicht komplett entfernt und die ursprüngliche Raumaufteilung ist noch weitgehend vorhanden. Lediglich die beiden aneinandergrenzenden Bäder der beiden Wohnungen wurden, ebenso durch Errichtung eines Durchgangs, zu einem größeren Bad zusammengelegt, darüber hinaus ist die Raumaufteilung weitestgehend unverändert.

**Der eingesehenen Bauakte konnten dahingehend keine Bauanzeige und/oder sonstige Dokumentationen hinsichtlich dieser erfolgten Wohnungszusammenlegung entnommen werden, weshalb im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung weitere Recherchen zur WEG- und baurechtlichen Situation angestellt wurden.**

### a) WEG-rechtliche Betrachtung:

Gem. § 16 WEG ist jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt, bedürfen Änderungen am Sondereigentum (hier: der Wohnungen) aber „... der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist.“ Hierunter wäre bspw. insbesondere eine Vergrößerung der Wohnfläche (und dadurch Erhöhung der Nutzwerte) als auch Eingriffe in die Statik/Standesicherheit des Gebäudes (bspw. Dachkonstruktion, Gebäudehülle, Fassade etc.) zu verstehen.

Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 25.07.2025), dass „... *dazu keine Unterlagen vor(liegen)*“ und „... *dieses Thema auch in der Vergangenheit nicht angesprochen (wurde).*“

Im Falle der vorliegenden Änderung handelt es sich ‚lediglich‘ um die Errichtung eines (einfachen) Durchgangs, ohne dass sich dadurch eine signifikante Vergrößerung der Wohnflächen, eine signifikante Änderung der Raumaufteilung, wesentliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz und/oder andere schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer ergeben. Sogar wäre eher davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall keine Zustimmung der übrigen Eigentümer einzuholen wäre (und darüber hinaus dieser Umstand auch bereits seit mehreren Jahrzehnten besteht, ohne dass es zu Beanstandungen dahingehend gekommen ist). Eine abschließende rechtliche Prüfung dahingehend war weder beauftragt noch fällt diese in das typische Fachgebiet eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung und kann nur durch einen dahingehend befähigten Experten erfolgen.

### b) Baurechtliche Betrachtung:

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde uns mitgeteilt (Mail v. 29.07.2025), dass „... *der Behörde keine Zusammenlegung der beiden Wohnungen bekannt (sei)*“ und „*für die Zusammenlegung der beiden Wohnungen eine baubehördliche Bewilligung erforderlich (ist).*“

Somit muss davon ausgegangen werden, dass die Verbindung der beiden Wohnungen **baurechtlich nicht bewilligt ist, hierfür allerdings eine baurechtliche Bewilligung notwendig wäre.**

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt dennoch – unter Berücksichtigung des vorgefundenen IST-Zustandes (Verbindung, Wohnrecht etc.) – eine gemeinsame Bewertung der beiden WEG-Einheiten. Ein potenzieller Ersther wird jedenfalls einen baurechtlichen Konsens schaffen müssen entweder durch a) Ansuchen um nachträgliche Bewilligung der beschriebenen Änderungen oder b) durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Die damit verbundenen Unsicherheiten (inkl. allfälliger Kosten) werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag reflektiert, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 12.05.2025) mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen (mit Ausnahmen der o.g. Abweichung) plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt. Der Sachverständige war nicht mit einer detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungen der baulichen Anlagen beauftragt und übernimmt hierfür entsprechend keine Haftung. Sollte eine detaillierte baurechtliche Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre die Bewertung entsprechend anzupassen.

## 4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung (bestehend aus den WEG-Anteile Top W18 und W 19) verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

## 5. Bestandsrechte (Wohnungsgebrauchsrecht)

Bestandsrechte:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Berechtigten des Wohnungsgebrauchsrechtes, Frau Hedwig Egger genutzt.

Gemäß den analysierten Urkunden – das Wohnungsgebrauchsrecht ist grundbücherlich gesichert und geht auf den Wandlungsvertrag v. 19./23.11.2001 (TZ 1374/2002) zurück – können die Konditionen / Eckdaten des **Wohnungsgebrauchsrechtes** wie folgt zusammengefasst werden:

- Begünstigte: Frau Hedwig Egger, geb. am 18.09.1947,
- Lebenslängliches und unentgeltliches Recht des Wohnungsgebrauches an BEIDEN Wohnungen top W18 und Top W19,
- Betriebskosten (inkl. Strom, Heizung, Wasser) gehen zu Lasten des Dienstbarkeitsgebers/Eigentümers der Wohnungen,
- Instandhaltung: ausschließlich die Unterhaltung der Wohnung(en) (nicht jedoch der allg. Teile der WEG!) obliegt der Begünstigten,
- Höchstpersönliches Recht / an die Begünstigte gebunden,
- Erlischt mit dem Tod der Begünstigten sowie durch dauerhaften Auszug,
- **Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung** des Wohnungsrechtes, wenn die Begünstigte – trotz mindestens einer vorausgehenden Abmahnung – ein Verhalten an den Tag legt das einen Kündigungsgrund gem. gemäß § 19 Absatz 2 Ziffer 3 des Mietengesetzes rechtfertigen würde.

Der Wortlaut des § 19 Abs. II, Ziffer 3 Mietengesetz lautet dabei wie folgt:

*„§ 19 (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. (2) Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn ... 3. der Mieter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten, den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Hause wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht insoweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammen wohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich.“*

und entspricht somit weitestgehend dem Wortlaut des heutigen § 30 Abs. II Ziffer 3 MRG.

Demnach sind die gesetzlich vorgegeben Umstände entsprechend hoch und fordern insbesondere ein rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten, wobei es sich nicht um geringfügige Fälle handeln darf und zudem eine erhebliche Belastung für die übrigen Bewohner gegeben sein muss. In diesem Zusammenhang bezeichnete der OGH das Mittel der Auflösung auch als „äußerstes Notventil“ (RS0018813).

In diesem Zusammenhang wird auf die bereits vorhandenen Urteile des Bezirksgericht Kitzbühel zu Aktenzeichen 3 C 53/23s, v. 24.04.2024) und des Landesgerichtes Innsbruck zu Aktenzeichen 3 R 130/24z (v. 18.10.2024) verwiesen, welche beide ein entsprechendes Verhalten der Wohnungsberechtigten bejahten.

**Zusammenfassend besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit – bei entsprechendem Verhalten der Begünstigten – das o.g. Wohnungsgebrauchsrecht aufzukündigen.**

Zwar kann diese Auflösung durch einseitige Parteienerklärung (also durch den Eigentümer) erfolgen, gleichwohl muss aber der wichtige Grund zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Auflösung vorliegen und kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gegenseite (d.h. die Begünstigte) rechtliche Schritte gegen die Auflösung einleitet und sohin ein weiterer, ggf. langwieriger Rechtsstreit über mehrere Instanzen droht.

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **eine Versteigerung oder sonstige Veräußerung das vorhandene Wohnungsgebrauchsrecht NICHT auflöst und ein potenzieller Ersterher somit weiterhin mit diesem konfrontiert sein wird** (vgl. diesbezüglich Ausführungen oben!). Wie eingangs erwähnt wird der Eigentümer Kitzbüheler Ski Club nur wegen dem Verhalten der Wohnungsbegünstigten ausgeschlossen. Um nicht Gefahr zu laufen,

---

eine neuerliche Ausschließung zu erleiden, wird ein Ersteher sohin rechtliche Schritte zur Auflösung des Wohnungsgebrauchsrechtes zu unternehmen haben. Die hiermit verbundenen Risiken (Wartezeit, allg. Prozessrisiko, Verfahrenskosten etc.) werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über einen erhöhten Marktabschlag berücksichtigt.

Darüber hinaus käme im Falle einer Auflösung der Begünstigten eine entsprechende Entschädigung zu. Diese bemisst sich im Allgemeinen an dem Wert des Rechtes und ist sohin im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter zu berücksichtigen, da der Entschädigungszahlung durch Auflösung eine entsprechende Wert-erhöhung durch Auflösung der Belastung gegenüberzustellen wäre (sohin wertneutral).

*Hinweis: Der vorliegende Befund ist das Gutachten eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung. Eine detaillierte rechtliche Beurteilung war weder beauftragt noch fällt dies in das typische Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung. Die allgemeinen Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnungsgebrauchsrecht (und der diesbezüglichen Aufkündigung) wurden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung jedoch entsprechend dem Aktenstand und der vorliegenden Informationen berücksichtigt. Sollte eine detaillierte rechtliche Prüfung – die weder beauftragt war noch in das Fachgebiet des SV fällt – andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.*

---

## 6. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) offenen finanziellen Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 23.06.2025) bestehenden zum Wertermittlungstichtag keine Außenstände / offenen Forderungen gegenüber der Verpflichteten Partei.

Vielmehr ist dem übermittelten Kontoauszug der Top W19, datiert auf 20.06.2025, sogar ein (geringes) Guthaben i.H.v. 16,46 Euro zu entnehmen, während der Kontostand für Top W18 ausgeglichen ist.

Angesichts der geringen Höhe und des gutachterlich gebotenen Vorsichtsprinzips wird dieses – geringe – Guthaben im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt (darüber hinaus bewegt sich der Betrag im Rahmen marktüblicher Rundungsdifferenzen und würde somit ohnehin in der Rundung des ermittelten Wertes untergehen).

---

Weitere rechtliche Angaben:

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

---

## D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)

---

### 1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	8.281 Einwohner (Stand: 01.01.2025) <sup>6</sup> .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 05/2025) <sup>7</sup> .
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 nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 57 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).<sup>8</sup> 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 <b>Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet</b> abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Darüber hinaus ist Kitzbühel für Villen und luxuriöse Anwesen, zum Teil auch mit prominenten Eigentümern, bekannt.</p> <p>Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01</p>

---

<sup>6</sup> Quelle: Statistik Austria.

<sup>7</sup> Quelle: <http://www.ams.at/>

<sup>8</sup> Quelle: <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

	km <sup>2</sup> 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. <sup>9</sup>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Zentrumslage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadtzentrum</li></ul>	< 500 Meter / 5 Minuten Fußweg.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einkaufsmöglichkeiten</li></ul>	< 500 Meter / 5 Minuten Fußweg.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Autobahnen</li></ul>	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (35 km) und Wörgl Ost (30 km) in rd. 30-35 Autominuten zu erreichen.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Flughäfen</li></ul>	Flughafen Salzburg, ca. 75 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar.  Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar.  Flughafen München, ca. 160 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentliche Verkehrsmittel</li></ul>	Bahnhof Kitzbühel rd. 650 Meter entfernt / in rd. 10 Gehminuten erreichbar.

---

**2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage**

---

Wohnlage:	Zentrumsnahe Wohnlage in Nähe zur Fußgängerzone und der örtlichen Pfarrkirche.  Insgesamt gute Wohnlage unweit des Zentrums von Kitzbühel.  Die Wohnung befindet sich im rückseitigen Gebäudeteil und liegt damit nicht direkt an der Josef-Pirchl-Straße. Ein besonderer Ausblick auf die umgebende Bergwelt oder versch. Wahrzeichen ist indes nicht gegeben!  Verschiedene Skilifte des Skigebiets KitzSki (insb. Hornbahn, rd. 500 m und Hahnenkambahn, rd. 850 m sowie weitere Übungslifte in unmittelbarer Umgebung.  In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>• mehrere Ärzte und Apotheken</li><li>• Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundes-</li></ul>
-----------	--

---

<sup>9</sup> Quelle: <http://www.statistik.at/>

---

handelsakademie und -schule und Landesmusikschule,

- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Altenwohnheim,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze, sowie
- ein Schwimmbad.

Ferner verfügt die Stadt über zwei Bahnhaltstellen (Bahnhof Kitzbühel und Bahnhof Kitzbühel Hahnenkamm).

---

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt lt. Abfrage bei „eHORA“ in **keiner Gefahrenzone bzgl. Hochwasser** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Gem. Tiris Auszug befindet sich die Gefahrenkarte des bewertungsgegenständlichen Bereiches derzeit in Überarbeitung. Auf Nachfrage bei der zuständigen Wildbach- und Lawinerverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 13.04.2023; DI Forstlechner) wurde uns mitgeteilt, dass die betrachtungsgegenständliche Liegenschaft „*fast vollständig*“ im Bereich der **gelben Wildbachgefahrenzone** Gänsbach gelegen ist, sowie „randlich auf der Westseite“ ein **brauner Hinweisbereich „Rutschung (RU)“** vorhanden ist. Dieser Umstand (Wildbachgefahrenzone & brauner Hinweisbereich) ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert, bei der Herleitung des Bodenwertes zu berücksichtigen / in Abzug zu bringen.

Die betreffende Liegenschaft liegt – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der „**Zone 1 (Grad VI)**“, weshalb im Falle von Erdbeben mit **möglichen „leichten Gebäudeschäden“** zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast ( $s_k$ ) von 4,3 kN/m<sup>2</sup> aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung der Gefahrenzonen, insbesondere von gelben und roten Wildbachgefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

---

Art der Umgebungsbebauung:

Städtische Umgebungsbebauung mit versch. Nutzungsformen (Wohnen, Hotel- und Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Einzelhändler etc.) im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegen-

schaft.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Entsprechend der zentralen Lage im Stadtzentrum von Kitzbühel und dem **allg. lebendigen / touristischen Umfeld** ist mit einer entsprechend **erhöhten Lärmbelastung** zu rechnen. Diese konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins (Wochentag im Mai, Vormittag) als marktüblich erachtet werden.

Positiv hervorzuheben ist im vorliegenden Fall, dass die betrachtungsgegenständliche Wohnung nicht direkt an der Josef-Pirchl-Straße gelegen ist, sondern im hinteren Teil des Gebäudes situiert ist. Durch die **Ausrichtung zum Innenhof** hin ist dennoch eine gewisse Lärmbelastung (Parkplätze!) nicht auszuschließen.

Weitere besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft konnten im Rahmen des Ortstermins indes nicht festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage:

Nach Westen hin leicht abfallend.

Grundstücksausrichtung  
(Himmelsrichtung):

Keine klare Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt über eine östliche Ausrichtung.

### 3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m <sup>2</sup>
Kitzbühel	82108	480	1	Kitzbühel Stadt	50/9	1.597,00
			2		.749	807,00

Summe der Teilflächen:

2.404,00

2.404,00 m<sup>2</sup>, hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WE-Anteil:

Wohnung Top W18 und W19:

**Top W18: 24,77 m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße insgesamt  
(gem. Angabe im Grundbuch):<sup>10</sup>

**Top W19: 37,62 m<sup>2</sup>**

**Insgesamt: 68/2.620 WEG-Anteile; somit rechnerisch ca. 62,39 m<sup>2</sup>**

(Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen; vgl. Anmerkungen/Ausführungen oben!)

<sup>10</sup> Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

Grundstückszuschnitt: Weitgehend rechteckig geschnittenes Grundstück mit schrägem Grenzverlauf in westliche Himmelsrichtung.

---

### 4. Erschließungszustand des Grundstücks

---

Entwicklungsstufe: Bauland.

---

Widmung: Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) TROG.

---

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut (Gemeindeweg Josef-Pirchl-Straße).

---

Höhenlage zur Straße: Im Bereich der Josef-Pirchl-Straße weitgehend ebenerdig; im Bereich des Hofes / in westliche Himmelsrichtung leicht abfallend.

---

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
- Anschluss an das Strom- und Kabel-TV-netz der Stadtwerke Kitzbühel.
- Anschluss an das Gasnetz der Tigas.

---

Grenzverhältnisse: Offene Bauweise.

---

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: -

---

Parkmöglichkeiten: Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück befindet sich zahlreiche Parkplätze, diese sind allesamt parifiziert und anderen Eigentümern zugeordnet. Die bewertungsgegenständliche Wohnung(en) Top W 18 & 19 verfügt/verfügen somit über **KEINE eigenen** Parkplatz/Parkplätze!

Die Parkplatzsituation im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist insgesamt als angespannt zu bezeichnen. Es sind nahezu ausschließlich kostenpflichtige Abstellplätze verfügbar. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum ist mit einer eingeschränkten Verfügbarkeit öffentlicher Parkplätze zu rechnen.

---

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 Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher

---

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

---

---

## E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### (BEFUND TEIL B)

---

#### 1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie: Gemischt genutztes Objekt mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Im Bereich der Josef-Pirchl-Straße sind ferner versch. Gewerbeflächen vorhanden.

Im Objekt selbst sind zahlreiche Freizeitwohnsitze vorhanden – die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt jedoch ausdrücklich nicht über Freizeitwohnsitzwidmung!

Art des Gebäudes: Massivbauweise

Baujahr: 1965 (Fertigstellung; vgl. Ausführungen oben)

Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt: **Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W18:**  
**Bruttogrundfläche (BGF): rd. 31,80 m<sup>2</sup>**  
**Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 28,80 m<sup>2</sup>**, zzgl. Nebenflächen:  
Balkonfläche: 7,75 m<sup>2</sup>.  
Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,906  
(liegt damit am oberen Ende der marktüblichen Bandbreite)

**Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W19:**  
**Bruttogrundfläche (BGF): rd. 52,73 m<sup>2</sup>**  
**Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 47,45 m<sup>2</sup>**, zzgl. Nebenflächen:  
Balkonfläche: 7,05 m<sup>2</sup>.  
Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,900  
(liegt damit am oberen Ende der marktüblichen Bandbreite)

**Stellplätze:** keine!

Hinweise/Anmerkungen:

Die BGF wurde im vorliegenden Fall aus dem **baurechtlich genehmigten Letztstand** (bewilligte Planunterlage v. 22.06.1962) rechnerisch ermittelt / abgeleitet und die Maßangaben mit einem unter TZ 1250/1965 verbücherten Plan abgeglichen, ohne dass dabei Differenzen festgestellt werden konnten. Die Angaben zur Wohnnutzfläche und Balkonfläche wurden mangels belastbarer Flächenangaben in den o.g. Plänen aus dem Beschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel zur Festsetzung der Jahresmietwerte v. 31.12.1964 (TZ 1250/1965; Basis zur Begründung der Nutzwerte) übernommen.

Da weder den bewilligten Plänen noch dem Beschluss des BG Kitzbühel v. 31.12.1964 darüber hinaus Flächenangaben von Keller-/Lagerabteilen zu entnehmen sind und darüber hinaus diese in o.g. Beschluss textlich auch nicht aufgeführt werden, erfolgt hier keine Angabe einer diesbezüglichen Fläche. Auskunftsgemäß (Erwachsenenvertreter im Rahmen des Ortstermins) verfügt die bewertungsgegenständliche Wohnung über ein Lagerabteil und wurde uns ein sol-

---

*ches auch gezeigt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird dieser Umstand über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter berücksichtigt, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.*

*Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet.*

---

## **2. Gebäudeausführung und -ausstattung**

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen 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 bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 480, welche sich im Zentrum von Kitzbühel befindet, stellt ein gemischt genutztes Objekt mit überwiegender Wohnnutzung dar.

Die baulichen Anlagen sind gem. den vorliegenden Unterlagen in die drei Teilbereiche Straßentrakt (auch Bauteil A oder „Residenza“), Hangtrakt (auch Bauteil B oder „Alcazar“) und Verbindungstrakt (auch Bauteil C oder „Citadell“) zu unterteilen und stellen zusammen einen etwa U-förmigen Grundriss dar. Die baulichen Anlagen umschließen dabei einen vollständig asphaltierten Innenhof, der als Parkplatz genutzt wird.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des rückseitig gelegenen Gebäudeteils (Hangtrakt/Bauteil B / „Alcazar“) und ist zum Innenhof/Parkplatz hin ausgerichtet.

Die Wohnung – ursprünglich als zwei Wohnungen errichtet & später durch eine Durchgangstür miteinander verbunden – verfügt über einen Wohn-Ess-Bereich, ein Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum/Schrankraum, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer. Durch die ehemalige Ausgestaltung als zwei Wohneinheiten sind ferner zwei Wohnungseingänge und zwei innenliegende Gänge vorhanden. Ferner verfügt die Wohnung über einen Balkon, der sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt (bzw. durch Trennung mittels Sichtschutz eigentlich zwei Balkone; vgl. Bilddokumentation in der Anlage). Getrennt nach Einheiten umfasst Top W18 einen Wohn-Schlafzimmer und Vorraum, während in Top W19 ein Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, der Schrankraum sowie ein Flur und das Badezimmer vorhanden sind. Das Badezimmer ist derzeit so gestaltet, dass dieses nur über Top W19 erschlossen ist und Top 18 sohin über kein Badezimmer (bzw. keinen Zugang zum Badezimmer) verfügt – das Badezimmer an sich erstreckt sich flächenmäßig jedoch auf beide Einheiten (vgl. Plandarstellung und Fotodokumentation in der Anlage).

Die Zufahrt zum Objekt ist über die Gemeindestraße „Josef-Pirchl-Straße“ (öffentliches Gut) sichergestellt. Das Grundstück ist annähernd vollständig versiegelt. Die nicht bebauten Flächen dienen als PKW-Abstellplätze bzw. Verkehrsflächen, sodass keine nennenswerte Bepflanzung vorhanden ist.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

Die Erschließung des betrachtungsgegenständlichen Gebäudeteils erfolgt ausgehend vom Innenhof über ein innen gelegenes Treppenhaus. Ein Aufzug ist indes nicht vorhanden.

Beheizt wird die bewertungsgegenständliche Wohnung mittels zentraler Gasheizung. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels gewöhnlicher Heizkörper. Ferner ist im Badezimmer ein Heizstrahler vorhanden (vgl. Bilddokumentation in der Anlage).

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung existiert keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben).

---

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche bis einfache, dem Baujahr entsprechende architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stampfbeton.
Umfassungswände:	Kellermauerwerk: Stampf- bzw. Stahlbeton, teilw. Natursteinverkleidung,  Aufgehendes Mauerwerk: gebrannte Hohlblockziegel mit innenseitiger 3,5 cm starker Heraklithisolierung (gem. Baubeschreibung).
Dachhaut:	Flachgeneigte gleichhöftige Satteldächer,  Firstrichtung: Ost-West,  Eindeckung: verzinktes Stahlblech auf Schalung.
Fassadentyp:	Überwiegend verputzt, in hellem Farbton gestrichene Fassade, teils Natursteinverkleidung, insb. im untersten Geschoss.
Trennwände:	Tragende Mittelmauern: Stampfbeton,  Trennwände: gebrannte Zwischenwandhohlsteine  Im Sanitärbereich raumhoch gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Massiv.
Böden:	Hof: asphaltiert,  Allgemeinflächen im EG: Natursteinbelag älterer Bauart,  Treppenhaus & allg. Flure: PVC-Belag,  Kellerabteile: Beton-Estrich, unbehandelt,  <u>Wohnung:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Überwiegenden gewöhnlicher Parkett, teils deutlich abgenutzt,</li><li>- Badezimmer: Fliesenbelag, weiß,</li><li>- Balkon: unbehandelter Betonboden.</li></ul>

---

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

Fenster:	<p>Gewöhnliche Kunststofffenster mit zweifach-Isolierverglasung neuerer Bauart (offensichtlich modernisiert, vgl. unten),</p> <p>Kein Sonnenschutz.</p>
Türen:	<p>Hauseingangstür: Alu-Tür mit Glaseinsatz,</p> <p>Wohnungseingangstüre: gewöhnliche Wohnungseingangstüren älterer Bauart, Holzzarge, Metallbeschlag</p> <p>Besondere Schallschutzvorrichtung (Schaumstoffbezug) im Bereich der Eingangstür der Top 19,</p> <p>Innentüren: Gewöhnliche Innentüren älterer Bauart: Holzzarge, Holzblatt teils mit Glaseinsatz, gewöhnlicher Metallbeschlag, einzelne Türen mit Schallschutzbeschichtung versehen.</p> <p>Balkon/Terrassentüren: Gewöhnliche Kunststofftüren mit zweifach Isolierverglasung (analog Fenster).</p> <p>Vereinzelt wurden Beschläge/Drückergarnituren der Fenster und Balkontüren entfernt bzw. fehlen.</p>
Be-/Entlüftung:	<p>Augenscheinlich keine bes. Be-/Entlüftungsanlagen vorhanden.</p>
Elektroinstallation:	<p>Baualterstypische Standardinstallation, die in Teilen nicht mehr dem heutigen Standard entspricht (insb. veraltete Sicherungsautomaten, veraltete Lichtschalter und/oder Blenden),</p> <p>überwiegend Verlegung unter Putz,</p> <p>gewöhnliche Gegensprechanlage.</p>
Heizung:	<p>Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung,</p> <p>Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels gewöhnlicher Heizkörper,</p> <p>Gewöhnlicher Heizstrahler älterer Bauart im Badezimmer.</p>
Sanitäranlagen:	<p>Einfach gestaltetes Badezimmer mit einfachem Waschbecken, WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss.</p>
Besondere Bauteile:	<p>Zwei Balkone,</p> <p>Hangseitige Winkelstützmauer.</p>
Mitzubewertendes Zubehör:	<p>Im Rahmen des Ortstermins konnte folgendes, fest mit den bewertungsgegenständlichen Einheiten verbundenes Zubehör festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Einbauküche Top 18</b>, L-förmiger Grundriss, gewöhnliche beschichtete Arbeitsplatte, Unter- und Hängeschränke in Holzoptik, gewöhnlicher Backofen, einfache Elektro-Edelstahl Kochmulde mit vier Herdplatten, einfache Dunstabzugshaube, einfache Spüle mit gewöhnlicher Armatur, deutliche Abnutzungsspu-</li></ul>

---

---

ren.

- **Einbauküche Top 19** – zweiteilige Küche in einfacher Ausführung bestehend aus Doppelspülbecken, eigenständiger Herd-/Backofen Kombination sowie einem Unterbauschrank und mehreren Hängeschränken.
- **Einfacher Heizstrahler** älterer Bauart im Badezimmer.

Das vorgefundene Zubehör befindet sich insgesamt in einem eher abgenutzten Zustand, entspricht nicht mehr den heutigen Erwartungen und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung somit als weitgehend wertlos zu erachten.

---

Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:

---

Im Bereich der Top 18:

- Große Fensterfront zum Innenhof,
- Parkettboden im Bereich der Küche teils deutlich beschädigt; einzelne fehlende Holzelemente,
- Drückergarnitur-/Beschlag der Balkontür fehlend,
- Unebene Decke,
- Eingangsbereich der Top 18 provisorisch mit Schaumstoff (Schallschutz) verschlossen,
- Kein Zugang zum Badezimmer.

---

Im Bereich der Top 19:

- Große Fensterfront zum Innenhof,
- Parkettboden im Eingangsbereich deutlich abgenutzt und beschädigt,
- Wohnungseingangstür mit Schallschutzbeschichtung (Schaumstoff),
- Schlafzimmer: nur kleines Fenster, dadurch eingeschränkte natürliche Belichtung.
- Badezimmer erstreckt sich bis in Top 18.

---

### 3. Gebäudezustand

---

Grundrissgestaltung:

Aufgrund der Zusammenlegung von ehemals zwei Wohneinheiten zu einer Wohnung ist nur ein begrenzt funktionaler Grundriss gegeben. Insbesondere im Bereich des Bades und aufgrund von zwei Wohnungseingangstüren / Gängen, kann die Ausnutzung nicht als „ideal“ bezeichnet werden.

---

Belichtung und Besonnung:

Überwiegend durchschnittliche Besonnung und Belichtung.

---

Bauschäden / notwendige

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „durchschnittli-

---

Instandhaltungen Gebäude:

chen“ bis „alterstypisch abgenutzten“ Zustand.

Im Bereich der Allgemeinflächen konnten – abgesehen von üblichen Abnutzungsspuren und einzelnen kleineren Putzrissen – keine speziellen Schände festgestellt werden.

Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen wurden seitens der WEG in den letzten Jahren u.a. und insbes. folgende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt:

- Umstellung der Heizung von Öl auf Gas,
- Sanierung der Fassade,
- Erneuerung von Handläufen und Holzelementen der Balkone,
- Teilweise Erneuerung des Fliesenbelags in den Allgemeinbereichen.

Darüber hinaus sind gem. den uns vorliegenden WEG-Protokolle folgende Maßnahmen geplant bzw. bestehen Vorüberlegungen:

- Erneuerung der Asphaltierung des Innenhofes inkl. Erneuerung der Rohrleitungen,
- Sanierung der Treppenhäuser (Bodenbelag, Handlauf etc.)

Der Zustand der Asphaltdecke im Innenhof ist als stark abgenutzt zu beschreiben, die angedachte Erneuerung erscheint somit sinnvoll.

Dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (v. 29.11.2024) ist zu entnehmen, dass hinsichtlich der angedachten Asphaltierung zunächst die Gesamtkosten des kompletten Projektes erhoben werden sollen, ehe eine Beschlussfassung erfolgt. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass die Umsetzung er nach ausreichendem Rücklagenstand erfolgen soll.

Ebenso ist dem WEG-Protokoll v. 29.11.2024 zu entnehmen, dass das Dach gem. Wortlaut „*nicht mehr neuwertig und bereits schadensgeneigt*“ sei, wobei klarstellend festgehalten wurde, dass dies aber nicht bedeuten würde „...*, dass das Dach in Kürze komplett zu erneuern wäre.*“

**Generell ist bei einem Gebäude älteren Baujahres (hier: 1965, Alter sohin rd. 60 Jahre) mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf zu rechnen und bedarf es einer sukzessiven Sanierung der verschiedenen Gewerke.**

Der Stand der Rücklage ist – wie oben ausgeführt – als durchschnittlich zu bezeichnen. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Erneuerung, je nach Möglichkeit des Rücklagenstandes, umgesetzt (u.a. Erneuerung der Heizungsanlage und Wechsel des Energieträgers). Insofern ist davon auszugehen, dass das vorhandene Budget und die laufenden Zuführungen ausreichen, um die notwendigen Maßnahmen nach und nach umzusetzen.

---

Weitere Maßnahmen, die die o.g. Rücklage übersteigen sind aus-

---

kunftsgemäß (Mail v. 23.06.2025) derzeit nicht geplant.

---

Bauschäden /-mängel im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird von der Begünstigten seit über 20 Jahren genutzt. Der Zustand ist insgesamt als „ausreichend“ jedoch nicht mehr vollends zeitgemäß zu beschreiben. Neben einer veralteten Elektroinstallation (abgenutzte und nicht mehr zeitgemäße Schalter und Blenden, veraltete Sicherungen etc.) und einem optisch wenig ansprechenden Bad mit unvorteilhafter Raumaufteilung weist insbesondere der Parkettboden erhebliche Abnutzungsspuren auf. Teils sind einzelne Elemente lose oder vollständig fehlend, darüber hinaus haben sich an verschiedenen Stellen die Verbindungen gelöst. Insbesondere im Bereich der Küche der Top 18 sind deutliche Schadstellen des Parkettes (ggf. aufgrund früheren Wasseraustritts und/oder unsachgemäßem Umgang) ersichtlich.

Darüber hinaus konnten im Rahmen des Ortstermins auch folgende Beanstandungen festgestellt werden:

- Teilweise fehlende Drückergarnitur im Bereich der Balkontür,
- Mehrere angebohrte Fliesen im Badezimmer,
- Vereinzelt typische Wandverfärbungen und/oder Abnutzungsspuren.

Der Zustand der Wohnung ist somit insgesamt als „abgenutzt“ bis „nicht mehr vollends zeitgemäß“ zu beschreiben, jedoch im vorliegenden Fall (bestehendes Wohnrecht) als zweckmäßig zu erachten.

Die Beseitigung verschiedener aktueller Schäden, die über das Maß der gewöhnlichen Abnutzung hinausgehen (insbesondere Schadstellen des Parketts) wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über einen **pauschalen Ansatz für Sanierungskosten im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten** i.H.v. 5.000,- Euro (brutto) wertmäßig berücksichtigt.

---

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „durchschnittlichen“ Zustand. Verschiedene Instandhaltungsarbeiten wurden bereits umgesetzt oder sind in Planung (vgl. Ausführungen oben).

Die Wohnung kann wie oben beschrieben als abgenutzt und nicht mehr vollends zeitgemäß beschrieben werden, kann aber in der jetzigen Form (Wohnrecht!) vorläufig weiter genutzt werden, sodass keine unmittelbare Überalterung gegeben ist.

Im Zuge einer etwaigen Nachnutzung (nach Beendigung des Wohnungsgebrauchsrechtes) ist jedoch eine Sanierung der Wohnung erforderlich.

---

#### **4. Sonstige Informationen zum Objekt**

Nutzerklientel:

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der vom

---

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

---

Wohnungsgebrauchsrecht Begünstigten genutzt.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar – somit steht die Eigennutzung eines potenziellen Erstherrn resp. die Vermietung zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnzwecks im Vordergrund. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsgebrauchsrechtes (vgl. Ausführung oben) ist jedoch zum Wertermittlungsstichtag eine erhebliche Beschränkung gegeben.

---

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliche Zuwegung zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gewöhnlichem Zustand. Die Asphaltdecke des Innenhofes zeigte verstärkte Abnutzungsspuren wie Risse und/oder Unebenheiten.

---

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Die gesamte Liegenschaft verfügt über nahezu keine Garten- und/oder sonstige Grünflächen, die unbebauten Flächen sind annähernd vollständig versiegelt und dienen als Verkehrsfläche.

Die Asphaltdecke wies zum Zeitpunkt des Ortstermins eine erhöhte Abnutzung (div. Risse, Unebenheiten, teils Verfärbungen und/oder Ablagerungen) auf. Hier besteht nach Einschätzung des unterfertigen Sachverständigen jedoch kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf.

---

---

## F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

---

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile / Wohnung(en) Top W18 & W 19 in A-6370 Kitzbühel, Josef-Pirchl-Straße 17 zum Wertermittlungstichtag: 21.05.2025.

### 1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung  
Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel  
August 2025

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

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

## 2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des 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.

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

## 3. Bodenwertermittlung

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

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

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

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel (sowie speziell auch im Stadtgebiet von Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren bereits wieder deutlich rückläufig, wobei die Anzahl erfolgreicher Transaktionen sich reduzierte. Im Zuge nun (ab Juni 2024) durchgeführter Leitzinssenkungen kann auf absehbare Zeit wieder mit einer Belebung des Marktes gerechnet werden, gleichwohl die weitere Entwicklung von makroökonomischen Rahmenbedingungen und geopolitischen Entwicklungen abhängig ist.

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke						
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6
<b>Jahr des Abschlusses</b>	2024	2022	2021	2022	2021	2023
	10.05.2024	11.02.2022	11.10.2021	18.01.2022	08.09.2021	03.01.2023
<b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>	1.187	961	780	1.676	1.001	1.050
<b>Gst.</b>	3316/2	456/12	3133/10	2010/3	1779/6+10	434/10
<b>EZ</b>	82107 - 1586	82108 - 661	82107-2787	82107 - 576	82107 - 543	82108 - 708
<b>Widmung</b>	Freiland (§41 TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Freiland (§ 41 TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)
<b>TZ</b>	2764/2024	1745/2022	7276/2021	1295/2022	6570/2021	2878/2023
<b>Kommentare</b>	inkl. Altbestand; Dienstbarkeit Kanalleitungen; Baubewilligung vorhanden	Dienstbarkeiten hinsichtl. Bergbahn: Überfahung, Überspannung, etc.	lastenfrei	Altbestand (desolates Wohnhaus), Freizeitwohn- stizwidmung, außerbücherliches Leitungsrecht	lastenfrei; rechtskräftige Baubewilligung für Bauvorhaben	lastenfrei
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	5.050.000 €	5.000.000 €	3.120.000 €	10.000.000 €	6.000.000 €	5.100.000 €
<b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	4.254,42 €	5.202,91 €	4.000,00 €	5.966,59 €	5.994,01 €	4.857,14 €

Darüber hinaus konnte zwei weitere Transaktionen im Bereich von rd. 9.080 bzw. knapp 10.300 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhoben werden. Hierbei handelt es sich jedoch um Objekte, die jeweils über eine rechtskräftige Baubewilligung (Abriss des Bestandsobjektes und Neubau in verdichteter Bauweise – Errichtung einer Wohnanlage bzw. von zwei Einfamilienhäusern) verfügen und sohin bereits entsprechende Vorarbeiten geleistet wurden und somit nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Exemplarisch: Eines der beiden Grundstücke wurde wenig früher – ohne rechtskräftige Baubewilligung – noch für einen Wert von rd. 5.340,- Euro/m<sup>2</sup> veräußert.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&amp;W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **4.700,- Euro/m<sup>2</sup>** für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall muss die anteilige Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone und der anteilig bestehenden braunen Hinweiszone für Rutschungen (vgl. Ausführungen oben), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen<sup>11</sup> entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m <sup>2</sup>	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	2.404 m <sup>2</sup>	4.700 Euro/m <sup>2</sup>	11.298.800, - Euro
<i>Abschlag für...</i>				
<b>Gelbe Wildbachgefahrenzone</b>	5 %	2.404 m <sup>2</sup>		-564.940, - Euro
<b>Brauner Hinweisbereich Rutschungen</b>	10 %	220 m <sup>2</sup>		-103.400, - Euro
<b>Bodenwert (korrigiert)</b>			<b>4.421,99 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>10.630.460, - Euro</b>

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 10.630.460 Euro (gesamtes Grundstück) resultieren für die einzelnen WEG-Einheiten somit folgende (rechnerischen) Bodenwert(-anteile):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Anteile Top W18	27/2.620	<b>109.550,54 Euro</b>
Anteile Top W19	41/2.620	<b>166.354,53 Euro</b>
<b>Summe</b>	<b>68/2.620</b>	<b>275.905,07 Euro</b>

<sup>11</sup> Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt.

**Das grundbücherliche gesicherte Wohnungsgebrauchsrecht wird separat berücksichtigt (vgl. Ausführungen unten).**

#### **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 Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

##### 4.1. Ertragsverhältnisse

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

##### 4.2. Rohertrag

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

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützen wir uns auf den örtlichen Mietspiegel, welcher von Verbänden publiziert wird (bspw. den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer), uns erteilte Auskünfte ortsansässiger Makler, Grundstücksmarktberichte sowie eine Recherche in Datenbanken. Auf Grund dieser Erhebungen wurden folgende quantitative Mietansätze für die Lage des Objektes und die beschriebene Nutzungskategorie ermittelt. Die im Sinne des Vergleichswertverfahrens hergeleiteten nachhaltigen Erträge können somit anhand konkreter Vergleichsfälle begründet werden (i.S.d. § 10 I LBG).

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 (Bezirk Kitzbühel) notieren die Mieten für Wohnungen in „brauchbarem<sup>12</sup> (Zustand) ab 50 m<sup>2</sup>“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 11,27 Euro/m<sup>2</sup>/p.m. bis hin zu 13,14 Euro/m<sup>2</sup>/p.m. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Kitzbühel!). Für Wohnungen in brauchbarem Zustand bis 50 m<sup>2</sup> wird die Spanne mit 12,32 Euro/m<sup>2</sup> p.m. (gute) bis 14,12 Euro/m<sup>2</sup> p.m. (sehr gute) Wohnlage angegeben. Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen. Insbesondere die Stadt Kitzbühel zählt aufgrund seiner Bekanntheit und zahlreicher vorhandener Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Aktuelle Mietangebote – hierbei handelt es sich um Wohnungen in gutem Erhaltungszustand, die dem aktuellen Anspruch potenzieller Mieter vollends gerecht werden – notieren in einer Bandbreite von rd. 17,00 Euro/m<sup>2</sup> bis

---

<sup>12</sup> Im Gegensatz zu „neuwertigen“ Wohnungen / Erstbezug.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

über 30,- Euro/m<sup>2</sup> p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten!) – das obere Ende wird dabei naturgemäß von Wohnungen in erstklassiger Lage in hochwertiger bis luxuriöser Ausführung geprägt. Diese (unverhandelten) Angebotsmieten dürfen angesichts des Zustands der bewertungsgegenständlichen Wohnung nicht unreflektiert übernommen werden. Vielmehr ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass im gegenwärtigen Zustand nur eine Miete deutlich unterhalb der Angebotspreise zu erzielen wäre.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m <sup>2</sup> (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in		
			EURO/m <sup>2</sup> /Monat bzw. EURO/Stk./Monat	Derzeitig	Nachhaltig
1	Top W18	28,80 m <sup>2</sup>	0,00	12,50	12,50
2	Top W19	47,45 m <sup>2</sup>	0,00	12,50	12,50

Positiv ist im gegenständlichen Fall die vergleichsweise zentrale Lage innerhalb der Stadt Kitzbühel und die Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnung im Hangtrakt (Rückgebäude, weniger Straßenlärm etc.) des Objektes anzumerken. Negativ wirkt sich indes das generelle Alter der Wohnanlage sowie der generell wenig zeitgemäße bis veraltete Zustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung(en) als auch das Fehlen eines eigenen PKW-Stellplatzes, eine für Kitzbühel wenig repräsentative Wohnung (kein erstklassiger Ausblick, keine besondere Lage, etc.) und einer dadurch ggf. erschwerten Vermietbarkeit (bspw. nur als Personalzimmer etc.) aus. Darüber hinaus ist insbesondere im Bad kein effizienter Grundriss gegeben und das Bad an sich nicht mehr vollends den heutigen Ansprüchen potenzieller Mieter genügend.

Hinweis: Aufgrund der zum Stichtag vorliegenden faktischen Verbindung der beiden Einheiten (Durchganstür, nur ein gemeinsames Bad, welches nur von Top W19 aus zugänglich ist, etc.) käme nur eine gemeinsame Vermietung beider Einheiten in Betracht.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandenen Balkonflächen sind, ebenso wie Kellerabteile, ortsüblich mit dem Hauptmietzins für die Wohnung abgegolten und werden nicht separat betrachtet. 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). Hinweis: Siehe bzgl. der tatsächlichen Betriebskosten Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“.

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 / Betriebskosten“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den Mieter weiter verrechenbar sind.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

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 / Betriebskosten“). 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 weiterverrechenbar sind.<sup>13</sup>

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 9,50 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 14,25 Euro/m<sup>2</sup> p.a.) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen.

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 Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 3,00 % der Jahresroherträge gewählt.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **12,50 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich im üblichen Rahmen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

#### 4.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz 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 (Liegenschaftszinssatz) 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 (Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Kitzbühel und der darin enthaltenen Eigentums-

---

<sup>13</sup> Hinweis: Vgl. Ausführungen unten bzgl. aktueller Situation / Übernahme der Betriebskosten durch den Eigentümer aufgrund vertraglicher Vereinbarung im Wohnungsgebrauchsrecht.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&amp;W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

wohnungen) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

**2,75 %**

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr 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 Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.<sup>14</sup>

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
<b>Basiszinssatz [%]:</b>	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen in touristischer Lage	2,75 %
<b>Anpassungen [%]:</b>	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,05 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,25 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,05 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
<b>Summe/angepasster LSZ [%]</b>		<b>3,10 %</b>

#### 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 der bewertungsgegenständlichen Wohnung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 75 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	75
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	1965
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	15
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
<b>Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]</b>	Summe	<b>15</b>

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

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 Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,10 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

**Wert: 11,85**

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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 wird entsprechend den obigen Ausführungen ein Pauschalbetrag i.H.v. 5.000, - Euro (brutto) für div. Reparaturarbeiten veranschlagt.

**Das grundbücherliche gesicherte Wohnungsgebrauchsrecht wird separat berücksichtigt (vgl. Ausführungen unten).**

4.8. Ergebnis der Wertermittlung – Ertragswert (ohne Zubehör)

Ertragswert –	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	11.437,50
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.429,69
in v. H. der Jahresroherträge	12,50%
<b>Reinertrag pro Jahr</b>	<b>10.007,81</b>
Reinertrag des Bodens pro Jahr	8.553,06
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	1.454,75
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,10%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	11,85
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	17.241,81
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-5.000,00
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>12.241,81</b>
Bodenwert	275.905,07
<b>Ertragswert gesamt</b>	<b>288.146,88</b>

## 5. Ableitung des Sachwertes

### 5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, 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. 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 m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup> (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden Einreichpläne ermittelt (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.2, Mehrfamilienhäuser mit sieben bis 20 Wohneinheiten, Standardstufen 3 und 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.<sup>15</sup>)** 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 **2.000,- Euro/m<sup>2</sup> BGF** für die Wohnung(en). Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % (bezogen auf die Flächen der Wohnungen) veranschlagt

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.

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Eingangsbereiche, hangseitige Stützmauer etc.) und besonderen Bauteile (Balkon) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 3,0 % (Außenanlagen) bzw. 1,5 % (besondere Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF notieren damit **leicht unterhalb der Empfehlungen des**

---

<sup>15</sup> Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

**Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen<sup>16</sup>**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass im gegenständlichen Fall nicht uneingeschränkt eine „normalen“ Ausstattungsqualität vorliegt, sondern insb. das Badezimmer als auch versch. weitere Gewerke (bspw. Elektroinstallation) nicht mehr uneingeschränkt dem heutigen Stand entsprechend.

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

### 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

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

### 5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör)

<b>Sachwert</b>	<b>Angaben in Euro:</b>
BGF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig) *	92,98
<b>Herstellungskosten</b>	<b>185.966,00</b>
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	35.333,54
Außenanlagen	5.578,98
Zuschlag für besondere Bauteile	2.789,49
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	229.668,01
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-183.734,41
Abschläge / Zuschläge	-5.000,00
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>40.933,60</b>
Bodenwert	275.905,07
<b>Sachwert gesamt</b>	<b>316.838,67</b>
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Das Ergebnis liegt somit geringfügig über dem Ergebnis der Ertragswertermittlung, was insbesondere auf den eher veralteten Zustand der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten (und dadurch bedingter reduzierter nachhaltiger Mieterlöse) zurückzuführen ist.

<sup>16</sup> Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2024.

## **6. Ableitung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)**

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 Ertragswertberechnung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.<sup>17</sup>

Der Ertragswert wurde mit **ca. 288.000,-- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

Die Ergebnisse der Sachwertberechnung haben nur stützenden Charakter und werden bei der Ableitung des Verkehrswertes nicht weiter berücksichtigt.

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

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

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Baurechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der nicht genehmigten Verbindung der beiden bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten (nachträgliches Ansuchen resp. Rückbau notwendig!),

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile**

---

<sup>17</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

**i.H.v. 5,0 %**

in Ansatz gebracht (Betrag (gerundet): 14.000,- EUR).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) **ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes** für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile Wohnung(en) Top W18 & W 19, Josef-Pirchl-Straße 17 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit (gerundet)

**274.000,-- Euro**

(in Worten: zweihundertvierundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Hinweis: Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden (vgl. Ausführungen oben).

## **7. Plausibilisierung des ermittelten Wertes anhand von Vergleichswerten**

Der ermittelte Verkehrswert (unbelastet!) entspricht einem Wert von rd. 3.600,- Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonflächen). Zur Plausibilisierung darf im vorliegenden Fall nicht unreflektiert auf Angebots- und/oder Transaktionspreise abgestellt werden, da diese meist über einen wesentlich besseren Zustand verfügen.

Gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen einfachen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 2.640 (normale) und 4.420 Euro/m<sup>2</sup> (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert wird die Spanne mit 3.277 bis 5.170 Euro/m<sup>2</sup> angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Gemäß Erhebungen der Vergleichstransaktionen wurde in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2025 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2023-2025) mehrere Eigentumswohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand beginnen die Transaktionspreise ab einem Wert von ca. 3.700 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche und konnten zahlreiche Transaktionen von Bestandsobjekten im Bereich von rd. 3.700 bis knapp 8.000,- Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche beobachtet werden. Nahezu alle Vergleichstransaktionen verfügen über einen (oder mehrere PKW-Stellplätze). Entsprechend der großen Beliebtheit Kitzbühels insb. bei finanzkräftigen Käufern sind darüber hinaus auch zahlreichen hochpreisige Transaktionen (zahlreiche Werte bis annähernd 30T €/m<sup>2</sup>) zu beobachten – dieses Segment stellt einen eigenen Teilmarkt dar und ist insb. nicht mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar.

Im Objekt selbst wurden in den vergangenen Jahren (2019-2025) nur sehr wenige Wohnungen veräußert – je nach Ausstattung und Lage im Objekt wurde dabei Preise von rd. 4.500 bis über 9.500 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche erzielt, wobei die Wohnungen jeweils inkl. Stellplatz transferiert wurden. Hierbei ist erneut anzumerken, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht mehr einem heutzutage üblichen Zustand entspricht und somit die Vergleichstransaktionen nicht unreflektiert übernommen werden dürfen!

Aktuelle Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Kitzbühel beginnen derzeit je nach Ausstattung und Lage bei rd. 4.400 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Auch hier fällt auf, dass die Objekte meist inkl. Stellplatz angeboten werden und sich in einem wesentlich besseren Zustand als die bewertungsgegenständlichen Einheiten befinden.

**Die hier ermittelten Werte können somit anhand von Marktdaten plausibilisiert werden.**

## **8. Ableitung des Verkehrswertes (unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)**

Im vorliegenden Fall ist gem. des ausgehobenen Grundbuchauszugs (lfd. Nr. C 88; vgl. Ausführungen oben) ein **Wohnungsgebrauchsrecht** gem. Wandlungsvertrag v. 23.11.2001 für die Begünstigte Frau Hedwig Egger, geboren am 18.09.1947 eingetragen.

Somit ist im vorliegenden Fall zusätzlich zum Standardfall (Ermittlung eines unbelasteten Verkehrswertes) das Wohnungsgebrauchsrecht und der um das Wohnungsgebrauchsrecht verminderte Verkehrswert als Zusatzleistung zu ermitteln.

Wie oben bereits ausgeführt wurde der **Begünstigten, Frau Hedwig Egger, geboren am 18.09.1947**, mit Wandlungsvertrag 19./23.11.2001 (TZ 1374/2002) ein **Wohnungsgebrauchsrecht** an der gesamten bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (sohin Top W18 & W 19) eingeräumt. Dies Eckdaten können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Lebenslängliches und unentgeltliches** Recht des Wohnungsgebrauches an BEIDEN Wohnungen top W18 und Top W19,
- **Betriebskosten** (inkl. Strom, Heizung, Wasser) gehen **zu Lasten des Dienstbarkeitsgebers/Eigentümers** der Wohnungen,
- Instandhaltung: ausschließlich die Unterhaltung der Wohnung(en) (nicht jedoch der allg. Teile der WEG!) obliegt der Begünstigten,
- Höchstpersönliches Recht / an die Begünstigte gebunden,
- Erlischt mit dem Tod der Begünstigten sowie durch dauerhaften Auszug,
- Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung des Wohnungsrechtes, wenn die Begünstigte – trotz mindestens einer vorausgehenden Abmahnung – ein Verhalten an den Tag legt das einen Kündigungsgrund gem. gemäß § 19 Absatz 2 Ziffer 3 des Mietengesetzes rechtfertigen würde.

Zusammenfassend sind somit alle Betriebs- und auch die Instandhaltungskosten der allgemeinen Teile der WEG-Anlage vom Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (resp. seinen Rechtsnachfolgern) zu erbringen.

Somit besteht über die gesamte Lebensdauer der Begünstigten eine **erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (= der beiden bewertungsgegenständlichen Einheiten Top W18 & W19)**.

Da die Begünstigte zum Stichtag noch lebte hat im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung die Berechnung des Abschlages anhand der statistischen Lebenserwartung (i.S.e. Leibrentenbarwertfaktors) zu erfolgen. Hierzu wird die zum Stichtag verbleibende fernere statistische Lebenswertwartung (gem. Zahlen von Statistik Austria) maßgeblich ist.

Der Wert des (unentgeltlichen) Wohnrechtes kann dabei, entsprechend der herrschenden Lehre, einer Rentenzahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Begünstigte gleichgestellt werden.

Bei einer Wohnnutzfläche von 76,25 m<sup>2</sup> (vgl. oben: entspricht den innenliegenden Flächen der Wohnung; allfällige Balkonflächen sind ortsüblich mit dem geschuldeten Hauptmietzins abgegolten) und einem (unter Berücksichtigung der Gebäudeausstattung & -ausführungsqualität sowie der Lage) nachhaltigen Mietansatz i.H.v. 12,50 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Ausführungen oben unter Ertragswertberechnung) ergibt sich eine **jährliche Miete (=Rentenzahlung) i.H.v. insgesamt 11.437,50 Euro**.<sup>18</sup>

Darüber hinaus sind gem. Wortlaut der Vereinbarung (vgl. Detailausführungen oben) sämtliche **Betriebskosten**

---

<sup>18</sup> Der Umstand, dass die Instandhaltungskosten der Wohnung im vorliegenden Fall von der Begünstigten zu tragen sind wurde im Rahmen des Mietansatzes ausreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&amp;W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

vom Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu tragen und sind somit als weitere Kosten in Abzug zu bringen (marktüblich sind die Betriebskosten vom Wohnungsnehmer/Mieter zu tragen). Ebenso sind vom Eigentümer die (anteiligen) Instandhaltungskosten der allgemeinen Teile der WEG-Anlage zu tragen – dies ist als marktüblich zu erachten und somit nicht weiter zu betrachten. Für die vom Eigentümer zu übernehmenden Betriebskosten gehen wir, basierend auf Erfahrungswerten und Richtwerten einschlägiger Literatur, sowie unter Bezugnahme auf die uns vorliegenden Betriebskostenabrechnungen von Kosten i.H.v. ca. 4,75 Euro/m<sup>2</sup> p.m. aus. Bezogen auf 76,25 m<sup>2</sup> ergibt sich somit **eine zusätzliche Belastung i.H.v. 362,19 Euro/Monat**. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall das über den Zeitraum der Betrachtung hinfallige (und somit „ersparte“) Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Als Kapitalisierungszinssatz wird, basierend auf der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Heft 2/2025) und Erfahrungswerten des unterfertigen Sachverständigen ein marktüblicher **Zinssatz i.H.v. 4,0 %** veranschlagt.

<b>Berechnung des Abschlags für die Belastung „Wohnungsgebrauchsrecht“ für Frau Hedwig Egger</b> anhand des Leibrentenbarwertfaktor v. Statistik Austria.	<b>Parameter:</b>
Frau Hedwig Egger – Geburtsdatum:	18.09.1947
Stichtag	21.05.2025
Alter der Begünstigten zum Stichtag:	rd. 78 Jahre
In Ansatz gebrachte nachhaltige Miete der belasteten Fläche	11.437,50 Euro
Vom Eigentümer zu übernehmende Betriebskosten der Wohnung	4.346,25 Euro
„erspartes“ Mietausfallwagnis	-343,13 Euro
<b>Summe (=jährliche Rentenzahlung in Euro)</b>	<b>15.440,62 Euro</b>
Kapitalisierungszinssatz	4,00%
Rentenbarwertfaktor gem. aktueller Leibrentenbarwerttafel 2020/2022 v. Statistik Austria (jährlich vorschüssige Rente)	9,03453
Korrekturfaktor für monatlich vorschüssige Rente <sup>19</sup>	0,46482
<b>Leibrentenbarwert (= Abschlagsbetrag für Belastungen)</b>	<b>132.321,67 Euro</b>

Der hier ermittelte Leibrentenbarwert ist vom oben ermittelten Ertragswert in Abzug zu bringen.

Darüber hinaus muss auch hier 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.

Neben den obigen Faktoren (baurechtliche Unsicherheiten aufgrund fehlender Bewilligung der Verbindung der beiden Wohnungen, allg. Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, Bid-ask-spread, makroökonomische

<sup>19</sup> vgl. Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, S. 79 f.

### Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung  
Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel  
August 2025

Rahmenbedingungen etc.) kommt hier weiter erschwerend hinzu, dass ein potenzieller Ersterher die Aufkündigung des bestehenden Wohnungsgebrauchsrechtes vorantreiben muss, um nicht neuerlich Gefahr zu laufen, selbst aus der WEG ausgeschlossen zu werden (vgl. Ausführungen oben). Als Unsicherheiten sind in diesem Zusammenhang insbesondere zu erwähnen:

- Allgemeine Arbeiten der Aufkündigung inkl. notwendiger Dokumentation der Aufkündigungsgründe,
- Mögliche / wahrscheinliche Einwendungen der Begünstigten,
- Drohender Rechtsstreit und ggf. notwendige Klageführung (allg. Prozessrisiko, ggf. langwieriges Verfahren etc.)
- Wartezeit bis zur Auflösung & Freimachung der Wohnung.

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag<sup>20</sup> für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile**

**i.H.v. 17,50 %**

in Ansatz gebracht (Betrag (gerundet): 27.000,- EUR).

Der **Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes** (exkl. Zubehör exkl. Inventar) für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile **Wohnung(en) Top W18 & W 19**, Josef-Pirchl-Straße 17 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit (gerundet)

**129.000,- Euro**

(in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Hinweis: Einer allfälligen Entschädigungszahlung an die Begünstigte nach Auflösung des Wohnungsgebrauchsrechtes wäre ein erhöhter Wert nach Auflösung der Belastung gegenüberzustellen. Da sich die Höhe der Entschädigungszahlung an der angesetzten Miete, den weiteren Wertermittlungsparametern und der ferneren Lebenserwartung der Begünstigten bemisst, ist davon auszugehen, dass sich die beiden Effekte (Entschädigungszahlung vs. Wertminderung aufgrund des Rechtes) ausgleichen und hat diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung kein gesonderter Ansatz zu erfolgen.

---

<sup>20</sup> Der hier (Ermittlung des belasteten Wertes) in Ansatz gebrachte -Marktabschlag hat allein schon aus dem Grund höher im Vergleich zur Ermittlung des unbelasteten Wertes zu sein, da neben den oben erwähnten Themen (allg. Marktlage, baurechtliche Unsicherheiten) zusätzlich die Thematik der Aufkündigung des Wohnungsgebrauchsrechtes hinzukommt.

---

## G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

---

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

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

Bad Häring, 06.08.2025



**Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS RECV***

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

---

## H. | ANLAGEN

---

## Lage im Raum

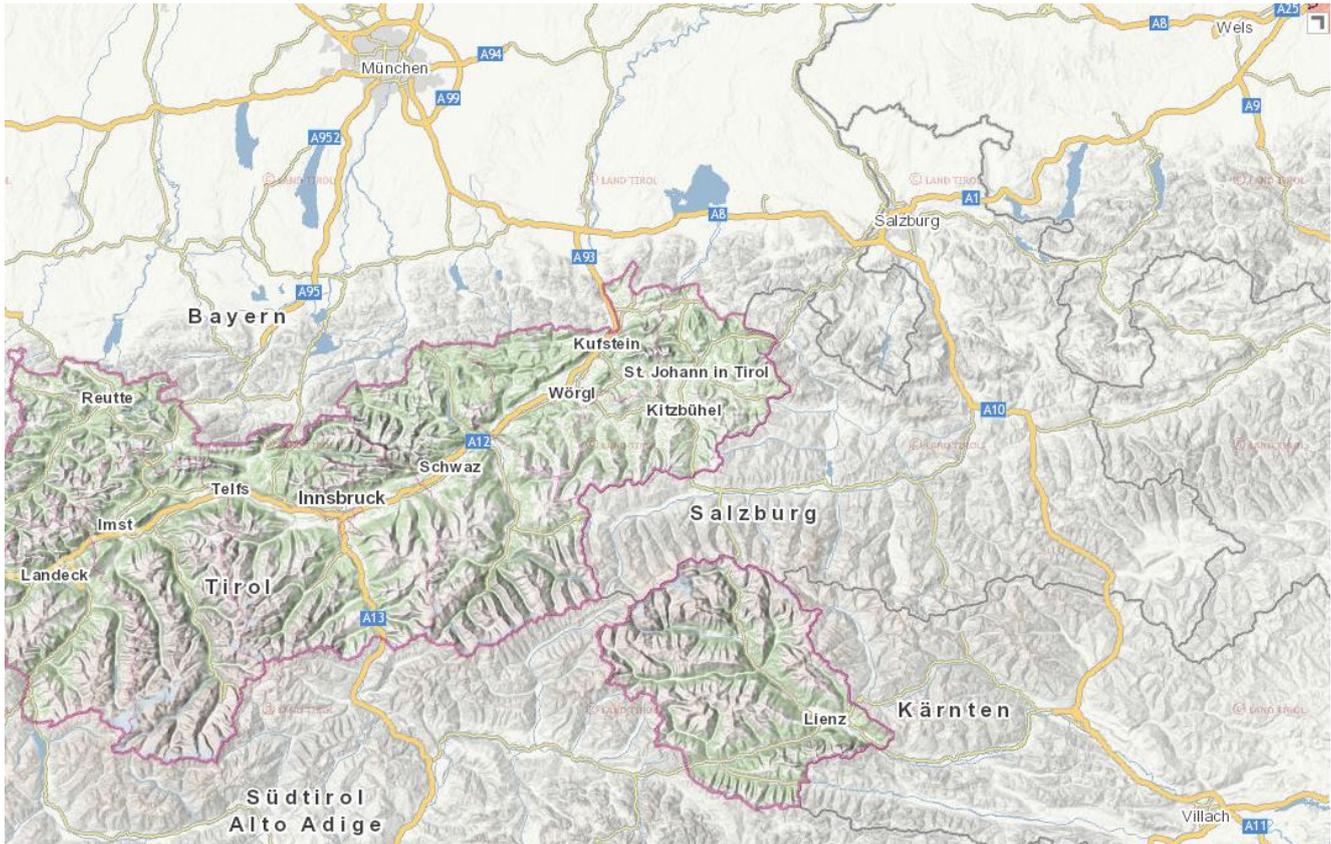


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 24.06.2025)

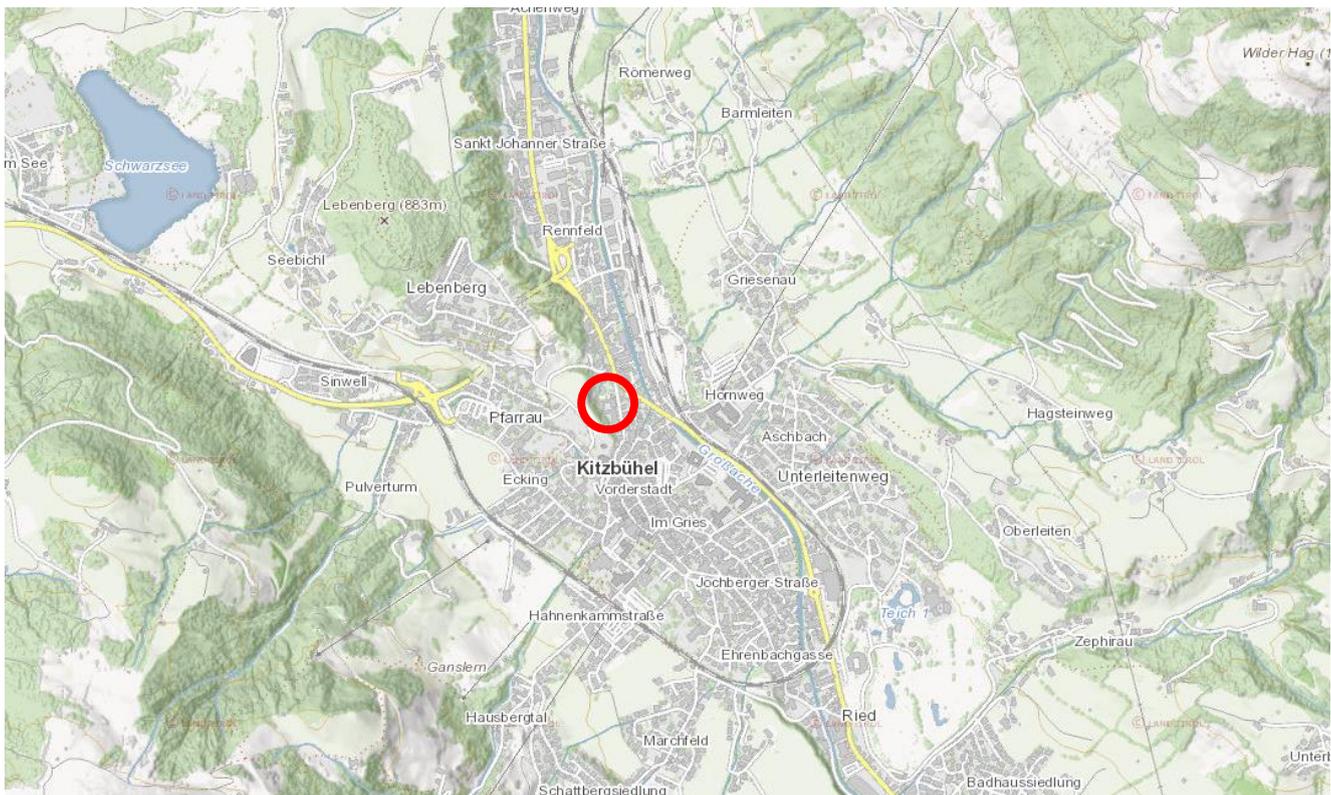
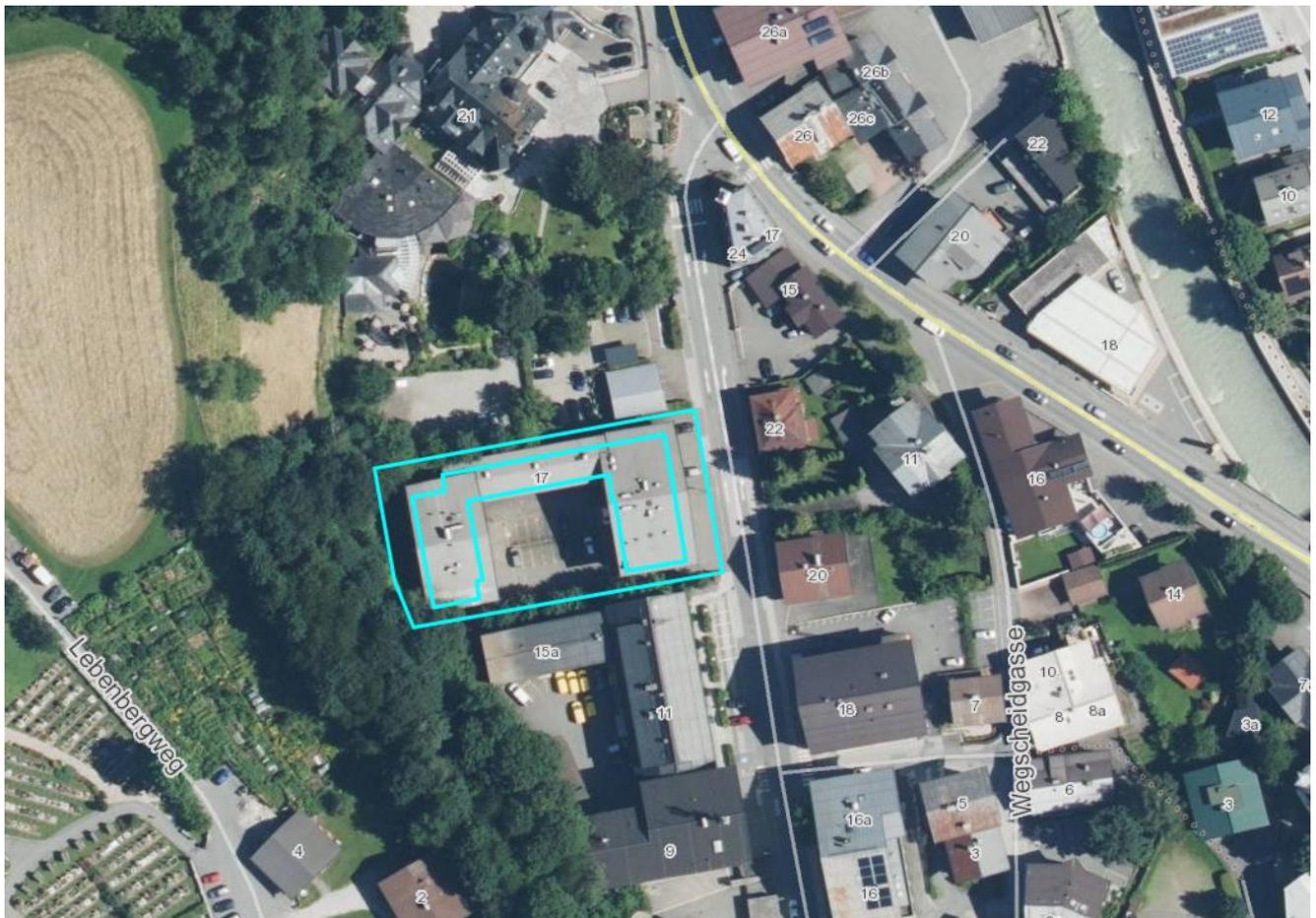


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 24.06.2025)



*Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 24.06.2025)*



*Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 24.06.2025)*

Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82108 Kitzbühel Stadt EINLAGEZAHL 480  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 56, 70 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3193/2025

POSTHOF

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
50/9	GST-Fläche	1597	
	Bauf.(20)	1073	
	Gärten(10)	524	Josef-Pirchl-Straße 17
.749	Bauf.(10)	* 807	
GESAMTFLÄCHE		2404	

Legende:

- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

56 ANTEIL: 41/2620  
Kitzbüheler Ski Club  
ADR: Hinterstadt 6 6370  
a 1250/1965 779/1994 Wohnungseigentum an W 19  
e 38/2002 IM RANG 2862/2001 Kaufvertrag 2001-07-24 Eigentumsrecht  
f 1196/2023 Klage (3C 53/23s)

70 ANTEIL: 27/2620  
Kitzbüheler Ski Club  
ADR: Hinterstadt 6 6370  
a 1250/1965 779/1994 Wohnungseigentum an W 18  
f 39/2002 IM RANG 2861/2001 Kaufvertrag 2001-07-24 Eigentumsrecht  
g 1196/2023 Klage (3C 53/23s)

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

- 1 a 1049/1905  
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung in den über Gst 50/9  
führenden Kanal gem Abs. VIII Kaufvertrag 1905-04-27 für  
Gst 50/2 51/2 in EZ 287
- 2 a 177/1906  
REALLAST der Verbindlichkeit der Wasserleitung gem Pkt VIII  
Kaufvertrag 1905-10-14 auf Gst 50/9 für Gst 50/4 in EZ 292
- 3 a 177/1906  
DIENSTBARKEIT der Wasserableitung gem Pkt VIII Kaufvertrag  
1905-10-14 auf Gst 50/9 für Gst 50/4 in EZ 292
- 4 a 1891/1963

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 24.06.2025)

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

REALLAST der Tragung der Kanalreinigungskosten für  
Stadtgemeinde Kitzbühel  
88 auf Anteil B-LNR 56 70  
a 1374/2002  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem. Wandlungsvertrag 2001-11-23 für  
Egger Hedwig, geb 1947-09-18  
173 auf Anteil B-LNR 56 70  
a 1085/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zum  
Ausschluss der verpflichteten Partei aus der  
Wohnungseigentumsgemeinschaft EZ 480 KG 82108 Kitzbühel  
Stadt, Kosten EUR 1.228,20 für  
Stefanie Barbara Vogl und andere (3E 834/25b)  
b 1085/2025 Abweisung Kostenmehrbegehren in Höhe von EUR 617,38

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

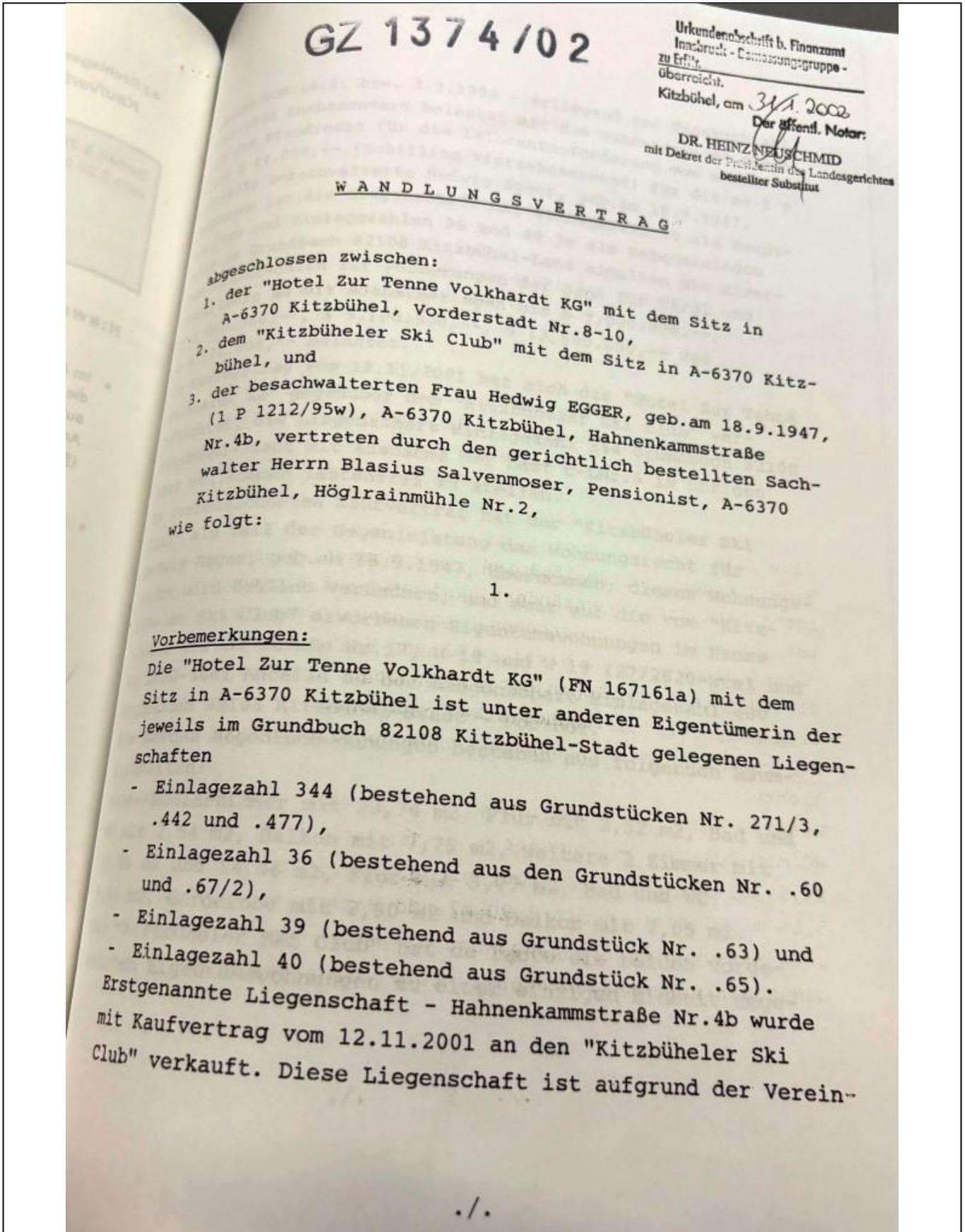
---

Grundbuch

24.06.2025 16:35:16

---

Wandlungsvertrag (TZ 1374/2002, v. 19./23.11.2001)



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

-2-

...barung vom 16.1. bzw. 4.3.1998 - erliegend zur Tagebuchzahl  
1901/1998 insbesondere belastet mit dem Wohnungsrecht sowie  
mit dem Pfandrecht für die Leibrentenforderung von monat-  
lich S 14.000,-- (Schilling vierzehntausend) für die zu 1 P  
1212/95w besachwalterte Hedwig Egger, geb.am 18.9.1947.  
Außerdem ist die Liegenschaft mit Einlagezahl 39 als Haupt-  
einlage und Einlagezahlen 36 und 40 je als Nebeneinlagen  
alle im Grundbuch 82108 Kitzbühel-Land simultan mit diver-  
sen Pfandrechten für Forderungen der Bank für Tirol und  
Vorarlberg AG mit Höchstbeträgen bis S 3.000.000,--,  
S 3.000.000,--, S 9.100.000,--, S 13.800.000,-- und  
S 9.100.000,-- belastet.

Im Kaufvertrag vom 12.11.2001 hat sich die "Hotel Zur Tenne  
Volkhardt KG" gegenüber dem "Kitzbüheler Ski Club" ver-  
pflichtet, die Liegenschaft Einlagezahl 344 Grundbuch 82108  
Kitzbühel-Stadt mit Ausnahme der Last C-LNr.6 im übrigen  
aber vollkommen lastenfrei zu stellen.

Im vorbezeichneten Kaufvertrag hat der "Kitzbüheler Ski  
Club" als Teil der Gegenleistung das Wohnungsrecht für  
Hedwig Egger, geb.am 18.9.1947, übernommen; dieses Wohnungs-  
recht wird örtlich verändert, und zwar auf die vom "Kitz-  
büheler Ski Club" erworbenen Eigentumswohnungen im Hause  
"Josef Pirchl-Straße Nr.17, W 18 und W 19 (27/2620-stel und  
41/2620-stel Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 480  
Grundbuch 82108 Kitzbühel-Stadt - Posthof.  
Die beiden Eigentumswohnungen bestehen aus folgenden Räum-  
lichkeiten:

Wohn-/Schlafzimmer mit 23,74 m<sup>2</sup>, Flur mit 2,52 m<sup>2</sup>, Bad und  
WC mit 2,54 m<sup>2</sup>, Balkon mit 7,75 m<sup>2</sup>, weitere 2 Zimmer mit  
23,59 m<sup>2</sup> und 14,04 m<sup>2</sup>, Flur mit 3,77 m<sup>2</sup>, Bad und WC  
3,15 m<sup>2</sup>, Garderobe mit 2,90 m<sup>2</sup> und Balkon mit 7,05 m<sup>2</sup>.  
Der "Kitzbüheler Ski Club" hat de facto die beiden vorge-  
nannten Eigentumswohnungen zu einer einzigen Einheit umge-

./.

baut und saniert. Das Ausmaß, die Lage, die Einteilung und Ausstattung der Wohnungseinheit ist durch vorgenommenen persönlichen Augenschein dem Sachwalter Blasius Salvenmoser sowie der besachwalterten Hedwig Egger aus eigener Wahrnehmung bekannt.

Die Leibrentenforderung der Hedwig Egger, geb. am 18.9.1947, gemäß Vereinbarung vom 16.1. bzw. 4.3.1998 bleibt in der Zahlungspflicht der "Hotel Zur Tenne Volkhardt KG"; das Pfandrecht wird sohin in Einlagezahl 344 Grundbuch 82108 Kitzbühel-Stadt zu löschen und neu auf den Liegenschaften Einlagezahlen 39 als Haupteinlage sowie 36 und 40 jeweils als Nebeneinlagen zu übertragen sein.

2.

Rechtswandlung:

In Erfüllung seiner Verpflichtung zur Übernahme des Wohnungsrechtes, wie im Punkt 1. dieses Vertrages näher ausgeführt, räumt nunmehr der "Kitzbüheler Ski Club" - auch kurz "KSC" genannt - zugunsten der Hedwig Egger, geb. am 18.9.1947, das lebenslängliche und unentgeltliche Recht des Wohnungsgebrauches ob der Eigentumswohnungen W 18 und W 19 im Hause "Josef-Pirchl-Straße Nr.17" - Posthof - ein. Dieses eingeräumte Wohnungsrecht ist auf den dem "Kitzbüheler Ski Club" gehörigen 27/2620-stel und 41/2620-stel Anteilen samt jeweiligem Wohnungseigentum grundbücherlich einzutragen.

Hedwig Egger nimmt diese Rechtseinräumung als Ersatz für das Wohnungsrecht im Hause Hahnenkammstraße 4 b an.

Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser fallen in die Zahlungspflicht des "Kitzbüheler Ski Clubs".

Der anfallende Aufwand für die Instandhaltung der dienstbaren Räumlichkeiten sowie sonstiger Aufwendungen hat die

./.

Wohnungsberechtigte zu übernehmen. Die Benützung der Räume ist nur Hedwig Egger höchstpersönlich erlaubt und erlischt das Recht sobald sie offenbar und dauernd eine andere Unterkunft besitzt oder durch deren Ableben. Es kann darüberhinaus eine vorzeitige Beendigung dieses Wohnungsrechtes herbeigeführt werden, wenn Frau Hedwig Egger trotz mindestens einer vorausgehenden Abmahnung ein Verhalten an den Tag legt, das einen Kündigungsgrund gemäß § 19 Absatz 2 Ziffer 3 des Mietengesetzes rechtfertigen würde. Die Übersiedlung von der "Hahnenkammstraße" in den "Posthof" kann jederzeit nach eingetretener Rechtswirksamkeit dieses Vertrages über Ersuchen der Wohnungsberechtigten erfolgen.

3.

Übertragung der Pfandrechte:

Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und des Kaufvertrages vom 12.11.2001 ist wesentlich, dass die auf der Liegenschaft Einlagezahl 344 Grundbuch 82108 Kitzbühel-Stadt als Nebeneinlage haftenden Pfandrechte für die Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft gelöscht werden; in Ansehung der Eintragung C-LNr 7 - Pfandrecht für die Leibrentenforderung gemäß Vereinbarung vom 16.1.bzw. 4.3.1998 für Egger Hedwig, geb.am 18.9.1947, ist ebenso das Vorliegen einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung für die Rechtswirksamkeit vorbezeichneter rechtsgeschäftlicher Vereinbarungen erforderlich.

Die "Hotel Zur Tenne Volkhardt KG" unterstellt hiemit ersatzweise die ihr gehörigen Liegenschaften Einlagezahlen 39 als Haupteinlage sowie Einlagezahlen 36 und 40 als Nebenein-

./.

lagen jeweils Grundbuch 82108 Kitzbühel-Stadt für die Leibrentenforderung der Hedwig Egger, geb. am 18.9.1947, im Betrage von monatlich S 14.000,-- (Schilling vierzehntausend). Der vorgenannten Gesellschaft ist bekannt, daß diese Forderung wertgesichert auf der Basis des Index der Verbraucherpreise 1966 - Ausgangspunkt August 1994 zu bezahlen ist.

Diese nimmt diese Sicherheitsübertragung hiemit an und erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung und Einwilligung, dass dieses Pfandrecht in Einlagezahl 344 Grundbuch 82108 Kitzbühel-Stadt gelöscht werden kann. Die "Hotel Zur Tenne Volkhardt KG" verpflichtet sich, die Erklärung der Bank für Tirol und Vorarlberg AG wonach die folgenden Pfandrechte in Einlagezahl 344 Grundbuch 82108 Kitzbühel-Stadt gelöscht werden können umgehend beizubringen.

- C-LNr 1 - Urkunde und Pfandurkunde vom 24.3.1980, Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 3,000.000,--,
- C-LNr 2 - Urkunde und Pfandurkunde vom 24.3.1980, Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 3,000.000,--,
- C-LNr 3 - Urkunde und Pfandurkunde vom 11.8.1981, Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 9,100.000,--,
- C-LNr 4 - Urkunde und Pfandurkunde vom 19.12.1983, Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 13,800.000,--,
- C-LNr 5 - Pfandurkunde vom 15.12.1995, Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 9,100.000,--.

4.

Vertragsstrafe:

Können die grundbücherlichen Eintragungen im Sinne und nach Massgabe dieses Vertrages bis 30.4.2002 (dreißigsten April

./.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

-6-

zweitausendzwei) aus von der "Hotel Zur Tenne Volkhardt KG" zu vertretenden Gründen auf deren Liegenschaften nicht vollzogen werden, verpflichtet sich die genannte Gesellschaft eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Vertragsstrafe in Höhe von Euro 40.000 (Euro vierzigtausend) an den "Kitzbüheler Ski Club" ohne Aufschub zu bezahlen.

5.

Kosten, Vollmacht:

Die mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren werden je zur Hälfte von der "Hotel Zur Tenne Volkhardt KG" und dem "Kitzbüheler Ski Club" getragen. Beide Vertragsparteien erteilen dem öffentlichen Notar Dr. Christian Poley in Kitzbühel jede hiezu erforderliche Einschreitungs- und Zustellungsvollmacht.

6.

Vorbehalte:

Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Zustimmung durch das Bezirksgericht Kitzbühel als Pflugschaftsgericht für Hedwig Egger, geb. am 18.9.1947, abgeschlossen. Hedwig Egger besitzt die österreichische Staatsbürgerschaft. Gemäß § 9 Absatz 1 litera d des Tiroler Grundverkehrsgesetzes erklärt Hedwig Egger, geb. am 18.9.1947, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll (§ 11 Absatz 1 des zitierten Gesetzes). Dieser Vertrag erhält seine volle Rechtswirksamkeit nur dann, wenn der Kaufvertrag vom 12.11.2001 grundbücherlich eingetragen und seitens der beiden daran teilhabenden Parteien zur Gänze erfüllt wird.

./.

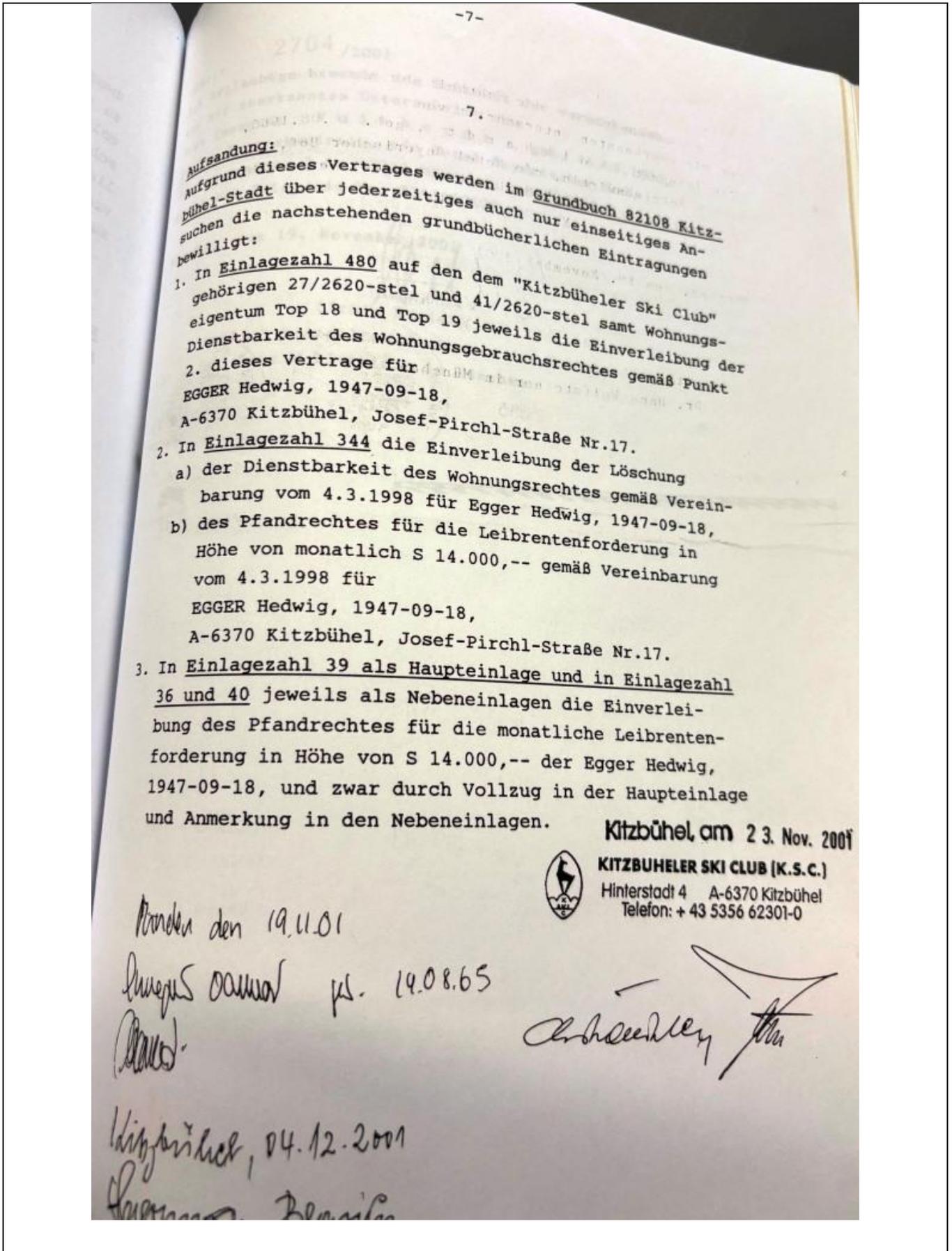


Abbildung 7: Wandlungsvertrag



## Flächenwidmungsplan



## Flächenwidmung Einzelabfrage Kitzbühel

### Einzelabfrage Flächenwidmung:

Stadtgemeinde Kitzbühel (70411) - M

**Widmungsdatum:** Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Stadtgemeinde Kitzbühel.

**Widmung:** Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)

### Lageplan:

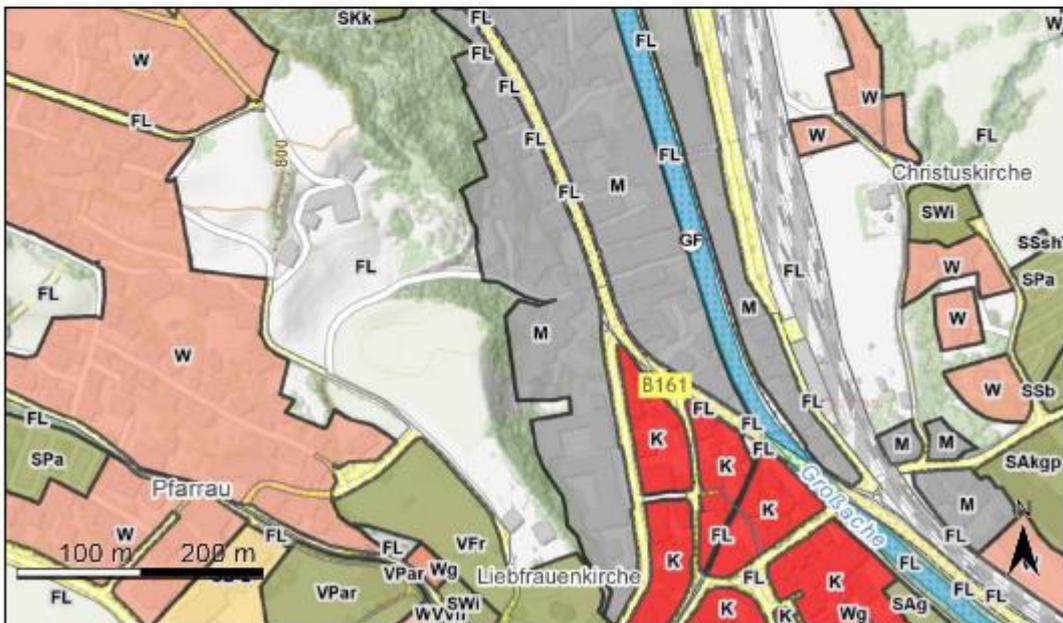


Abbildung 9: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 24.06.2025)



**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

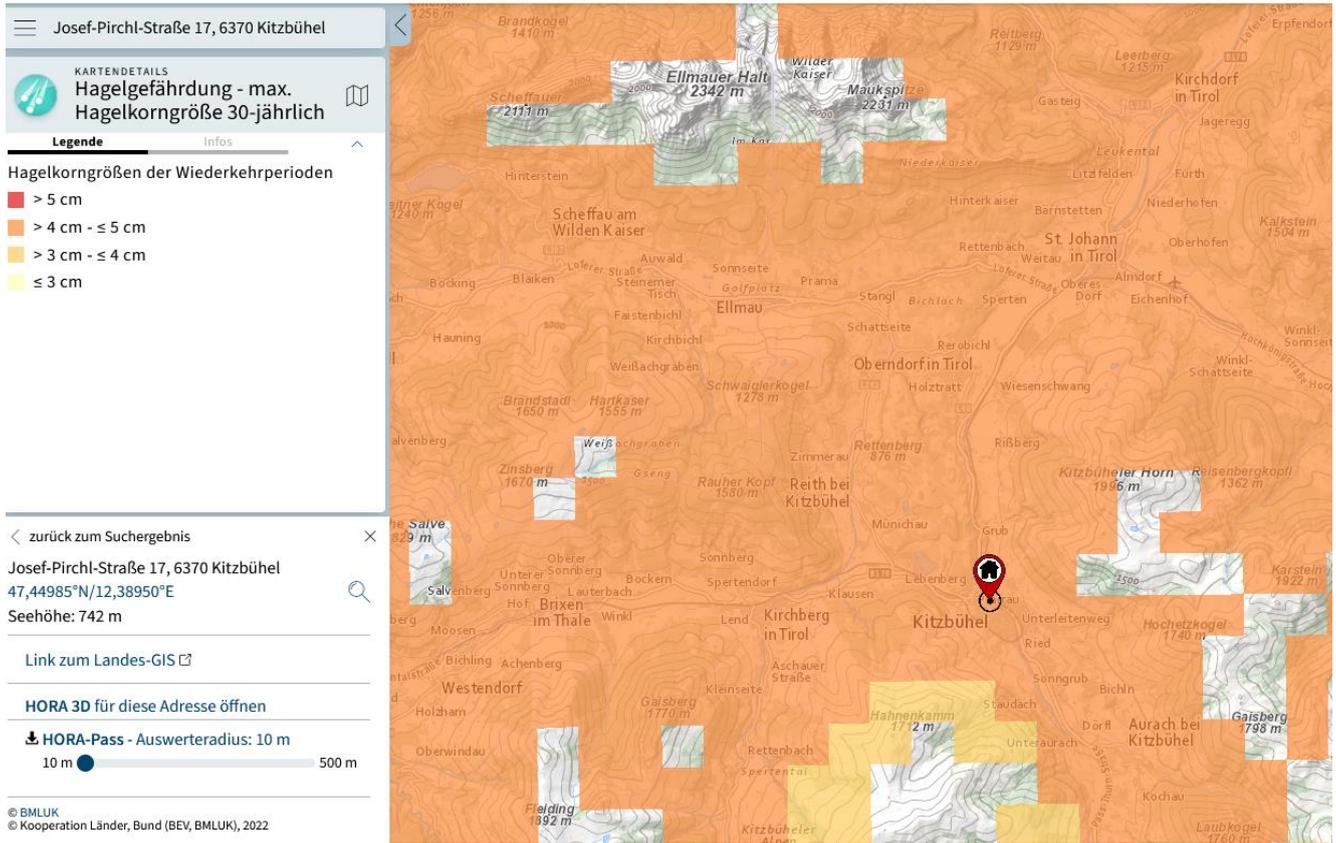


Abbildung 12: Hagelrisiko (eHORA, v. 24.06.2025)

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

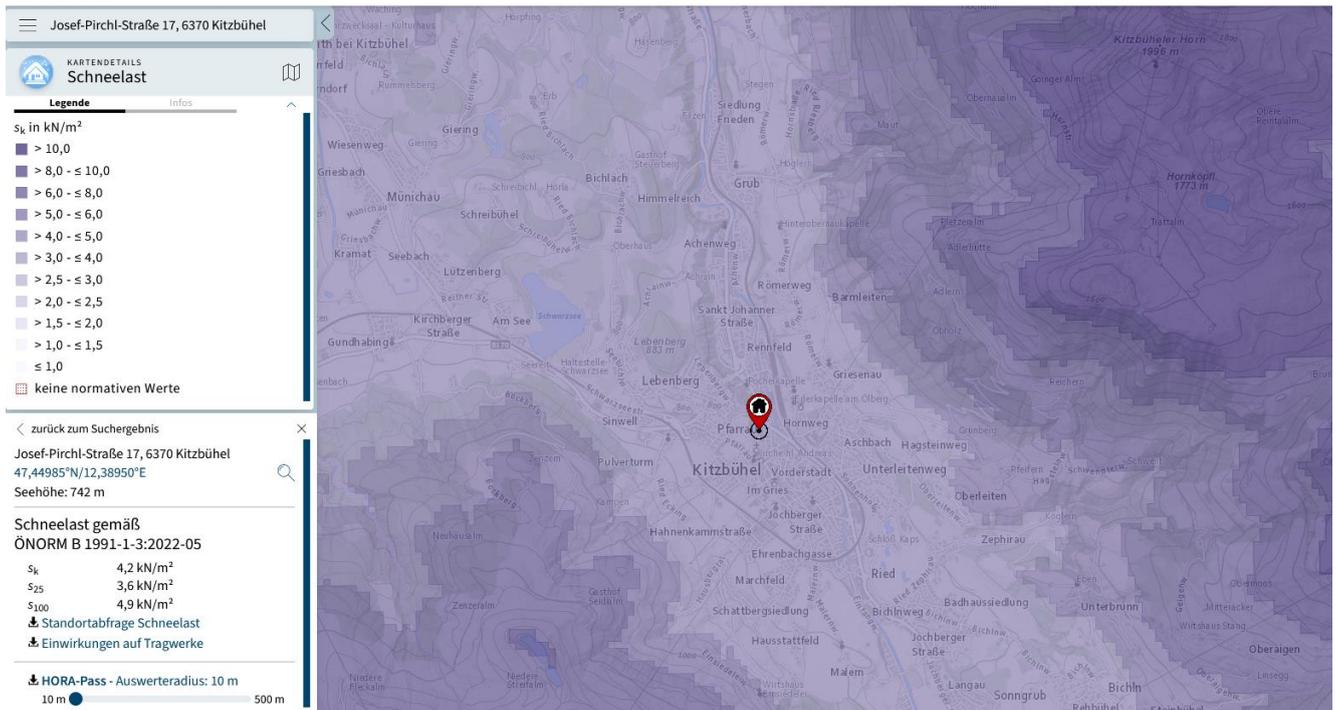


Abbildung 13: Schneelast (eHORA, v. 24.06.2025)

## HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### HORA-Pass

Adresse: Josef-Pirchl-Straße 17, 6370 Kitzbühel  
 Seehöhe: 742 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,44985° N | 12,38950° O

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

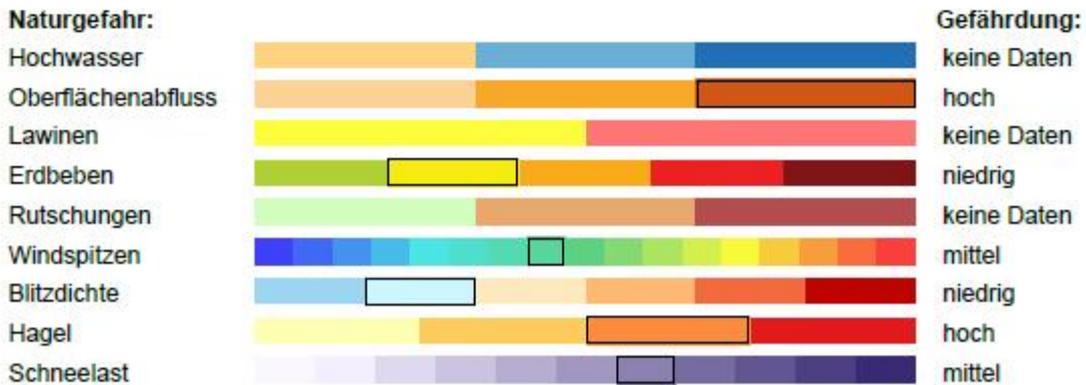


Abbildung 14: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 24.06.2025)

**Legende und weiterführende Informationen**

**i Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**i Erdbeben<sup>1</sup>**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**i Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**i Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**i Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**i Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

Abbildung 15: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 24.06.2025)

## Altlastenkataster

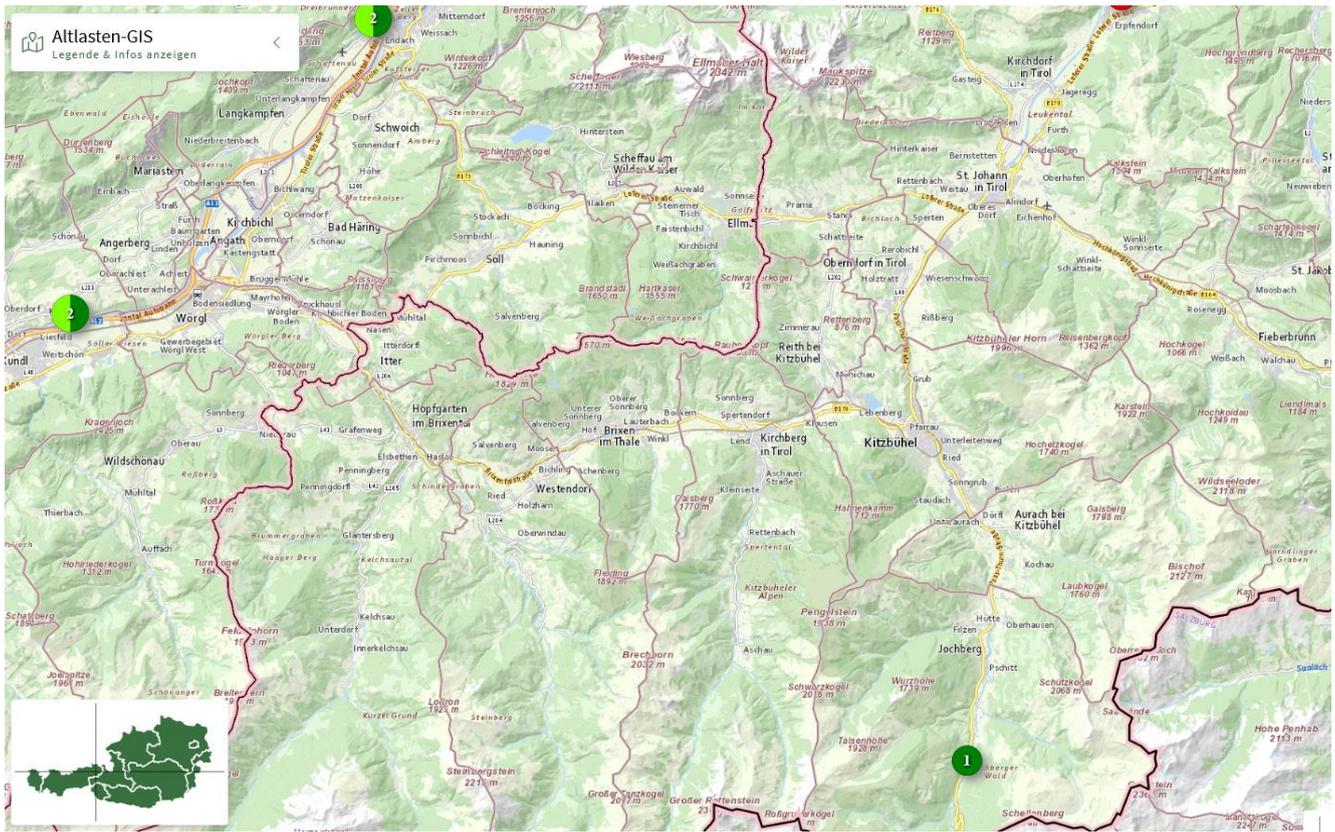
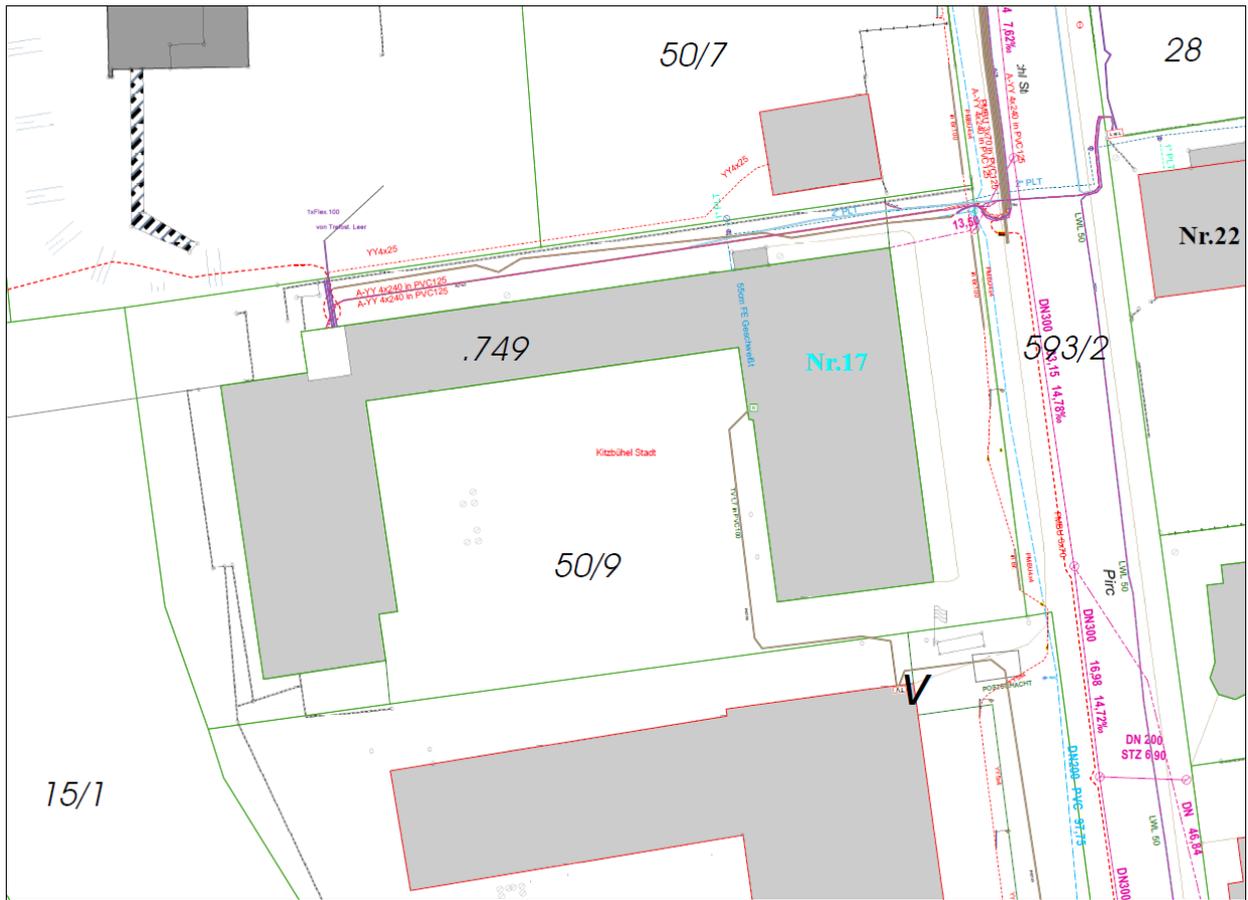


Abbildung 16: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 24.06.2025)

Leitungsauskunft



Jochbergerstrasse 36, 6370 Kitzbühel, Tel.: 05356/65651, Fax.: 05356/65651-25

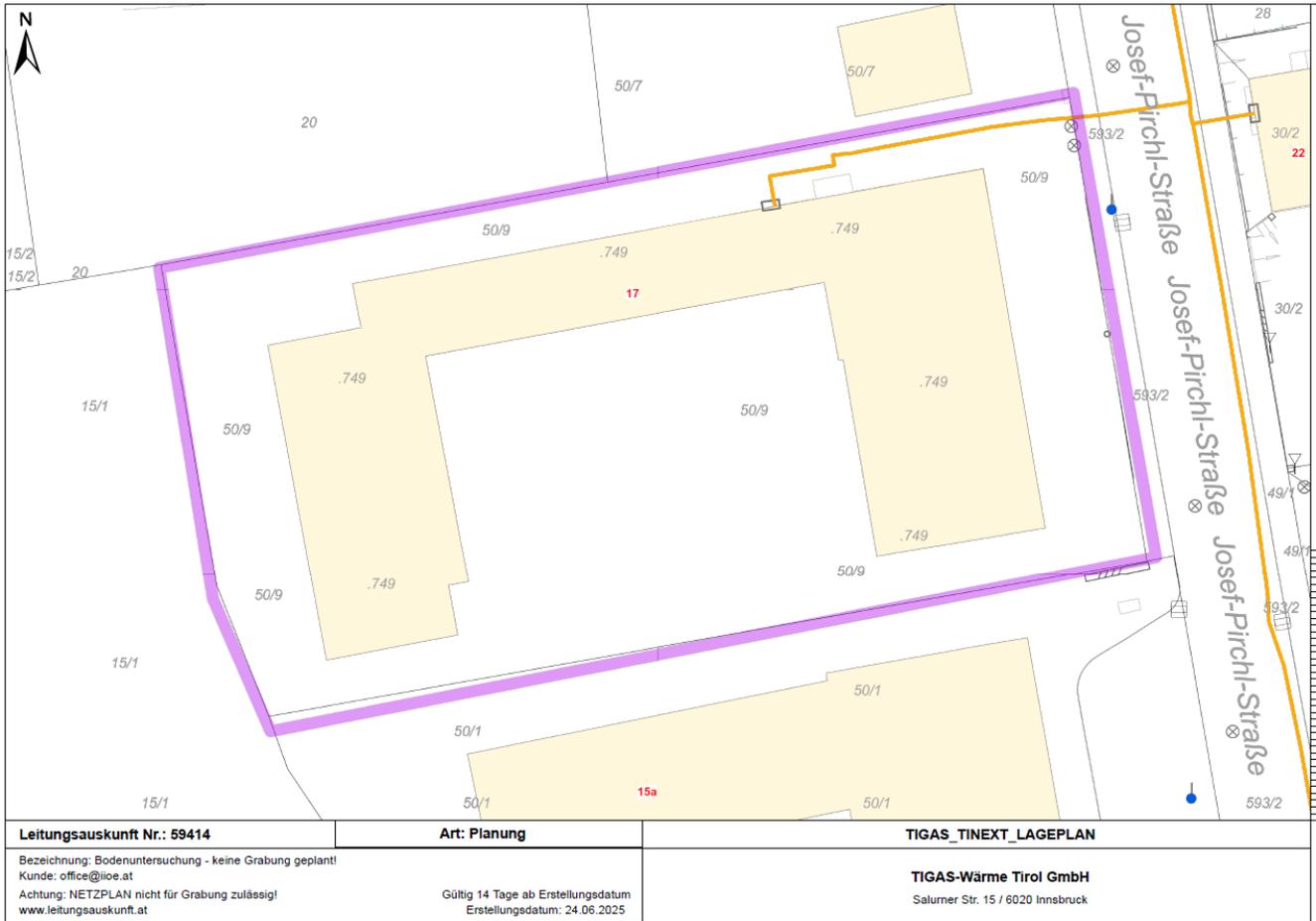
Legende Einbauten Stadtwerke Kitzbühel

- Strom
- Wasser
- Verkehrsbetrieb
- Kabel-TV
- Internet
- Kanal

Hochspannung	Stromobjekte
Niederspannung	Laternen
Strassenbeleuchtung	Alle Verbindungsmuffen sämtlicher Kabel
Kabel TV	TV od. LWL Objekte
Verrohrung	
LWL Kabel	
Haupttrinkwasserleitung	Hydrant
Nebentrinkwasserleitung	Wasserschieber
Hausrinkwasserleitung	Wasserschacht
Schmutzwasserhauptkanal	Kanaldeckel
Schmutzwasserbenkanal	Strassenablauf
Schmutzwasserhauskanal	Sickerschacht
Regenwasserhauptkanal	
Regenwasserhauskanal	
Grundgrenzen	Grenzpunkte

Stand Jänner 2020

Abbildung 17: Leitungsplan & Legende (Stadtwerke Kitzbühel, v. 24.06.2025)



**LA-Anfragefläche**

**Legende - TIGAS / TINEXT**

**TIGAS / TINEXT Lageplan**

**Gas**

- Hochdruckleitung
- Mitteldruckleitung
- Niederdruckleitung
- Leitung nicht in Betrieb
- Leitung stillgelegt
- Absperrorgan
- Marker
- Station

**projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme**  
genaue Rohrleitungslage unbekannt

- Rohrleitung in Errichtung
- Rohrleitung in Betrieb

**Kathodischer Korrosionsschutz**

- KKS Leitung
- Meßstelle

**Fernwirkanlage**

- Fernwirkkabel

**Fernwärme**

- Vorlauf
- Rücklauf
- Meiðeleitung
- Absperrorgan

**FTTH**

- Kabelschlauch
- FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

Die TIGAS-Wärme Tirol GmbH (kurz TIGAS) / TIWAG-Next Energy Solutions GmbH (kurz TINEXT) sind vor Beginn von Grabungsarbeiten aufgrund der vorhandenen Leitungsinfrastruktur gemäß der bestehenden Vorschriften und geltenden Richtlinien rechtzeitig zu verständigen, damit die Rohrleitungsachse ausgesteckt und falls erforderlich Vorsorge für die Stellung einer Leitungsaufsicht getroffen werden kann.

**GAS:**  
Herr Gutsch (0664 / 82 64 383) - Bezirke Kufstein, Kitzbühel, Schwaz (ausgenommen Weer)  
Herr Gallop (0664 / 62 19 969) - Bezirk Innsbruck-Stadt  
Herr Steiner (0664 / 88 57 72 40) - Bezirke Innsbruck Land (einschließlich Weer), Imst und Landeck

Im Falle einer Anlagenbeschädigung, auch kleinster Art, ist die Schadensstelle unverzüglich abzusichern, und die TIGAS-Wärme Tirol (kurz TIGAS) unverzüglich unter der Gasrufnummer 128 zu verständigen.

**FERNWÄRME:**  
TIGAS - Wattens bis Völs  
Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)  
Herr DI (FH) Gamber (0664 / 62 19 980)

TINEXT 0800 818 819  
Heizwerk Längenfeld (0)50607-28400  
Stadtwärme Lienz (0)50607-20900

Den Anordnungen der Leitungsaufsicht der TIGAS / TINEXT ist zur Vermeidung von Schäden oder Gefährdungen der Leitungsinfrastruktur Folge zu leisten. Bei Gefahr im Verzug ist die TIGAS / TINEXT zu Ersatzmaßnahmen berechtigt.

Stand: April 2024

Abbildung 18: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 24.06.2025)



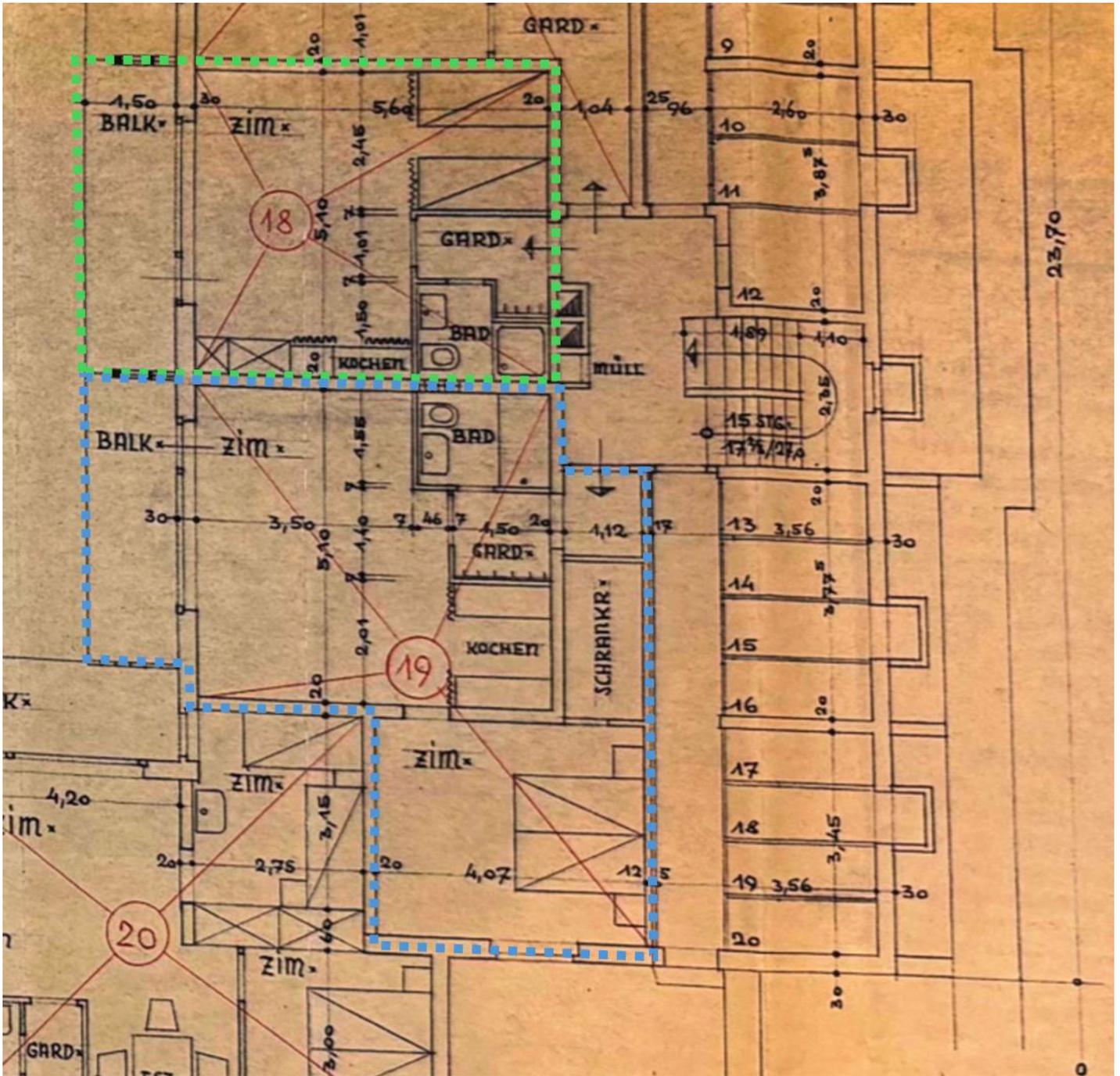


Abbildung 20: Grundriss - Detailansicht

**Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)**



*Abbildung 21: Frontansicht Straßentrakt*



*Abbildung 22: Frontansicht Straßentrakt*



*Abbildung 23: Frontansicht Straßentrakt*



*Abbildung 24: Frontansicht Straßentrakt*



*Abbildung 25: Rückansicht Straßentrakt*



*Abbildung 26: Rückansicht Straßentrakt  
& Verbindungsgang*



*Abbildung 27: Ansicht Hangtrakt*



*Abbildung 28: Bsph. Eingangsbereich*



*Abbildung 29: Bsph. Eingangsbereich*



*Abbildung 30: Treppenhaus*



*Abbildung 31: Treppenhaus*



*Abbildung 32: Rückseitige Stützmauer (Hanglage)*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025



*Abbildung 33: Treppenhaus*



*Abbildung 34: Treppenhaus*



*Abbildung 35: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 36: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 37: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 38: Tür Top 18*



*Abbildung 39: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 40: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 41: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 42: Wohnungseingang Top 19*



*Abbildung 43: Bsph. Elektroinstallation*



*Abbildung 44: Wohnungseingang Top 19*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025



Abbildung 45: Wohnbereich Top 19



Abbildung 46: Wohnbereich Top 19



Abbildung 47: Wohnbereich Top 19



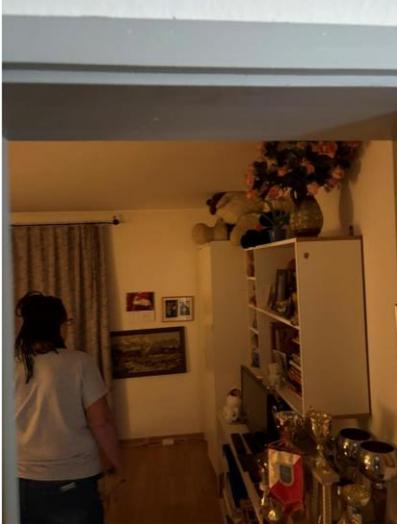
Abbildung 48: Wohnbereich Top 19



Abbildung 49: Wohnbereich Top 19



Abbildung 50: Wohnbereich Top 19



*Abbildung 51: Schlafzimmer Top 19*



*Abbildung 52: Schlafzimmer Top 19*



*Abbildung 53: Schlafzimmer Top 19*



*Abbildung 54: Schrankraum Top 19*



*Abbildung 55: Badezimmer*



*Abbildung 56: Badezimmer*



*Abbildung 57: Badezimmer*



*Abbildung 58: Badezimmer*



*Abbildung 59: Badezimmer*



*Abbildung 60: Badezimmer*



*Abbildung 61: Badezimmer*



*Abbildung 62: Badezimmer*



*Abbildung 63: Durchgangstür W18/W19*



*Abbildung 64: Flur Top 18*



*Abbildung 65: Flur Top 18*



*Abbildung 66: Flur Top 18*



*Abbildung 67: BspH. Zimmertüren*



*Abbildung 68: Wohnbereich Top 18*



*Abbildung 69: Wohnbereich Top 18*



*Abbildung 70: Wohnbereich Top 18*



*Abbildung 71: Einbauküche Top 18*



*Abbildung 72: Einbauküche Top 18*



*Abbildung 73: Einbauküche Top 18*



*Abbildung 74: Einbauküche Top 18*



*Abbildung 75: Einbauküche Top 18*



*Abbildung 76: Einbauküche Top 18*



*Abbildung 77: Bsp. Parkettboden*



*Abbildung 78: Ausblick v. Balkon*



*Abbildung 79: Fehlender Beschlag*



*Abbildung 80: Fehlender Beschlag*



*Abbildung 81: Balkon / Fensterfront*



*Abbildung 82: Balkon Top 18*



*Abbildung 83: Balkon Top 19*



*Abbildung 84: Balkon Top 19*



*Abbildung 85: Balkon Top 19*



*Abbildung 86: Balkon Top 19*



*Abbildung 87: Ausgang zum Balkon*



*Abbildung 88: Ausgang zum Balkon*



*Abbildung 89: Bsph. Kellerabteile*



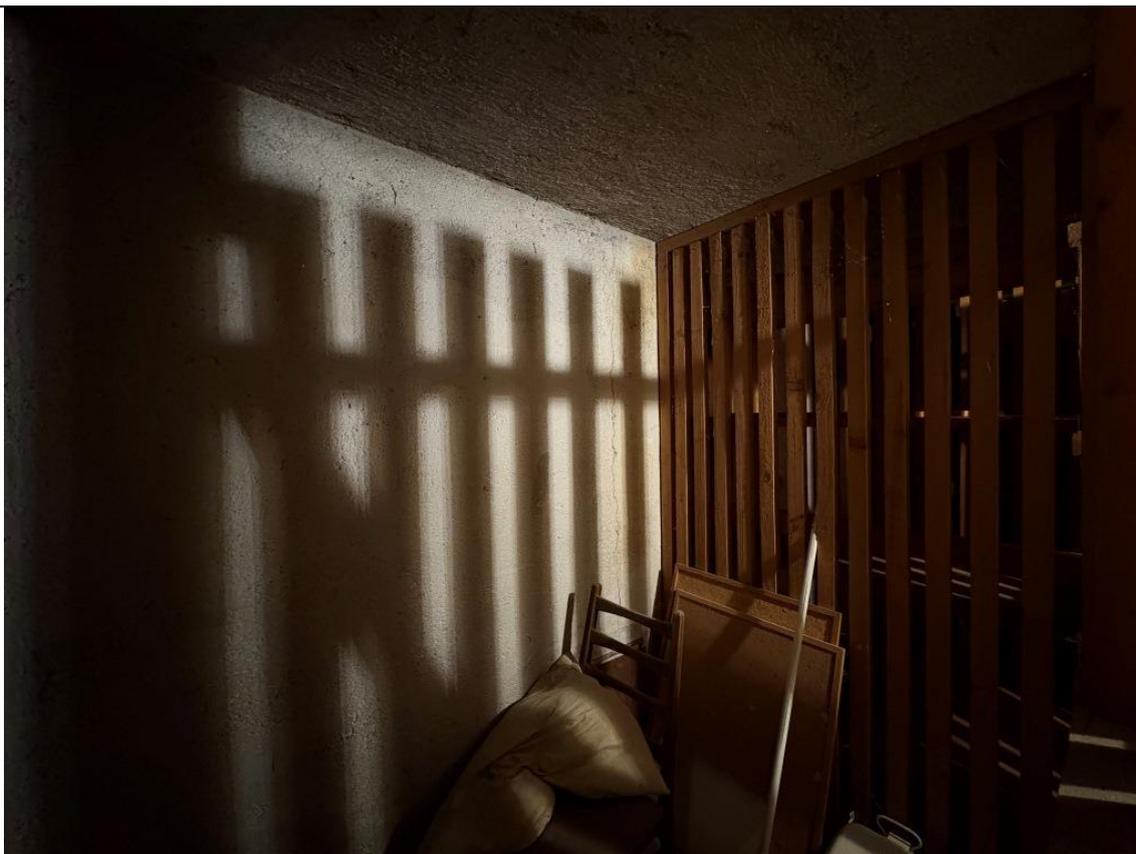
*Abbildung 90: Bsph. Kellerabteile*



*Abbildung 91: Bsph. Kellerabteile*



*Abbildung 92: Bsph. Kellerabteile*



*Abbildung 93: Bsph. Kellerabteile*

## Flächenzusammenstellung

<b>Zusammenstellung der Flächen - Top W 18 &amp; W 19</b>					
<b>Etage/Nr. der Einheit</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnnutz- fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Balkon in m<sup>2</sup></b>	<b>Bruttogrund- fläche in m<sup>2</sup> *</b>
<b>Wohnung Top W18</b>					
Wohn-/Schlafzimmer	23,74	23,74			31,80
Flur	2,52	2,52			
Bad & WC*	2,54	2,54			
Balkon	7,75			7,75	
<b>Wohnung W18 gesamt</b>	<b>36,55</b>	<b>28,80</b>	<b>0,00</b>	<b>7,75</b>	<b>31,80</b>
<b>Wohnung Top W19</b>					
Zimmer 1	23,59	23,59			52,73
Zimmer 2	14,04	14,04			
Flur	3,77	3,77			
Bad & WC	3,15	3,15			
Garderobe	2,90	2,90			
Balkon	7,05			7,05	
<b>Wohnung W19 gesamt</b>	<b>54,50</b>	<b>47,45</b>	<b>0,00</b>	<b>7,05</b>	<b>52,73</b>
<b>Summe</b>	<b>91,05</b>	<b>76,25</b>	<b>0,00</b>	<b>14,80</b>	<b>84,53</b>
* kein Zugang zum Bad via Top W18 (vgl. Ausführungen im Gutachten!)					

Abbildung 94: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

## Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung					
<b>Objektbezeichnung</b>	Top W18 & W19	<b>Besichtigt</b>	am	21.05.2025	
<b>Straße</b>	Josef-Pirchl-Straße 17		<b>durch</b>	SV Bienert	
<b>Ort</b>	Kitzbühel	<b>Stichtag</b>		21.05.2025	
<b>ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG</b>					
<b>Lage</b>	Gut	<b>Baujahr</b>	1965		
<b>Bauweise</b>	Offen	<b>letzte Sanierung</b>	Teilsaniert		
<b>Ausstattung</b>	Einfach	<b>im Jahr</b>	fortlaufend		
<b>Bauzustand</b>	Kleine Mängel	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allg. Mischgebiet		
<b>Grundriss/Fungibilität</b>	Weniger funktional	<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden		
<b>Betriebsnotwendigkeit</b>	keine Angabe				
<b>ERMITTLUNG DES BODENWERTES</b>					
<b>Weitere Lagemerkmale</b> siehe Gutachten					
<b>Grundstücksbeschaffenheit</b> siehe Gutachten					
<b>Grundstücksflächen</b>					
<b>Bezeichnung</b> <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	<b>Flurstücks-Nr.</b>	<b>Fläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Bodenrichtwert</b> <small>Vergleichsobjekt EURO/m<sup>2</sup></small>	<b>Bodenwert</b>	
Wohngebiet (unbelastet)		2.404	4.421,99	10.630.460	
<b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.404</b>			
<b>Anpassung Bodenrichtwert</b>					
<b>Bezeichnung</b>	<b>Anpassung an das Maß der baul. Nutzung</b> <small>Umrechnungskoeffizient</small>		<b>Bodenwert</b> <small>angep. EURO/m<sup>2</sup></small>	<b>Bodenwert</b> EURO	
Liegenschaft			4.421,99	10.630.460	
Wohnungsanteil Top W18	27	von 2.620		109.551	
Wohnungsanteil Top W19	41	von 2.620		166.355	
<b>Bodenwert (EURO) - Top W18 &amp; W19</b>				<b>275.905</b>	
<b>ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES</b>					
<b>Bezeichnung/ Nutzung</b> <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	<b>Branche des Mieters</b>	<b>Vermietbare Fläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Derzeitige Miete*</b> <small>EURO/m<sup>2</sup> bzw. Stück</small>	<b>nachhaltige Miete</b> <small>EURO/m<sup>2</sup> bzw. Stück</small>	<b>Rohrertrag p.a.</b> EURO
Wohnung Top W18	Wohnen	28,80	0,00	12,50	4.320
Wohnung Top W19	Wohnen	47,45	0,00	12,50	7.118
<b>Vermietbare Nutzfläche (m<sup>2</sup>, ohne Stellplätze)</b>		<b>76,25</b>			
<b>Rohrertrag (EURO p.a.)</b>				<b>11.438</b>	

Abbildung 95: Ertragswertberechnung (1/2)

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W18&W19 – EINE Wohnung

Josef-Pirchl-Straße 17 – A-6370 Kitzbühel

August 2025

<b>ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>			
		in % vom Rohertrag	EURO
<b>Betriebskosten</b>	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Betriebskosten</b>		0,00%	
<b>Verwaltungskosten</b>	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Verwaltungskosten</b>		0,00%	0
<b>Instandhaltungskosten</b>	je m² vermietb. Nfl.: <b>14,25</b> (in EURO p.a.)	9,50%	1.087
<b>Mietausfallwagnis</b>		3,00%	343
<b>Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)</b>		<b>12,50%</b>	<b>1.430</b>
<b>REINERTRAG (EURO p.a)</b>			<b>10.008</b>
<b>VERZINSUNG DES BODENWERTES</b>			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,05%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,25%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,05%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktisiko)		0,00%	
<b>Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)</b>		<b>3,10%</b>	<b>8.553</b>
<b>REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)</b>			<b>1.455</b>
<b>ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR</b>			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr		1965	
fiktives Alter		60	
rechnerische RND		15	
Gutachtliche Veränderung RND		0	
<b>Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)</b>		<b>15</b>	<b>11,85</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)</b>			<b>17.242</b>
<b>ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN</b>			
Bezeichnung		Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Div. Reparaturarbeiten - pauschal		-5.000,00	-5.000
<b>Zu- bzw. Abschlag (EURO)</b>			<b>-5.000</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)</b>			<b>12.242</b>
<b>GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)</b>			<b>12.242</b>
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
<b>ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)</b>			<b>288.147</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>288.147</b>

Abbildung 96: Ertragswertberechnung (2/2)

## Sachwertberechnung

<b>Gebäudesachwertschätzung</b>			
<b>Objektbezeichnung</b>	Top W18 & W19		
<b>Adresse</b>	Josef-Pirchl-Straße 17		
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	2.404	<b>GFZ (IST)</b>	k.A.
<b>Bauart</b>	Massivbau		
<b>vorherrschende Nutzung</b>	Wohn- und Geschäftshaus		
<b>Baujahr (fiktiv)</b>	1965	<b>Stichtag</b>	2025
<b>Nutzung</b> (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Nutzflächenfaktor</b>	<b>Wohnnutzfläche</b> m <sup>2</sup>
Wohnung Top W18	31,80	91%	28,80
Wohnung Top W19	52,73	90%	47,45
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
<b>Summe BGF</b>	<b>92,98</b>		
<b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>	in EURO/m <sup>2</sup> BGF resp. EURO/St.		
Wohnung Top W18 & W19	2.000		185.966
<b>Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>185.966</b>
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		19,0%	35.334
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		1,5%	2.789
Außenanlagen (%)		3,0%	5.579
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>229.668</b>
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		75	
Alter des Gebäudes in Jahre		60	
Restnutzungsdauer in Jahre		15	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		15	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
<b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>		<b>-80%</b>	<b>-183.734</b>
<b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>			<b>45.934</b>
Div. Reparaturarbeiten - pauschal		<b>-5.000,00</b>	<b>EURO</b>
<b>Abschläge</b>		<b>-10,89%</b> ca.	<b>-5.000</b>
keine		0	
<b>Zuschläge</b>		<b>0,00%</b> ca.	<b>0</b>
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>40.934</b>
Bodenwert (anteilig)			275.905
<b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>275.905</b>
<b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>			<b>316.839</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>316.839</b>

Abbildung 97: Sachwertberechnung