
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 07. August 2025
Az.: 3 E 1480/25b
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über die Verkehrswerte (i.S.d. § 2 (2) LBG) der ug WEG-Anteile der Liegenschaft

Oberndorf, Paß-Thurn-Straße 22-24 bei Kitzbühel in Tirol

Katastralgemeinde: Oberndorf
Grundstücksnummer: 4367/11
Grundbuch: Kitzbühel
Grundbuchkennzahl: 82110
Einlagezahl: 1342
Wohnungseigentum: WEG an Top 1.2.1 Anteil: 80/7.566, B – L N R. 159

WEG an TG 51 Anteil: 7/7.566, B - L N R. 160

WEG an TG 52 Anteil: 7/7.566, B - L N R. 161

Insgesamt 94/7.566 Anteile

Eigentümer: HVM GmbH
Paß-Thurn-Straße 22,
A – 6372 Oberndorf
zum Wertermittlungsstichtag: 30.06.2025

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

**Verkehrswert¹ der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
(ohne Zubehör) zum Stichtag
30.06.2025:**

Top 1.2.1 Anteil: 80/7.566, B – L N R. 159

197.000,-- Euro

(in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro)

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
(ohne Zubehör) zum Stichtag
30.06.2025:**

der KFZ-Tiefgaragenabstellplatz 51 B – L N R. 160

19.000,-- Euro

(in Worten: neunzehntausend Euro)

**Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen WEG-Anteile
(ohne Zubehör) zum Stichtag
30.06.2025:**

der KFZ- Tiefgaragenabstellplatz 52 B – L N R. 161

19.000,-- Euro

(in Worten: neunzehntausend Euro)

**Zeitwert des mit zu
versteigernden Zubehörs (von
Top 1.2.1):**

5.000,- Euro

(in Worten: fünftausend Euro)

¹ Anmerkung: alle Verkehrswerte exkl. Umsatzsteuer und gerundet auf volle hundert Euro.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



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

A. | VORBEMERKUNG

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

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist ein Sachverständigengutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Gutachters über den Marktwert der Liegenschaft. Der Gutachter verfügt darüber hinaus über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der internationalen Bewertungspraxis und verfügt über zwei international anerkannte Zertifizierungen (MRICS und REV). Die erforderlichen weiteren Verifizierungen der zu Grunde gelegten Prämissen für eine Marktwertermittlung wurden hier – 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 83 Seiten, davon 38 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	15
3. Baurechtliche Ausweisung	17
4. Sonstige rechtliche Angaben	18
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	20
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	20
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	21
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	22
4. Erschließungszustand des Grundstücks	23
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	25
1. Gebäudeeckdaten.....	25
2. Gebäudeausführung und –ausstattung (allgemein).....	26
2.1. Ausführung und –ausstattung (Objekt insgesamt).....	26
2.2. Ausführung und –ausstattung (WE-Einheit Top 1.2.1, BLNr. 159, 80/7.566).....	28
3. Gebäudezustand (allgemein).....	29
4. Sonstige Informationen zum Objekt	30
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	31
1. Allgemeines.....	31
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	32
3. Bodenwertermittlung	32
4. Ableitung des Ertragswertes	35
4.1. Ertragsverhältnisse.....	35
4.2. Rohertrag	35
4.3. Bewirtschaftungskosten.....	36

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

4.4. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38
4.5. Vervielfältiger	39
4.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	39
4.7. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 1.2.1 (ohne Zubehör)	40
4.8. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert TG 51	40
4.9. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert TG 52	41
5. Verkehrswert	42
G. BESONDERE BEMERKUNGEN	44
H. ANLAGEN	45
Lage im Raum	46
Grundbuchauszug	50
Gefahrenzonendarstellung	52
HORA Pass (Zusammenfassende <i>Darstellung v. Naturgefahren</i>)	54
Flächenwidmungsplan	56
Auszug Verdachtsflächenkataster	57
Bebauungsplan	58
Leitungspläne	59
Lageplan	60
Grundrisse Tiefgaragenstellplätze	61
Grundriss Top 1.2.1, B. LNr. 159	63
Bilddokumentation (allgemein)	64
Ertragswertberechnung Top 1.2.1, B. LNr. 159	78
Ertragswertberechnung (Tiefgaragenstellplätze je mit 7/7.566 Anteilen)	80
Ertragswertberechnung (Tiefgaragenstellplätze je mit 7/7.566 Anteilen)	82

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A - 6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	HYPO TIROL BANK AG Meraner Straße 8 A – 6020 Innsbruck <i>Vertreten durch:</i> - Hinweis: Gem. Gerichtsakt kein rechtlicher Vertreter.
Verpflichtete Partei:	HVM GmbH Paß-Thurn-Straße 23 A – 6372 Oberndorf <i>Vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	HVM GmbH (Geschäftsführer: Valentin Häffner)
Auftrag vom:	19. Mai 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 (oben bezeichnete WEG-Anteile sowie TG Stellplätze), 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 nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	30.06.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

Wertermittlungsgrundlagen:² Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Exekutionsordnung (EO),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2024 in „Der Sachverständige“ Heft
2/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gericht-
lich 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,
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkunden-
sammlung beim Grundbuch),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 30.06.2025),
Grundbuchauszug EZ 1342 (v. 01.07.2025),
Mikrolageplan (tiris online, v. 01.07.2025),
Makrolageplan (tiris online, v. 01.07.2025),
Übersichtskarte (google maps online, v. 01.07.2025),
Orthofoto (google maps online, v. 01.07.2025),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 01.07.2025),
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 01.07.2025),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 01.07.2025),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 01.07.2025),
Baubewilligung, 153/9/10 (v. 04.05.2010),
Tekturbescheid nebst Plänen, 153/9A/10 (v. 16.11.2010),

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

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

Tekturbescheid nebst Plänen, 153/9B/10 (v. 16.11.2011),
Baubewilligung, 153/18/16, Umbau Aufgang BT 2 (v. 22.07.2016),
Baubeginnmeldung (v. 25.07.2016),
Mitteilung der Gemeinde Oberndorf über Zahlung der öffentlichen Angaben
(v. 08.07.2025),
Mitteilung T-Netz über Niederspannungsleitungen (v. 15.04.2010),
Protokolle der Eigentümerversammlung vom 19.11.2024, 14.03.2024 und
vom 11.10.2022 (von der Hausverwaltung per Mail v. 07.07.2025),
Nutzwertgutachten, TZ 1442/12 (Dr. Neumayr, v. 25.01.2012),
Kaufvertrag TZ 4244/2017: Top 1.2.1, TG 51, TG 52 (v. 18.07.2017),
Einreichplan BT 2 Ausführungsänderung Treppenhaus und Tops (v.
27.05.2016),
Vermessungsurkunde (v. 30.03.2010),
Betriebskostenabrechnung der Einheiten (v. 31.12.2024),
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 01.07.2025),
Auskünfte vom Bauamt per Mail (v. 08.07.2025),
(Nutz-)flächenaufstellung gem. Nutzwertgutachten sowie gem. Baubescheid,
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 07.07.2025),
Bebauungsplan Ve 1-2-413/75-6 (v. 09.11.2010),
Auskünfte der Hausverwaltung, diverser Mailverkehr (07.07.2025),
Dienstbarkeitsvereinbarungen TZ 3818/2011, TZ 1442/2012, TZ 2520/2010,
TZ 3638/2010,
Kaufvertrag TZ 4244/2017 (v. 18.07.2017),
Baubeschreibung (v. 22.03.2010),
Flächen- und Kubaturberechnungen (v. 25.08.2011),
Bescheid Vermessungsamt Kufstein Dienststelle Kitzbühel (v. 11.12.2009),
Energieausweis (v. 20.11.2009),
Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen,
Arbeitsmarktdaten (AMS),
Bilddokumentation und Fotos,

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

	WKO-Immobilienpreisspiegel 2025, Leitungspläne (TINETZ-Tiroler Netze GmbH, v. 24.06.2025). Lageplan (aus der Einreichplanung).
Tag der Ortsbesichtigung:	30. Juni 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Valentin Häffner (Verpflichtete Partei/Vertreter HVM GmbH), Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), MScRE Maximilian Spanner (Mitarbeiter SV), Dauer des Ortstermins: von ca. 13:15 bis ca. 14:00 Uhr.
Allgemeine Annahmen:	• Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen. • Da es sich um Büros, sonstige Gewerbeeinheiten handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall an Unternehmen veräußert werden, wird der Verkehrswert exklusive Umsatzsteuer ermittelt. • Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 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. • Vom Gutachter kann nicht einer Stellungnahme in Bezug auf die Grundgrenzen bzw. die jeweiligen Grenzabstände abgegeben werden. Hierzu wäre nur ein Sachverständiger des Vermessungswesens befähigt. • 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 Gemeinde Oberndorf (Mail v. 08.07.2025) mitgeteilt, dass offenen Forderungen an Kommunalsteuer bestehen. Diese ist jedoch eine im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht wertrelevant. Weitere sonstige Rückstände wurden nicht mitgeteilt. Die Bewertung erfolgt daher 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 kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.
- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.

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 Ei-

- Für die gegenständliche Wohnungseigentümergeinschaft bestehen zum

gentümergeinschaft und
Betriebskosten:

Stichtag 31.12.2024 Rücklagen i.H.v. – 170.968,53 Euro

- Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 2,10 Euro/m²/pm (netto) bzw. 14,46 Euro/Stk/pm (netto) für die Stellplätze und umfassen im Wesentlichen:
 - Grundsteuer
 - Wasser- und Kanalgebühr
 - Gebäudeversicherung
 - Müllabfuhr
 - Kleinmaterial
 - Verwaltung
 - Bankspesen und Zinsen
 - Winterdienst
 - Lifte
 - Service sonstige
 - Reparaturen und Instandhaltung
 - Finanzamt
- Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind in den obigen Angaben nicht enthalten. Auch auf Nachfrage wurde kein Vertrag oder eine rechtliche Detailregelung zu diesem Vorgehen dem Gutachter vorgelegt, weshalb hier davon ausgegangen wird, dass künftige Eigentümer oder deren Mieter marktübliche Kosten für Heizen und Warmwasser tragen müssen. Jedoch sollten sich die Kosten hierfür am unteren Ende der Bandbreite bewegen, da das Objekt auf der Internetseite mit sehr geringen Heizkosten wirbt. In der Mietfläche selbst befanden sich mobile Kühlgeräte.
- Die aktuelle Vorschreibung an Betriebs- Kredit- und Rücklagenkosten (ohne Heiz- und Kühlkosten) beträgt ca. 4,25 Euro/pm/m² (netto).

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen, Außenanlagen,
- Eingangsbereiche, Kellergeschoss (begehbare Bereiche),
- Treppenhäuser,
- Bewertungsgegenständliche WEG sowie Tiefgaragenabstellplätze,
- Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 01.07.2025 bestehen im C-Lastenblatt³ insbesondere folgende Eintragungen:

1) Lfd. Nr. 1 a: Dienstbarkeit Stand 1904 2520/2010

Dienstbarkeit das zum Haus- und Wirtschaftsbedarf nötige Wasser aus der im nordöstlichen Teil des Gst. 4367/1 entspringenden Quelle mittels Trog zu fangen und in unterirdisch gelegten Röhren in gerader Richtung über 4367/11 zu Gst. .463 zu leiten.

Es ergibt sich hieraus nur eine geringfügige Einschränkung der Gesamtfläche. Die Nutzbarkeit der WEG-Einheiten ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

Diese Belastung ist sehr geringfügig wertrelevant und wird bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt.

2) Lfd. Nr. 6 a: Dienstbarkeit 3638/2010

Dienstbarkeit der Mitbenützung der Tiefgaragenzufahrt auf Gst. 4367/11 für Gst. 4367/7.

Es ergibt sich hieraus nur eine geringfügige Einschränkung da ggf. eine minimal höhere Abnutzung erfolgt (die Rechtenutzung erfolgt unentgeltlich) und mehr Verkehr stattfindet. Die Nutzbarkeit der WEG-Einheiten ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

Diese Belastung ist sehr geringfügig wertrelevant und wird bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt.

3) Lfd. Nr. 8 und 9: Vereinbarung zur WEG

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 sowie Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002.

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

Dieser Eintragung wird keine besondere Wertrelevanz beigemessen.

4) Lfd. Nr. 10: Dienstbarkeit 1442/2012

Dienstbarkeit der Verlegung und Erhaltung von Infrastrukturzuleitungen aller Art der Zufahrt durch die Tiefgarage für 4367/12 sowie 4367/13.

Dieser Eintragung wird keine besondere Wertrelevanz beigemessen. Auch deshalb, weil die Rechteeinräumung auf Gegenseitigkeit beruhte.

5) Lfd. Nr. 11: Dienstbarkeit 1442/2012

Dienstbarkeit des Heranbauens an die Grundgrenze für 4367/12.

Dieser Eintragung wird keine besondere Wertrelevanz beigemessen. Auch deshalb, weil die Rechteeinräumung auf Gegenseitigkeit beruhte.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 01.07.2025 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

1) Lfd. Nr. 2 a 2520/2010:

Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst. 4367/1 sowie 4367/2

Hierbei handelt es sich um ein Recht, welches der allgemeinen Nutzung und Erschließung der Liegenschaft dient, weshalb keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt.

2.) Lfd. Nr. 4 a 3818/2011:

Recht der Verlegung von Stromleitungen auf Gst. 4368/6

Hierbei handelt es sich um ein Recht, welches der allgemeinen Nutzung und Erschließung der Liegenschaft dient, weshalb keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt.

3.) Lfd. Nr. 5 a 1442/2012:

Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Heranbauen auf Gst. 4367/12

Hierbei handelt es sich um ein Recht, welches der allgemeinen Nutzung und Erschließung der Liegenschaft dient, weshalb keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt.

4.) Lfd. Nr. 6 a 1442/2012:

Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst. 4367/13

Hierbei handelt es sich um ein Recht, welches der allgemeinen Nutzung und Erschließung der Liegenschaft dient, weshalb keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Folgende außerbücherliche Belastungen / relevante Aspekte sind zu beachten:

- Gem. Leitungsplan der TINETZ-Tiroler Netze GmbH vom 24.06.2025 (vgl. Abbildung in der Anlage) führen verschiedene Stromleitungen bzw. -kabel über das Grundstück. Diese dienen insb. auch der eigenen Erschließung, weshalb eine gesonderte Wertrelevanz diesen Leitungen nicht beigemessen wird.
- Gem. TZ 3818/2011 außerbücherliche Dienstbarkeit für Gst. 4368/6 entlang von dessen Westgrenze bis zum Trafo der Tiwag auf Gst. 4367/11 Stromleitungen zu verlegen. Diese Belastung ist sehr geringfügig wertrelevant und wird bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt. Auf dem Lageplan ist ersichtlich, dass nur ein sehr kleiner Teil der Gesamtfläche betroffen ist. Die Nutzbarkeit der WEG-Einheiten ist hiervon in keiner Weise negativ betroffen.
- Schreiben vom T-Netz 15.04.2010, dass grds. in dem Bereich Niederspannungskabel verlegt wurden und hierauf bei den Bauarbeiten Rücksicht genommen werden muss.
- Der öffentliche Schmutzwasserkanal und die öffentliche Wasserleitung der Gemeinde Oberndorf verlaufen durch die Flächen. Diese dienen ua der eigenen Erschließung. Die Nutzbarkeit der gegenständlichen WEG-Anteile ist durch diese nicht weiter beeinträchtigt. Eine weitere Wertanpassung wird deshalb nicht für notwendig erachtet.
- Gem. Vertrag TZ 2520/2010 ist ersichtlich, dass entlang zur Grundgrenze zu Grundstück 4368/6 eine Wasserleitung sowie zu 4367/1 Drainagen verlegt wurden. Dieses System dient der Hangentwässerung und muss erhalten bleiben. Die Trockenlegung ist auch im Sinne der bewertungsgegenständlichen Flächen sinnvoll. Es wird hierfür keinerlei gesonderte Wertrelevanz berücksichtigt.
- Gem. Vertrag TZ 2520/2010 ist ersichtlich, dass das Grundstück 4367/13 ein Geh- und Fahrrecht auf der Verkehrsfläche einräumt. Begünstigt sind 4367/5, 4367/7, 4367/8, 4367/4 sowie 4367/3.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte

	sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der Hausverwaltung nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt. Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass abgesehen von den o.a. 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. Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutenden baulichen Veränderungen stattfinden. Im vorliegenden Fall wurde durch die Hausverwaltung (Mail v. 07.07.2025) mitgeteilt, dass der Energieausweis abgelaufen ist. Der Sachverständige konnte auf einen Energieausweis zurückgreifen, welcher am 20.11.2009 ausgestellt wurde, dessen Gültigkeit jedoch nur bis zum 20.11.2019 bestand. Diesem sind folgende Kerndaten zu entnehmen: HWB_{Ref, SK}: 37,7 kWh/m²a, Energieklasse: A <i>Dadurch, dass im vorliegenden Fall nach der Fertigstellung des Objektes dem Sachverständigen keine weiteren für den energetischen Zustand des Objektes weiteren Unterlagen übermittelt wurden, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich der energetische Zustand des Objektes nicht wesentlich verändert hat.</i> <i>Ein <u>aktueller</u> Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit <u>nicht</u> vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Erfahrungswerten für ein derartiges, älteres Gebäude ausgegangen.</i>
Denkmalschutz:	Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit <u>nicht</u> von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich <u>keine</u> weiteren

Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Oberndorf. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine **Flächenwidmung** als „Allgemeines Mischgebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6) beschränkt auf Wohnungen gem. § 40 Abs.6 und Ausschluss reiner Handelsbetriebe“ auf. In der näheren Umgebung befindliche Flächen sind als Mischgebiet und landwirtschaftliche Flächen gewidmet.

Für die gegenständliche Liegenschaft ist ein **ergänzender Bebauungsplan** v. DI Poppinger vom 22.01.2010, GZL 11/1001 und 11/1001 v. 26.07.2010 vorhanden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baubewilligung und der verbindlichen Bauleitplanung sind nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde durch den Gutachter nicht geprüft. In der Bauakte lagen folgende Bewilligungen bzw. Bescheide auf:

- Baubescheid 04.05.2010 153/9/10: Ursprünglicher Baubescheid BT 1 und 2
- Baubescheid 16.11.2010 153/9A/10: Tekturplan
- Baubescheid 16.11.2011 153/9B/10: Tekurplan
- Baubescheid 22.07.2016 153/18/16: Umbau Treppenhaus, Änderung Raumaufteilung BT 2

Gem. Baubescheiden ist die Fläche Gst. 43567/13 als Umkehrplatz mit Mittelinsel und Straße vorzuhalten sowie die Fläche 4367/12 ist für Teile der Stellplatzanforderungen definiert.

Mit Bescheid 153/9A/10 wurde die Erweiterung des 3. OG Richtung Norden genehmigt. Mit Bescheid 153/9B/10 wurde die Aufstockung von BT 2 um ein weiteres Geschoss genehmigt.

Gem. Baubescheid 153/9B/10 wurde dieser unter der Bedingung erteilt, dass ein Stellplatznachweis erfolgt. Dieser ist gem. schriftl. Auskunft von Herrn Ing. Hörl v. 06.04.2018 erfolgt. Erforderlich waren 221 Stellplätze. Es bestanden 86 in der Tiefgarage, 32 auf dem Außenbereich des Grundstücks, 74 auf Gst. 4367/12 sowie die übrigen auf anderen Teilflächen. Gem. Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 21.07.2025) wurde im Jahr 2018 ein Bestandsvertrag über die Nutzung der Parkfläche abgeschlossen, welcher eine Laufzeit bis September 2028 hat. Der Bestandszins beträgt laut Vertrag 2.700 € zuzüglich Umsatzsteuer und wird als Betriebskostenausgabe mit der WEG verrechnet. Lt. Protokoll der Eigentümersammlung v. 14.03.2024 wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 41.279,18 € für die Parkplatznutzung aufgewendet.

Zwar wurde der Bescheid 153/18/16 für den Umbau des Treppenhauses, der Raumaufteilung und der Einbau eines Aufzuges für BT 2 in 2016 genehmigt, allerdings wurden die nunmehr divergierenden WEG Anteile (aufgrund von Flächenänderungen) nie angepasst. Das aus den Vorjahren datierende Nutzwertgutachten, dass Grundlage der Parifizierung bildete, ist somit nicht mehr korrekt und müsste von der WEG angepasst werden.

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.

Abschließende Beurteilung:

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen (insb. Tekturplan vom 16.11.2011) mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten Top 1.2.1 augenscheinlich nachträglich lediglich Trennwende eingezogen wurden, um die Bürofläche zu unterteilen (vgl. Anhang). Weitere Einheiten wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine weiteren Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

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. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche (Büro-) Einheit wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins vom Eigentümer/seiner Gesellschaft selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsverhältnisse vorhanden.
-----------------------	--

(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:	Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde (Mail v. 08.07.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft <u>keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen (vgl. Ausführungen oben)</u> .
---	--

Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:	Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 07.07.2025), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. 2.776,69 Euro (Top 1.2.1) und jeweils 147,54 Euro (Tiefgaragenstellplatz) also in Summe 3.071,77 Euro bestehen.
---	--

Es ist im Rahmen der vorliegenden Bewertung davon auszugehen, dass Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer aus dem Verwertungserlös bedient werden und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Weitere rechtliche Angaben:	<u>Anmerkung bzgl. allfälliger WEG-Darlehen:</u>
-----------------------------	--

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 07.07.2025) besteht für verschiedene Eigentümer ein WEG-Darlehen. Dies wurde ursprünglich aufgenommen, um einen Brandschaden zu refinanzieren, diese Information geht aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung für das Wirtschaftsjahr 2021 zurück, welche am 11.10.2022 abgehalten wurde.

Im Protokoll vom 19.11.2024 heißt es: „Gefragt nach den von ini-

gen Miteigentümern in Anspruch genommenen Kredit sagt Herr Reisinger, dass ursprünglich die zur Fortführung der Brandschutzbehebung erforderlichen Mittel allen Miteigentümern anteilmäßig vorgeschrieben wurden. [...] Dieses Darlehen wurde von einigen Miteigentümern auch bereits vorzeitig zurückgezahlt. Seitens der Raiffeisenbank wurde dieses Darlehen in einen Kredit umgewandelt und wird dieser nun monatlich stückweise zurückgeführt. Sofern [...] oder andere Kreditnehmer eine vorzeitige Rückzahlung wünschen, kann dies problemlos erfolgen.“

Die derzeitige Aushaftung für die bewertungsgegenständliche Einheiten beläuft sich zum Bewertungsstichtag (übermittelt wurde der Stand per 21.07.2025) auf 7.987,72 € und wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

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:	Oberndorf.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 2.378 Einwohner (Stand: 01/2025) ⁴ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand 09/2024) ⁵ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Gemeinde Oberndorf liegt in Tirol zwischen Kitzbühel und St. Johann. Das Gemeindegebiet setzt sich neben dem Hauptort aus mehreren Dörfern zusammen und reicht bis zum Kitzbüheler Horn. Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Gemeinde sind der Tourismus und ein Hartsteinwerk. Zusätzlich haben mehrere Industriebetriebe in Oberndorf ihren Standort. Darunter die Firma Fritz Egger GmbH & Co, die zu den führenden Holzwerkstoff- und Spanplattenherstellern in Europa zählt. Darüber hinaus ist die nahe gelegene Stadt Kitzbühel für das Wirtschaftswachstum der Region relevant. Die Struktur ist vor allem durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Der dominierende, zweisaisonale Tourismus hat in den letzten Jahren durch beliebte Skigebiete besonders an Bedeutung gewonnen. Insgesamt gibt es in dem Bezirk Kitzbühel mehr als 150 Betriebe mit den größten Produktionsbereichen in der Holzindustrie, im Bauwesen und in der chemischen Industrie. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Bezirk war in den letzten Jahren steigend⁶.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Region Oberndorf/ Kitzbühel eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität:	Lage am Rande des Ortes Oberndorf an der Grenze zu Kitzbühel.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	ca. 2,0 km (Zentrum Kitzbühel sowie Oberndorf).

⁴ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>.

⁶ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

• Einkaufsmöglichkeiten	ca. 200 m (nächster Supermarkt allerdings erst in Kitzbühel in ca. 3 km entfernt).
• Autobahnen	Ca. 34 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen (Inntal-autobahn). Ca. 87 km entfernt und in ca. 1 Std. und 34 Autominuten zu erreichen (A 10, Tauern Autobahn).
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt und in rd. 1 Std und 21 Autominuten erreichbar. Flughafen Salzburg, ca. 69 km entfernt und in rd. 1 Std. und 10 Autominuten erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle in ca. 300 m. - Bahnhof in ca. 2 km.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Lage für gewerbliche Nutzung:	Sehr dezentrale Lage von Oberndorf (ca. 2 km vom Ortszentrum), jedoch direkt am Ortseingang zu Kitzbühel. Erhöhte Lärmbelastigung (insb. aufgrund der unmittelbar an das Grundstück grenzenden Pass-Thurn-Straße, B 161). Lage direkt im Gewerbegebiet „Weisl“. Insofern ist die Lage für Büros und Gewerbebetriebe als befriedigend bis gut einzustufen. In Oberndorf bzw. Kitzbühel und damit im direkten Umfeld ist die vollständige Infrastruktur einer kleineren Stadt vorhanden.
Gefahrenzonenbetrachtung:	Die bewertungsgegenständlichen Anteile der Liegenschaft liegen lt. Abfrage bei „eHORA“ in keiner Gefahrenzone bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage). Allerdings ist gem. Baugenehmigung das Grundstück im raumrelevanten Bereich der Wildbachgefahren, weshalb grds. mit Naturgefahren gerechnet werden muss. Eine konkrete Gefährdungszone liegt jedoch nicht vor. Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken (Erdbebenstärke I -VI nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden) (vgl. Abbildung in der Anlage). Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine erhöhte Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 3 auf (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)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

	von 4,3 kN/m ² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).
	Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen, insbesondere von Hochwassergefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Gewerbebetriebe, landwirtschaftlicher Betrieb sowie in weiterer Entfernung Wohnbebauung.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Teilweise Lärmbelastung aufgrund des Gewerbegebiets. Weiters liegt das Gebäude ca. 10 m abseits der Bundesstraße B161 (Pass-Thurn-Straße), von der ebenfalls eine teilweise Lärmbelastung ausgeht.
Topografische Grundstückslage:	Weitgehend ebenes Grundstück. Im westlichen Bereich direkt angrenzender Berghang.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Das Grundstück hat keine klar erkennbare Ausrichtung. Der BT 1 grenzt mit der Längsseite im Osten an die Pass-Thurn-Straße und im Westen an die Parkplatzflächen Richtung Berghang. BT 2 ist nach Süden und Norden mit den Längsseiten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl		Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbühel	82110	1342		Oberndorf	4367/11	4.666,00

Summe der Teilflächen: 4.666,00

	4.666,00 m ² , hiervon rechnerisch folgende Anteile auf die einzelnen WE-Anteile: <u>WEG an Top 1.2.1, TG 51 und TG 52:</u> Top 1.2.1: 80/7.566 Anteile, TG 51: 7/7.566 Anteile, TG 52: 7/7.566 Anteile, Für Top 1.2.1 rechnerisch 49,34 m ² Für TG 51 rechnerisch 4,32 m ² Für TG 52 rechnerisch 4,32 m ² Insgesamt 94/7.566 Anteile; somit rechnerisch ca. 57,97 m ² .
Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch): ⁷	

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

(Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen!)⁸

Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück ist L-förmig zugeschnitten.
-----------------------	--

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
--------------------	----------

Widmung:	Allgemeines Mischgebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6) beschränkt auf Wohnungen gem. § 40 Abs.6 und Ausschluss reiner Handelsbetriebe.
----------	--

Straßenart und -ausbau:	Voll ausgebaut im Bereich der Pass-Thurn-Straße (öffentliches Gut). Zufahrt vom öffentlichen Gut ausgehend dann über dienstbarkeitsvertraglich sichergestellte Privatwege (vgl. Dienstbarkeiten oben) bis auf die bewertungsgegenständlichen Grundstücke.
-------------------------	---

Die verkehrsmäßige Erschließung von Gst. 4367/11 erfolgt über die Privatstraße auf Grundstück 4367/13 die direkt an das bewertungsgegenständliche Grundstück grenzt und ebenfalls im Eigentum der Archeneo GmbH und Co KG steht (bücherlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht). Die Fläche soll (vgl. Protokoll der WEG aus 2015) in späterer Folge ggf. an die Gemeinde vom Eigentümer abgetreten werden.

In der weiteren Folge erfolgt die Erschließung über die Privatstraße auf Gst. 4367/2 und dann über das öffentliche Gut die Paß-Thurn-Straße auf GP 5945.

Im südlichen Bereich situierte TG-Abfahrt dient auch als Zufahrt für die Erschließung der Nachbarliegenschaft 4367/7.

Auf Grundstück 4367/13 besteht auch ein Retentionsbecken, das gem. Baugenehmigung notwendig ist und auch von der Hausverwaltung als unverzichtbar erachtet wird. Auch bestehen auf dieser Fläche praktisch vollständig Wege/Rangierflächen/Umkehrplatz für die Erschließung des Objektes sowie einzelne Stellplätze. Eine Bebauung der Zufahrt und des Retentionsbeckens ist eher ausgeschlossen. Im Fall einer Abtretung an die Gemeinde wäre diese eher „kostenlos“.

Höhenlage zur Straße:	Von der Straße weitgehend eben.
-----------------------	---------------------------------

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungslösungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung, • Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
---	--

⁸ Vgl. Ausführung zu den WEG-Anteilen oben.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

	• Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom), • Vorhandener Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise. (vgl. jedoch Dienstbarkeit bzgl. Garagenzufahrt).
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Die nachbarrechtlichen Gemeinsamkeiten sind im Grundbuch eingetragen (siehe Abschnitt C. 1.) bzw. in den außerbücherlichen Belastungen ersichtlich.
Parkmöglichkeiten:	Tiefgarage mit insg. 86 Stellplätzen die den jeweiligen Eigentümern zuzuordnen sind. Im Außenbereich weitere 32 Stellplätze und 74 Stellplätze auf Gst. 4367/12 und weitere Stellplatznachweise. Gem. Bauamt, Herr Ing. Hörl müssen bei einer Bebauung von Parzelle 4367/12 bei entsprechender Planung (Tiefgarage, Parkdeck) nicht nur die erforderlichen Stellplätze für dieses Gebäude nachgewiesen werden, sondern auch weiterhin die Stellplätze für BT 1 und BT 2 (die jetzt auf GP 4367/12 lt. damaliger Einreichplanung ausgewiesen wurden) nachgewiesen werden (vgl. Ausführung zu den Parkplätzen oben).
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenverzeichnis 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 Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Gewerbeobjekt mit Büros und weiteren gewerblichen Nutzungen (Fitnessstudio etc.) mit insg. 51 selbstständigen Büro-/Gewerbeeinheiten sowie 2 selbstständigen Lagereinheiten und 85 selbstständigen Tiefgaragenstellplätzen gem. Nutzwertgutachten aus 2012. ⁹
Art des Gebäudes:	Komplex bestehend aus zwei Gebäudeteilen mit Keller-, Erd-, 1., 2. und 3. OG (bzw. DG) sog. ArcheNeo BT 1 östlich und Erd-, 1., 2. Obergeschoss sog. ArcheNeo BT 2 westlich. Über einen gemeinsamen Flur sind die Bauteile miteinander verbunden. ArcheNeo 1 (hier ist die bewertungsgegenständliche Einheit situiert) verfügt über zwei Treppenhäuser mit Auszug und in diesem Bauteil ist auch die Tiefgarage untergebracht. ArcheNeo 2 verfügt über ein Treppenhaus mit Aufzug. Weiters besteht im rückwärtigen Bereich eine Stahltreppe (außenliegend).
Baujahr:	2011 sowie Umbau BT 2 in 2016. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Objekt 2011 fertig gestellt wurde. Die Baubescheide sind datiert aus 2010, 2011 und 2016.
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Top 1.2.1 (situiert in BT 1): Nutzfläche (Nfl.): 78,84 m² bzw. 77,54 m² gem. aktueller Raumaufteilung (su). zzgl. Nebenflächen: Balkon: 5,15 m²¹⁰ Stellplatz: zwei separat parifizierte Tiefgaragenstellplätze 51 und 52. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Nutzfläche wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich dokumentierten Letztstand (Tekturplan vom 16.11.2011) abgeleitet.</i>

⁹ Anmerkungen: Dieses Nutzwertgutachten ist aufgrund der erfolgten Änderungen in BT II nicht mehr vollständig zutreffend. Auf die entsprechenden Anmerkungen in diesem Gutachten wird verwiesen. // 86 Stellplätze beim Ortstermin.

¹⁰ Hinweis: Der Balkon ist sowohl im vorliegenden Nutzwertgutachten, als auch in den vorliegenden Tekturplänen mit einer Fläche von 5,15 m² ausgewiesen. Im Rahmen des Ortstermins erschien dieser jedoch kleiner (vgl. Abbildung im Anhang).

Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand.

Das Nutzwertgutachten aus 2012 (TZ 1442/12) ist aufgrund von baulichen Veränderungen nicht mehr vollständig zutreffend. Wir gehen davon aus, dass sich die WEG-Anteile der bewertungsgegenständlichen Einheiten nur marginal bei einer Neufestsetzung ändern würden. Wäre dies nicht der Fall müsste dieses Gutachten ggf. angepasst werden.

2. Gebäudeausführung und –ausstattung (allgemein)

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner 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.

2.1. Ausführung und –ausstattung (Objekt insgesamt)

Bauart:	Massivholzbau und teilweise Stahlbetontragwerk
Architektonische Qualität:	Einfache, funktionale architektonische Qualität. (vgl. Fotodokumentation).
Umfassungswände:	Holzwände massiv (Holzbausystem „Thoma 100“). Teilweise bei ArcheNeo 2 „Skelettbau“ mit Stahlbetonstützen und –decken.
Fassadentyp:	Teilweise Massivholzelemente, teilweise Alu-Sandwichelemente. Außen Natur-Holzlattung mit bereits erhöhter Abnutzung. Balkone mit heller Außenverkleidung (BT 1).
Trennwände:	Leichtbau. Gänge und Stiegenhäuser überwiegend weiß gestrichen.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

	Verkleidung der Aufzüge in BT 1 nach außen mit Holzlattung.
Geschossdecken / Dach:	Plattenfundament in der Tiefgarage (Wasserdichter WU Beton), Köcherfundamente, Stahlbeton. Foliendach grau. / Satteldach sowie Flachdach. Innen teilweise abgehängte Decken, teilweise sichtbare Holzlattung.
Treppen:	Überwiegend Stahlbeton. Oberfläche mit Fliesen oder nur abgezogener Beton. Bei BT 1 außenliegende Aufgänge.
Böden in den öffentlichen Bereichen:	Graue Teppichböden in den Fluren des BT 1. Im Stiegenhaus des BT 2 graue Fliesen. Im Bereich des BT 1 im Untergeschoss bei den Aufzügen teilweise nur Holzböden mit erhöhter Abnutzung. Tiefgarage mit Asphaltdecke.
Fenster:	Holzisolierfenster mit Öffnungsflügel an der Seite. Teilweise mit Außenjalousie/Blendschutz.
Türen:	Unterschiedliche Ausführungen. Innen überwiegend Holzkern mit weißem Furnier. Zugangstüren ausgehend von außenliegender Treppe des BT 1 über Glastüren mit Metallrahmen.
Elektroinstallation:	Standardinstallationen. Auf den Dächern der ArcheNeo 1 und 2 befindet sich eine PV Anlage die nicht bewertungsgegenständlich ist. In den Fluren Leuchtbänder. Teilweise noch offene Kabel.
Heizung:	Wärmetauschpumpe. Gem. Auskunft der Verwaltung steht die Heiz- und Stromanlage im Eigentum der Fa. ArcheNeo GmbH&Co KG. Da nur ein Leitungskreis besteht, kann die Anlage entweder Kühlen oder Heizen und wird zentral umgestellt. Haustechnik/Versorgung weitestgehend über BT 1 für beide Bereiche. Dezentrale Lüftungsanlage bzw. Klimaanlage in der bewertungsgegenständlichen Einheit verfügbar.

Sanitäranlagen (allgemeine):

Einfache Sanitäranlagen in den öffentlichen Bereichen von BT 1.

Abgehängte Decke mit Deckenspots.

Weiße WCs und Waschbecken. Untertischboiler.

Weiß gestrichene Wände.

Besondere Bauteile:

- Aufzüge in allen drei Treppenhäusern. Je für je ca. 8 Personen.
- Brandmeldeanlage.
- PV Anlage auf dem Dach. Nicht bewertungsgegenständlich.
- Keine Kellerabteile für die WEG-Einheit.

2.2. Ausführung und –ausstattung (WE-Einheit Top 1.2.1, BLNr. 159, 80/7.566)

Ausführung:

- Insg. gem. Nutzwertgutachten v. 25.01.2012 78,84 m² (durch den Umbau/Einbau verschiedener Trennwände des jetzigen Eigentümers hat sich die Fläche auf 77,54 m² reduziert).
- Befindlich in Bauteil 1 im 2 OG.
- Büro mit verschiedenen Trennwänden (teilweise aus Glas), Empfangsbereich, sowie verschiedene Arbeitsplätze im gesamten Büro.
- (vom Eingang mit Blick Richtung Fenster rechtsseitig) Separat abgetrennter Bereich der Geschäftsführung (Glas) mit Besprechungstisch und Arbeitstisch.
- (vom Eingang mit Blick Richtung Fenster rechtsseitig) Kleine Küche ohne Tageslicht (Richtung Flur). Kleiner separater Raum für Ablage (Richtung Außenfassade).
- Einfache, aber zweckmäßige Elektroinstallation und Heizung (vgl. Ausführung oben).
- Eigener Sanitärraum (WC und Urinal) mit Dusche.
- Belichtung und Besonnung gut über große Fensterfront im Bereich der Büros.
- Insgesamt eine sehr hochwertige Ausführung (Holzboden, Wandverkleidung, etc.)

Besonderheiten:

- Eigene Sanitäranlage inkl. Dusche und Boiler.
 - Einbauküche vorhanden.
-

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

Zustand:	Die Fläche ist voll ausgebaut und befindet sich in einem sehr ordentlichen Zustand.
Bestandsverhältnisse:	Bestandsverhältnisse: gegenwärtig werden die Räumlichkeiten von der Eigentümerin selbst genutzt.
Mitzubewerbendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen konnte in der WEG-Einheiten Zubehör festgestellt werden: Einbauschränke in Naturholzoptik (Restwert ca. 1.750,- Euro), Einbauküche mit Elektrogeräten (gewöhnlicher Kühlschrank), Edelstahlwaschbecken, gewöhnlicher Arbeitsplatte (Restwert: ca. 3.250,- Euro), Zubehör in Summe 5.000,- Euro (Zeitwert, netto).

3. Gebäudezustand (allgemein)

Gesamtzustand:	Das Gebäude ist in einem ordentlichen Gesamtzustand. Die gesamte Ausführung kann als einfacher Standard zusammengefasst werden.
Baumängel / Bauschäden:	Durch die Hausverwaltung wurde dem Sachverständigen per Mail am 07.07.2025 mitgeteilt, dass folgende Bauschäden im Objekt vorhanden sind: - Die Holzschalungsteile sind schadensgeneigt, ebenso die Abdeckungen in den Treppenhäusern. - Undichtigkeiten im Bereich der Tiefgaragenabfahrt. Bei den aufgeführten Punkten handelt es sich um Aspekte, die im Rahmen der laufenden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden können bzw. auch dem Alter entsprechen. Die aktuelle Rücklage der WEG ist dafür ausreichend. Sollten sich andere Erkenntnisse ergeben, so wäre die Wertermittlung entsprechend anzupassen. Es konnten bei der Inaugenscheinnahme keine weiteren wesentlichen, den Wert beeinflussenden Baumängel oder - Schäden festgestellt werden.
Reparaturstau:	Darüber hinaus wurden keine besonderen, die kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten übersteigenden Kosten für die Herbeiführung eines den Erträgen angemessenen normalen baulichen Zustands in Abhängigkeit des Gebäudealters auf Grund von vernachlässigter Unterhaltung festgestellt.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend dem Alter entsprechenden Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Beschreibung der Außenanlagen:	und	Zustand	• Asphaltierte Parkplätze und Fahrwege. • Nur minimaler Aufwuchs/Grünflächen.
-----------------------------------	-----	---------	---

Die Außenanlagen sind dem Alter entsprechend in durchschnittlichen Zustand und allgemein in einfacher Ausführung.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die WEG-Einheit Top 1.2.1, TG 51 und TG 52 des Objektes Pass-Thurn-Straße 22-24 in A-6372 Oberndorf zum Wertermittlungsstichtag: 30. Juni 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 Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

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

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

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

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
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 der gem. § 2 LBG, wonach der Verkehrswert insbesondere auf Basis der drei bekannten nationalen Wertermittlungsverfahren - Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren - ermittelt werden sollte. Der Gutachter kann aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen (§ 7 I LBG).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht. Auch wenn das Objekt gegenwärtig z.T. leer steht, so ist doch am Markt für eine derartige Nutzungskategorie eine Marktmiete feststellbar und derartige Liegenschaften bzw. Gewerbeeinheiten und TG-Stellplätze werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insbesondere als Anlageobjekte zur Erzielung einer angemessenen Rendite auf das eingesetzte Kapital erworben.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Im vorliegenden Fall ist eine signifikante Nachverdichtung praktisch ausgeschlossen.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
 Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
 August 2025

Insbesondere wird hier auch auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im gesamten Bezirk in den letzten Jahren – zumindest bis Mitte 2022 – teils massiv angestiegen und dann wieder signifikant gefallen aufgrund des Anstiegs der Zinsen und damit einhergehender Abkühlung des Immobilienmarktes. Ab Ende 2022/ Beginn 2023 konnten zuletzt deutlich weniger Transaktionen und teils sinkende Kaufpreise registriert werden. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke						
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6
Jahr des Abschlusses	2021	2021	2020	2021	2022	2021
	28.06.2021	11.02.2021	29.06.2020	18.11.2021	27.04.2022	14.06.2021
Grundstücksfläche (m ²)	600	1.211	613	372	523	321
Gst.	4575/40	4489/25	5034/9	Teilfläche v. 4378	4321/3	.950, 4517/3
EZ	1428	1045	1423	420	1430	635
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	eingeschränktes Allg. Mischgebiet (§ 40 II TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	2381/2022	2196/2021	1387/2022	6398/2022	1240/2023	254/2022
Kommentare	ggf. Kanal im Gst.; sonst lastenfrei; Käufer verpflichtet sich zu Nachbesserung bei Weiterveräußerung; Errichtung v. Zufahrtsstraße auf Kosten d. Käufer	lastenfrei	Raumordnungs-/- widmungsvertrag mit örtl. Gemeinde (Zweck: Sicherstellung Hauptwohnsitz), Anteilige Wegerhaltungskosten n f. Privatstraße	versch. Dienstbarkeiten (Leitungen sowie Gehen/Fahren), asphaltiert, Erweiterungsfläche für Nachbar	lastenfrei; Raumordnungs-/- widmungsvertrag mit örtl. Gemeinde (Zweck: Sicherstellung Hauptwohnsitz)	inkl. abbruchreifem Altbestand; lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	300.000 €	800.000 €	305.000 €	111.600 €	261.500 €	104.384 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	500,00 €	660,61 €	497,55 €	300,00 €	500,00 €	325,18 €

Um den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden überwiegend Grundstücke mit der Widmung: Wohngebiet (§ 38 I TROG) transaktioniert. Die Preisspanne für Grundstücke mit dieser Widmung notierte deutlich höher bei bis zu 660,00 Euro/m². Ein Grundstück mit der Widmung eines Allgemeinen Mischgebietes wurde zu 300,00 Euro/m² veräußert.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Basis-Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund 340,00 Euro/m² für angemessen.

Der ermittelte Bodenwert kann darüber hinaus anhand der Richtwerte des WKO-Immobilienpreisspiegels 2025, welcher für Betriebsgrundstücke je nach Lage einen Wert von rd. 150,- bis 440,- Euro/m² Grundstücksfläche vorsieht, plausibilisiert werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass es sich bei den Werten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung ist aufgrund der gegenwärtigen Bebauung und der WEG-Konstellation praktisch ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss daher bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden.

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 müssen die oben thematisierten und grundbücherlich gesicherten Dienstbarkeiten berücksichtigt werden, welche die Nutzbarkeit entsprechend einschränken und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) sind – es handelt sich nur um sehr geringfügige Einschränkungen. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

Bezeichnung	Wertansatz/Abschlag	Größe	Bodenwert je m²	Bodenwert (Summe)
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	4.666 m²	340,00 Euro/m²	1.586.440,00 Euro
Abschlag für div. Dienstbar- keiten	5 %	4.666 m²	340,00 Euro/m²	- 79.322,00 € Euro
Bodenwert (korrigiert)			323,00 Euro/m²	1.507.118,00 Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **1.507.118,-** Euro (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger**

Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (94/7.566 Anteile) von rund **18.724,- Euro**. Im Einzelnen ergeben sich folgende Anteile:

- WEG Top 1.2.1 mit 80/7.566 Anteile von rund 15.936 Euro
- WEG TG 51 mit 7/7.566 Anteile von rund 1.394 Euro
- WEG TG 52 mit 7/7.566 Anteile von rund 1.394 Euro

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).

Die Höhe der Vergleichsmieten für einfache, aber ordentliche Büro- bzw. Dienstleistungsflächen beträgt in Oberndorf bzw. außerhalb von Kitzbühel **ca. 10,50 bis 16,50 Euro/m²/p.m.** (netto, ohne Betriebskosten). Im Objekt selbst werden (unausgebaute) Büroflächen zu einem Preis von **ca. 13,00 bis 17,00 Euro/m²/p.m.** (netto, inkl. Betriebskosten) angeboten. Die Vergleichsmieten für Tiefgaragenstellplätze in dieser Lage betragen ca.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

120,00 Euro/Stk./p.m. (netto, ohne Betriebskosten).

Die nachhaltigen Nettokaltmieten (i.S.d. Hauptmietzinses) lassen sich vor diesem Hintergrund wie folgt festsetzen:

Lfd. Nr.	Einheit	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
		Derzeitig	Nachhaltig	Differenz
1.	Top 1.2.1	0,00	14,50 ¹¹	14,50
2.	TG-Stellplatz 51	0,00	120,00	120,00
3.	TG-Stellplatz 52	0,00	120,00	120,00

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die Ertragskraft der Terrassenfläche ist hierin bereits ausreichend abgebildet. Der Mietansatz wird auf die Fläche gem. Nutzwertgutachten bezogen. Das aufgrund der aktuellen Raumaufteilung die Nutzfläche geringfügig aufgrund der Trennwände reduziert ist wurde hierbei bereits im Mietansatz berücksichtigt. Es wurden für die Bemessung der Flächen die Angaben gem. Nutzwertgutachten übernommen bzw. die Flächen ausgehend von vor dem Umbau in 2016.

4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden. Im Rahmen der Wertermittlung ist davon auszugehen, dass anfallende Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt werden können und gehen dementsprechend in der vorliegenden Wertermittlung von **Verwaltungskosten i.H.v. 0,00 % der Jahresroherträge** aus, die beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben.

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Service-Leistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. 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 Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, als auch auf Grundlage von Erfahrungswerten ein kalkulatorischer **Ansatz der nicht-umlagefähigen Betriebskosten von 0,00 % der jährlichen Roherträge** gewählt. Gemäß Marktstandards hat der Mieter sämtliche Betriebskosten zu zahlen, sodass im Falle einer Vermietung alle Betriebskosten auf einen potenziellen Mieter weiter verrechenbar sind.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertrags-

¹¹ Die hochwertige Gesamtausführung ist in diesem Mietzins bereits reflektiert.

mäßigen 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 8,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen Ansatz von ca. 10,-- bis 15,-- Euro/m²/p.a. bezogen auf die Mietfläche der Büro- und Dienstleistungsflächen.

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 ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 4,00 % der Jahresroherträge gewählt.

Die kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten entsprechen 12,00 % des Jahresrohertrages der Liegenschaft und bewegen sich im üblichen Rahmen für derartige Nutzungen.

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 Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Gewerbeobjekt mit Büros bzw. Tiefgaragen etc.) ein Basis- Liegenschaftszinssatz in Höhe von

Büro/ Gewerbeflächen: 4,00 %

Tiefgaragenstellplätze: 4,50 %

gewählt. Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. 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 Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Vorgaben üblicher

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

Bandbreiten¹².

Parameter	Erläuterung	Angabe in % Büro/ Gewerbe- flächen	Angabe in % Tiefgaragenstellplätze
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der jeweiligen Nutzungskategorie	4,00%	4,50%
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko, Gefährdung, Allg. Qualität)	0,30%	0,30%
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,05%	0,10%
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,35%	0,40%
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,10%	0,10%
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,15%	0,10%
Summe/angepasster LSZ [%]		4,95%	5,50%

Der sich ergebende Liegenschaftszinssatz wird auch vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung begründet.

4.4. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir dem Gewerbeobjekt (BT 1 und BT 2) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 50 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	50
Baujahr	Jahr der Fertigstellung (auch durch den Umbau von BT 2 in 2016 hat sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer bzw. das kalkulatorische Errichtungsjahr nicht we-	2011

¹² 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. beed. und gerichtlich zertifizieren Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

	sentlich verändert).	
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	36
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Verlängerung der Nutzungsdauer auf Grund von Modernisierungen	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	36

4.5. 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 Liegenschaftszinssatz von 4,95 % (bzw. 5,50 % Tiefgaragenstellplatz) und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren ein Vervielfältiger von:

Wert: 16,65 (Büro- und Gewerbeflächen)

Wert: 15,54 (Tiefgaragenstellplatz)

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

4.6. 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 wurde lediglich das aushaftende anteilige WEG-Darlehn (so) in Abzug gebracht. Für Top 1.2.1 beträgt dies anteilig 6.798,05 Euro und für die TG Stellplätze 51 und 52 jeweils 594,83 Euro. Somit in Summe:

7.987,71 Euro

Darüber hinaus konnten keine weiteren sonstigen wertbeeinflussende Umstände oder Bauschäden festgestellt werden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

4.7. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 1.2.1 (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	13.718,16
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.646,18
in v. H. der Jahresroherträge	12,00%
Reinertrag pro Jahr	12.071,98
Reinertrag des Bodens pro Jahr	788,82
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	11.283,16
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	4,95%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	36
Vervielfältiger [Zahl]	16,65
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	187.906,06
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-6.798,05
Ertragswert der baulichen Anlagen	181.108,01
Bodenwert	15.935,69
Ertragswert gesamt	197.043,70

4.8. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert TG 51

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.440,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	172,80
in v. H. der Jahresroherträge	12,00%
Reinertrag pro Jahr	1.267,20
Reinertrag des Bodens pro Jahr	76,69
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	1.190,51
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	36
Vervielfältiger [Zahl]	15,54
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	18.495,84
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-594,83
Ertragswert der baulichen Anlagen	17.901,01
Bodenwert	1.394,37
Ertragswert gesamt	19.295,38

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

4.9 Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert TG 52

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.440,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	172,80
in v. H. der Jahresroherträge	12,00%
Reinertrag pro Jahr	1.267,20
Reinertrag des Bodens pro Jahr	76,69
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	1.190,51
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	36
Vervielfältiger [Zahl]	15,54
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	18.495,84
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-594,83
Ertragswert der baulichen Anlagen	17.901,01
Bodenwert	1.394,37
Ertragswert gesamt	19.295,38

5. Verkehrswert

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

Die Ertragswerte (vgl. Anlage mit jeweiliger Detailberechnung) wurden mit folgenden Beträgen (gerundet) ermittelt:

B Lfd. Nr.	Top	WE-Anteile	Etage / BT	Bezeichnung	Ertragswerte in Euro
159	1.2.1	80	2 OG / BT 1	Büro – hochwertig ausgebaut	197.000
160	TG 51	7	TG	Tiefgaragenstellplatz	19.000
161	TG 52	7	TG	Tiefgaragenstellplatz	19.000

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus Sach- und Ertragswert abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnisse 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.¹³

Im Objekt selbst wurden Tiefgaragenstellplätze im Jahr 2024 für rd. 11.000 Euro/netto/Stk. verkauft. Hierbei handelt es sich um einen Paketverkauf, welcher für eine Ableitung des Einzelpreises je Stellplatz nicht repräsentativ ist. Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 ein einzelner Tiefgaragenstellplatz für 30.000 Euro/netto transaktioniert.

Für Büroflächen (bspw. Top 2.1.4 oder Top 2.0.6.) wurden Preise in Höhe von ca. 2.330,- Euro/m² Nfl. bis 2.800,- Euro/m² Nfl. erzielt. Für Flächen im Objekt die. wesentlich größer sind (> 400 m²) wurden Preise i.H.v. 1.080,- Euro/m² Nfl. erzielt. Der jeweilige Ausbauzustand war dem Sachverständigen nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich bei den teureren Transaktionen um einen vollausgebauten Zustand handelt.

Aus Sicht des Sachverständigen ist keine zwingende gemeinschaftliche Verwertung der Tiefgaragenstellplätze und der Büroeinheit gegeben. Die Nutzbarkeit der Stellplätze ist unabhängig von der Büroeinheit möglich und rechtlich nicht unmittelbar an diese gebunden. Aus funktionaler Sicht erscheint es jedoch sinnvoll und zweckmäßig, der Büroeinheit zumindest zwei Stellplätze zuzuordnen, um den Anforderungen an eine zeitgemäße gewerbliche Nutzung gerecht zu werden und die Attraktivität für potenzielle Nutzer zu erhöhen.

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

¹³ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt. Wesentlich hierbei ist, dass nur solche Aspekte zu einer Anpassung der Zwischenergebnisse führen dürfen, die in diese nicht bereits über die erhobenen Marktdaten eingepreist sind.

Da alle Parameter bereits in den verwendeten Eingangsparametern berücksichtigt wurden, ist keine weitere Anpassung notwendig. Es erfolgt:

Keine Markanpassung: **0 Euro.**

Die **Verkehrswerte** (ohne Zubehör) für die WEG-Einheit (Top 1.2.1; TG 51 und TG 52), Katastralgemeinde Oberndorf, Grundstücksnummer 4367/11 wird zum Wertermittlungstichtag 30. Juni 2025 mit

Verkehrswert¹⁴ der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (ohne Zubehör) zum Stichtag 30.06.2025:

Top 1.2.1 Anteil: 80/7.566, B – L N R. 159

197.000,-- Euro

(in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro)

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (ohne Zubehör) zum Stichtag 30.06.2025:

der KFZ-Tiefgaragenabstellplatz 51 B – L N R. 160

19.000,-- Euro

(in Worten: neunzehntausend Euro)

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (ohne Zubehör) zum Stichtag 30.06.2025:

der KFZ- Tiefgaragenabstellplatz 52 B – L N R. 161

19.000,-- Euro

(in Worten: neunzehntausend Euro)

geschätzt.

Das Zubehör für die bewertungsgegenständliche WEG Top 1.2.1 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit (Zeitwert; gerundet)

5.000, - Euro

(in Worten: fünftausend Euro)

geschätzt.

¹⁴ Anmerkung: alle Verkehrswerte exkl. Umsatzsteuer und gerundet auf volle hundert Euro.

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, 07.08.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

Lage im Raum

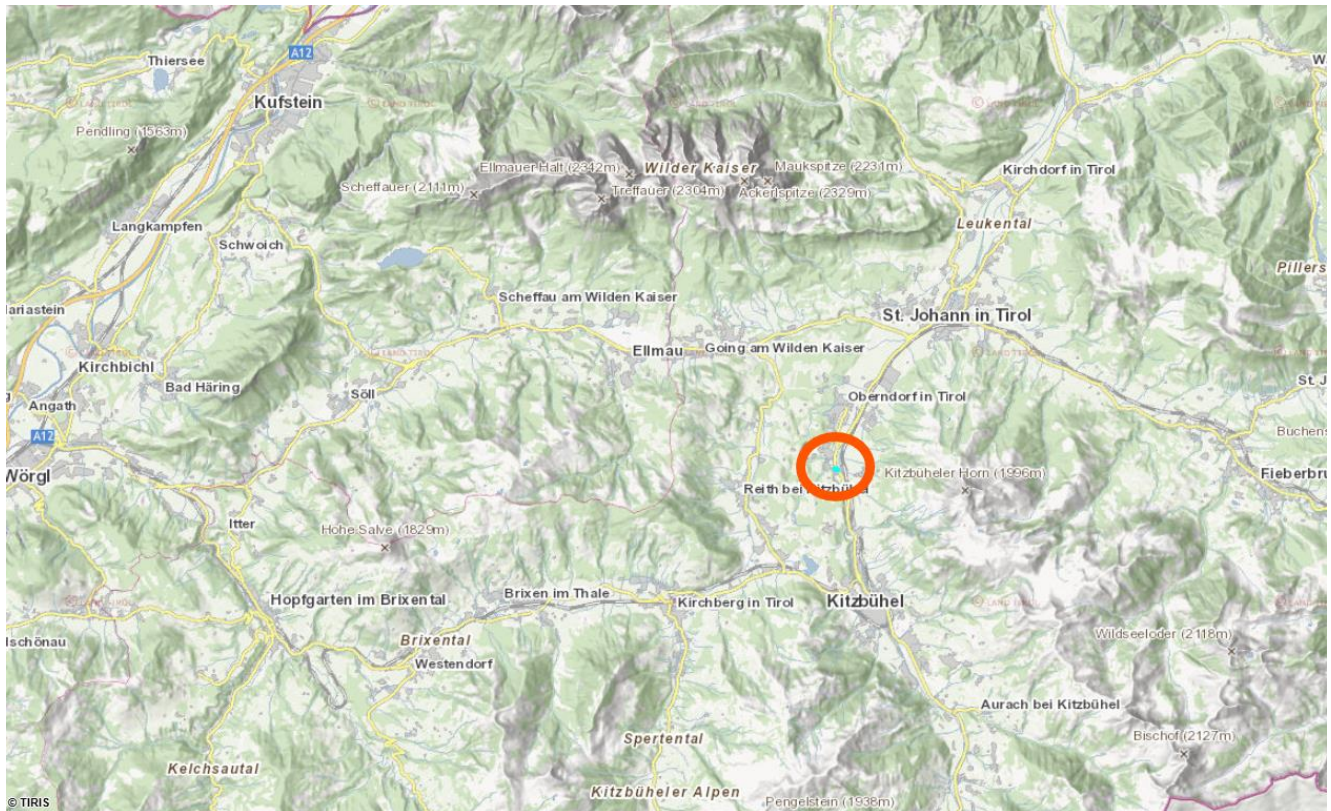


Abbildung 1: Oberndorf bei Kitzbühel im Bundesland Tirol (tiris, v. 01.07.2025)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

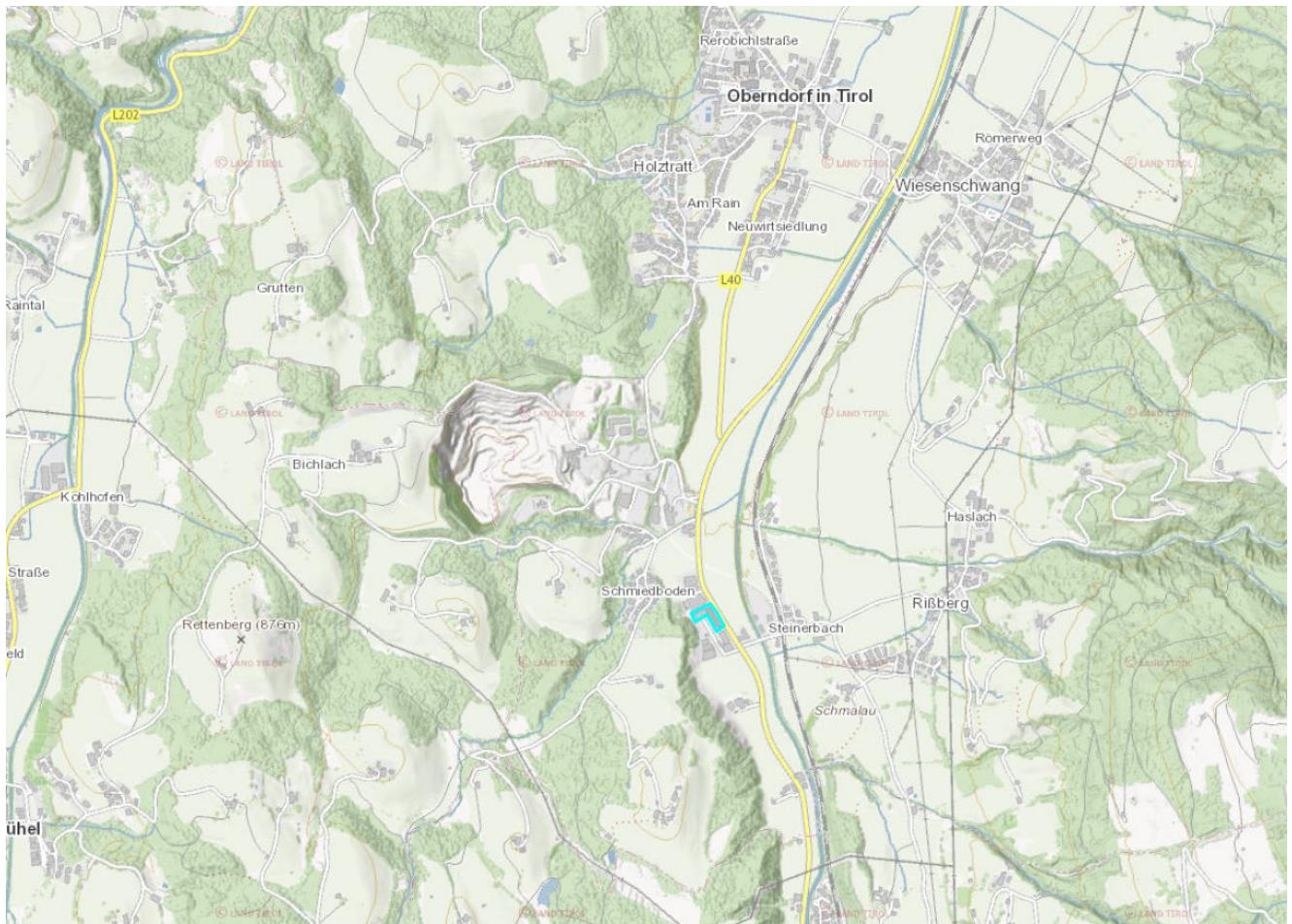


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 01.07.2025)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 01.07.2025)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025



Abbildung 4: Orthofoto (tiris, v. 01.07.2025)

Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82110 Oberndorf EINLAGEZAHL 1342
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: HVM GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2140/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
4367/11 G GST-Fläche * 4666
Bauf.(10) 2621
Sonst(50) 2045 Pass-Thurn-Straße 22 - 24

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
2 a 2520/2010 Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 4367/1 4367/2 in EZ 90256
4 a 3818/2011 Recht der Verlegung von Stromleitungen auf Gst 4368/6 in EZ 1106 für Gst 4367/11
5 a 1442/2012 Recht des Gehens und Fahrens, der Verlegung und Erhaltung von Infrastrukturleitungen aller Art sowie des Heranbauens an die Grundgrenze auf Gst 4367/12 in EZ 1344 für Gst 4367/11
6 a 1442/2012 Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung und Erhaltung von Infrastrukturleitungen aller Art auf Gst 4367/13 in EZ 1345 für Gst 4367/11
***** B *****
159 ANTEIL: 80/7566
HVM GmbH (FN 396413k)
ADR: Paß-Thurn-Straße 22, Oberndorf in Tirol 6372
a 1442/2012 Wohnungseigentum an top 1.2.1
b 4244/2017 IM RANG 3758/2017 Kaufvertrag 2017-07-14 Eigentumsrecht
160 ANTEIL: 7/7566
HVM GmbH (FN 396413k)
ADR: Paß-Thurn-Straße 22, Oberndorf in Tirol 6372
a 1442/2012 Wohnungseigentum an top TG 51
b 4244/2017 IM RANG 3758/2017 Kaufvertrag 2017-07-14 Eigentumsrecht
161 ANTEIL: 7/7566
HVM GmbH (FN 396413k)
ADR: Paß-Thurn-Straße 22, Oberndorf in Tirol 6372
a 1442/2012 Wohnungseigentum an top TG 52
b 4244/2017 IM RANG 3758/2017 Kaufvertrag 2017-07-14 Eigentumsrecht
***** C *****

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (01.07.2025)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

- 1 a Stand 1904 2520/2010
DIENSTBARKEIT , das zum Haus- und Wirtschaftsbedarf nötige Wasser aus der im nordöstlichen Teil des Gst 4367/1 entspringenden Quelle mittels Trog zu fangen und in unterirdisch gelegten Röhren, deren Reparatur nicht in Unzeit und im Notfall nur gegen Schadensvergütung vorgenommen werden darf, über Gst 4367/11 in gerader Richtung zum Gst .463 zu leiten, für EZ 90216 (Vereinbarung 1903-09-01, Grundbuchanlegungsakt Prot. Nr. 400)
- 6 a 3638/2010
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Tiefgaragenzufahrt auf Gst 4367/11 gem. Dienstbarkeitsvertrag 2010-07-21 für Gst 4367/7 in EZ 1318
- b 1364/2018 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4 5
- 8 a 1442/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002
- 9 a 1442/2012 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
- 10 a 1442/2012
DIENSTBARKEIT
der Verlegung und Erhaltung von Infrastrukturleitungen aller Art
der Zufahrt durch die Tiefgarage
auf Gst 4367/11 gem. Kaufvertrag 2012-02-13 für Gst 4367/12 in EZ 1344
Gst 4367/13 in EZ 1345
- b 120/2018 VORRANG von LNR 10 vor 2 3 4 5
- 11 a 1442/2012
DIENSTBARKEIT des Heranbauens an die Grundgrenze auf 4367/11 gem. Kaufvertrag 2012-02-13 für Gst 4367/12 in EZ 1344
- b 120/2018 VORRANG von LNR 11 vor 2 3 4 5
- 48 auf Anteil B-LNR 159 160 161
- a 4244/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
- b gelöscht
- 66 auf Anteil B-LNR 159 160 161
- a 326/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 6 C 31/25f)
- 67 auf Anteil B-LNR 159 160 161
- a 2140/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 227.434,07 samt 2,87 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung seit 2025-01-14, Kosten EUR 815,-- für Hypo Tirol Bank AG - (BG 821 - 3 E 1480/25b)
- b 2140/2025 Abweisung hinsichtlich des Kostenmehrbegehrens von EUR 2.480,85

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

Grundbuch

01.07.2025 10:12:40

Gefahrenzonendarstellung

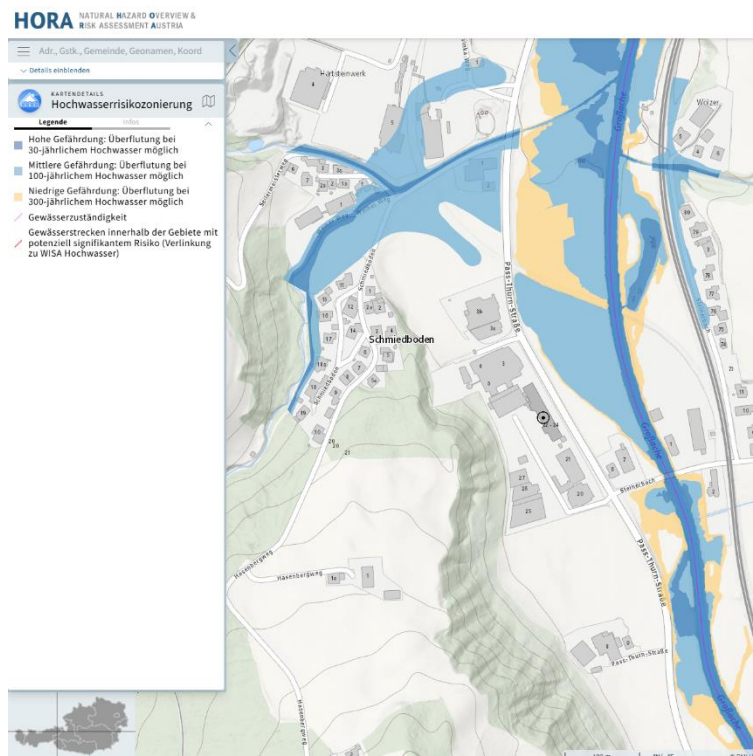


Abbildung 7: Hochwasserrisiko in Oberndorf (eHORA, v. 01.07.2025)

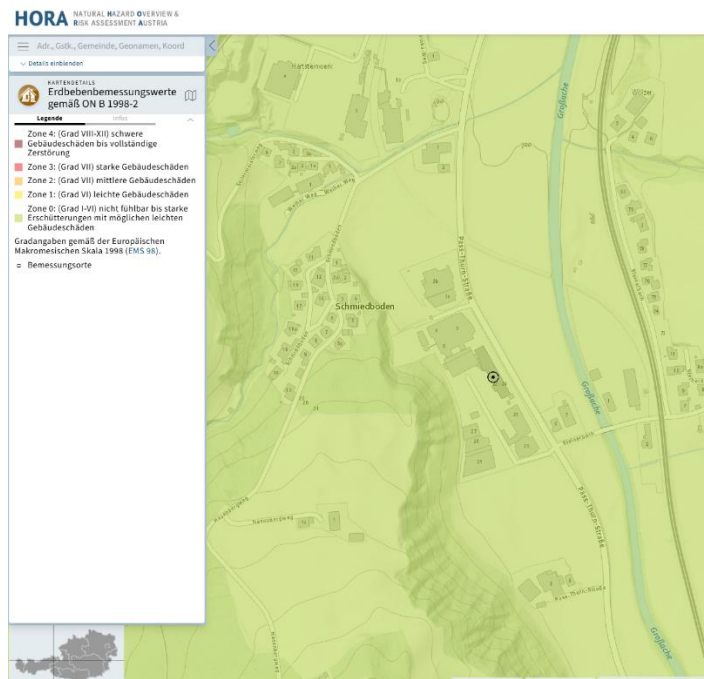


Abbildung 8: Erdbebenrisiko in Oberndorf (eHORA, v. 01.07.2025)

Verkehrswertgutachten
„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

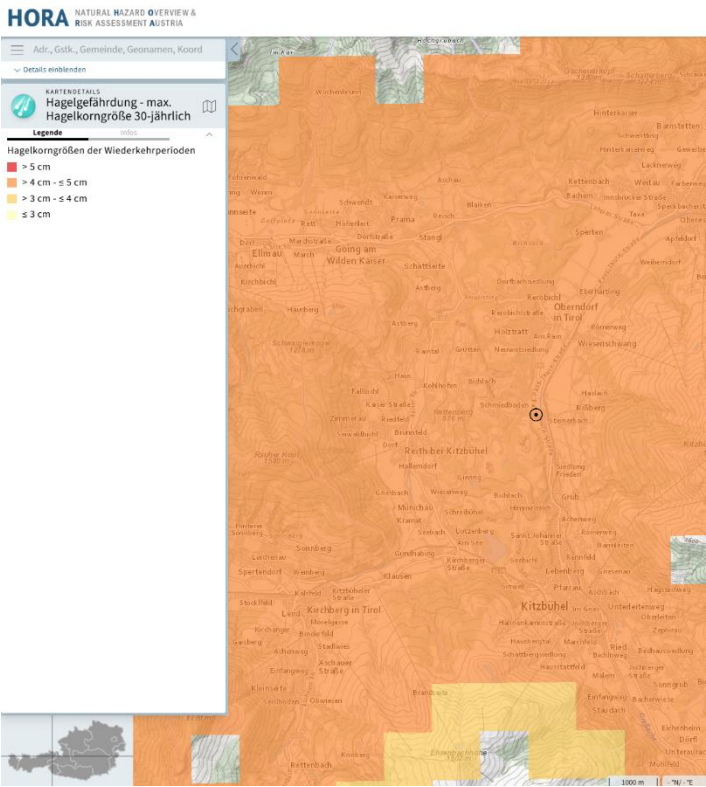


Abbildung 9: Hagelrisiko in Oberndorf (eHORA, v. 01.07.2025)

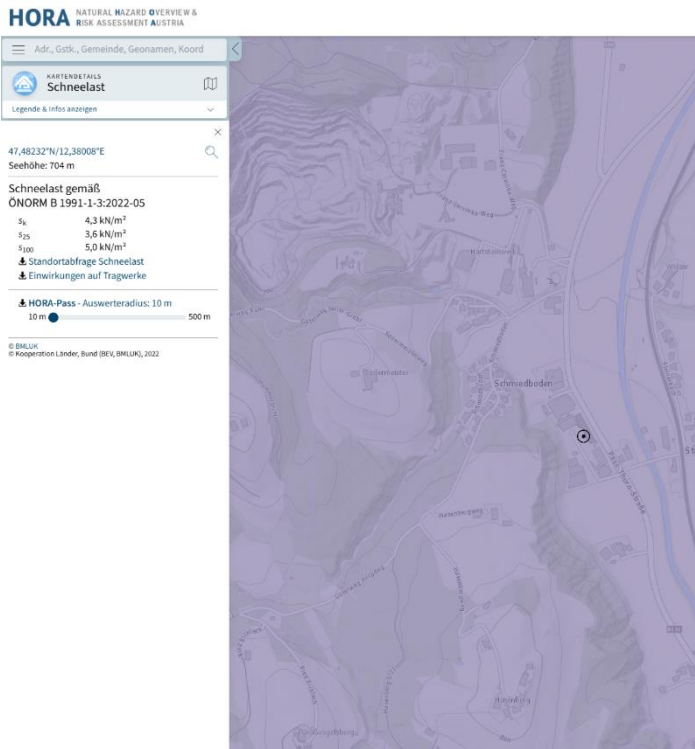


Abbildung 10: Schneelast in Oberndorf (eHORA, v. 01.07.2025)

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

HORA Pass (Zusammenfassende *Darstellung* v. *Naturgefahren*)

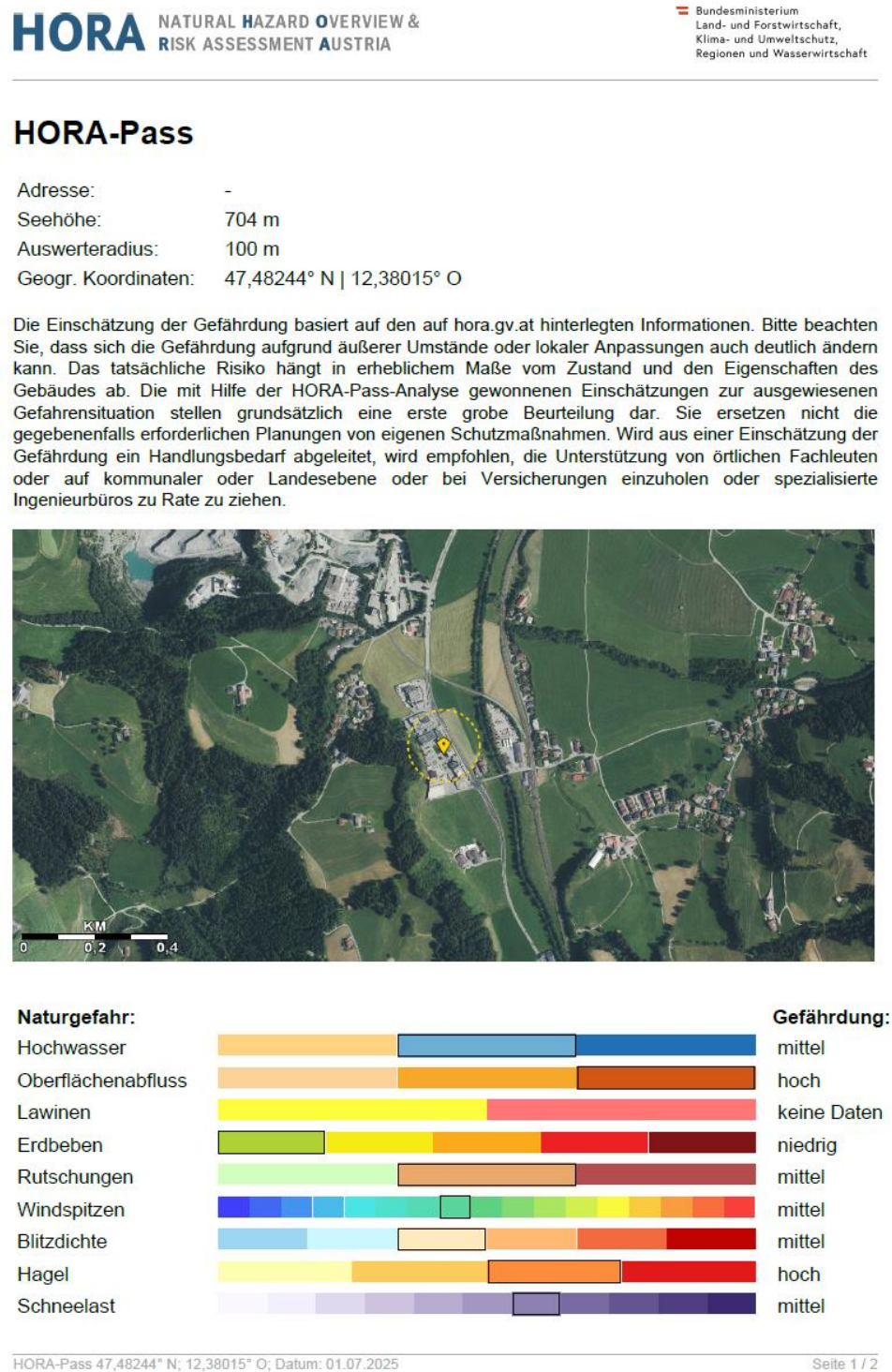


Abbildung 11: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 01.07.2025)

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

Erdbeben¹

- 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 V) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

- > 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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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.

Seite 2 / 2

Abbildung 12: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 01.07.2025)

Flächenwidmungsplan

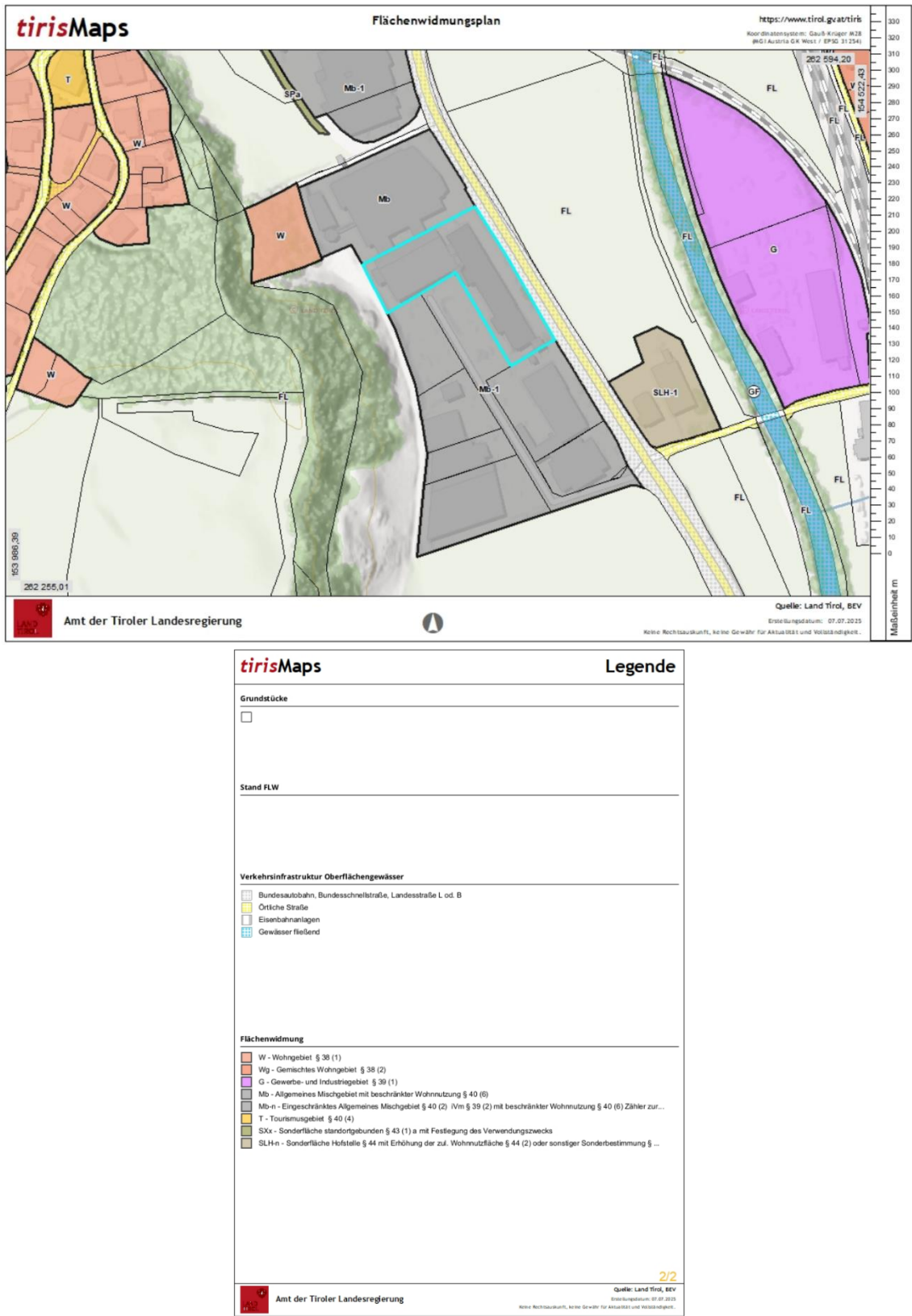


Abbildung 13: Flächenwidmungsplan und Legende (Tirs 07.07.2025)

Auszug Verdachtsflächenkataster



Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

Bebauungsplan



Abbildung 15: Bebauungsplan (1/2)



Abbildung 16: Bebauungsplan (2/2)

Leitungspläne

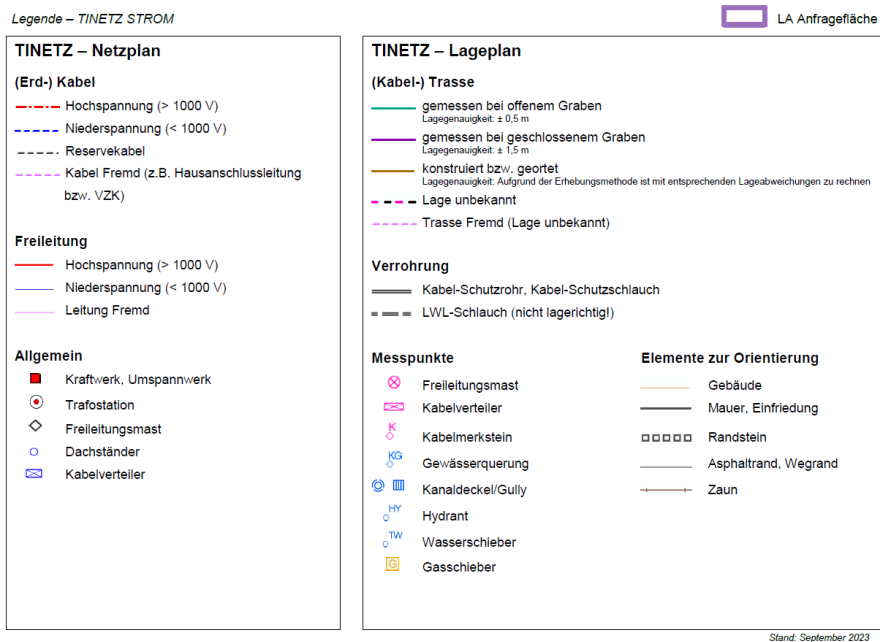
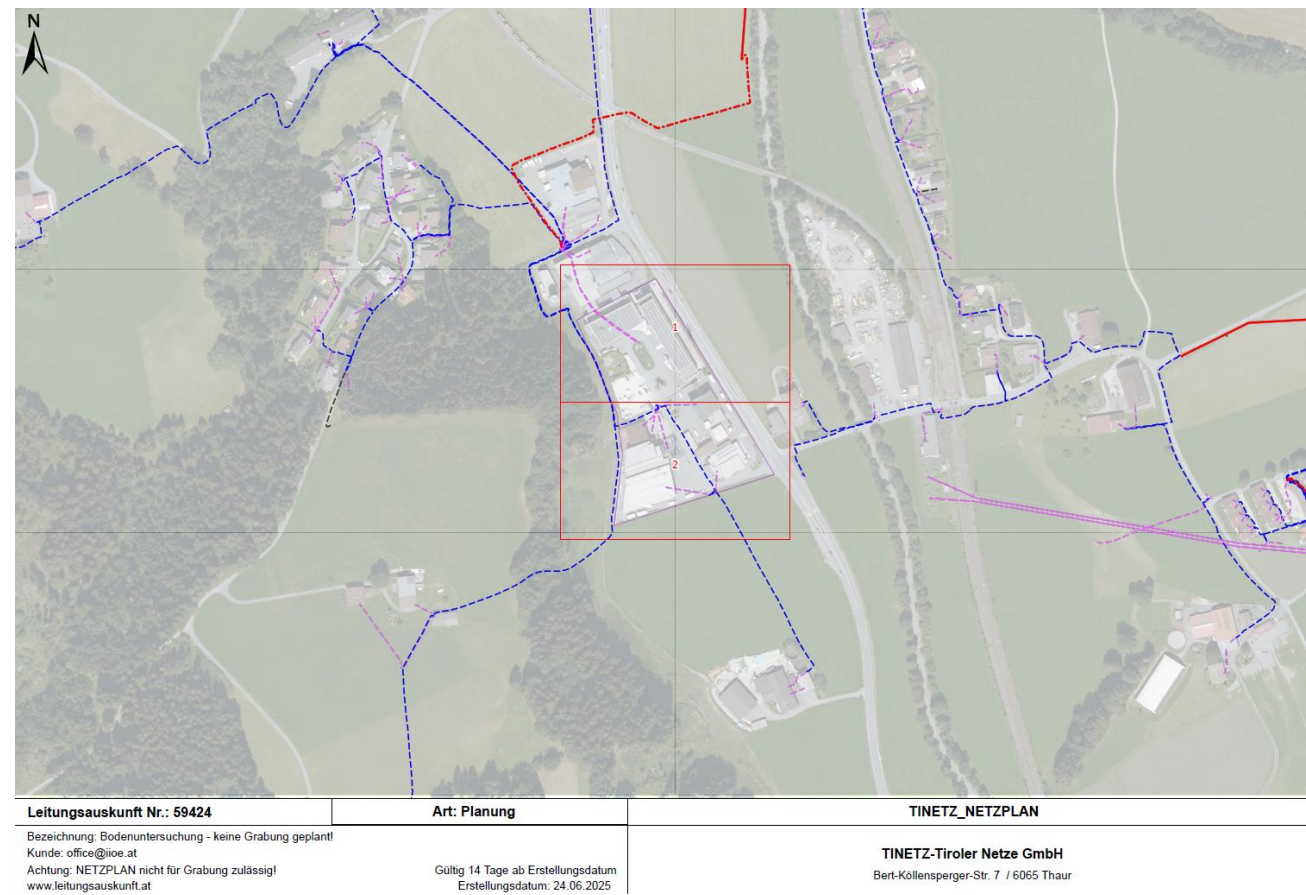


Abbildung 17: Leitungspläne und Legende (v. 24.06.2025)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025

Lageplan

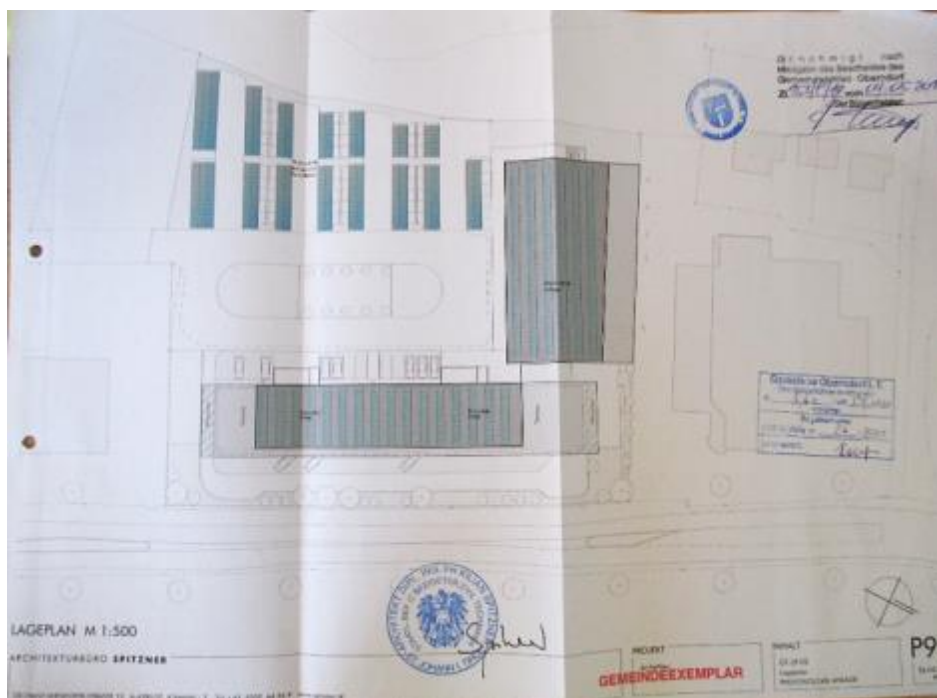


Abbildung 18: Lageplan (aus der Einreichplanung)



Abbildung 19: Lageplan / Vermessungsurkunde

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

Grundrisse Tiefgaragenstellplätze

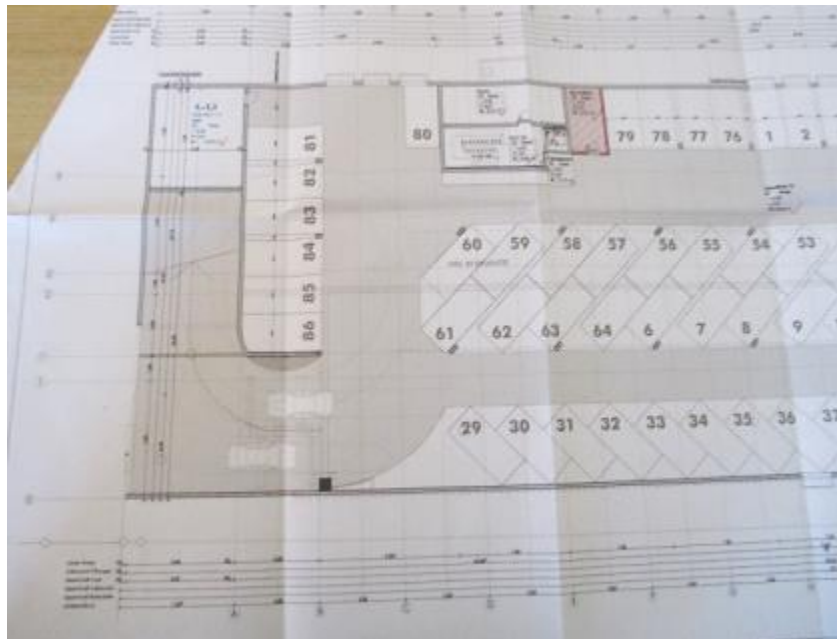


Abbildung 20: Grundriss Tiefgarage (1/4)

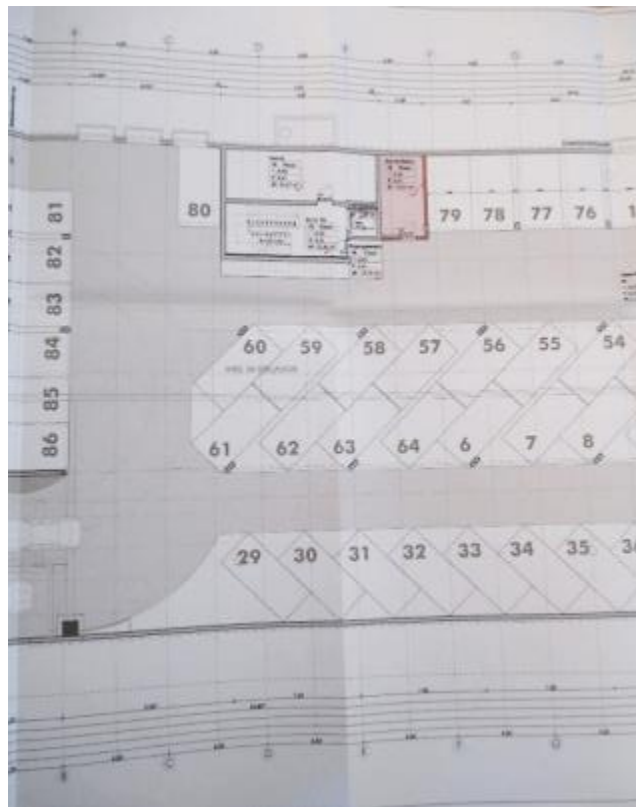


Abbildung 21: Grundriss Tiefgarage (2/4)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

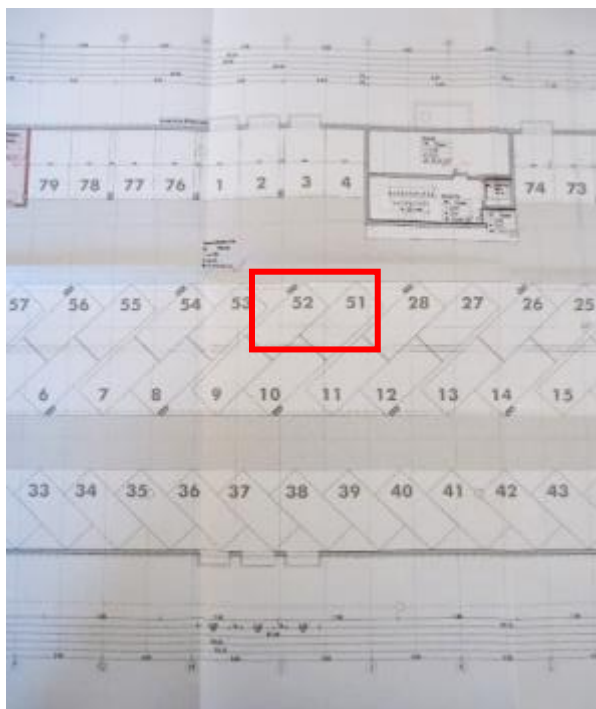


Abbildung 22: Grundriss Tiefgarage (3/4)

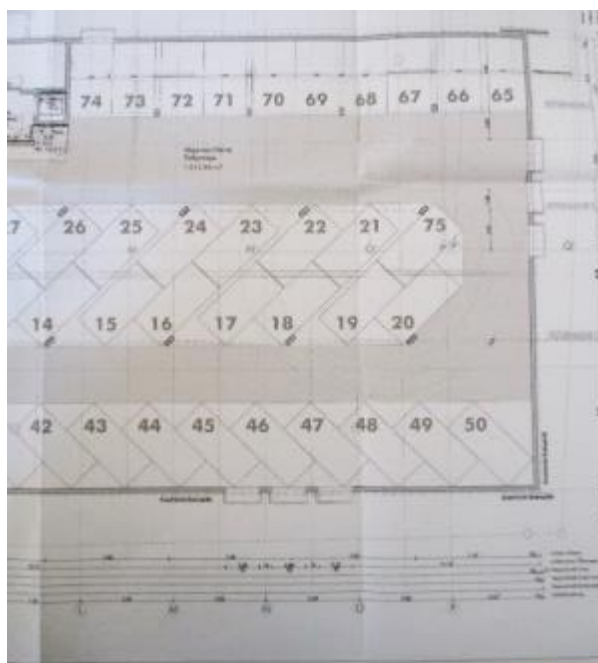


Abbildung 23: Grundriss Tiefgarage (4/4)¹⁵

¹⁵ Genehmigter Tekturplan vom 16.11.2011.

Grundriss Top 1.2.1, B. LNr. 159

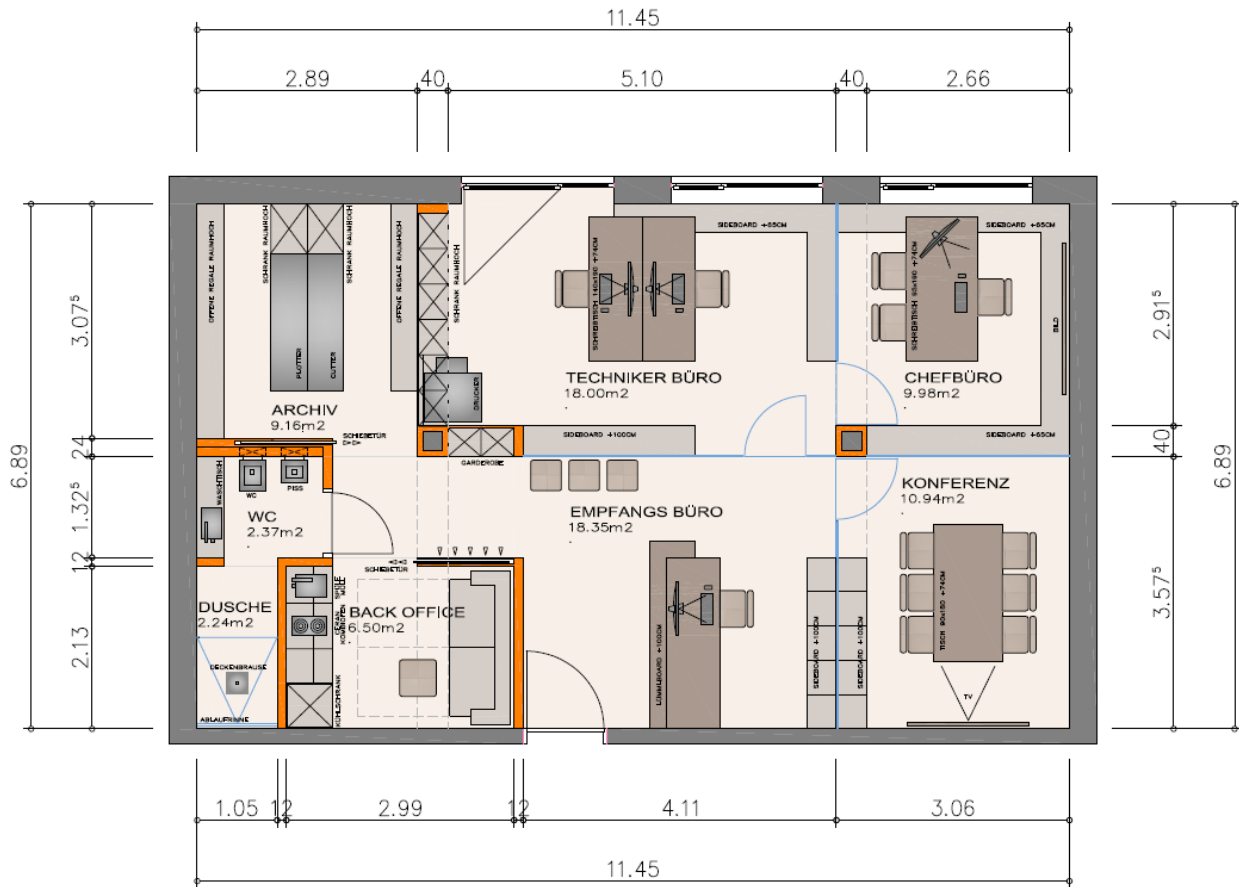


Abbildung 24: Grundriss Top 1.2.1 (Büro ausgebaut)¹⁶

¹⁶ Die tatsächliche Raumaufteilung ist leicht abweichend. Zwischen dem Chefbüro und dem Konferenzraum befindet sich keine eingezogene Wand.

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

Bilddokumentation (allgemein)



Abbildung 25: Verzeichnis angesiedelter Unternehmen



Abbildung 26: Aufzug

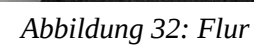
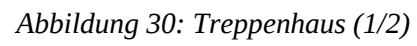
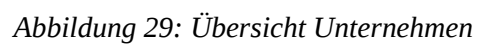


Abbildung 27: Treppenhaus



Abbildung 28: Abnutzungen am Aufzug

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025



Abbildung 33: Flur



Abbildung 34: Aufzug



Abbildung 35: Treppenhaus



Abbildung 36: Zugang Büro

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 37: Aufzug



Abbildung 38: Treppenhaus



Abbildung 39: Treppenhaus



Abbildung 40: Zugang Haustechnik

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 41: Flur



Abbildung 42: Allgemeines WC (1/7)



Abbildung 43: Allgemeines WC (2/7)



Abbildung 44: Allgemeines WC (3/7)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 45: Allgemeines WC (4/7)

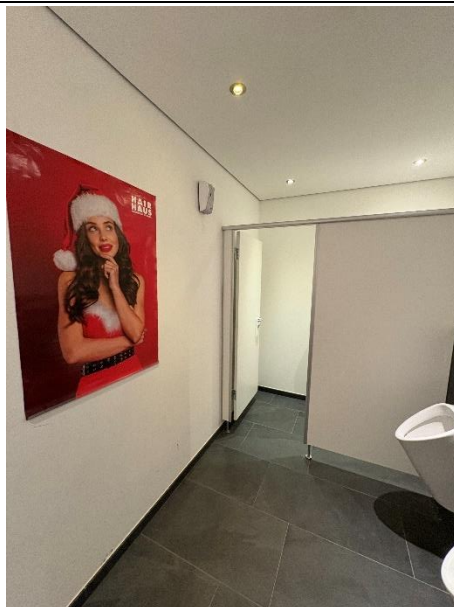


Abbildung 46: Allgemeines WC (5/7)



Abbildung 47: Allgemeines WC (6/7)



Abbildung 48: Allgemeines WC (7/7)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 49: Büro



Abbildung 50: Büro



Abbildung 51: Büro



Abbildung 52: Büro



Abbildung 53: Büro

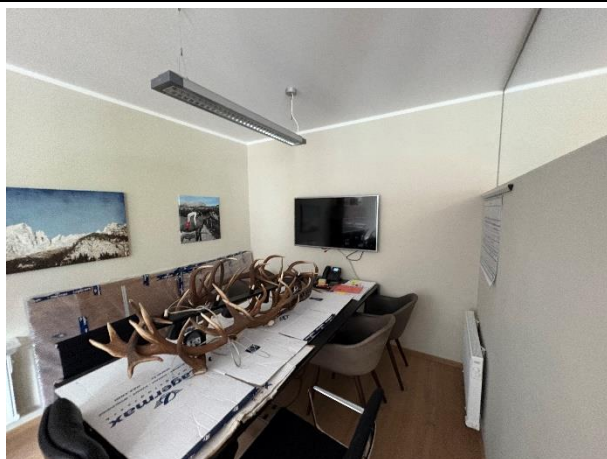


Abbildung 54: Büro

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025



Abbildung 55: Büro



Abbildung 56: Büro

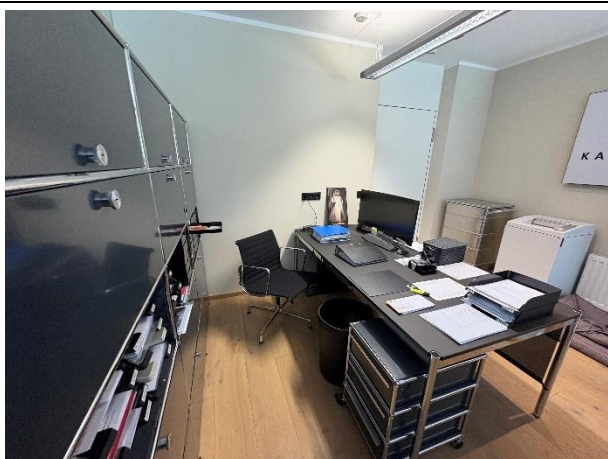


Abbildung 57: Büro



Abbildung 58: Büro



Abbildung 59: Büro



Abbildung 60: Büro

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

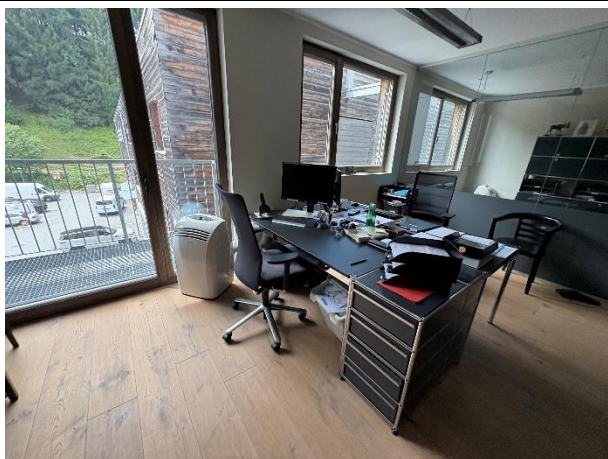


Abbildung 61: Büro

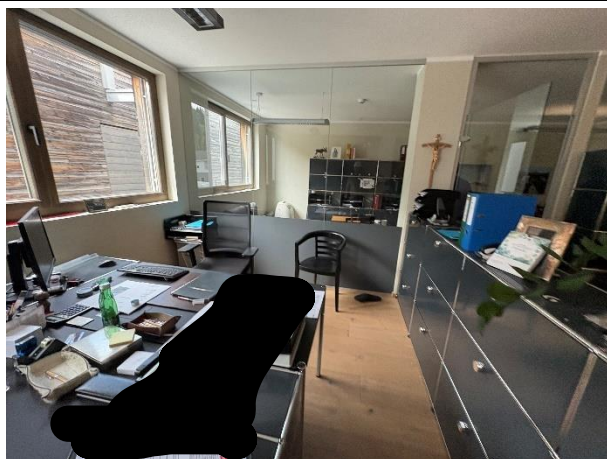


Abbildung 62: Büro

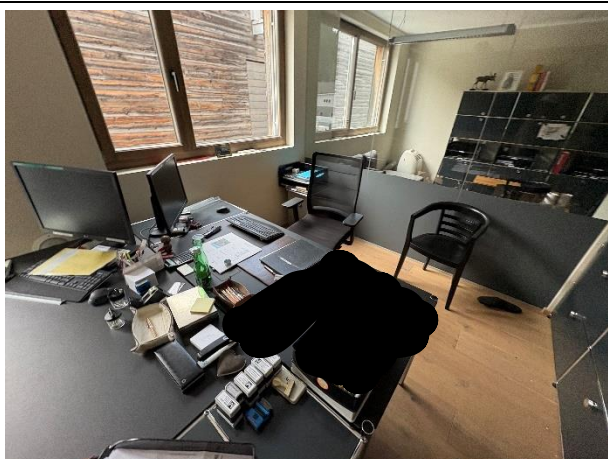


Abbildung 63: Büro



Abbildung 64: Büro

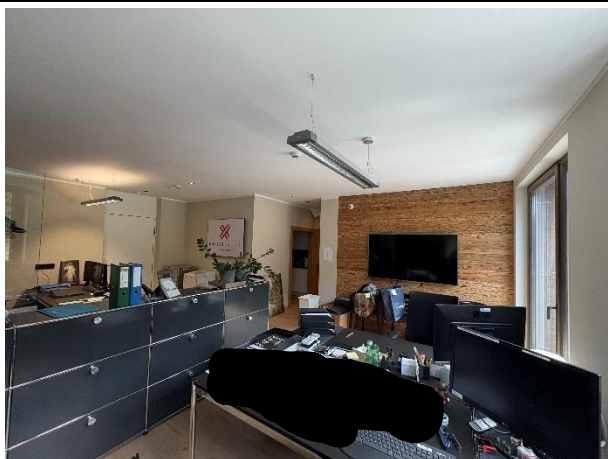


Abbildung 65: Büro



Abbildung 66: Büro

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 67: Büro



Abbildung 68: Büro



Abbildung 69: Büro



Abbildung 70: Büro



Abbildung 71: Büro



Abbildung 72: Büro

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 73: Büro



Abbildung 74: Büro



Abbildung 75: Büro



Abbildung 76: Büro

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025



Abbildung 77: Büro

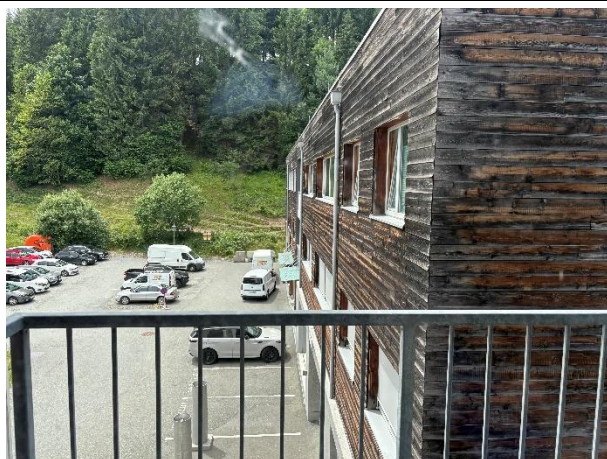


Abbildung 78: Büro



Abbildung 79: Büro



Abbildung 80: Büro



Abbildung 81: Büro



Abbildung 82:

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,
Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile
August 2025



Abbildung 83: Büro



Abbildung 84: Balkon



Abbildung 85: Balkon

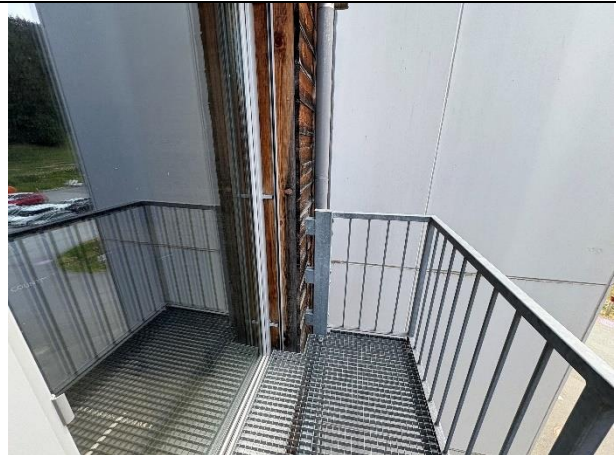


Abbildung 86: Balkon



Abbildung 87: Tiefgarage

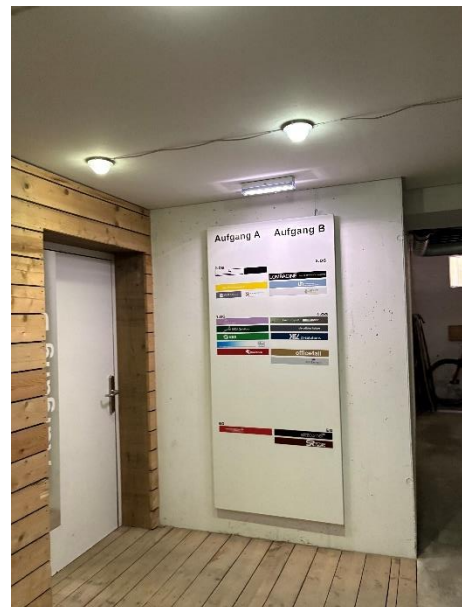


Abbildung 88: Tiefgarage

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025



Abbildung 89: Tiefgaragenstellplätze



Abbildung 90: Tiefgaragenstellplätze

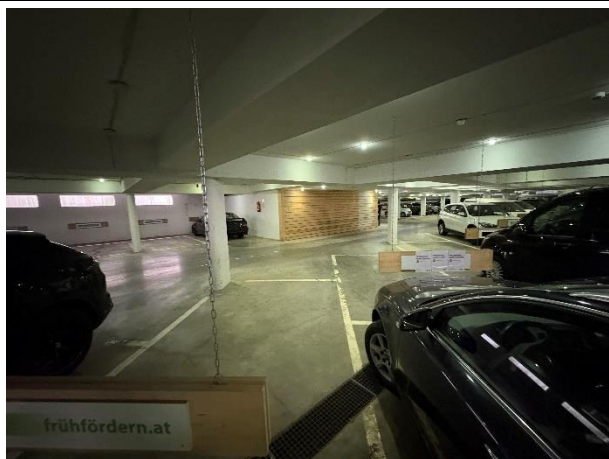


Abbildung 91: Tiefgaragenstellplätze



Abbildung 92: Tiefgaragenstellplätze



Abbildung 93: Außenansicht



Abbildung 94: Außenansicht

Ertragswertberechnung Top 1.2.1, B. LNr. 159

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	1.2.1	B-Lfd.Nr. 159	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Pass-Thurn-Straße 22-24		durch		SV Bienert
Ort	A - 6372 Oberndorf		Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCREIBUNG					
Lage	Mittel		Baujahr	2011	
Bauweise	keine Angaben		letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Einfach		im Jahr	k.A.	
Bauzustand	Kleine Mängel		Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet § 40 TROG	
Grundriss/Fungibilität	Funktional		Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				

Grundstücksflächen				
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²	
Mischgebiet	4367/11	4.666	323	1.507.118
Grundstücksfläche (m²)		4.666		
Anpassung Bodenrichtwert				
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung		Bodenwert	Bodenwert
	Umrechnungskoeffizient		angep. EURO/m²	EURO
Liegenschaft			323	1.507.118
WEG-Anteil	80	von 7.566		15.936
Bodenwert (EURO)				15.936

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete*	nachhaltige Miete	Rohertrag p.a.
(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)		m²	EURO/m² bzw. Stück	EURO/m² bzw. Stück	EURO
1.2.1	Büro	78,84	0,00	14,50	13.718
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		78,84			
Rohertrag (EURO p.a.)					13.718

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN				
			in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:		0,00%	0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	0
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:		0,00%	0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 13,92	(in EURO p.a.)	8,00%	1.097
Mietausfallwagnis			4,00%	549
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			12,00%	1.646
REINERTRAG (EURO p.a)				12.072

Abbildung 95:Ertragswertberechnung Top 1.2.1 (1/2)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		4,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,30%	
2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung		0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,35%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,15%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		4,95%	789
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			11.283
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		50	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2011	
fiktives Alter		14	
rechnerische RND		36	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		36	16,65
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			187.906
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Büro	Anteiliges aushaftendes Darlehen	-6.798,05	-6.798
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-6.798
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			181.108
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			181.108
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			197.044
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			197.044

Abbildung 96: Ertragswertberechnung Top 1.2.1 (2/2)

Ertragswertberechnung (Tiefgaragenstellplätze je mit 7/7.566 Anteilen)

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	TG Stellpl. Nr. 51	B-Lfd.Nr. 160	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Pass-Thurn-Straße 22-24		durch		SV Bienert
Ort	A - 6372 Oberndorf		Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCREIBUNG					
Lage	Mittel		Baujahr	2011	
Bauweise	keine Angaben		letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Einfach		im Jahr	k.A.	
Bauzustand	Kleine Mängel		Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet § 40 TROG	
Grundriss/Fungibilität	Funktional		Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Weitere Lagemerkmale

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m ²	Vergleichsobjekt EURO/m ²	
Mischgebiet	4367/11	4.666	323	1.507.118

Grundstücksfläche (m²)

4.666

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung	Bodenwert	Bodenwert
	Umrechnungskoeffizient	angep. EURO/m ²	EURO
Liegenschaft		323	1.507.118
WEG-Anteil	7 von 7.566		1.394
Bodenwert (EURO)			1.394

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete*	nachhaltige Miete	Rohrertrag p.a.
(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)		m²	EURO/m² bzw. Stück	EURO/m² bzw. Stück	EURO
TG Stellpl. Nr. 51		1,00	0,00	120,00	1.440
Anzahl Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					1.440

Abbildung 97: Ertragswert TG 51 (1/2)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Instandhaltungskosten	je Stellpl: 115,20 (in EURO p.a.)	8,00%	115
Mietausfallwagnis		4,00%	58
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)		12,00%	173
REINERTRAG (EURO p.a)			1.267
VERZINSUNGDES BODENWERTES			
Basiszinssatz		4,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,30%	
2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,40%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		5,50%	77
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			1.191
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer	50		
Stichtag (Jahr)	2025		
Baujahr (ggf. fiktiv)	2011		
fiktives Alter	14		
rechnerische RND	36		
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	36		15,54
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			18.496
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- / und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Tiefgarage	Anteiliges aushaftendes Darlehen	-594,83	-595
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-595
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			17.901
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			17.901
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			19.295
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			19.295

Abbildung 98: Ertragswert TG 51 (2/2)

Ertragswertberechnung (Tiefgaragenstellplätze je mit 7/7.566 Anteilen)

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	TG Stellpl. Nr. 52	B-Lfd.Nr. 161	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Pass-Thurn-Straße 22-24		durch		SV Bienert
Ort	A - 6372 Oberndorf		Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG					
Lage	Mittel		Baujahr	2011	
Bauweise	keine Angaben		letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Einfach		im Jahr	k.A.	
Bauzustand	Kleine Mängel		Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet § 40 TROG	
Grundriss/Fungibilität	Funktional		Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Weitere Lagemerkmale

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m ²	Vergleichsobjekt EURO/m ²	
Mischgebiet	4367/11	4.666	323	1.507.118

Grundstücksfläche (m²)

4.666

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung	Bodenwert	Bodenwert
	Umrechnungskoeffizient	angep. EURO/m ²	EURO
Liegenschaft		323	1.507.118
WEG-Anteil	7 von 7.566		1.394
Bodenwert (EURO)			1.394

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete	nachhaltige Miete	Rohrertrag p.a.
(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)		m²	EURO/m² bzw. Stück	EURO/m² bzw. Stück	EURO
TG Stellpl. Nr. 52		1,00	0,00	120,00	1.440
Anzahl Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					1.440

Abbildung 99: Ertragswert TG 52 (1/2)

Verkehrswertgutachten

„HVM GmbH“ – A - 6372 Oberndorf,

Pass-Thurn-Straße 22-24, diverse WEG-Anteile

August 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Instandhaltungskosten	je Stellpl: 115,20 (in EURO p.a.)	8,00%	115
Mietausfallwagnis		4,00%	58
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)		12,00%	173
REINERTRAG (EURO p.a.)			1.267
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		4,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,30%	
2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,40%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		5,50%	77
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			1.191
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		50	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2011	
fiktives Alter		14	
rechnerische RND		36	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		36	15,54
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			18.496
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- / und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Tiefgarage	Anteiliges aushaftendes Darlehen	-594,83	-595
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-595
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			17.901
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			17.901
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			19.295
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			19.295

Abbildung 100: Ertragswert TG 52 (2/2)