
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 22. September 2025
Az.: 3 E 1220/25t
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **WEG-Anteile Top W03 inkl. Kellerabteil sowie der (separat parifizierten) Abstellplätze KFZ TG03 und KFZ TG04** in A-6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 79.

Katastralgemeinde:	Kitzbühel Land
Grundstücksnummer:	1665/1
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82107
Einlagezahl:	261
Wohnungseigentum	WEG-Anteile 141/732, B-LNr. 2 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W03) WEG-Anteile 6/732, B-LNr. 9 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz KFZ TG03) WEG-Anteile 6/732, B-LNr. 13 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz KFZ TG04) insgesamt: 153/732 WEG-Anteile (nur nachrichtlich!).
Eigentümer:	Hetzenauer Wohnbau GmbH
zum Wertermittlungstichtag:	10.06.2025.

**Verkehrswert der Wohnung
Top W03 (ohne Zubehör):**

744.000,-- Euro

(in Worten: siebenhundertvierundvierzigtausend Euro)

**Verkehrswert des Tiefgaragen-
stellplatzes TG03:**

32.000, -- Euro

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

**Verkehrswert des Tiefgaragen-
stellplatzes TG04:**

32.000, -- Euro

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit(en) konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden.

Hinweise:

- *Bewertungsgegenständlich sind nur die WEG-Einheiten **Top W03** („Wohnung“, inkl. Kellerabteil) sowie die beiden separat parifizierten **Tiefgaragen-Stellplätze TG03 und TG04** des hier abgebildeten Objektes inkl. anteiliger Allgemeinflächen.*
- *Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde, wie zum Zeitpunkt des Ortstermins festgestellt werden konnte, a) in zwei Einheiten geteilt und b) wurden diese Einheiten nicht als Wohnung genutzt (sondern als Büro bzw. Leerstand). Da für beide Vorgänge keine baurechtliche Bewilligung vorliegt (vgl. Ausführungen unten) und darüber hinaus auftragsgemäß die gesamte Wohnung als eine Einheit zu bewerten ist, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine gemeinsame Behandlung beider Wohn-/Büroeinheiten.*

Hinweis zur Verwertung:

Im vorliegenden Fall sind die beiden Stellplätze separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte die Wohnung ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Darüber hinaus ist im Bereich der beiden Stellplätze eine Kraftsteckdose vorhanden, die „Top 3“ beschriftet ist, sodass davon ausgegangen werden kann, dass hier keine mediale Trennung vorliegt. Außerdem wurde in einem – nach dem Stichtag schriftlich abgeschlossenen Mietvertrag (vgl. Ausführungen unten) der Stellplatz nicht genauer bezeichnet. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Wohnung nebst beider Stellplätze) sinnvoller.

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



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 118 Seiten, davon 53 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	8
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	19
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	19
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	21
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	24
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	31
5. Bestandsrechte	31
6. Sonstige rechtliche Angaben	33
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	34
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	34
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	35
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	37
4. Erschließungszustand des Grundstücks	38
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	40
1. Gebäudeeckdaten.....	40
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	41
3. Gebäudezustand.....	45
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	46
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	47
1. Allgemeines	47
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	48
3. Bodenwertermittlung	48
4. Ableitung des Ertragswertes	51
4.1. Ertragsverhältnisse.....	51
4.2. Rohertrag	51
4.3. Bewirtschaftungskosten	53
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	54

4.5.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	55
4.6.	Vervielfältiger	55
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	56
4.8.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W03 (ohne Zubehör)	56
4.9.	Ergebnis der Ertragswertberechnung –Stellplatz TG03 (ohne Zubehör).....	57
4.10.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Stellplatz TG04 (ohne Zubehör).....	57
5.	Ableitung des Sachwertes.....	58
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang	58
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	58
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	59
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	59
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W03 (ohne Zubehör).....	59
5.6.	Ergebnis der Sachwertberechnung – Stellplatz TG03 (ohne Zubehör)	60
5.7.	Ergebnis der Sachwertberechnung – Stellplatz TG04 (ohne Zubehör)	60
6.	Ableitung der Verkehrswerte	61
7.	Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	63
G. 	BESONDERE BEMERKUNGEN.....	65
H. 	ANLAGEN.....	66
	Lage im Raum.....	67
	Grundbuchauszug	69
	Mietvertrag Vermessung Rieser Ziviltechnik GmbH	71
	Lage der Dienstbarkeitstrasse / Geh- & Fahrrecht.....	75
	Lagepläne – Benützungsvereinbarung.....	76
	Katastralmappenauszug	78
	Flächenwidmungsplan	79
	Umgebungsärmkarte.....	80
	Gefahrenzonendarstellung	81
	HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	84
	Altlastenkataster	86
	Leitungsauskunft.....	87
	Grundriss – Baurechtlich genehmigter Letztstand.....	89

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025

Grundriss – derzeitiger IST-Zustand (nicht genehmigt!).....	91
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	92
Flächenzusammenstellung	109
Ertragswertberechnung Top W03	110
Sachwertberechnung Top W03.....	112
Ertragswertberechnung Top TG03	113
Sachwertberechnung Top TG03	115
Ertragswertberechnung Top TG04	116
Sachwertberechnung Top TG04	118

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 Oberer Stadtplatz 1 A-6330 Kufstein <i>vertreten durch:</i> HRR Rechtsanwälte GmbH Bahnhofstraße 38 A-6300 Wörgl
Verpflichtete Partei	Hetzenauer Wohnbau GmbH Brixentaler Straße 60 A-6361 Hopfgarten im Brixental <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Hetzenauer Wohnbau GmbH Brixentaler Straße 60 A-6361 Hopfgarten im Brixental 153/732 Anteile (B-LNr. 2,9 und 13 // Top W03, TG03 & TG04)
Auftrag vom:	28. April 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet wird der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen, die anteiligen Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Bewertungsgegenständlich sind die – separat parifizierten – WEG-Anteile des Verpflichteten am o.g. Objekt verbunden mit Sondereigentum an der Wohnungen Top W03 und den beiden (separat parifizierten) Garagenstellplätzen TG03 und TG04. Ferner ist der Wohnung Top W03 ein Kellerabteil zugeordnet. Es erfolgt eine getrennte Verkehrswertermittlung für die (jeweils selbstständig handelbaren) wirtschaftlichen Einheiten. Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der

	Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungstichtag:	10.06.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Mietrechtsgesetz (MRG) Tiroler Bauordnung 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Exekutionsordnung (EO), Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012), Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Erscheinung), Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln, Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien, Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch), Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 22.05.2025, Mailverkehr vom 12.05.2025 und 03.09.2025), Auskünfte der Stadt Kitzbühel, Finanzverwaltung/Steuerabteilung (Mail v. 29.07.2025), Auskünfte der Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (per

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

Mail DI Forstlechner, v. 24.06.2025),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 10.06.2025),

Grundbuchauszug EZ 261 (v. 11.08.2025; Auszug beschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile),

TZ 68/2019 Wohnungseigentumsvertrag (v. 07./19.12.2018),

TZ 68/2019 Nutzwertgutachten (SV Ing. Hofreiter, v. 23.07.2018),

TZ 1352/2008 Kaufvertrag Schwabl // Hetzenauer Wohnbau GmbH (v. 15.01.2008),

TZ 3770/2015 Dienstbarkeitsvertrag Hetzenauer Wohnbau GmbH // Gambino (v. 13.07.2015),

TZ 5806/2024 Benützungsvereinbarung (v. 31.10./12.11.2024),

TZ 5498/2011 Schenkungsvertrag Lamberg // Hetzenauer Wohnbau GmbH (v. 03.11.2010/03.01.2011),

TZ 5806/2024 Kaufvertrag KitzConcept Bau GmbH // Dipl.-Ing. Dr. Rieser (v. 30.09./03.10.2024; betreffend die nicht bewertungsgegenständlichen Einheiten Top B01 & TG02),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Bauansuchen zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“ (v. 10.09.1956),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 10.09.1956),
- Verhandlungsschrift v. 23.10.1956,
- Baubewilligung zum Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses“ (Bauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, Az- 2806/1956, v. 25.04.1957),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 21.08.1956; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 1957 versehen),
- Grundstücksänderungs-Bewilligung gem. § 12 TBO (v. 18.05.2011; div. Änderungen),
- Grundstücksänderungs-Bewilligung gem. § 13 TBO (v. 27.05.2014; Zusammenlegung von Grundstücken),
- Einreichplan: 28.09.2013,
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Zubau und Umbau eines Wohngebäudes“ (v. 21.10.2013; gestrichen, mit Vermerk „überholt“ versehen),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Zubau und Umbau eines Wohngebäudes“ (v. 01.04.2014),
- Energieausweis für Nicht-Wohngebäude zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.04.2014),
- Energieausweis für Wohngebäude zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.04.2014),
- Verbesserungsauftrag (v. 20.05.2014),
- Hochbautechnisches Gutachten des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 05.03.2015),
- Baudatenblatt v. 09.03.2015 (gestrichen; mit Vermerk „ersetzt durch

-
- 1050-03“ versehen),
- Verhandlungsschrift v. 25.03.2015,
 - Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung Unteres Inntal zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.03.2015; Umplanung nötig),
 - Hochbautechnisches Gutachten des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 10.06.2015),
 - Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung Unteres Inntal zum o.g. Bauvorhaben (v. 25.06.2015; Keine Einwände),
 - Dienstbarkeitsvertrag Hetzenauer Wohnbau // Gambino (v. 13.07.2015),
 - Baubeschreibung / Schreiben des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 18.08.2015),
 - Bewilligung: 17.09.2015 – Bewilligung zum Vorhaben „Zu- und Umbaumaßnahmen beim bestehenden Wohnhaus“ (Bauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.09.2015, Az. 759/14 – Mag.A/Ma Bau-1050-01),
 - Lageplan vom 10.03.2015,
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 28.09.2013; gestrichen und mit Vermerk „überholt“ versehen),
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 04/2014; gestrichen und mit Vermerk „überholt“ versehen),
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.03.2014 resp. 20.04.2015, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.09.2015 versehen),
 - Baugesuch zum Bauvorhaben „Tektur zur Einreichung – Zubau und Umbau eines Wohngebäudes mit Überdachter Garage“ (v. 08/2015; nicht ausgeführt / zurückgezogen),
 - Handschriftliche Baumassenberechnung (v. 14.08.2015),
 - **Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes“ (v. 13.06.2016),**
 - Verbesserungsauftrag (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 28.07.2016),
 - Nicht datierte Baumassenberechnung (mit Eingangsvermerk des Bauamtes v. 17.08.2016 versehen),
 - Mail von Ing. Berger (hochbautechn. SV der Stadt Kitzbühel) an den Bauwerber mit der Bitte um Überarbeitung der Planunterlagen (v. 14.09.2016),
 - Energieausweis für Wohngebäude (v. 20.06.2016; mit Stempel „Bestandteil des Bescheides v. 16.01.2017“ versehen),
 - Energieausweis für Nicht-Wohngebäude (v. 20.06.2016; mit Stempel „Bestandteil des Bescheides v. 16.01.2017“ versehen),
 - Hochbautechnisches Gutachten (Ing. Berger, hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel, v. 20.09.2016),
 - Baudatenblatt (v. 28.09.2016)
 - Ergänzende Stellungnahme zum Hochbautechnischen Gutachten vom 20.09.2016 (Ing. Berger, hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel, v. 03.10.2016),
 - Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 20.12.2016),
 - **Einreichplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 10.06.2016, verbessert am 21.12.2016; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 16.01.2017 versehen),
-

-
- 2. Ergänzende Stellungnahme zum Hochbautechnischen Gutachten vom 20.09.2016 (Ing. Berger, hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel, v. 22.12.2016),
 - Verhandlungsschrift v. 03.01.2017,
 - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Abbruch des Bestandes und Neubau eines Büro- und Wohngebäudes“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1149/16-Mag.A/Ma BAU.-1050-03, v. 16.01.2017),
 - Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 20.03.2019),
 - **Bauvollendungsanzeige** v. 12.06.2019,
 - Erschließungsbeitragsbescheid (v. 07.01.2019),
 - Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Änderungsplan zum Plan v. 21.12.2016, Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes – WC aus UG ins EG verschoben, Inneneinteilung der Nassbereiche im OG“ (v. 19.07.2018),
 - Hochbautechnisches Gutachten des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 08.11.2018; Az. 1228/18),
 - **Änderungsplan** zum o.g. Bauvorhaben „Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes“ (v. 19.07.2018; mit Genehmigungsvermerk „Auswechslungsplan unter ZI 1228/18 genehmigt, 21.11.2018“ versehen),
 - **Tekturbewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1228/18-Pl. BAU-1050-04, v. 21.11.2018)
 - Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Tektur Außenanlagen – Änderung der Besucherparkplätze, Kiesstreifen als Sickermulde, Kiesfläche mit Pflanztrögen“ (v. 28.07.2021),
 - Verbesserungsauftrag (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 20.08.2021; Beanstandung unzureichender Planunterlagen Außenbereich),
 - Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Umbau eines Wohngebäudes und Änderung der Außenanlage, v. 05.11.2021),
 - Händische Nutzflächenaufstellung zu o.g. Bauvorhaben (v. 10/2021),
 - Schreiben der Stadtgemeinde Kitzbühel, „2. und letzte Urgenz – Tekturplan Außenanlagen“ (v. 20.02.2024); Verweis auf Mail v. Berger v-07.03.2022, Schreiben v. 18.10.2023 und 19.12.2023 (Aufforderung Planunterlagen binnen 2 Monaten entsprechend der Vorgaben des SV zu überarbeiten),
 - Einreichplanung zum o.g. Bauvorhaben „Umbau eines Wohngebäudes und Änderung der Außenanlage“ (v. 11/2021; OHNE Genehmigungsvermerk!)
 - Tekturplan Außenanlagen (v. 28.07.2021; OHNE Genehmigungsvermerk!)
 - Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert, mit Eingangsstempel v. 05.11.2021 sowie 25.11.2021 versehen),
 - Tekturplan (v. 10.05.2021; OHNE Genehmigungsvermerk!),
 - Schreiben des Bauamtes an die BH Kitzbühel v. 13.12.2024 – „Errichtung einer Einfriedungsmauer – konsenslose Bauführung,
 - Bescheid betreffend konsenslose Bauführung (Bauamt der Stadt Kitzbühel v. 11.12.2024, Az. Bau-1050-BauPol – SieBru/Du; Untersagung weiterer Arbeiten an der Errichtung einer Einfriedungsmauer am nördlichen Grundstückseck),
 - Aktenvermerk v. 11.12.2024, mit Fotodokumentation zur konsenswidrig errichteten Mauer (es handelte sich um eine Mauer im Bereich der

TG-Zufahrt am nördlichen Grundstücksrand / zur Straße Ried Ze-phirau),

- Tekturplan zum Bauvorhaben „Zubau und Umbau eines Wohngebäudes mit überdachter Garage“ (v. 08/2015; OHNE Genehmigungsvermerk!)
- Bescheid der BH Kitzbühel – Änderung und Überprüfung der Oberflächenentwässerungsanlage – wasserrechtliche Bewilligung und Überprüfung (BH Kitzbühel, At. KB-WR/B-619/18-2021, v. 14.10.2021),
- sowie div. weiteren Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (insb. verschiedene weitere Einreichunterlagen die allesamt mit einem handschriftlichen Vermerk „überholt“ versehen sind, versch. weitere (ältere) Bescheide der BH Kitzbühel, etc.)

Mikrolageplan (tiris online, v. 11.08.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 11.08.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 11.08.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 11.08.2025),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 11.08.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 11.08.2025),

Umgebungslärmkarte (tiris, v. 11.08.2025),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 11.08.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 11.08.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 11.08.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 11.08.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 11.08.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 11.08.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 11.08.2025),

Leitungspläne (Stadtwerke Kitzbühel v. 24.06.2025),

Leitungspläne (tigas, v. 24.06.2025),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 05/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

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

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte Unterlagen:	<u>Seitens der Verpflichteten Partei wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:</u> • Exposé „Haus am Golfgrün“ (S. Hetzenauer, nicht datiert) • Als „Parifizierungsplan“ betitelte Grundrisse UG, EG, OG (datiert auf den 10.06.2025) allesamt im Rahmen des Ortstermins persönlich von Herrn Stefan Hetzenauer erhalten. • Betriebskosten Aufstellung 2024 (datiert auf den 10.06.2025), • Mietvertrag Hetzenauer Wohnbau GmbH // Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH (v. 30.06.2025), • Information über Vergabe der Hausverwaltung an DR Rieser zum 01.08.2025, allesamt erhalten per Mail v. 07.07.2025 (Anna Hetzenauer). • Versch. weitere Auskünfte zum Objekt (u.a. fehlende Rücklage, zur Abrechnung der Betriebskosten, fehlender Vorschreibung, kein Gemeinschaftsdarlehen und sonstigen Fragen zum Objekt) allesamt erhalten per Mail v. 18.08.2025 (Anna Hetzenauer). Auskunftsgemäß gab es zum Wertermittlungsstichtag <u>keine</u> (externe) Hausverwaltung.
Tag der Ortsbesichtigung:	10. Juni 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Stefan Hetzenauer (GF der Verpflichteten Partei), Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV), Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV), Dauer des Ortstermins: von ca. 10:45 bis ca. 11:15 Uhr.
Allgemeine Annahmen:	• Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen. • Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt. • Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt. • Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. • Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. • Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Stadt Kitzbühel, Abteilung Finanzverwaltung/Steuerabteilung (Mail v. 29.07.2025) mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde Kitzbühel derzeit (Stand Ende Juli) Ansprüche gegenüber der gesamten Liegenschaft i.H.v. 259,40 Euro (=Grundsteuer 3. Quartal) bestehen, diese Forderung aber erst Mitte August fällig wird. Zum Bewertungsstichtag bestanden hingegen keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben. Die Bewertung erfolgt somit – entsprechen des Stichtagsprinzips 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.
 - Bei der bewertungsgegenständlichen Einheit handelt sich um **eine Wohnung mit baurechtlichen Abweichungen. Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe ist unter Umständen kleiner, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten.**
-

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:

- Vorab ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Verwaltung des Objekts bisher in Eigenregie durch den Bauherrn / die Hetzenauer Wohnbau GmbH erfolgte und keine externe Verwaltung bestellt war. Auskunftsgemäß wird die Verwaltung des Objektes zum 1.8.2025 an Herrn DI Rieser übertragen.
- Gem. Auskunft der Verpflichteten Partei (per Mail, v. 18.08.2025) verfügt die betrachtungsgegenständliche WEG-Anlage über **kein Rücklagenkonto**. Eine Rücklage wird somit aktuell NICHT angespart.
- Das Fehlen eines Rücklagenkontos ist allgemein als untypisch zu erachten, da im Falle größerer Instandhaltungsarbeiten somit keine Ansparung besteht. Angesichts des jungen Baujahres und der Tatsache, dass gegenwärtig kein größerer Instandhaltungsbedarf besteht, wird dieser Gegebenheit im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen (resp. ist dies über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter bereits ausreichend berücksichtigt, sodass dahingehend kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat).
- Auf Bitten die letzten drei WEG-Versammlungsprotokolle zu übermitteln, wurde uns lediglich bestätigt, dass regelmäßig WEG-Versammlungen stattfanden und keine Probleme wie Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer, Instandhaltungsthemen, etc. bestehen. Versammlungsprotokolle wurden uns indes nicht übermittelt (Mail v. 18.08.2025).
- § 140 Abs. II EO sieht die Mitwirkungspflicht der Verpflichteten Partei vor („Der Verpflichtete hat dem Sachverständigen alle dazu nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen“). Insofern wird davon ausgegangen, dass dem unterfertigenden SV alle wertrelevanten Informationen und Unterlagen vorgelegt wurden. Die Bewertung erfolgt entsprechend unter der Annahme, dass keine WEG-Sonderthemen (wie bspw. Zahlungsrückstände und/oder sonstige Schwierigkeiten, oder nicht bekannte baurechtliche Probleme, Nachbarschaftsklagen, Gewährleistungsthemen oder verdeckte Baumängel etc. bestehen) bestehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
- Auf Nachfrage wurde uns von der Verpflichteten Partei bestätigt (Mail v.

18.08.2025), dass zum Wertermittlungsstichtag KEIN offenes, von der WEG aufgenommenes Gemeinschaftsdarlehen bestand. Ebenso liegen uns keine Informationen vor, die auf ein aufgenommenes WEG-Darlehen schließen ließen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine offenen WEG-Darlehen bestehen, sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

Von der Verpflichteten Partei (Mail v. 07.07.2025) wurde uns die Betriebskostenaufstellung für das Jahr 2024 vorgelegt. Diese umfasst insbesondere folgende Positionen: Heizkosten/Tigas, versch. Gemeindeabgaben (insb. Wasser, Abwasser, Müll und Grundsteuer), Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung, sowie versch. Wartungs- und Betreuungskosten (Rauchfangkehrer, Aufzugswartung, Winterdienst, Verwaltungskosten etc.) und weist Gesamtkosten (für das Jahr 2024; für die gesamte WEG-Anlage!) i.H.v. 21.895,87 Euro aus. Die Kosten je Eigentumsanteil werden mit 29,92 Euro (jeweils Bruttoangaben) beziffert.

Auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten entfallen demnach – unter Berücksichtigung der jeweiligen ME-Anteile folgende anteilige Betriebskosten:²

- Wohnung Top W03: 4.218,72 Euro,
- Tiefgaragenstellplatz TG03: 179,52 Euro,
- Tiefgaragenstellplatz TG04: 179,52 Euro,
- Summe: 4.577,76 Euro.

Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt (Mail v. 18.08.2025), dass darüber hinaus keine weiteren Einzelabrechnungen nach Tops vorliegen, die Abrechnung der gesamten Betriebskosten (inkl. Heizungs- und Warmwasserkosten) über die jeweiligen WEG-Anteile erfolgt – und sohin die Abrechnung hinsichtlich der Kosten für Heizung und Wasserverbrauch nicht differenziert nach tatsächlichem Verbrauch erfolgt.

Insgesamt kann die Höhe der Betriebskosten – für die Wohnung ergibt sich ein rechnerischer Wert i.H.v. rd. 2,95 Euro/m² p.M. inkl. Verwaltungskosten, für die Stellplätze ein Betrag v. knapp 15,00 Euro p.M. - für ein derartiges Objekt damit als marktüblich erachtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von marktüblichen Betriebskosten ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Darüber hinaus wurde uns mitgeteilt, dass keine monatliche Vorschreibung der Betriebskosten erfolgt, sondern nur per Jahresabrechnung abgerechnet wird.

Eine derartige Handhabung der Betriebskosten (keine Vorschreibung, etc.) ist als eher unüblich zu bezeichnen. Angesichts der vorhandenen Beheizung der Tiefgaragenabfahrt (beheizte Fahrbahn gem. Auskunft v. 18.08.2025) ist die Verrechnung von Heizkosten an die Eigentümer der TG-Stellplätze aber nur folgerichtig. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird diesen Gegebenheiten daher keine besondere Wertrelevanz beigemessen.

An dieser Stelle sei jedoch angemerkt, dass eine aktuell fehlende Vorschrei-

² Die Aufteilung der Betriebskosten wurde vom unterfertigenden SV selbstständig, basierend auf den übermittelten Unterlagen vorgenommen – es wurden uns keine Betriebskostenabrechnungen der einzelnen Einheiten vorgelegt.

bung nicht zwangsläufig bedeutet, dass auch in der Zukunft keine monatlichen Vorschreibungen fällig werden. Vielmehr ist im Zuge der Übernahme der Verwaltungstätigkeit eher davon auszugehen, dass eine monatliche Vorschreibung erfolgen kann (wertneutral, da jährliche Abrechnung der BK).

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Tiefgarage inkl. bewertungsgegenständlicher Stellplätze TG03 & TG04,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung Top W03 inkl. Balkon und Kellerabteil,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 11.08.2025 bestehen im C-Lastenblatt³ folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 6a TZ 3770/2015: **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens** auf Gst 1665/1 gem. Pkt. II. Dienstbarkeitsvertrag 2015-07-13 für Gst 1673/3 in EZ 2555

Diese Eintragung geht auf einen Dienstbarkeitsvertrag v. 13.07.2015 zurück. Gemäß Wortlaut des vorliegenden Vertrages räumt die Hetzenauer Wohnbau GmbH „für sich und ihr Rechtsnachfolger“ dem Eigentümer des benachbarten Gst. 1673/3 „für sich und seine Rechtsnachfolger ... die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf der ... als ‚Garagenein- und -ausfahrt‘ gekennzeichneten Trasse ein.“ Ausdrücklich festgehalten wurde, dass die Einräumung der Dienstbarkeit unentgeltlich erfolgt, sich der Dienstbarkeitsberechtigte (=Nachbar der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) jedoch „... an den Errichtungs-, Erhaltungs-, Wartungs- und Betriebskosten der Zufahrtsrampe zu 2/9 beteiligen (wird).“ Gleichzeitig erteilte jedoch der Nachbar (ET des Gst. 1673/3) seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung „zur Verbauung von mehr als 50 % der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Gst. 1665/1 im Mindestabstandsbereich.“

Hintergrund der Einräumung dieser Dienstbarkeit war die nahezu zeitgleiche Bebauung der beiden o.g. Grundstücke und die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt. Zwar verfügen beide Gebäude über eine eigene, räumlich getrennte Tiefgarage, die Erschließung beider Garagen erfolgt jedoch über ein gemeinsame, auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück errichtete, Zufahrt. Die anteilige Übernahme von Betriebs- und Erhaltungskosten ist dabei als marktüblich anzusehen.

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit der belastetsten Teilfläche – wenn auch nur geringfügig – ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung sohin gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

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

tigen.

2) Lfd. Nr. 14 a TZ 5806/2024: **Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002** gem. Punkt I. Benützungsvereinbarung 2024-11-12

Diese Eintragung geht auf eine zwischen den WEG-Eigentümern der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossene Benützungsvereinbarung v. 31.10. resp. 12.11.2024 zurück.

Demnach gewähren die Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dem Eigentümer der Einheit B01 (Büro im Erdgeschoss) das alleinige Nutzungsrecht an folgenden – im Allgemeineigentum stehenden – Bereichen:

- *PKW-Abstellfläche im südliche/südwestlichen Bereich der Liegenschaft (Richtung Jochberger Str.; im Plan pink umrandet),*
- *Grünfläche im südlichen Bereich der Liegenschaft / vor der zu Top B 01 gehörigen Terrasse (im beiliegenden Plan grün umrandet),*
- *Fahrrad-/Skiraum im Keller (im Plan pink umrandet).*

Ferner erteilen die Miteigentümer dem Eigentümer der Einheit B01 die Erlaubnis, „... an der Fassade Reklame sowie im Bereich des Eingangs sowie der Zugangstüren der Einheit Top B01 Geschäftsschilder anzubringen.“

Weiter verpflichteten sich gem. Punkt II. des o.g. Vertrages alle Miteigentümer „für sich und ihre Rechtsnachfolger im jeweiligen Eigentum der betreffenden Wohneinheiten sich an diese Benützungsregelung zu halten und (auf etwaige Rechtsnachfolger) zu übertragen.“ Ferner wurde im o.g. Vertrag festgehalten, dass den Begünstigten / Eigentümer der Büroeinheit B01 die alleinige Instandhaltungs- und Erhaltungspflicht trifft.

Sollte dies Benützungsregelung aufgrund behördlicher Auflagen, Gesetzesänderungen oder sonstiger Umstände unwirksam werden, so haben sich die Parteien auch zum Abschluss einer neuen Benützungsregelung verpflichtet, die der o.g. Vereinbarung am nächsten kommt.

*Zusammenfassend besteht somit gem. o.g. Vereinbarung dahingehend eine Abweichung, dass **verschiedene Bereiche, die gem. Nutzwertgutachten als Allgemeineigentum vorgesehen sind** und somit der Benützung aller WEG-Eigentümer zur Verfügung stehen sollten, entsprechend dieser Regelung (doch) **nicht von allen Eigentümern genutzt werden dürfen, sondern an diesen o.g. Bereichen exklusive Nutzungsrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Einheit Top B01 (Büro im EG) vereinbart wurde.** Für ein besseres Verständnis der jeweiligen Teilbereiche wird dem vorliegenden Gutachten der jeweilige Plan als Anlage beigelegt.*

Da die o.g. Vereinbarung aber gleichzeitig die Übernahme etwaiger anfallender Instandhaltungskosten durch den Begünstigten vorsieht, wird dieser Eintragung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 11.08.2025 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 2a TZ 5498/2011, TZ 4630/2014: **Recht des Gehens und Fahrens** auf Gst 1673/2 1673/5 in EZ 90051 Gst 1665/6 in EZ 79 für Gst 1665/1

Diese Eintragung geht auf einen Schenkungsvertrag v.11/2010 resp. 01/2011 zurück. Gemäß Punkt 6. des vorliegenden Vertrages räumt der Schenkungsgeber (Eigentümer des heutigen Gst. 1673/5) „für sich und seine Rechtsnachfolger ... dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1665/1 und .1426 (inzwischen mit Gst. 1665/1 vereint) das unentgeltliche und immerwährende Dienstbarkeitsrecht ein, von Gst. 3926 (= Gemeindestraße) aus über Gst. 1673 auf einer 4 m breiten Trass... zu Grundstück 1665/1 zuzufahren.“ Ausdrücklich festgehalten wurden weiter, dass die Situierung der Trasse der Begünstigten überlassen ist. Ferner wurde festgehalten, dass etwaige Wegerrichtungs- bzw. Erhaltungskosten von der Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen sind und der Dienstbarkeitsgeber ferner zu Verlegung von „Infrastrukturleitungen jedweder Art“ berechtigt ist, wobei die Dienstbarkeitsnehmerin eine diesbezügliche vorübergehende Einschränkung „... jedenfalls in Kauf zu nehmen (hat).“

Diese Eintragung dient somit der eigenen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und die diesbezüglichen Regelungen in dem der Eintragung zugrundeliegenden Vertrag sind als marktüblich zu bezeichnen (insb. keine Vereinbarung einer Nutzungsentschädigung in Form einer wiederkehrenden Zahlung etc.). Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Anmerkungen zum Nutzwertgutachten:

Basis für die Begründung von Wohnungseigentum stellt im vorliegenden Fall das Nutzwertgutachten des SV Kollegen Ing. Hofreiter v. 23.07.2018 (Az. 18-7023, verbüchert unter TZ 68/2019) dar.

Grundlage zur Ermittlung der Nutzwerte waren gem. Angaben des SV Kollegen die Baubewilligung v. 16.01.2017 sowie Abänderungspläne v. 19.07.2018. Somit ist davon auszugehen, dass die Nutzwertberechnung auf dem baurechtlich bewilligten Letztstand / baurechtlich aktuellen Plänen beruht. Dennoch werden die Nutzflächen gem. Nutzwertgutachten geringfügig höher angegeben, als dies den baurechtlich bewilligten Plänen zu entnehmen ist. Dieser geringfügigen Abweichung (rd. 3 %) wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Dem vorliegenden Nutzwertgutachten sind dabei weder die Trennung der bewertungsgegenständlichen Einheit/Wohnung Top W03 in zwei Einheiten, noch die Nutzung als Büro zu entnehmen (vgl. diesbezüglich Ausführungen unten inkl. Beurteilung der Abweichungen).

Ebenso können im vorliegenden Nutzwertgutachten aus 2018 die erst im Jahre 2024 beschlossenen Benützungsregeln / exklusiv der Top B01 überlassenen Flächen – naturgemäß – noch nicht berücksichtigt sein. Darüber hinaus hat sich die Grundstücksfläche aufgrund einer nachträglichen Zuschreibung vergrößert (was jedoch keinerlei weitere Auswirkungen auf die Nutzwerte hat).

Insofern besteht jedenfalls eine Diskrepanz zwischen Letztstand gem. Nutzwertgutachten und tatsächlichem IST-Zustand (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen unten unter baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte / Abweichung vom baurechtlich genehmigten Letztstand).

Anmerkungen zum Wohnungseigentumsvertrag:

In dem uns vorliegenden Wohnungseigentumsvertrags v. 07./19.12.2018 wurde unter Punkt 6) mit Bezug auf das Wohnungseigentumsgesetz ausdrücklich vereinbart/„festgestellt“, dass die einzelnen Wohneinheiten – mit Ausnahme der Eigentümerpartnerschaft „... nicht weiter geteilt werden dürfen.“

Außerbücherliches Recht des Gehens:

Dem uns vorliegenden Kaufvertrag der Einheit Top B01 (TZ 5806/2024) ist darüber hinaus unter Punkt VII. zu entnehmen, dass „zugunsten des Gst. 1665/2 (Nachbarliegenschaft) die außerbücherliche Dienstbarkeit des Gehens in Form ... eines begehbaren Kiesstreifens ...“ besteht. Bei der relevanten Teilfläche handelt es sich um die nordöstliche Grundstücksgrenze / gemeinsame Grenze des bewertungsgegenständlichen Grundstücks und der Nachbarliegenschaft Gst. 1673/3 – der besagte Kiesstreifen verläuft dabei ausgehend von Gst. 1673/5 an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft hin zu Gst. 1665/2 (südöstliches Nachbargrundstück). Aufgrund der Tatsache, dass es sich lediglich um einen kleinen Weg entlang der Grundstücksgrenze handelt, der noch dazu nur begangen (nicht aber befahren werden darf)

und, dass dieser auch vergleichsweise schmal ist, wird dieser Belastung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen, resp. ist deren Werthaltigkeit über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter bereits ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus schränkt dieses außerbücherliche Wegerecht die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnung nicht signifikant ein.

Außerbücherliche Leitungsrechte:

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

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

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

Sonstiges:

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

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

Energieausweis:

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

baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnten der Bauakte zwei Energieausweise, beide ausgestellt v. Pro-Plan GmbH am 20.06.2016 (entsprechend gültig bis 06/2026) entnommen werden. Diesen sind folgende Werte zu entnehmen:

Energieausweis für Wohngebäude:

- HWB_{ref, RK}: 26,3 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse B,
- f_{GEE}: 0,84

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude:

- HWB_{ref, RK}: 16,8 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse A,
- f_{GEE}: 0,84

Gem. des amtlichen Vermerks „Bestandteil des Bescheides v. 16.01.2017“ ist davon auszugehen, dass beide Energieausweise im Zuge des Bauansuchens zur Neuerrichtung eingebracht wurden. Neuere / im Zuge der Tektur aktualisierte Dokumente konnten der Bauakte indes nicht entnommen werden.⁴

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

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste (u.a. ist noch eine Gas-Heizung vorhanden und es wird gegenwärtig weder Photovoltaik noch Solarthermie genutzt).

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 14.01.2021) eine Flächenwidmung als „**Wohngebiet**“ (§ 38 Abs. I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG), Freiland (§ 41 TROG) oder Sonderfläche Sportanlage - Golfplatz (§ 50 TROG) gewidmet.

⁴ Gegenstand des Tekturansuchen (vgl. Ausführungen unten) waren insb. Änderungen im Innenbereich wie einzelne Raumaufteilungen /-zuordnungen. Insofern wird diesen Veränderungen in Bezug auf den energetischen Gesamtzustand eine nur untergeordnete Relevanz beigemessen.

Ferner sind in unmittelbarer Umgebung auch als Sonderfläche Einkaufszentrum (§ 49 TROG; SE-3 - Betriebstyp A; Höchstausmaß der Kundenfläche 5.000 m², davon maximal 800 m² Lebensmittel) und als Allgemeines Mischgebiet (§ 40 II TROG) gewidmete Flächen vorhanden.

Im Bereich eines (allgemeinen) Wohngebiets (§ 38 I TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG „*Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ..., Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder Ferienwohnungen dienen, Gebäude die ... im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen ...*“ sowie (unter bestimmten Bedingungen) auch „... Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen“ errichtet werden.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Ried – Zephirau“ (öffentliches Gut) und über eine auf Gst. 1373/5 gelegene Zufahrt (grundbücherlich gesichertes Wegerecht!) sichergestellt. Die Zufahrt zum Objekt erfolgt nicht, wie die Anschrift vermuten lässt, über die Jochberger Straße (westlich), sondern über die Straße Ried – Zephirau (östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft). Im Bereich der Jochberger Straße / B161 ist lediglich ein Fußgängerzugang vorhanden.

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

Die Historie der eingesehenen Bauakte geht auf Mitte der 1950er Jahre zurück, als erstmals ein Wohnhaus errichtet wurde. Mit Eingabe v. 10/2013 wurde sodann um Bewilligung von Zu- und Umbaumaßnahmen am bestehenden Objekt angesucht (jedoch nicht ausgeführt), ehe mit Eingabe v. 06/2016 um die Genehmigung für „*Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes*“ angesucht wurde. Die diesbezügliche Baubewilligung erfolgte am 16.01.2017 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1149/16-Mag.A/Ma Bau-1050-03), sodass in der Folge das Bestandsgebäude vollständig abgetragen und ein neues Objekt errichtet wurde.

Mit Eingabe v. 07/2018 wurde sodann um Genehmigung verschiedener Änderungen/Abweichungen im Innenbereich angesucht, welche mit der **(Tektur-) Bewilligung v. 21.11.2018 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1228/19-Pl. BAU-1050-04)** genehmigt wurden.

Die Bauvollendung wurde zum 12.06.2019 angezeigt. Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2019 zu datieren.**

Eine Benützungsbewilligung – mit Anzeige der Bauvollendung wurde auch um Erteilung einer Benützungsbewilligung angesucht – konnte der Bauakte indes nicht entnommen werden und ist gem. § 45 TBO iVm § 2 TBO (rückbestätigt durch das Bauamt per Mail v. 03.09.2025) für das betrachtungsgegenständliche Objekt auch nicht erforderlich.

Mit Eingabe v. 28.07.2021 wurde sodann (ggf. nachträglich) um verschiedene Änderungen im Außenbereich angesucht. Nach einem Verbesserungsauftrag – beanstandet wurden insb. unzureichende Planunterlagen – erfolgte in 11/2021 eine aktualisierte Baueinreichung. Zum gegenständlichen Bauansuchen konnten der Bauakte sodann insb. zwei relevante Stellungnahmen des Baubezirksamtes Kufstein, Abteilung Straßenbau (v. 22.11.2021) und der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung unteres Inntal (v. 17.02.2022) entnommen werden. Die darin enthaltenen Beanstandungen können hier wie folgt zusammengefasst werden:

Stellungnahme des Baubezirksamtes Kufstein, Abteilung Straßenbau (v. 22.11.2021):

- Die im Bestand vorhandene Einfriedungsmauer „*an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Landesstraße*“ (gemeint ist wohl die B161) wurde **nicht wie bewilligt errichtet**,
- Genehmigte Gesamthöhe: „0,82 m über OK: Fahrbahn“,
- Tatsächliche Gesamthöhe gemäß Änderungsplan: „2,20 m (0,75 + 0,78 + 0,85 = 2,20) über OK: Geh-

steigbelag“,

- Einer derartigen Höhe der Mauer kann aus „*verkehrstechnischer Sicht ... auf Grund der Sichtbehinderungen im Ausfahrtbereich des Nachbargrundstücks (Gp. 1665/2) nicht zugestimmt werden*“⁵

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung unteres Inntal (v. 17.02.2022):

- Geplante Änderungen wurden gem. Eindrücke der Geländebegehung bereits vollständig ausgeführt,
- Errichtung einer Grenzmauer an der Nordwestseite der Grundparzelle mit „L-förmiger Verschwenkung auf der Südwestseite“ verstößt gegen Freihaltestreifen von 3,5 m,
- Änderungen der Außenanlagen sind „*mit der positiv beurteilten Einreichplanung ... in der Form nicht vereinbar*“⁶,
- Planlich dargestellten und ausgeführten „*Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes scheinen aufgrund der Ausführungsart jedenfalls nicht ausreichend*“,
- Vorliegende Planung kann somit als „*wildbachfachlicher Sicht nicht positiv beurteilt werden.*“

Zusammenfassend bestanden/bestehen somit sowohl aus Sicht des Straßenbaus (südliche Grundstückseinfriedung / Mauer im Sichtfeld), als auch aus Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung (nordwestliche Grundstückseinfriedung inkl. Abflussbereich) Einwände gegen das o.g. Ansuchen aus 2021 („Änderung“ der Außenanlagen) und damit gegen die derzeitige bestehende Ausführung.

Beide Stellungnahmen wurden dem Bauwerber mit der Aufforderung um Überarbeitung „*entsprechend den Vorgaben der Sachverständigen*“ binnen einer Frist von 8 Wochen per Mail v. 07.03.2022 (hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel) übermittelt. Zwar erfolgte mehrfach eine Urgenz / erneute Aufforderung zur Überarbeitung (zuletzt per Mail v. 10.09.2024, „mit dem Ersuchen um dringende Erledigung“), bis dato wurden gem. Aktenstand jedoch keine dahingehend überarbeiteten Unterlagen vorgelegt. **Sohin besteht zum Wertermittlungsstichtag ein offenes Bauverfahren.**

Auch auf Nachfrage wurde uns seitens des örtlichen Bauamtes (Mail v. 03.09.2025) bestätigt, dass weiterhin keine überarbeiteten Pläne vorgelegt wurden. Ferner wurde mitgeteilt, dass „*dieses Ansuchen ... gemäß § 34 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022 i.V. mit § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG zurückgewiesen (wird).*“ Sohin muss davon ausgegangen werden, dass das zum Stichtag noch offene Bauverfahren – wie bereits im Schreiben v. 20.02.2024 angedroht, zurückzuweisen ist.

Die zum Stichtag vorgefundene **Ausführung im Bereich der Außenanlagen (insb. Begrenzungsmauer zur Bundesstraße und allg. Hofgestaltung) entspricht somit nicht dem baubehördlich bewilligten Zustand und muss gem. aktuellem Stand wohl eher rückgebaut werden, um einen baurechtlichen Konsens herzustellen.**

Ferner sind der eingesehenen Bauakte versch. baupolizeiliche Unterlagen hinsichtlich der **konsenslosen „Errichtung einer ca. 3,00 m langen und jedenfalls gesamt mehr als 1,50 m hohen Einfriedungsmauer am nördlichen Grundstückseck“** (insb. Untersagungsbescheid v. 11.12.2024) zu entnehmen. Gegenständlich war hier insb. die konsenslose Errichtung einer Mauer als Fortführung der Tiefgaragenzufahrt und eine dadurch bedingte Überbauung der Grundstücksgrenze, hin zu Gst. 1673/5 (Zufahrtsweg im Fremdeigentum; vgl. Ausführungen oben bzgl. Fahrrecht) und 3926 (öffentliches Gut).

⁵ Gegenständlich ist hier die direkt angrenzende Grundstücksausfahrt des südöstlich gelegenen Nachbargrundstücks 1665/2. Mit Bewilligung von 16.01.2017 wurde unter Punkt 22. „Auflagen des Baubezirksamtes Kufstein, Abt. Straßen“, Unterpunkt 8. insbesondere eine Sichtweite von 70 Metern („durch **Freihalten der Sichtbermen**“) und eine **maximale Mauerhöhe von 0,82 m** über Oberkante Fahrbahn vorgeschrieben – jene geforderte Sichtweite ist mit gegenständlicher Mauer gem. den uns vorliegenden Unterlagen nicht einzuhalten.

⁶ Betrachtungsgegenständlich ist hier die nördliche / nordwestliche Grundstücksgrenze und insb. der Bereich der Objektzufahrt. Vorgeschrieben wurde insb. eine nordostseitige Grenzmauer in Massivbauweise mit einer wirksamen Höhe von mind. 0,5 m über außen anstehendes Gelände, ein freibleibender Abflusstreifen mit einer Breite von 3,5 m über die gesamt nordwestseitige Grundstückslänge und wasserdichte Kellerfenster sowie ein Dammbalkensystem im Bereich der Garageneinfahrt mit einer wirksamen Höhe von mind. +50 cm.

Demnach (Untersagungsbescheid v. 11.12.2024) ist sowohl die „*bereits existierende Steinmauer als Basis für die Schalungsarbeiten zur Errichtung einer Betonmauer*“ als auch die darauf aufsetzende Betonmauer baurechtlich nicht zulässig / konsenslos errichtet.

Im Zuge des Ortstermins (Juni 2025) war die gegenständliche Betonmauer augenscheinlich (auch nach Abgleich mit einem in der Bauakte enthaltenen Foto des gegenständlichen Bereiches zum 11.12.2024) nicht mehr vorhanden und konnten an besagter Stelle typische Abbruch- / Betonschnittspuren festgestellt werden, sodass davon auszugehen ist, dass diese (Beton-) Mauer bereits rückgebaut wurde.

Hinsichtlich der Steinmauer – hierbei handelt es sich gem. Eindrücken des Ortstermins um einen Unterbau / eine Geländeaufschüttung – wurde uns seitens des örtlichen Bauamts mitgeteilt (Mail v. 03.09.2025), dass der „*bisher durchgeführte Rückbau nicht ausreichend*“ und besagte Steinmauer ebenfalls zu entfernen ist und „*die Entfernung seitens der Behörde erneut aufgetragen (wird)*.“

Ferner wurde uns seitens des Bauamts mitgeteilt (Mail v. 03.09.2025), dass für die Errichtung von Werbeeinrichtungen (zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten an der Außenfassade versch. Werbe- / Hinweistafeln festgestellt werden; vgl. Abbildung im Anhang) jedenfalls das „*Einbringen einer Bauanzeige notwendig (ist)*“, die derzeitige Ausführung also ebenso nicht baurechtskonform ist (der Bauakte konnten diesbezüglich keine bauanzeigen entnommen werden).

Außerdem wurden uns seitens des Bauamtes (Mail v. 03.09.2025) mitgeteilt, dass auch hinsichtlich der Vorgaben / der geforderten Art der Ausführung der Tiefgarage (Rampenneigung exakt 18 % sowie Rampenheizung) dem Bauamt jedenfalls keine Nachweise vorliegen würden.

Zusammenfassend bestehen somit bereits im Bereich des Allgemeineigentums (insb. Außenanlagen) erhebliche baurechtliche Defizite, die adaptiert resp. rückgebaut werden müssen. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über einen erhöhten Marktabschlag berücksichtigt.⁷

Datenlage Bauakte:

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

- *Bauansuchen zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“ (v. 10.09.1956),*
- *Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 10.09.1956),*
- *Verhandlungsschrift v. 23.10.1956,*
- *Baubewilligung zum Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses“ (Bauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, Az- 2806/1956, v. 25.04.1957),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 21.08.1956; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 1957 versehen),*
- *Grundstücksänderungs-Bewilligung gem. § 12 TBO (v. 18.05.2011; div. Änderungen),*
- *Grundstücksänderungs-Bewilligung gem. § 13 TBO (v. 27.05.2014; Zusammenlegung von Grundstücken),*
- *Einreichplan: 28.09.2013,*
- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Zubau und Umbau eines Wohngebäudes“ (v. 21.10.2013; gestrichen, mit Vermerk „überholt“ versehen),*

⁷ Zudem bestehen auch im Bereich der betrachtungsgegenständlichen Wohnung erhebliche Abweichungen, die weiter unten betrachtet werden!

- *Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Zubau und Umbau eines Wohngebäudes“ (v. 01.04.2014),*
- *Energieausweis für Nicht-Wohngebäude zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.04.2014),*
- *Energieausweis für Wohngebäude zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.04.2014),*
- *Verbesserungsauftrag (v. 20.05.2014),*
- *Hochbautechnisches Gutachten des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 05.03.2015),*
- *Baudatenblatt v. 09.03.2015 (gestrichen; mit Vermerk „ersetzt durch 1050-03“ versehen),*
- *Verhandlungsschrift v. 25.03.2015,*
- *Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung Unteres Inntal zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.03.2015; Umplanung nötig),*
- *Hochbautechnisches Gutachten des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 10.06.2015),*
- *Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung Unteres Inntal zum o.g. Bauvorhaben (v. 25.06.2015; Keine Einwände),*
- *Dienstbarkeitsvertrag Hetzenauer Wohnbau // Gambino (v. 13.07.2015),*
- *Baubeschreibung / Schreiben des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel zu o.g. Bauvorhaben (v. 18.08.2015),*
- *Bewilligung: 17.09.2015 – Bewilligung zum Vorhaben „Zu- und Umbaumaßnahmen beim bestehenden Wohnhaus“ (Bauamt der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.09.2015, Az. 759/14 – Mag.A/Ma Bau-1050-01),*
- *Lageplan vom 10.03.2015,*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 28.09.2013; gestrichen und mit Vermerk „überholt“ versehen),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 04/2014; gestrichen und mit Vermerk „überholt“ versehen),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.03.2014 resp. 20.04.2015, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 17.09.2015 versehen),*
- *Baugesuch zum Bauvorhaben „Tektur zur Einreichung – Zubau und Umbau eines Wohngebäudes mit Überdachter Garage“ (v. 08/2015; nicht ausgeführt / zurückgezogen),*
- *Handschriftliche Baumassenberechnung (v. 14.08.2015),*
- ***Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes“ (v. 13.06.2016),***
- *Verbesserungsauftrag (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 28.07.2016),*
- *Nicht datierte Baumassenberechnung (mit Eingangsvermerk des Bauamtes v. 17.08.2016 versehen),*
- *Mail von Ing. Berger (hochbautechn. SV der Stadt Kitzbühel) an den Bauwerber mit der Bitte um Überarbeitung der Planunterlagen (v. 14.09.2016),*
- *Energieausweis für Wohngebäude (v. 20.06.2016; mit Stempel „Bestandteil des Bescheides v. 16.01.2017“ versehen),*
- *Energieausweis für Nicht-Wohngebäude (v. 20.06.2016; mit Stempel „Bestandteil des Bescheides v. 16.01.2017“ versehen),*
- *Hochbautechnisches Gutachten (Ing. Berger, hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel, v. 20.09.2016),*
- *Baudatenblatt (v. 28.09.2016)*
- *Ergänzende Stellungnahme zum Hochbautechnischen Gutachten vom 20.09.2016 (Ing. Berger, hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel, v. 03.10.2016),*
- *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 20.12.2016),*
- ***Einreichplan*** *zum o.g. Bauvorhaben (v. 10.06.2016, verbessert am 21.12.2016; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 16.01.2017 versehen),*
- *2. Ergänzende Stellungnahme zum Hochbautechnischen Gutachten vom 20.09.2016 (Ing. Berger, hochbautechnischer SV der Stadt Kitzbühel, v. 22.12.2016),*
- *Verhandlungsschrift v. 03.01.2017,*

- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Abbruch des Bestandes und Neubau eines Büro- und Wohngebäudes“ (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1149/16-Mag.A/Ma BAU.-1050-03, v. 16.01.2017),
- **Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände** (v. 20.03.2019),
- **Bauvollendungsanzeige** v. 12.06.2019,
- **Erschließungsbeitragsbescheid** (v. 07.01.2019),
- **Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben** „Änderungsplan zum Plan v. 21.12.2016, Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes – WC aus UG ins EG verschoben, Inneneinteilung der Nassbereiche im OG“ (v. 19.07.2018),
- **Hochbautechnisches Gutachten des hochbautechnischen SV der Stadt Kitzbühel** zu o.g. Bauvorhaben (v. 08.11.2018; Az. 1228/18),
- **Änderungsplan** zum o.g. Bauvorhaben „Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes“ (v. 19.07.2018; mit Genehmigungsvermerk „Auswechslungsplan unter Zl 1228/18 genehmigt, 21.11.2018“ versehen),
- **Tekturbewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1228/18-Pl. BAU-1050-04, v. 21.11.2018)
- **Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben** „Tektur Außenanlagen – Änderung der Besucherparkplätze, Kiesstreifen als Sickermulde, Kiesfläche mit Pflanztrögen“ (v. 28.07.2021),
- **Verbesserungsauftrag** (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 20.08.2021; Beanstandung unzureichender Planunterlagen Außenbereich),
- **Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben** „Umbau eines Wohngebäudes und Änderung der Außenanlage, v. 05.11.2021),
- **Händische Nutzflächenaufstellung** zu o.g. Bauvorhaben (v. 10/2021),
- **Schreiben der Stadtgemeinde Kitzbühel**, „2. und letzte Urgenz – Tekturplan Außenanlagen“ (v. 20.02.2024); Verweis auf Mail v. Berger v- 07.03.2022, Schreiben v. 18.10.2023 und 19.12.2023 (Aufforderung Planunterlagen binnen 2 Monaten entsprechend der Vorgaben des SV zu überarbeiten),
- **Einreichplanung** zum o.g. Bauvorhaben „Umbau eines Wohngebäudes und Änderung der Außenanlage“ (v. 11/2021; OHNE Genehmigungsvermerk!)
- **Tekturplan Außenanlagen** (v. 28.07.2021; OHNE Genehmigungsvermerk!)
- **Lageplan** zum o.g. Bauvorhaben (nicht datiert, mit Eingangsstempel v. 05.11.2021 sowie 25.11.2021 versehen),
- **Tekturplan** (v. 10.05.2021; OHNE Genehmigungsvermerk!),
- **Schreiben des Bauamtes an die BH Kitzbühel** v. 13.12.2024 – „Errichtung einer Einfriedungsmauer – konsenslose Bauführung,
- **Bescheid betreffend konsenslose Bauführung** (Bauamt der Stadt Kitzbühel v. 11.12.2024, Az. Bau-1050-BauPol – SieBru/Du; Untersagung weiterer Arbeiten an der Errichtung einer Einfriedungsmauer am nördlichen Grundstückseck),
- **Aktenvermerk** v. 11.12.2024, mit Fotodokumentation zur konsenswidrig errichteten Mauer (es handelte sich um eine Mauer im Bereich der TG-Zufahrt am nördlichen Grundstücksrand / zur Straße Ried Zephirau),
- **Tekturplan** zum Bauvorhaben „Zubau und Umbau eines Wohngebäudes mit überdachter Garage“ (v. 08/2015; OHNE Genehmigungsvermerk!)
- **Bescheid der BH Kitzbühel – Änderung und Überprüfung der Oberflächenentwässerungsanlage – wasserrechtliche Bewilligung und Überprüfung** (BH Kitzbühel, At. KB-WR/B-619/18-2021, v. 14.10.2021),
- **sowie div. weiteren Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz** (insb. verschiedene weitere Einreichunterlagen die allesamt mit einem handschriftlichen Vermerk „überholt“ versehen sind, versch. weitere (ältere) Bescheide der BH Kitzbühel, etc.).

Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständliche Wohnung Top W03 (und die beiden separat parifizierten Stellplätze TG03 & TG04) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit die

o.g. Tekturpläne v. 19.07.2018 (mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel „unter Zl. 1128/18 genehmigt“ v. 21.11.2018 versehen).

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass **im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung** dahingehend **Abweichungen** bestehen, dass die Wohnung:

- 1.) In sich wiederum in zwei getrennte Einheiten **geteilt** wurde, und
- 2.) Zumindest eine der beiden Einheiten als Büro und somit nicht als Wohnung genutzt wird, ohne dass hierfür eine Nutzungsänderung bewilligt wurde.

Der eingesehenen Bauakte konnten dahingehend keine Bauanzeige, Baubewilligung und/oder sonstige Dokumentationen hinsichtlich dieser Abweichungen entnommen werden. Insbesondere sind diese **Änderungen nicht im bewilligten Plan ersichtlich**, weshalb im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung weitere Untersuchungen zur WEG- und baurechtlichen Situation angestellt wurden.

a) WEG-rechtliche Betrachtung:

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

Uns lagen diesbezüglich keine Informationen / Unterlagen vor, wonach für diese abweichende Ausführung die Zustimmung aller übrigen Miteigentümer vorliegen würden. Gemäß **Wohnungseigentumsvertrags** v. 07./19.12.2018 wurde unter Punkt 6) ausdrücklich vereinbart/„*festgestellt*“, dass die einzelnen Wohneinheiten – mit Ausnahme der Eigentümerpartnerschaft „... **nicht weiter geteilt werden dürfen.**“

Im Falle der vorliegenden Änderung käme es zwar zu keiner signifikanten Vergrößerung der (Wohn-) Nutzflächen (aufgrund zusätzlicher Trennwände ist sogar eher von einer marginalen Verkleinerung auszugehen), jedoch zu einer signifikanten Verschiebung der Raumaufteilung und angesichts des veränderten Nutzungszweckes (Büro statt Wohnung) zu grundlegenden Änderungen⁸, sodass die Berührung schutzwürdiger Interessen zumindest nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Somit ist davon auszugehen, dass eine weitere Teilung der Einheit bereits aus **WEG-rechtlicher Sicht zumindest als „problematisch“ zu erachten wäre** – insbesondere, wenn erschwerend hinzukäme, dass für eine Büronutzung baubehördliche eine erhöhte Anzahl an Stellplätzen aufgetragen wird (die derzeit nicht vorhanden ist / nicht parifiziert ist). Eine abschließende rechtliche Prüfung dahingehend war weder beauftragt noch fällt diese in das typische Fachgebiet eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung und kann nur durch einen dahingehend befähigten Experten erfolgen.

b) Baurechtliche Betrachtung:

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde uns mitgeteilt (Mail v. 03.09.2025), dass hinsichtlich dieser Abweichungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit „*keine Baubewilligung*“ vorliegt und „*den Plänen des offenen Verfahrens ... auch keine Nutzungsänderung zu entnehmen (ist).*“ Somit muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Abweichungen innerhalb der bewertungsgegenständlichen Einheit Wohnung Top W03 (Teilung & Nutzung als Büro) **baurechtlich nicht bewilligt sind, hierfür allerdings eine bau-**

⁸ U.a. klassifiziert der mit der Erstellung des Nutzwertgutachtens beauftragte SV den Regelnutzwert von Büroflächen im betrachtungsgegenständlichen Gebäude niedriger als jene Regelnutzwerte für Wohnungen. Darüber hinaus ergeben sich durch eine Nutzung als Büro u.a. differenzierte Stellplatzanforderungen, es besteht ggf. mehr Parteienverkehr, verstärkte Abnutzung usw.

rechtliche Bewilligung notwendig wäre.

Ein potenzieller Ersterher wird jedenfalls einen baurechtlichen Konsens schaffen müssen entweder durch a) Ansuchen um nachträgliche Bewilligung der beschriebenen Änderungen oder b) durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Die damit verbundenen Unsicherheiten (inkl. allfälliger Kosten) werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag reflektiert, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Zusammenfassend bestehen somit sowohl hinsichtlich der Außenanlagen (Einfriedungsmauer Südwest / Auflagen des Baubezirksamtes sowie Ausgestaltung Zufahrt Nordwest / Auflagen der Wildbachverbauung) **als auch hinsichtlich der Ausgestaltung der bewertungsgegenständlichen Einheit** (Trennung und Nutzung Wohnen vs. Büro) erhebliche Abweichungen die a) nicht bewilligt sind, b) nicht dem bewilligten Zustand entsprechen und c) jedenfalls hinsichtlich der Außenanlagen so auch nicht bewilligungsfähig sind.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 12.05.2025) mitgeteilt, dass derzeit ein offenes Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft besteht – dies wurde oben thematisiert. Es wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen (mit Ausnahmen der hier detailliert aufgeführten Abweichungen) plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

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

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt), rückbestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 12.05.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Bestandsrechte

Bestehendes Mietverhältnis:

Im Zuge des Ortstermins wurde, wie bereits ausgeführt, eine Unterteilung der bewertungsgegenständlichen Wohnung in zwei Einheiten festgestellt.

Die ‚linke‘ / kleinere der beiden Einheiten wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins als Büroeinheit genutzt und ist auskunftsgemäß vermietet. Auf Nachfrage wurde uns von der Verpflichteten Partei (Mail v. 07.07.2025) ein Mietvertrag zwischen der Hetzenauer Wohnbau GmbH als Vermieterin und der Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH als Mieterin übermittelt. Dem vorliegenden Mietvertrag sind folgende Eckdaten zu entnehmen:

- Mietgegenstand: „abgetrennter Teil der Liegenschaft bestehend aus Büroräumlichkeiten mit 43,94 qm (47/732)“ sowie ein (nicht näher bezeichneter) Tiefgaragenstellplatz,

- Verwendungszweck: Ausschließlich Büronutzung,
- Mietbeginn: 01.01.2025 (Vertrag jedoch erst zum 30.06.2025 unterfertigt!),
- Mietdauer: Abschluss auf unbestimmte Zeit,
- Kündigungsmöglichkeiten: von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Monats,
- Mietzins: 900,- Euro netto p.M. zzgl. 20 % USt.; sohin gesamt 1.080,- Euro,
- Betriebskosten: werden gesondert verrechnet; keine Information über allfällige monatliche Vorauszahlung,
- Sonstige Besonderheiten: keine Klauseln zu Indexmiete, kein Kündungsverzicht, keine mietfreien Zeiten,
- Unterfertigung: Mietvertrag beidseitig unterfertigt und auf den 30.06.2025 datiert.

Zusammenfassend besteht somit (für die betroffene Teilfläche!) ein Mietverhältnis auf unbefristete Zeit, das von beiden Seiten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden kann. Die Betriebskosten werden gem. Wortlaut gesondert verrechnet, die angegebene Miete ist sohin als Nettokaltmiete zu verstehen. Bei einer Fläche von rd. 43,94 m² ergibt sich so eine Miete i.H.v. rd. 20,50 Euro/m² p.M. (inkl. Stellplatz!).

Beurteilung:

Die Verpflichtete Partei ist gemäß § 140 Abs. II EO dazu verpflichtet, dem Sachverständigen alle nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen.

Im vorliegenden Fall wurde uns – auf Nachfrage – mit Mail v. 07.07.2025 ein auf den 30.06.2025 unterfertigter / abgeschlossener Mietvertrag – und damit erst nach Beginn des Exekutionsverfahrens und nach Abhaltung des Ortstermins – vorgelegt.

Unabhängig davon, ob das gegenständliche Mietverhältnis ggf. in den Teilanwendungsbereich des MRG fällt, ist im vorliegenden Fall festzuhalten, dass zum Zeitpunkt des Ortstermins (= Wertermittlungstichtag) kein schriftlich fixiertes Mietverhältnis begründet vorlag und somit einer Nachnutzung (ggf. ist ein Rückbau & eine Nutzung als Wohnung erforderlich!) nichts im Wege steht. Allfällige Restunsicherheiten sind über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert. Darüber hinaus wäre die vereinbarte Miete als weitgehend nachhaltig zu erachten.

Hinweis: Der vorliegende Befund ist das Gutachten eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung. Eine detaillierte rechtliche Beurteilung war weder beauftragt noch fällt dies in das typische Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung. Sollte eine detaillierte rechtliche Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzu-

passen.

Der übermittelte Mietvertrag ist der Anlage zu diesem Gutachten beigelegt.

6. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) offenen finanziellen
Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Gemäß Auskunft der Verpflichteten Partei, die zugleich die Verwaltung der WEG-Anlage übernommen hat, erfolgt aktuell keine monatliche Vorschreibung der Betriebskosten und besteht kein Rücklagenkonto. Die Verrechnung der tatsächlichen Betriebskosten erfolgt einmal jährlich. Zahlungsrückstände bestehen auskunftsgemäß (Mail v. 18.08.2025) keine.

Die Bewertung erfolgt daher (auch vor dem Hintergrund des §140 Abs. II EO) unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände bestehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Weitere rechtliche Angaben:

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

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	8.281 Einwohner (Stand: 01.01.2025) ⁹ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 05/2025) ¹⁰ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen. Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist stark touristisch geprägt, was nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 57 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).¹¹ Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen. Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Darüber hinaus ist Kitzbühel für Villen und luxuriöse Anwesen, zum Teil auch mit prominenten Eigentümern, bekannt. Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01

⁹ Quelle: Statistik Austria.

¹⁰ Quelle: <http://www.ams.at/>

¹¹ Quelle: <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>

	km ² liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden. ¹²
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Zentrumslage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	Ca. 1 km / 15 Minuten Fußweg entfernt.
• Einkaufsmöglichkeiten	< 100 Meter / FMZ Kitzbühel mit u.a. Eurospar & Drogeriemarkt direkt gegenüber.
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (ca. 35 km) und Wörgl Ost (ca. 30 km) in rd. 30-35 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 75 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 160 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Kitzbühel Hahnenkamm (rd. 1,5 km) und Kitzbühel (rd. 2,2 km) in jeweils rd. 5 Min. Fahrzeit erreichbar. Bushaltestelle Kitzbühel Fachmarktzentrum in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Trotz der unmittelbaren Nähe zum Kitzbüheler Fachmarktzentrum und dem Golfclub Kitzbühel kann die Wohnlage aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B161 (Hauptverkehrsstraße nach Aurach, Jochberg und Paß-Thurn) nur als „unterdurchschnittlich“ bis „mäßig“ bezeichnet werden. Erschwerend kommt die Lage der Wohnung im Objekt – 1. Obergeschoss, Ausrichtung nach Südwesten und somit direkt zur B161 – hinzu. Ferner droht aufgrund der baurechtlichen Abweichungen – die auch dem Schallschutz dienende Grundstückseinfriedung / Mauer zur B161 wurde einerseits zu hoch (0,82 vs. 2,20 Meter) errichtet und schränkt andererseits das geforderte Sichtfeld des Nachbarn ein –
-----------	---

¹² Quelle: <http://www.statistik.at/>

eine weitere Verschlechterung der ohnehin schon mäßigen Situation.

Ein besonderer Ausblick auf die umgebende Bergwelt oder versch. Wahrzeichen ist ebenso nicht gegeben!

Verschiedene Skilifte des Skigebiets KitzSki (insb. Hornbahn, Hahnenkammbahn und Bichlalm-Sessellift) in rd. 1,5 bis 3 km Entfernung und in rd. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Der nächstgelegene Golfplatz (Golfclub Kitzbühel, Ried Kaps) befindet sich direkt gegenüber / nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Ärzte und Apotheken
- Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundeshandelsakademie und -schule und Landesmusikschule,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Altenwohnheim,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze, sowie
- ein Schwimmbad.

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

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfrage bei „eHORA“ (vollständig) im Bereich einer **100-jährlichen Hochwassergefahrenzone**.

Darüber hinaus liegt das betrachtungsgegenständliche Grundstück gem. Rückmeldung der zuständigen Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 24.06.2025; zu Beginn der Wertermittlung befand sich die Naturgefahrenkarte noch in Überarbeitung) und Tiris Naturgefahrenkarte **vollständig im Bereich einer gelben Wildbachgefahrenzone** (vgl. Abbildung in der Anlage). Im Falle von diesbezüglichen Wetterereignissen ist somit mit einer entsprechenden Überflutung / Beeinträchtigung zu rechnen. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

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

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,1 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Art der Umgebungsbebauung:	Heterogene Umgebungsbebauung mit verschiedenen weiteren Wohngebäuden sowie verschiedenen Handels- / Gewerbeimmobilien (u.a. Fachmarktzentrum) im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Ferner verläuft die B161 / Paß-Thurn Bundesstraße unmittelbar vorm Objekt.
----------------------------	---

Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage unmittelbar an der Jochberger Straße / B161 ist mit einem hohen Lärmaufkommen und weiteren verkehrstypischen Immissionen (Abgase etc.) zu rechnen.
------------------------------	---

Gemäß tiris Lärmkarte beträgt die Lärmbelastung in dem der Straße zugewandten Bereich rd. 70 bis 74,9 dB (4 Meter Höhe; 24h Durchschnitt). Auch seitlich zur Bundesstraße, beträgt die Lärmbelastung noch rd. 65 bis 69,9 dB und auch rückseitig, zur Gemeindestraße Ried Zephirau wird der mittlere Lärmpegel gem. tiris mit 55 -59,5 dB angegeben, sodass von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins (Dienstag im Juni, später Vormittag) war ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu beobachten – der Eindruck konnte somit bestätigt werden. Der dauerhafte Aufenthalt im Außenbereich / auf den Balkonen ist somit nur eingeschränkt möglich.

Topografische Grundstückslage:	Nach Westen/Südwesten leicht abfallend.
--------------------------------	---

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.
--	-------------------------------------

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt über eine südwestliche Ausrichtung. Die Balkone sind nach Süden, Südwesten, bzw. Nordwesten ausgerichtet. Die gesamte Wohnung ist somit hauptsächlich Richtung der verkehrsträchtigen Bundesstraße gelegen, lediglich einzelne Räume liegen seitlich zur B161.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs- Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücks- nummer	Fläche/ m²
Kitzbühel	82107	261	2	Kitzbühel Land	1665/1	862,00
			9			
			13			

Summe der Teilflächen: 862,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):¹³

862,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WE-Anteil:

Wohnung Top W03: 166,04 m²

Stellplatz Top TG03: 7,07 m²

Stellplatz Top TG04: 7,07 m²

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

Grundstückszuschnitt:

Weitgehend rechteckig bis leicht trapezförmig geschnittenes Grundstück mit schrägem Grenzverlauf in nördliche / östliche Himmelsrichtung.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Wohngebiet § 38 (1) TROG.
Straßenart und -ausbau:	Öffentliches Gut (Gemeindeweg Ried-Zephirau) sowie grundbücherlich gesichertes Wegerecht.
Höhenlage zur Straße:	Im Bereich der Jochberger Straße weitgehend ebenerdig; im Bereich der Zufahrt / in nördliche Himmelsrichtung zur Straße hin ansteigend.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem, • Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Kitzbühel. • Anschluss an das Gasnetz der Tigas.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise (jedoch gemeinsame TG-Zufahrt mit Nachbarobjekt)

¹³ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Versch. Geh-/Fahrtrechte (vgl. Ausführungen oben).
------------------------------------	--

Parkmöglichkeiten:	Tiefgarage mit insgesamt sieben Stellplätzen. Davon zwei Stellplätze TG03 & TG04 als separat parifizierte Stellplätze bewertungsgegenständlich. Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus keine öffentlichen Stellplätze vorhanden.
--------------------	---

Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.
---------------------------	--

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Gemischt genutztes Objekt mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2019 (Fertigstellung; vgl. Ausführungen oben)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<u>Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W03:</u> Bruttogrundfläche (BGF): rd. 145,60 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 119,46 m², zzgl. Nebenflächen: Balkonflächen: 36,20 m², Kellerabteil: 4,02 m². Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,82 (liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite).

Stellplätze:

Tiefgaragenstellplatz TG03 & TG04 – jeweils separat parifiziert.

Hinweise/Anmerkungen:

*Die Angaben zur Nutzfläche - als auch BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem **baurechtlich genehmigten Letztstand** (bewilligte Planunterlagen / Tekturplan v. 19.07.2018) abgeleitet / rechnerisch ermittelt und die Nutzfläche mit den Angaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen. Hierbei wurde festgestellt, dass die Flächenangaben gem. Nutzwertgutachten – trotz identer Raumaufteilung – geringfügig höher angegeben wurden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf den baurechtlich dokumentierten Letztstand abgestellt, darüber hinaus wären diese geringfügigen Abweichungen im Bereich marktüblicher Schwankungen und somit weitgehend vernachlässigbar. Die Angaben zur Balkonfläche wurden mangels belastbarer Flächenangaben in den o.g. Plänen aus dem Nutzwertgutachten übernommen.*

Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet. Der baurechtliche Letztstand entspricht im vorliegenden Fall nicht dem derzeitigen IST-Zustand (u.a. wurde die Wohnung in zwei Einheiten unterteilt und die Raumaufteilung einer Einheit durch Einziehung zusätzlicher Wände weiter abgeändert - vgl. Ausführungen oben!). Zur besseren Veranschaulichung des derzeitigen IST-Zustandes werden der Anlage Pläne, die den aktuellen IST-Zustand zeigen, angefügt. Die in Ansatz gebrauchten Flächen entsprechen dem baurechtlich bewilligten Letztstand. Eine Gegenüberstellung der Nutzflächen („neue“ vs. bewilligte Pläne)‘ ergab dabei eine ge-

ringfügige Abweichung i.H.v. < 1,5 %, sodass diese geringfügige Abweichung der Nutzfläche als vernachlässigbar anzusehen ist, insb. da sich das Gesamtvolumens der Einheit dadurch nicht verändert hat (baurechtlich jedoch relevant, weshalb auf den Genehmigungsstand abzustellen war!).

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 261, welche sich im Stadtgebiet von Kitzbühel, unmittelbar an der Jochberger Straße / B161 befindet, stellt ein gemischt genutztes Objekt mit überwiegender Wohnnutzung dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist ausgehend von der über die Gemeindestraße „Ried – Zephirau“ (öffentliches Gut) über eine auf Gst. 1673/5 situierte Zufahrtsstraße (grundbücherlich gesichertes Wegerecht, vgl. Ausführungen oben!) sichergestellt. Die Zufahrt zum ist somit ausschließlich über die o.g. Straße – und nicht wie die Adresse vermuten lässt – über die Jochberger Straße / B161 möglich.

Das Grundstück ist großflächig versiegelt. Die vorhandenen Außenflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus asphaltierten Bereichen und dienen der Zufahrt sowie als Parkplätze. Ausgehend von der Zufahrtsstraße erstreckt sich eine vergleichsweise Stelle Abfahrt in die Tiefgarage, diese dient darüber hinaus auch als Zufahrt zur benachbarten Tiefgarage (vgl. Ausführungen oben bzgl. grundbücherlichem Wegerecht).

Die Erschließung der baulichen Anlage erfolgt ausgehend vom asphaltierten Vorhof über ein innen gelegenes Treppenhaus. Ferner ist ein Personenaufzug vorhanden. Das Gebäude besteht aus insgesamt vier Stockwerken und umfasst vier Wohnungen sowie eine Büroeinheit im Erdgeschoss.

Das Kellergeschoss beherbergt neben der Tiefgarage mit insg. sieben PKW-Stellplätzen auch die den jeweiligen Einheiten zugeordneten Kellerabteile, einen Heiz-/Technikraum und einen allgemeinen Abstellraum. Ein ebenso vorhandener Fahrrad-/Skiraum wurde dem Eigentümer der Büroeinheit zur exklusiven Nutzung überlassen (vgl. Ausführungen oben). Ferner sind im Kellergeschoss verschiedene Lager- bzw. Archivräumlichkeiten der Büroeinheit vorhanden, welche direkt über diese Einheit erschlossen werden / über einen eigenen Kellerabgang verfügen und nicht von den Allgemeinflächen aus zugänglich ist.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W03 befindet sich im (ersten) Obergeschoss des Hauses und ist zur B161 gelegen. Hinsichtlich der inneren Raumaufteilung ist zwischen dem baurechtlich genehmigten Zustand und dem vorgefundenen Ist-Zustand zu unterscheiden (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen oben).

Während die baurechtlich bewilligten Pläne eine (große) Wohnung mit großer Wohnküche, zwei Schlafzimmern, zwei Bädern, separatem Gäste-WC sowie einen innenliegenden Flur vorsehen, stellt sich der Ist-Zustand signifikant anders dar: Zwar ist die genehmigte Raumaufteilung teilweise noch zu erkennen, jedoch wurde im Bereich des Flurs eine weitere Wand eingezogen, die der Schaffung von zwei getrennten Einheiten dient. Die „linke“ / westlich gelegene Einheit besteht dabei aus den beiden Schlafzimmern, dem dazwischenliegenden Badezimmer sowie einem kleinen Teil des Flures. Die „rechte“ / südlich gelegene Einheit umfasst hingegen die große Wohnküche, wobei diese durch Einziehung von Trennwänden in insgesamt drei Räume geteilt wurde, das größere der beiden Badezimmer (hier ist kein WC vorhanden) sowie das Gäste-WC und die verbleibende Teilfläche des Flurs. Komplettiert wird die Wohnung durch außenliegende Balkone und ein Kellerabteil im Untergeschoss.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels zentraler Gasheizung. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung und Einzelraumregelung. Die Warmwasserversorgung ist ebenso über die zentrale Heizungsanlage gewährleistet. Ferner verfügt die Tiefgaragenabfahrt über eine beheizte Fahrbahn.

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Massiv / Betonplatte.
Umfassungswände:	Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk. Holzbauweise im Bereich des Dachgeschosses.
Dachhaut:	Satteldachstuhl, 12° Dachneigung Quergiebel mit 10° Dachneigung Firstrichtung: Nordost-Südwest, Eindeckung: Dachpappe.
Fassadentyp:	Wärmedämmverbundsystem. Überwiegend verputzt, in hellem Farbton gestrichene Fassade. Im Bereich des Dachgeschosses horizontale Holzverschalung. Vereinzelt Natursteinverkleidung, insb. im untersten Geschoss.
Trennwände:	Tragendes Mauerwerk: Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk, im Bereich des Dachgeschosses Holzbauweise. Trennwände: gewöhnliches Mauerwerk und/oder Trockenbauweise. In den Sanitärräumen teils raumhoch gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Massiv.
Böden:	Hof: großflächig asphaltiert,

	Zugangsbereich: Natursteinbelag, Allgemeinflächen (Gänge, Treppenhaus): Naturstein- resp. Fliesenbelag, <u>Wohnung:</u> - Überwiegend hochwertiger Parkettboden (Eiche), - Sanitärräumlichkeiten mit Fliesenbelag, - Balkon: Gewöhnliche Holzdielen. Tiefgarage: Asphaltiert.
Fenster:	Kunststofffenster in Holzoptik mit dreifach-Isolierverglasung, Außenliegender Sonnenschutz: Rollläden resp. Raffstore, elektrische Steuerung.
Türen:	Hauseingangstür: Hochwertige Eingangstür mit seitlichem Glaseinsatz, Wohnungseingangstüre: Massive Wohnungseingangstür in Holz Ausführung (Eiche rustikal), Holzzarge, Metallbeschlag, Innentüren: Massive Zimmertüren in Holz Ausführung (Eiche rustikal), Holzzarge, Metallbeschlag, teils großflächiger Glaseinsatz vorhanden. Balkontüren: Gewöhnliche Kunststofftüren (analog Fenster). Typisches elektrisches Gittertor im Bereich der Garagenzufahrt im UG.
Be-/Entlüftung:	Sanitärräume mit mechanischer Lüftungsanlage ausgestattet. Übrige Räume: keine zentrale Be-/Entlüftungsanlage.
Elektroinstallation:	Standardinstallation, Verlegung unter Putz, Teils CAT-Verkabelung vorhanden, Kraftsteckdosen im Bereich der Tiefgarage, Gegensprechanlage mit Videofunktion, Wandspots im Bereich des Treppenhauses, Teils Bewegungsmelder im Bereich der Allgemeinflächen verbaut. <i><u>Hinweis:</u> Elektroinstallation im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung teils nicht vollständig abgeschlossen.</i>
Heizung:	Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung, Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels Fußbodenheizung; Steuerung mittels gewöhnlicher Raumthermostate. Beheizte Tiefgaragenabfahrt.

Sanitäranlagen:	Zwei Badezimmer sowie ein separates WC: - Badezimmer 1: Dusche, Waschbecken, Toilettenschüssel. - Badezimmer 2: Badewanne, Waschbecken - WC: Toilettenschüssel sowie Waschbecken.
Besondere Bauteile:	Zwei Balkone. Gewöhnlicher Personenaufzug (Fabrikat OTIS, BJ: 2018, 630kg / 8 Personen).
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins konnte <u>kein</u> fest mit den bewertungsgegenständlichen Einheiten verbundenes Zubehör festgestellt werden: Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:
Im Bereich der „linken“ Einheit:	• Bestehend aus den zwei Schlafzimmern, Bad sowie Teil des Flurs. • Raumaufteilung im Bereich dieser Einheit weitgehend dem genehmigten Zustand entsprechend (jedoch Trennwand / getrennt zu übrigen Bereich der Wohnung) • Einheit fertiggestellt und als Büro genutzt, • Vollwertiges Badezimmer bestehend aus Dusche, Waschtisch und WC, • Durchgängig hochwertiger Parkettboden, • Keine nennenswerten Restarbeiten im Bereich dieser Einheit (Verkabelung & Sanitär vollständig) – jedoch generelle Thematik der fehlenden Bewilligung zur Aufteilung der Einheiten. • Zugang zum vorgelagerten Balkon.
Im Bereich der „rechten“ Einheit:	• Übrige Flächen der betrachtungsgegenständlichen Wohnung, • Wohnküche wurde durch Einbau von zwei Zwischenwänden (Trockenbauweise) in insg. drei Räume (Küche sowie zwei weitere Räume) unterteilt, • Bad & WC entsprechend weitestgehend dem genehmigten Zustand, • Verschiedene Restarbeiten: ○ Verkabelung nicht vollends abgeschlossen, ○ Trockenbauwand der (geplanten) Küche nicht verspachtelt und nicht gestrichen, ○ Teils unverputzte Wandöffnungen / Kabelkanäle, ○ Entlüftung im Bereich des Badezimmers nicht fertiggestellt, ○ Fehlende Armaturen im Bereich der Badewanne,

- Waschmaschinenanschluss und -ablauf nicht fertiggestellt, einzelne Silikonarbeiten offen,
- Teils fehlenden Fußbodenleisten,
- Rohrinstallationen im Bereich der Küche machen einen improvisierten Eindruck,
- Balkonabgrenzungen nicht vollständig hergestellt.
- Durchgängig hochwertiger Parkettboden,
- Zugang zum vorgelagerten Balkon.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktional.
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend durchschnittliche Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ Zustand. Im Bereich der Allgemeinflächen konnten keine speziellen Schäden festgestellt werden. Entsprechend des jungen Baujahres waren bisher keine größeren Instandhaltungsarbeiten notwendig und sind kurzfristig diesbezüglich auch keine Arbeiten zu erwarten.
Baumängel / abweichende Bauführung – <u>Außenbereich</u> :	Entsprechend der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass die zum Wertermittlungsstichtag bestehende Ausführung der Außenanlagen <u>nicht genehmigt wurde / nicht dem genehmigten Zustand entspricht</u>. Insbesondere die Ausgestaltung der straßenseitigen Einfriedung (B161) als auch die dadurch verbaute Sichtberme einerseits und die Abweichungen im Bereich der Zufahrt (Anforderungen an Schutz vor Wildbach) sind demnach zu beanstanden. Darüber hinaus sind auch im rückseitigen Zufahrtsbereich Beanstandungen vorhanden (vgl. Ausführungen oben). Ob hier ggf. ein baurechtlicher Konsens durch versch. Adaptierungen (bspw. durch Schaffung einer Glaskonstruktion anstatt der Betonmauer etc.) kann gem. Aussage des örtlichen Bauamtes (Mail v. 03.09.2025) zum jetzigen Zeitpunkt und ohne vorliegen konkreter / adaptierter Einreichunterlagen nicht abschließend beurteilt werden, sodass hier nur festgehalten werden kann, dass die derzeitige Ausführung baurechtlich nicht genehmigt (und offensichtlich auch nicht genehmigungsfähig) ist. Weitere Anhaltspunkte wie eine mögliche Lösung aussehen könnte lagen zum Abschluss der Wertermittlung hingegen nicht vor, sodass dieser Umstand im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nur über den in Ansatz gebrachten (dahingehend erhöhten) Marktabschlag reflektiert werden kann.
Baumängel / abweichende Bauführung – bewertungsgegenständliche <u>Wohnung</u> :	Wie oben ausgeführt (bestätigt durch das örtliche Bauamt) ist sowohl die Unterteilung der bewertungsgegenständlichen Wohnung in

zwei Einheiten als auch die Nutzung als Büro (anstatt Wohnen) baurechtlich nicht bewilligt.

Auf Nachfrage nach einer grundsätzlichen Möglichkeit der nachträglichen Bewilligung wurde lediglich mitgeteilt (Mail v. 03.09.2025), dass dies „ohne konkrete Planunterlagen nicht einschätzbar (ist).“

Jedenfalls muss aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Wohnung weitere Arbeiten – entweder die Herstellung des ursprünglichen Zustandes / Rückbau der Trennwand oder die Komplettierung der noch offenen Arbeiten wie bspw. die Finalisierung der Trennwand etc. – notwendig sind.

Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über einen pauschalen Ansatz für allfällige Arbeiten i.H.v. 6.500,- Euro berücksichtigt.

Die bestehenden Restunsicherheiten werden darüber hinaus über den (dahingehend erhöhten) Marktabschlag ausreichend reflektiert.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ bis „nahezu neuwertigen“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben. Jedoch ist die Heilung der oben thematisierten baurechtlichen Abweichungen notwendig!

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Ein Teilbereich der bewertungsgegenständlichen Einheit („linke“ Büroeinheit) war zum Zeitpunkt des Ortstermins / Wertermittlungstichtag an ein Ziviltechniker-Büro vermietet. Gemäß des uns vorliegenden Mietvertrages ist nicht davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Ortstermins (= Wertermittlungstichtag) ein schriftlich fixiertes Mietverhältnis bestand.

Angesichts der fehlenden Bewilligung zur Unterteilung der Einheit und der Genehmigung als Wohnung erscheint zukünftig eine Wohnnutzung als vordringlich anzunehmen.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar – somit steht die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers resp. die Vermietung zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnzwecks im Vordergrund.

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliche Zuwegung und private Zufahrt.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gutem Zustand.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Weitere Teile der Außenanlagen sind versiegelt. Der Zustand ist insgesamt als gut zu beschreiben. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden SV kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf. Eine Heilung der baurechtlichen Abweichungen ist jedoch unumgänglich!

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile Wohnung Top W03 sowie der beiden separat parifizierten Stellplätze TG03 & TG04 in A-6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 79 zum Wertermittlungstichtag: 10.06.2025.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichstransaktionen - Grundstücke						
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6
Jahr des Abschlusses	2021	2021	2023	2023	2021	2023
	11.10.2021	08.09.2021	03.01.2023	23.02.2023	29.06.2021	15.03.2023
Grundstücksfläche (m²)	780	1.001	1.050	1058	1.097	897
Gst.	3133/10	1779/6+10	434/10	268/7	513/2	507/8
EZ	82107-2787	82107 - 543	82108 - 708	82107-1333	82107-1629	82107-1287
Widmung	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	7276/2021	6570/2021	2878/2023	1619/2023	4421/2021	2091/2023
Kommentare	lastenfrei	lastenfrei; rechtskräftige Baubewilligung für Bauvorhaben	lastenfrei	Dienstbarkeit Gehen/Fahren unmittelbare Nähe (jedoch nicht an der B161!)	Dienstbarkeit Gehen/Fahren, Wasser und Abwasser	inkl. Altbestand (abrissreif), Umkehrrecht für PKW; aufgelassener Öltank; Miteigentumsanteile an Privatweg
Kaufpreis Gesamt	3.120.000 €	6.000.000 €	5.100.000 €	3.700.000 €	3.200.000 €	3.700.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	4.000,00 €	5.994,01 €	4.857,14 €	3.497,16 €	2.917,05 €	4.124,86 €

Darüber hinaus konnte zwei weitere Transaktionen im Bereich von rd. 9.080 bzw. knapp 10.300 Euro/m² Grundstücksfläche erhoben werden. Hierbei handelt es sich jedoch um Objekte, die jeweils über eine rechtskräftige Baubewilligung (Abriss des Bestandsobjektes und Neubau in verdichteter Bauweise – Errichtung einer Wohnanlage bzw. von zwei Einfamilienhäusern) verfügen und sohin bereits entsprechende Vorarbeiten geleistet wurden und somit nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Exemplarisch: Eines der beiden Grundstücke wurde wenig früher – ohne rechtskräftige Baubewilligung – noch für einen Wert von rd. 5.340,- Euro/m² veräußert. Beide Objekte liegen darüber hinaus wesentlich zentraler und nicht unmittelbar an der Bundesstraße 161.

Bei der Würdigung der erhobenen Vergleichspreise muss darüber hinaus die äußerst unvorteilhafte Lage an einer vielbefahrenen Bundesstraße und die dadurch bedingte Lärm- und Immissionsbelastung berücksichtigt werden, weshalb die Quadratmeterpreise der Vergleichstransaktionen nicht unreflektiert zur Ableitung des gegenständlichen Bodenwertes übernommen werden dürfen.

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 Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **2.900,- Euro/m²** für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall muss die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone und das Geh- und Fahrrecht über das bewertungsgegenständliche Grundstück und die Tiefgaragenabfahrt zugunsten des Nachbarn (vgl. Ausführungen oben), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen¹⁴ entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden.

Aufgrund der Belastung der Flächen mit einem Wegerecht wird für die belastete Teilfläche ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung. Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten, auf die belasteten Flächen. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung des Bodenwertes der belasteten Fläche an:

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

Hinsichtlich des Wertansatzes der Wegtrasse ist dabei auch zu berücksichtigen, dass diese zumindest teilweise auch der eigenen Erschließung dient und die dadurch bedingte Einschränkung somit entsprechend geringer ausfällt.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	862 m ²	2.900,- Euro/m ²	2.499.800, - Euro

¹⁴ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt und mit den vorhandenen Plänen abgeglichen.

<i>Abschlag für...</i>				
Gelbe Wildbach- gefahrenzone & HQ 100	5 %	862 m ²	2.900,- Euro/m ²	-124.990, - Euro
Wegerecht des Nach- barn	50 %	100 m ²	2.900,- Euro/m ²	-145.000, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			2.586,79 Euro/m²	2.229.810, - Euro

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 2.229.810 Euro (gesamtes Grundstück) resultieren für die einzelnen WEG-Einheiten somit folgende (rechnerischen) Bodenwert(-anteile):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Wohnung Top W03	141/732	429.512,58 Euro
Tiefgaragenstellplatz TG03	6/732	18.277,13 Euro
Tiefgaragenstellplatz TG04	4/732	18.277,13 Euro
<i>Summe (nur nachrichtlich)¹⁵</i>	153/732	466.066,84 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 Verbän-

¹⁵ Auftragsgemäß erfolgt eine getrennte Bewertung!

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025

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

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 (Bezirk Kitzbühel) notieren die Mieten für Wohnungen in „neuwertigem (Zustand) ab 50 m²“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 12,78 Euro/m²/p.M. bis hin zu 16,28 Euro/m²/p.M. für „sehr gute“ Wohnlagen, während die Spanne für mäßige bzw. normale Lagen mit 9,54 bis 10,37 Euro/m² p.M. angegeben wird (gesamter Bezirk Kitzbühel!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen. Insbesondere die Stadt Kitzbühel zählt aufgrund seiner Bekanntheit und zahlreicher vorhandener Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Aktuelle Mietangebote (insgesamt konnten über 50 Angebote auf einschlägigen Portalen erhoben werden) notieren in einer Bandbreite von rd. 16,- Euro/m² bis über 35,- Euro/m² p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten!). Das obere Ende wird dabei naturgemäß von Wohnungen in erstklassiger Lage in hochwertiger bis luxuriöser Ausführung geprägt. Angebote unter 20,- Euro/m² konnten nur wenige erhoben werden, während eine gewisse Häufung insbesondere im Bereich zwischen ca. 25,- und knapp 30,- Euro/m² p.M. (jeweils nettokalt) zu beobachten ist. Wohnungen mit Angebotspreisen über 30,- Euro/m² p.M. befinden sich fast ausschließlich in zentraler bzw. prominenter Lage (bspw. Hahnenkamm, teils in Ski-In/Ski-Out) Lage und verfügen im Idealfall über eine Freizeitwohnsitzwidmung – und sind somit nicht mit der bewertungsgegenständlichen Lage vergleichbar. Darüber hinaus konnten zwei Angebote jenseits der 40,- Euro/m² p.M. beobachtet werden – da es sich hierbei um Kurzzeitvermietungen handelt, wurden diese nicht weiter betrachtet. Diese (unverhandelten) Angebotsmieten dürfen angesichts der Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnung nicht unreflektiert übernommen werden. Vielmehr ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Wohnung aufgrund der Lärm- und Immissionsbelastung nur erschwert (resp. entsprechend vergünstigt) vermietet werden kann.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top W03	119,46 m ²	0,00	20,00	20,00
2	Tiefgaragenstellplatz TG03	1 St.	0,00	120,00	120,00
3	Tiefgaragenstellplatz TG04	1 St.	0,00	120,00	120,00

Zum Stichtag bestand kein schriftlich fixiertes Mietverhältnis (Mietvertrag wurde erst nachträglich abgeschlossen, vgl. Ausführungen oben), weshalb dieses hier nicht weiter berücksichtigt wurde (darüber hinaus notiert die vertraglich vereinbarte Miete in einer ähnlichen Größenordnung wie die nachhaltig zu erwartende Mietzahlung).

Positiv ist im gegenständlichen Fall das vergleichsweise junge Gebäudealter, der dadurch bedingte gute Erhal-

tungszustand und die insgesamt gehobene Ausführung (u.a. Aufzug etc.) anzumerken. Ebenso befindet sich die Wohnung per sich in einer halbwegs zentralen Lage und in unmittelbarer Nähe zum örtlichen Golfplatz.

Negativ wirkt sich indes die Lage unmittelbar an der viel befahrenen **Bundesstraße B161**, als Hauptverbindungsstraße von Kitzbühel nach Aurach/Jochberg und Paß-Thurn, als auch die **Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes** aus. Nahezu sämtliche Flächen sind Richtung B161 gelegen, ein Aufenthalt im Freien (mehrere Balkone) ist aufgrund der **hohen Lärmbelastung** nur eingeschränkt bis kaum möglich. Gleichzeitig handelt es sich **nicht um eine „prominente“, sondern vielmehr um eine wenig repräsentative Lage** (kein erstklassiger Ausblick, keine bekannte Adresse, kein Ski-In/Ski-Out, etc.).

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandenen Balkonflächen sind, ebenso wie Kellerabteile, ortsüblich mit dem Hauptmietzins für die Wohnung abgegolten und werden nicht separat betrachtet. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Hinweis: Siehe bzgl. der tatsächlichen Betriebskosten Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“.

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

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den Mieter weiter verrechenbar sind.

Die nicht-umlagefähigen Betriebskosten umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die auf Grund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können, bzw. wegen Leerstand oder sonstigen Gründen entstehen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen kalkulatorischen Betriebskosten marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Ausgehend von dieser Größe werden im vorliegenden Bewertungsfall ca. 0,00 % der Betriebskosten nicht an die Mieter weiterberechnet. Somit wird angenommen, dass alle Betriebskosten auf einen potenziellen Mieter weiter verrechenbar sind.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 5,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 12,00 Euro/m² p.a. für die Wohnung bzw. 72,00 Euro/St. p.a. je Stellplatz) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des

Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen. Entsprechend der hohen Mietansätze ergibt sich trotz des vergleichsweisen geringen prozentualen Ansatzes ein hoher absoluter Wert (Euro/m² p.a.), der im marktüblichen Bereich liegt.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 2,50 % der Jahresroherträge gewählt. Für die beiden Stellplätze (jeweils 5,00 %) erfolgt ein dezidiert / leicht erhöhter Ansatz.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **7,50 % (Wohnung) bzw. 10,0 % (Stellplätze) des Jahresrohertrages** und bewegen sich somit im marktüblichen Rahmen.

4.4. Liegenschaftszinssatz

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

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Mehrfamilienhaus in Kitzbühel und der darin enthaltenen Eigentumswohnungen) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

2,75 %

gewählt.

Für die separat parifizierten Tiefgaragenstellplätze (+50 Basispunkte) erfolgt ein leicht erhöhter Ansatz.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.¹⁶

¹⁶ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeed. und gerichtlich zertifizieren Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

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

Für die beiden Stellplätze TG03 & TG04 ergeben sich entsprechend leicht höhere Ansätze von 3,50 %.

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Wohnung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2019
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	74
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	74

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,00 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 74 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 29,59

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Für die beiden Stellplätze TG03 & TG04 (3,50 % // 74 J.) ergibt sich Vervielfältiger i.H.v. jeweils 26,33.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den obigen Ausführungen ein Pauschalbetrag i.H.v. 6.500, - Euro (brutto) für allfällige Adaptierungsarbeiten im Bereich der Wohnung veranschlagt.

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W03 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Wohnung Top W03	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	28.670,40
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.150,28
in v. H. der Jahresroherträge	7,50%
Reinertrag pro Jahr	26.520,12
Reinertrag des Bodens pro Jahr	12.885,38
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	13.634,74
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	74
Vervielfältiger [Zahl]	29,59
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	403.491,23
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-6.500,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	396.991,23
Bodenwert	429.512,58
Ertragswert gesamt	826.503,81

4.9. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Stellplatz TG03 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Stellplatz TG03	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.440,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	144,00
in v. H. der Jahresroherträge	10,00%
Reinertrag pro Jahr	1.296,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	639,70
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	656,30
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	74
Vervielfältiger [Zahl]	26,33
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	17.280,99
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	17.280,99
Bodenwert	18.277,13
Ertragswert gesamt	35.558,12

4.10. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Stellplatz TG04 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Stellplatz TG04	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.440,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	144,00
in v. H. der Jahresroherträge	10,00%
Reinertrag pro Jahr	1.296,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	639,70
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	656,30
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	74
Vervielfältiger [Zahl]	26,33
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	17.280,99
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	17.280,99
Bodenwert	18.277,13
Ertragswert gesamt	35.558,12

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verlorener Bauaufwand veranschlagt.

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden Einreichpläne ermittelt (vgl. Ausführungen oben). Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, ggf. real angefallenen Herstellungskosten sind somit nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse zu berücksichtigen. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige Bauten anfallen.

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 5.1, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Standardstufen 4 und 5 für die Wohnung sowie Typ 14.3 Tiefgarage, Standardstufe 3, jeweils zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹⁷)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.200,- Euro/m² BGF für die Wohnung** und **1.100,- Euro/m² BGF für die Tiefgaragenstellplätze**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % (bezogen auf die Flächen der Wohnung resp. der TG-Stellplätze) veranschlagt.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 20,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich etc.) und besonderen Bauteile (Balkone) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 1,0 % (Außenanlagen) bzw. 3,0 % (besondere Bauteile; Ansatz nur für Wohnung) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Im Falle der TG-Stellplätze erfolgt mangels besonderer Bauteile kein diesbezüglicher Zuschlag.

¹⁷ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹⁸**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.000,- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W03 (ohne Zubehör)

Sachwert – Wohnung Top W03	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	160,16
Herstellungskosten	352.352,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	70.470,40
Außenanlagen	3.523,52
Zuschlag für besondere Bauteile	10.570,56
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	436.916,48
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-32.768,74
Abschläge / Zuschläge	-6.500,00
Gebäudesachwert	397.647,74
Bodenwert	429.512,58
Sachwert gesamt	827.160,33
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Das Ergebnis entspricht somit nahezu dem Ergebnis der Ertragswertberechnung.

¹⁸ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2024.

5.6. Ergebnis der Sachwertberechnung – Stellplatz TG03 (ohne Zubehör)

Sachwert – Stellplatz TG03	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig) *	14,91
Herstellungskosten	16.395,50
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	3.279,10
Außenanlagen	0,00
Zuschlag für besondere Bauteile	163,96
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	19.838,56
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-1.487,89
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	18.350,66
Bodenwert	18.277,13
Sachwert gesamt	36.627,79
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

5.7. Ergebnis der Sachwertberechnung – Stellplatz TG04 (ohne Zubehör)

Sachwert – Stellplatz TG04	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig) *	14,91
Herstellungskosten	16.395,50
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	3.279,10
Außenanlagen	0,00
Zuschlag für besondere Bauteile	163,96
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	19.838,56
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-1.487,89
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	18.350,66
Bodenwert	18.277,13
Sachwert gesamt	36.627,79
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Die Ergebnisse für die Stellplätze liegen somit jeweils geringfügig über den Ergebnissen der Ertragswertberechnung (rd. 1T Euro), was insbesondere auf die derzeit zu beobachtende Marktdynamik (insb. hohe Baukosten) zurückzuführen ist und somit als plausibel erachtet werden kann.

6. Ableitung der Verkehrswerte

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁹

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

Wohnung Top **W03: 827.000, - Euro,**

Tiefgaragenstellplatz **TG03: 35.600, - Euro,**

Tiefgaragenstellplatz **TG03: 35.600, - Euro.**

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

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Darüber hinaus bestehen im vorliegenden Fall zusätzlich baurechtliche Abweichungen & Unsicherheiten sowie Restunsicherheiten hinsichtlich eines Bestandsverhältnisses. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl po-

¹⁹ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

tenziell in Frage kommender Käufer,

- Mietrechtliche Thematik / allfällige rechtliche Restunsicherheiten hinsichtlich des ggf. vorhandenen Bestandsverhältnisses (etwaiger Rechtsstreit etc.),
- Baurechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der Wohnung (Teilung der Einheit sowie Nutzung als Büro baurechtlich nicht genehmigt, sohin Rückbau oder Heilung durch neuerliche Einreichung und nachträgliche Bewilligung nötig),
- Baurechtliche Themen im Außenbereich (u.U. Adaptierung der Außenanlagen nötig – insb. im Bereich der Einfriedung),

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständlichen Einheiten**

i.H.v. 10,0 % für die Wohnung & die Stellplätze

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

- Wohnung Top W03: 83.000, - Euro,
- Tiefgaragenstellplatz TG03: 3.600, - Euro,
- Tiefgaragenstellplatz TG04: 3.600, - Euro,

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W03**, Jochberger Straße 79 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit (gerundet)

744.000,-- Euro

(in Worten: siebenhundertvierundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz Top TG03**, Jochberger Straße 79 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit (gerundet)

32.000,-- Euro

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz Top TG04**, Jochberger Straße 79 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit (gerundet)

32.000,-- Euro

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

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

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert (unbelastet!) entspricht einem Wert von rd. 6.230, - Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonflächen).

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2025 notiert der Preis für neuwertige Eigentumswohnungen²⁰ über 100 m² Wohnnutzfläche im (gesamten!) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 3.800 (mäßige) und 6.150 Euro/m² (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert wird die Spanne mit ca. 4.300 bis 7.780 Euro/m² angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2025 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2023-2025) nur wenige Eigentumswohnungen im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen für Wohnungen in unmittelbarer Nähe zur B161 / Jochberger Straße in einer Größenordnung von rd. 5.700 Euro/m² bis ca. 8.000 Euro/m². Ferner ist ein Ausreißer im Bereich von 10.350 Euro/m² vorhanden – hierbei handelt es sich jedoch um eine Dachgeschoss-/Penthouse-Wohnung. Verschiedene Vergleichstransaktionen wurden dabei inkl. Stellplatz veräußert. Stellplätze: Meist werden Stellplätze gemeinsam mit einer Wohnimmobilie (oder anderweitigen Nutzungsform) veräußert, weshalb auch der Transaktionspreis entsprechend der Ausstattungsqualität, Lage etc. der Wohnung teils stark schwankt. Obwohl Stellplätze per se kein ausgeprägte Sensitivität ggü. Ausstattungskriterien etc. aufweisen ist somit dennoch eine deutliche Differenzierung nach Lage und Ausstattung (insb. der korrespondierenden Wohnung/Bürofläche etc.) zu beobachten. Die diesbezüglich ausgehobenen Transaktionspreise bewegen sich in einer Spanne zwischen 15.000 Euro/St. (Außenstellplatz) und 32.000 Euro/St. Schräg gegenüber – im DLZ / Dienstleistungszentrum Kitzbühel konnten mehrere Transaktionen zu je 30.000 Euro/St. beobachtet werden.

Im Objekt selbst wurden die anderen vier Wohneinheiten (Wohnung 1, 2 und 4, jeweils inkl. Stellplatz!) für Preise von rd. 7.285 Euro/m², 7.650 Euro/m² bzw. rd. 8.450 Euro/m² veräußert. Das obere Ende wird dabei durch die Wohnung im Dachgeschoss markiert, deren Kaufpreis zudem zwei Tiefgaragenstellplätze umfasste. Die Büroeinheit im Erdgeschoss wurde in 10/2024 für einen Preis von rd. 4.480 Euro/m² verkauft²¹ – ebenfalls inkl. Tiefgaragenstellplatz. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass ein Teil der Flächen im Kellergeschoss gelegen (und somit nicht vollständig nutzbar) sind.

Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Kitzbühel bewegt sich in einer großen Bandbreite von knapp 5.000 Euro/m² bis hin zu rd. 30.000 Euro/m². Ferner sind einzelne Ausreißer teils deutlich über 30.000 Euro/m² vorhanden. Eine gewisse Häufung an Angeboten ist im Bereich von ca. 9.000 bis knapp 11.000 Euro/m² zu beobachten. Neben der insgesamt sehr großen Anzahl an Angeboten fällt auf, dass viele der Angebote bereits seit geraumer Zeit am Markt sind. Werte jenseits der 15.000 Euro/m² werden fast ausschließlich für Neubauwohnungen in zentraler Lage – und/oder idealerweise mit Freizeitwohnsitzwidmung aufgerufen. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder Terrasse und werden überwiegend bereits inkl. Stellplatz angeboten. Im Bereich eines vergleichbaren Objektes (mehrere Wohnungsangebote; Jochberger Straße 139/141; ebenso unmittelbare Nähe zur B161, ähnliches Baujahr, ähnliche Ausführung & Ausstattung) werden Quadratmeterpreise von rd. 8.470 Euro/m² bis 8.650 Euro/m² (jeweils inkl. Balkon und/oder Terrasse, jedoch exkl. Stellplatz; unverhandelte Angebotspreise!) aufgerufen.

²⁰ Im Sinne von „Erstbezug“ im Gegensatz zur Kategorie „gebrauchte“ Eigentumswohnungen.

²¹ Hierbei ist jedoch anzumerken, dass gem. Wortlaut des vorliegenden Vertrages zum Transaktionszeitpunkt ein Exekutionsverfahren mit Bezug zur Einheit B01 anhängig war und der Verkauf sohin ggf. zur Abwendung der Exekution erfolgte. Üblicherweise ist in derartigen Fällen ein erhöhter Verhandlungsspielraum (und u.U. Verkaufsdruck) gegeben, sodass dieser Transaktionspreis nicht uneingeschränkt / unreflektiert übernommen werden darf!

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025

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

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 22.09.2025



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.

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

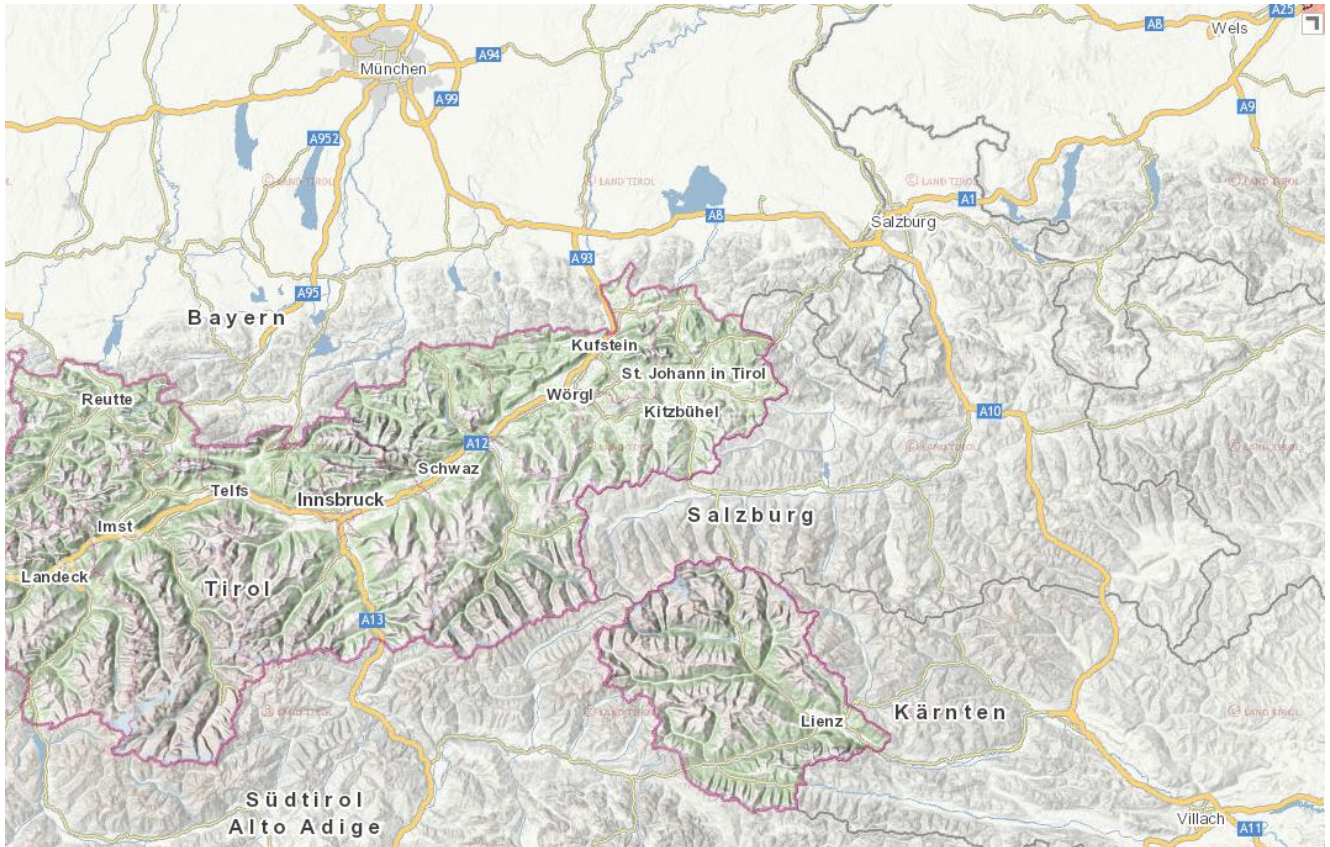


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 24.06.2025)



Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 11.08.2025)



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 11.08.2025)

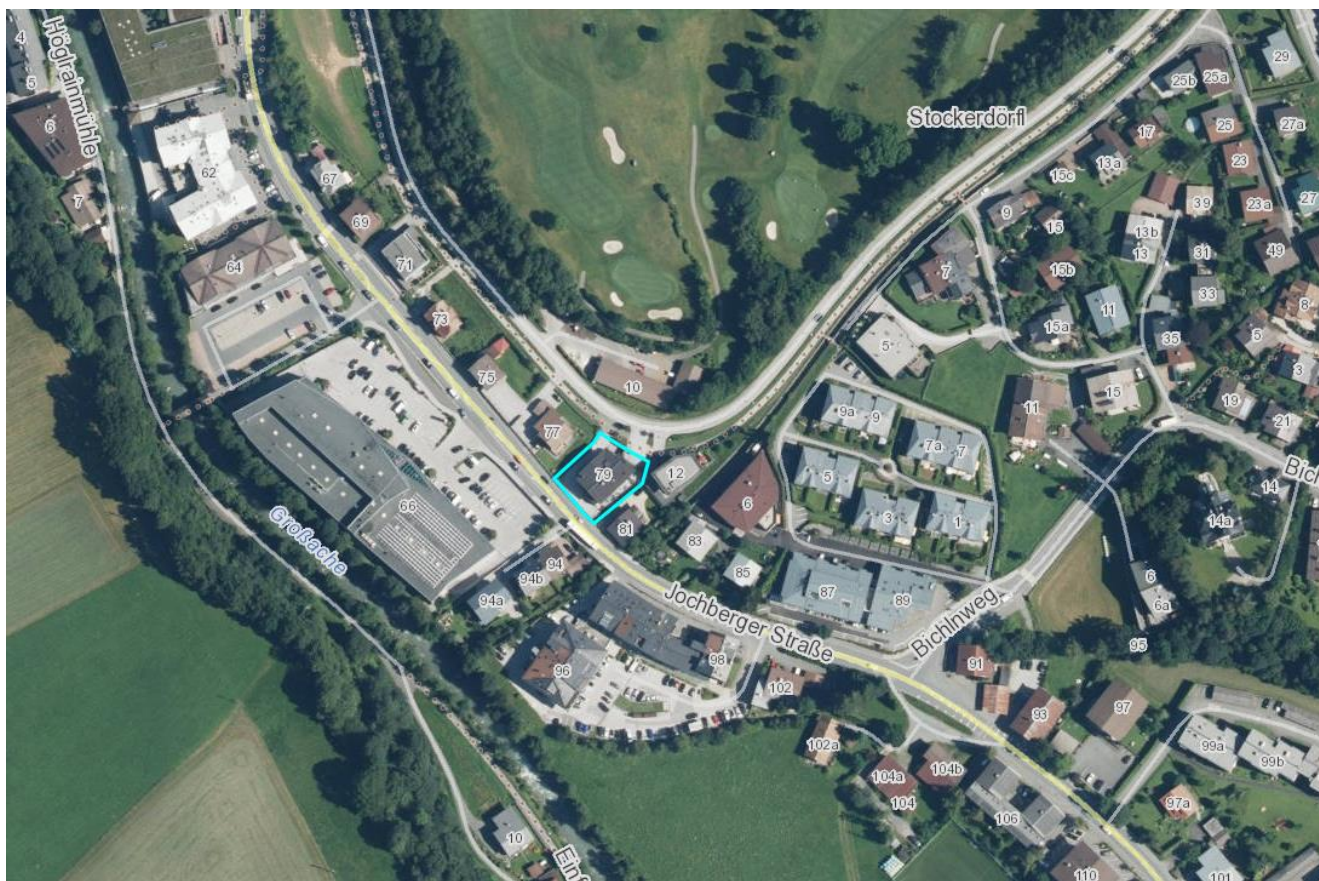


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 11.08.2025)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land EINLAGEZAHL 261
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2, 9, 13 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1706/2025

HAUS RICHARD

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1665/1 GST-Fläche 862
Bauf.(10) 284
Gärten(10) 578 Jochberger Straße 79

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 5498/2011 4630/2014 Recht des Gehens und Fahrens auf
Gst 1673/2 1673/5 in EZ 90051 Gst 1665/6 in EZ 79 für Gst 1665/1
4 a 4630/2014 BEV 1101/2014/83 §12 VermG Änderung hins Gst 1665/1
5 b gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 141/732

Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)

ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten 6361

a 1352/2008 IM RANG 279/2008 Kaufvertrag 2008-01-15 Eigentumsrecht

c 68/2019 Wohnungseigentum an Top W 03

9 ANTEIL: 6/732

Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)

ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten 6361

a 1352/2008 IM RANG 279/2008 Kaufvertrag 2008-01-15 Eigentumsrecht

c 68/2019 Wohnungseigentum an Abstellplätze für KFZ TG 03

13 ANTEIL: 6/732

Hetzenauer Wohnbau GmbH (FN 218557h)

ADR: Brixentaler Straße 60, Hopfgarten 6361

a 1352/2008 IM RANG 279/2008 Kaufvertrag 2008-01-15 Eigentumsrecht

c 68/2019 Wohnungseigentum an Abstellplätze für KFZ Top TG 04

***** C *****

6 a 3770/2015

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1665/1

gem. Pkt. II. Dienstbarkeitsvertrag 2015-07-13

für Gst 1673/3 in EZ 2555

7 auf Anteil B-LNR 2 9 13

b 2122/2019 IM RANG 2352/2018 Pfandurkunde 2018-05-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.100.000,--

für CAPITAL BANK - GRAWE GRUPPE AG (FN 112471z)

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/2) (v. 11.08.2025)

8	auf Anteil B-LNR 2 9 13	
	a 2435/2020 Pfandurkunde 2018-05-07	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 250.000,--
	für CAPITAL BANK – GRAWE Gruppe AG (FN 112471z)	
14	a 5806/2024 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002	
	gem Punkt I. Benützungsvereinbarung 2024-11-12	
16	auf Anteil B-LNR 2 9 13	
	a 1706/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr. EUR 597.907,99 samt Zinsen lt.	
	Beschluss 2025-04-01, Kosten des Exekutionsantrages EUR	
	3.475,44 für	
	SPARKASSE KUFSTEIN, TIROLER SPARKASSE VON 1877, FN 37729i	
	(3E 1220/25t)	
	b 1706/2025 Simultanhaftung mit	
	EZ 395 KG 83020 Wörgl-Kufstein	
	EZ 1166 KG 81102 Amras	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		11.08.2025 11:54:44

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/2) (v. 11.08.2025)

Mietvertrag Vermessung Rieser Ziviltechnik GmbH

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Hetzenauer Wohnbau GmbH
Brixentaler Straße 60
6361 Hopfgarten im Brixental
vertreten durch den Geschäftsführer
Stefan Hetzenauer
als Vermieterin einerseits
im Folgenden als Vermieterin bezeichnet
und

2. Vermessung Rieser Ziviltechniker GmbH
Jochberger Straße 79
6370 Kitzbühel,
vertreten durch ihre Geschäftsführer
DI Dr. Daniel Rieser und DI Georg Rieser
als Mieterin andererseits
im Folgenden als Mieterin bezeichnet.

I.

Die Vermieterin ist zu 141/732-Anteilen (B-LNr. 2), mit welchen das Wohnungseigentum an Büroräumlichkeiten Top W 03 und zu 12/732-Anteilen (B-LNr. 21), mit welchen das Wohnungseigentum an zwei Abstellplätzen für KFZ Top TG 03, untrennbar verbunden sind, grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ 261 KG 82107 Kitzbühel Land, bestehend aus Gst.- Nr. 1665/1 mit der Grundstücksadresse Jochberger Straße 79.

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin wie folgt:

Gegenstand dieser Miete ist ein abgetrennter Teil dieser Liegenschaft bestehend aus den Büroräumlichkeiten mit 43,94 qm (47/732), und dem Tiefgaragenabstellplatz mit 12,50 qm (6/732), siehe Beilage.

II.

Die Vermieterin vermietet hiermit an die Mieterin und diese mietet die oben näher genannten Räumlichkeiten.

Die Vertragsteile stellen fest, dass im Mietgegenstand ein möbliertes Badezimmer sowie eine Kompaktküche vorhanden sind.

III.

Die Miete beginnt am 01.01.2025 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mietvertrag kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Monats gekündigt werden.

IV.

Als angemessener Mietzins wird der Betrag von Euro netto 900,00 € + 20 % USt 180,00 € gesamt brutto **1080,00 €** vereinbart. Die Miete ist jeweils im Vorhinein bei einem Respiro von höchstens fünf Tagen porto- und spesenfrei auf das Konto der Hetzenauer Wohnbau GmbH, Raiffeisenbank Hopfgarten
IBAN: AT67 3624 5000 0004 8462 zu entrichten.

V.

Die von der Mieterin verursachten Betriebskosten sind mit obigem Mietzins nicht abgegolten. Die Betriebskosten werden gesondert verrechnet.

VI.

Die Mieterin erklärt, dass sie den Mietgegenstand nur als Büro verwenden wird.

VII.

Der Mieterin ist es nicht gestattet, ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin im Mietgegenstand ganz oder teilweise Veränderungen vorzunehmen sowie den Mietgegenstand ganz oder teilweise weiterzuvermieten.

Investitionen, welche die Mieterin im Mietgegenstand durchführt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses ersatzlos in das Eigentum der Vermieterin über.

Bewegliche Einrichtungsgegenstände werden von der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder vom Mietgegenstand geräumt, anderenfalls diese Einrichtungsgegenstände ebenfalls ersatzlos in das Eigentum der Vermieterin übergehen.

VIII.

Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt allen Einrichtungsgegenständen schonend zu behandeln und in einwandfreiem Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen Zustand zurückzustellen, wie sie es übernommen hat.

Die Mieterin hat der Vermieterin für alle über die normale Abnutzung hinausgehenden Schäden am Mietgegenstand Ersatz zu leisten.

Eventuelle Glas- und Wasserschäden ebenso wie Reparaturen in der Wohnung hat die Mieterin auf ihre Kosten zu tragen.

Die Mieterin hat bei Beendigung des Mietvertrages der Vermieterin den Mietgegenstand gereinigt und in einwandfreiem Zustand wieder zurückzustellen.

IX.

Dieser Vertrag kann von der Vermieterin jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist einseitig gelöst werden, falls die Mieterin

- 1.) mit der Bezahlung des Mietzinses trotz Stellung einer Nachfrist von 21 Tagen in Rückstand gerät,
- 2.) gegen polizeiliche Vorschriften, soweit sie den Mietgegenstand betreffen, verstößt,
- 3.) vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht,
- 4.) überhaupt gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages zuwiderhandelt,
- 5.) oder gegen die Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Vermögens abgewiesen wird.

X.

Die Verrechnung allfälliger Gegenforderungen der Mieterin gegenüber den Ansprüchen der Vermieterin aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.

XI.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Unterfertigung durch alle Vertragsteile.

XII.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder wegen dieses Vertrages wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kitzbühel vereinbart.

XIII.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

XIV.

Alle die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen öffentlichen Abgaben und Gebühren hat die Mieterin zu zahlen.

Kitzbühel, am30.06.2025.....

HETZENAUER
Wohnbau GmbH
Brixentaler Str. 160
6361 HOPFGARTEN

.....
Hetzenauer Wohnbau GmbH
Stefan Hetzenauer
als alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Vermieterin

Vermessung  RIESER

Ziviltechniker GmbH

Gesamt bef. u. besid. Ingenieure und Ingenieure der Vermessungswesen

kitz@vermessung-rieser.com | www.vermessung-rieser.com

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel | Tel. 0334 212 6586

.....
Vermessung RIESER Ziviltechniker GmbH

Daniel Rieser
als alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Mieterin

Abbildung 7: Mietvertrag Vermessung RIESER Ziviltechnik GmbH (v. 30.06.2025)

Lage der Dienstbarkeitstrasse / Geh- & Fahrtrecht

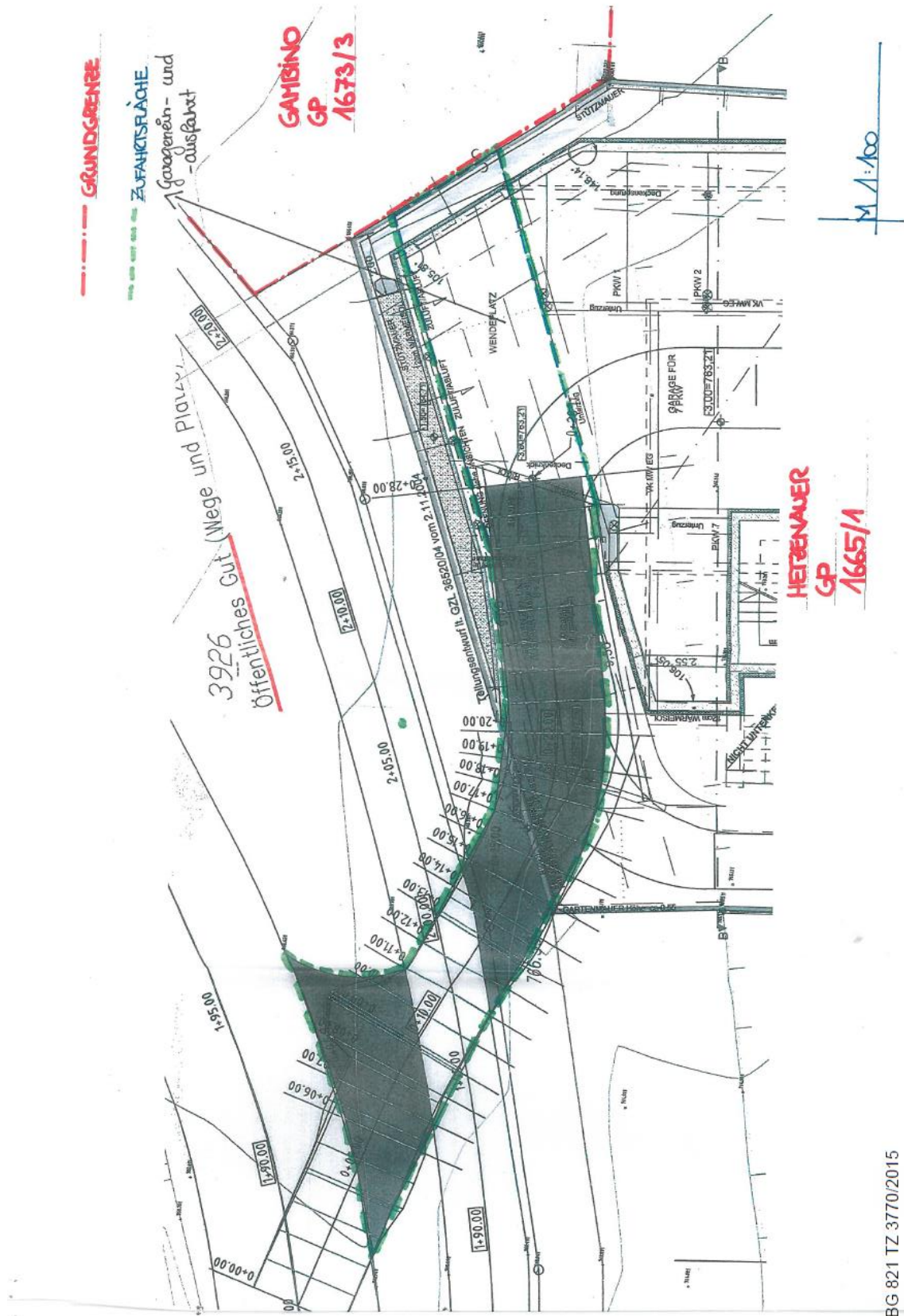
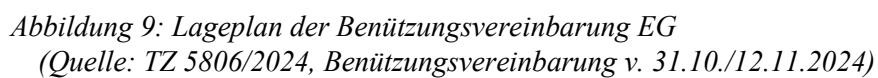


Abbildung 8: Lageplan der Dienstbarkeitstrasse (Quelle: TZ 3770/2015 / Dienstbarkeitsvertrag v. 13.07.2015)



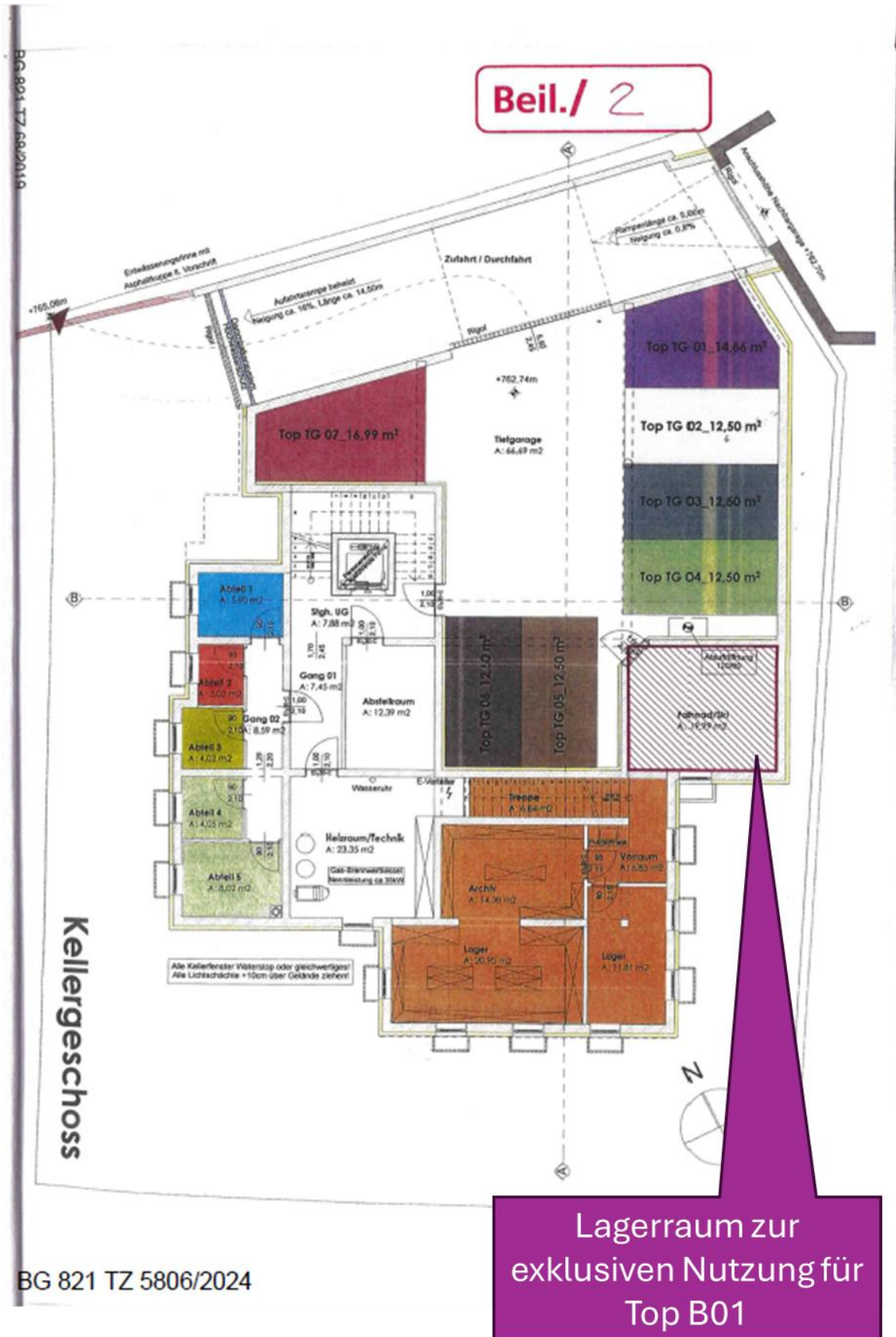


Abbildung 10: Lageplan der Benützungsvereinbarung UG
(Quelle: TZ 5806/2024, Benützungsvereinbarung v. 31.10./12.11.2024)

Katastralmappenauszug

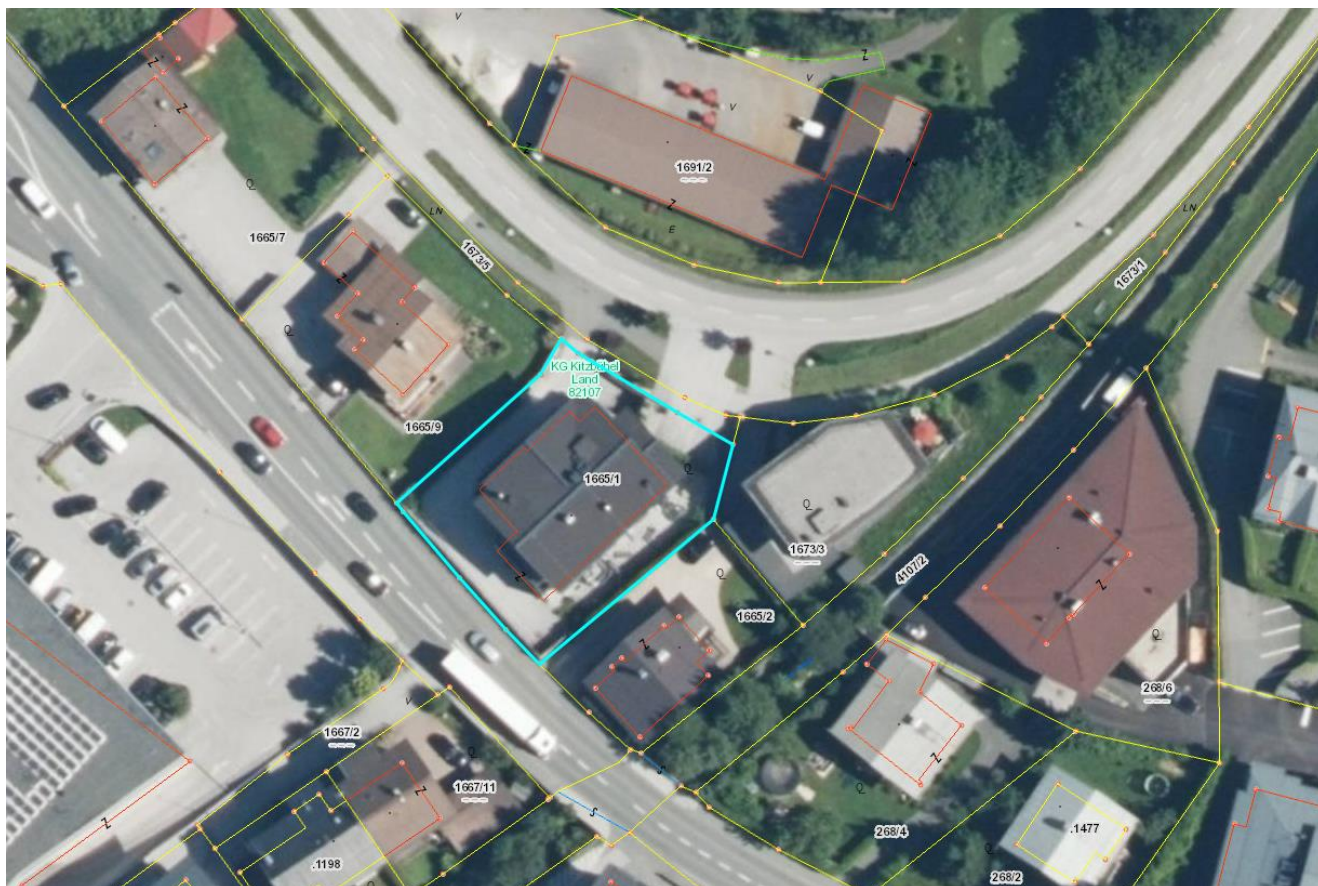


Abbildung 11: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 11.08.2025)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung Einzelabfrage Kitzbühel

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Stadtgemeinde Kitzbühel (70411) - W

Widmungsdatum: 14.01.2021

Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:



Abbildung 12: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 11.08.2025)



Gefahrenzonendarstellung

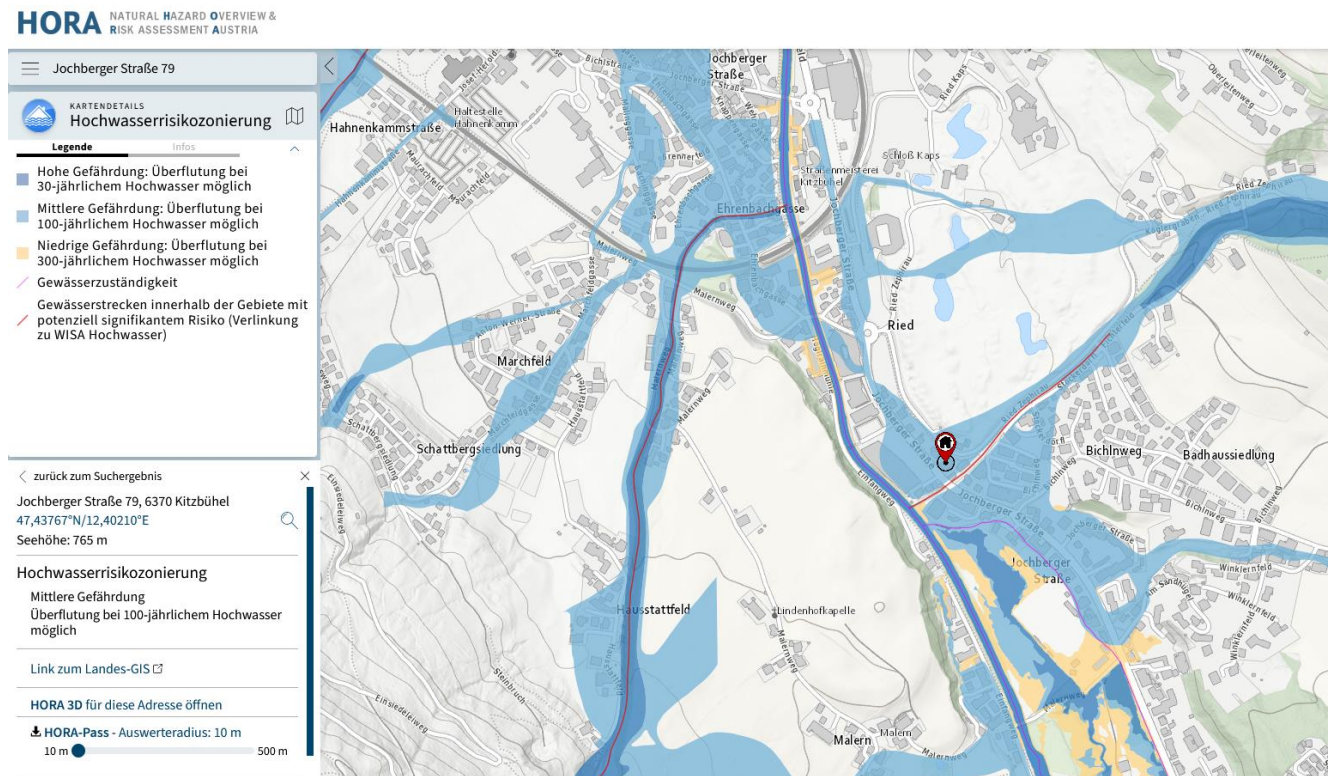


Abbildung 14: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 11.08.2025)



Abbildung 15: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris, v. 11.08.2025)

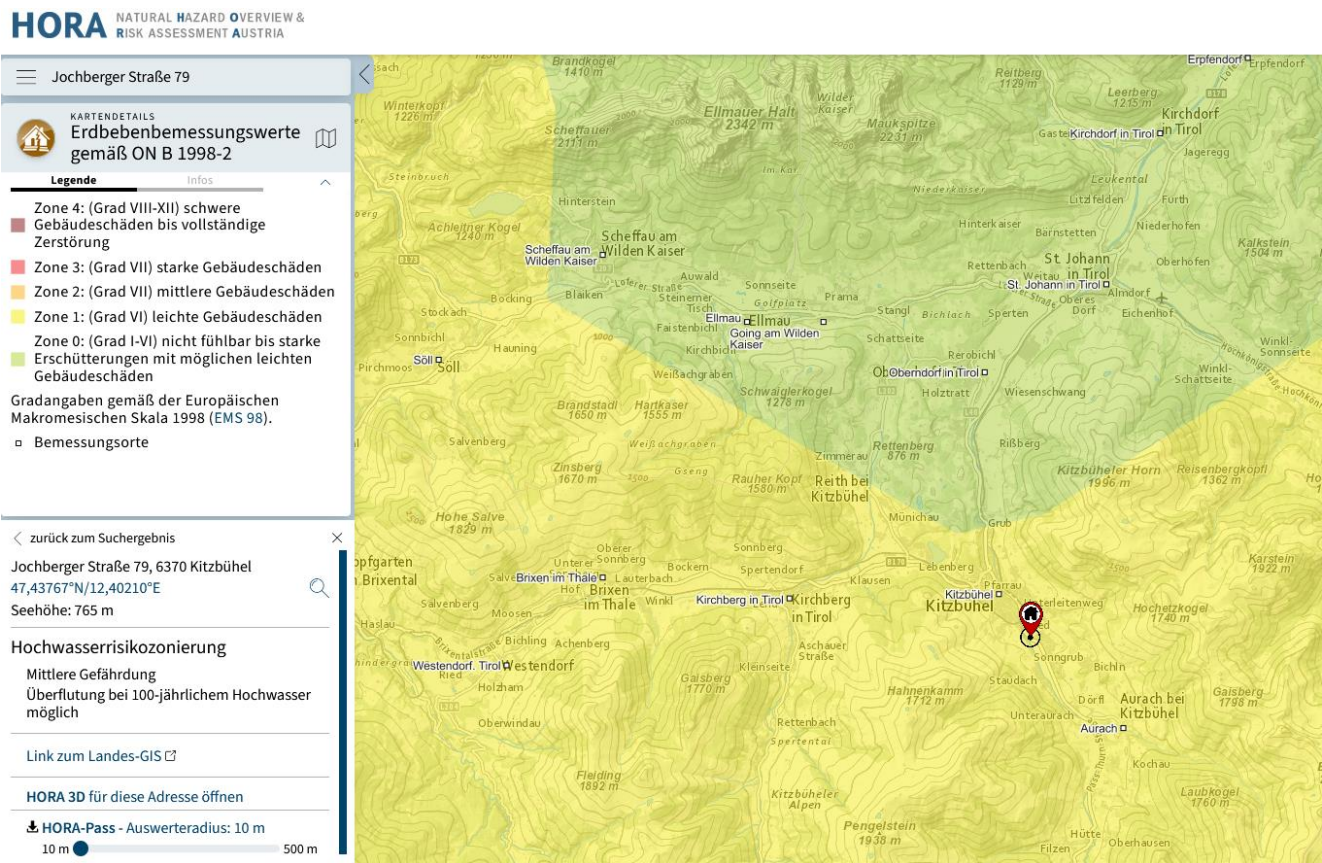


Abbildung 16: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 11.08.2025)

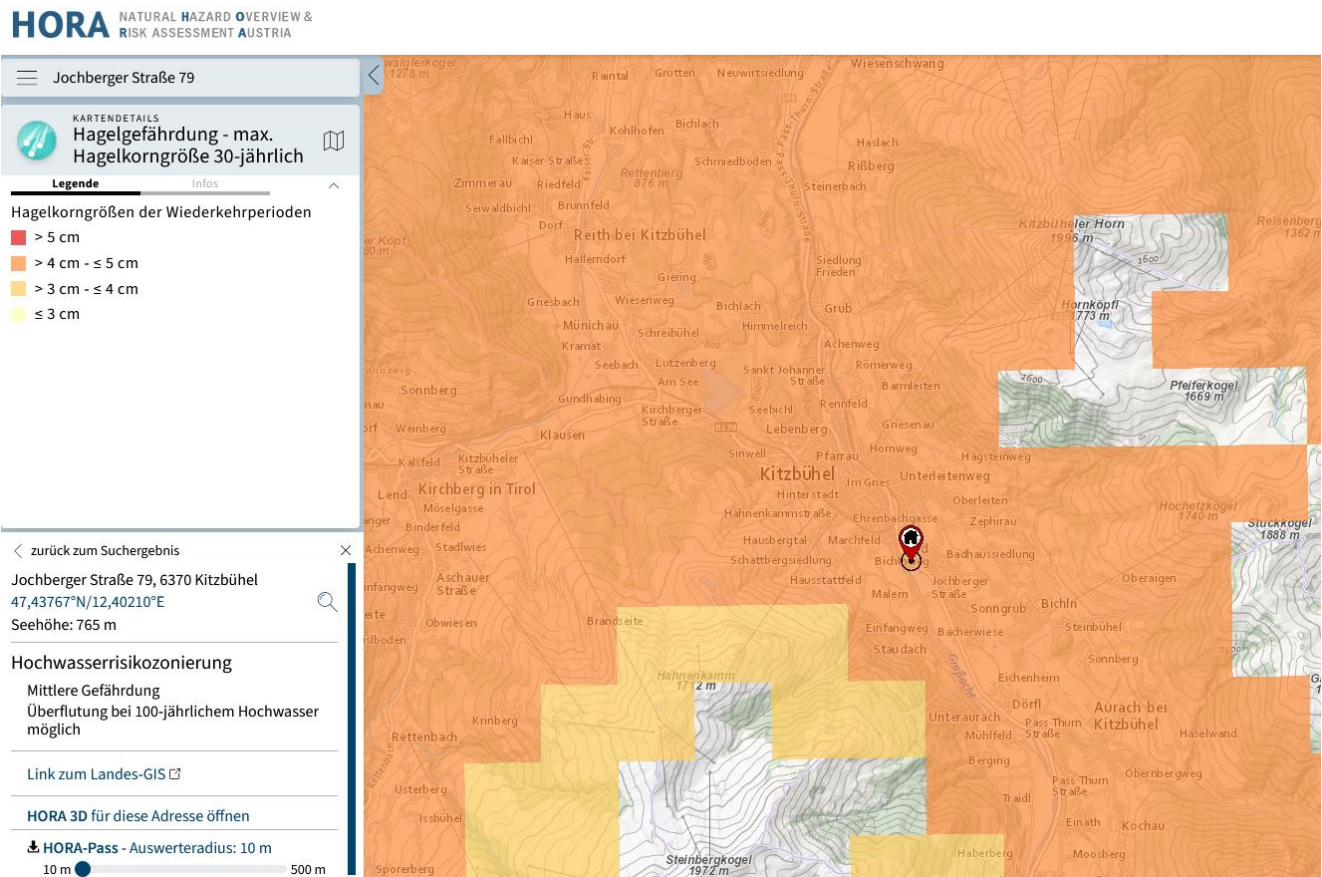


Abbildung 17: Hagelrisiko (eHORA, v. 11.08.2025)

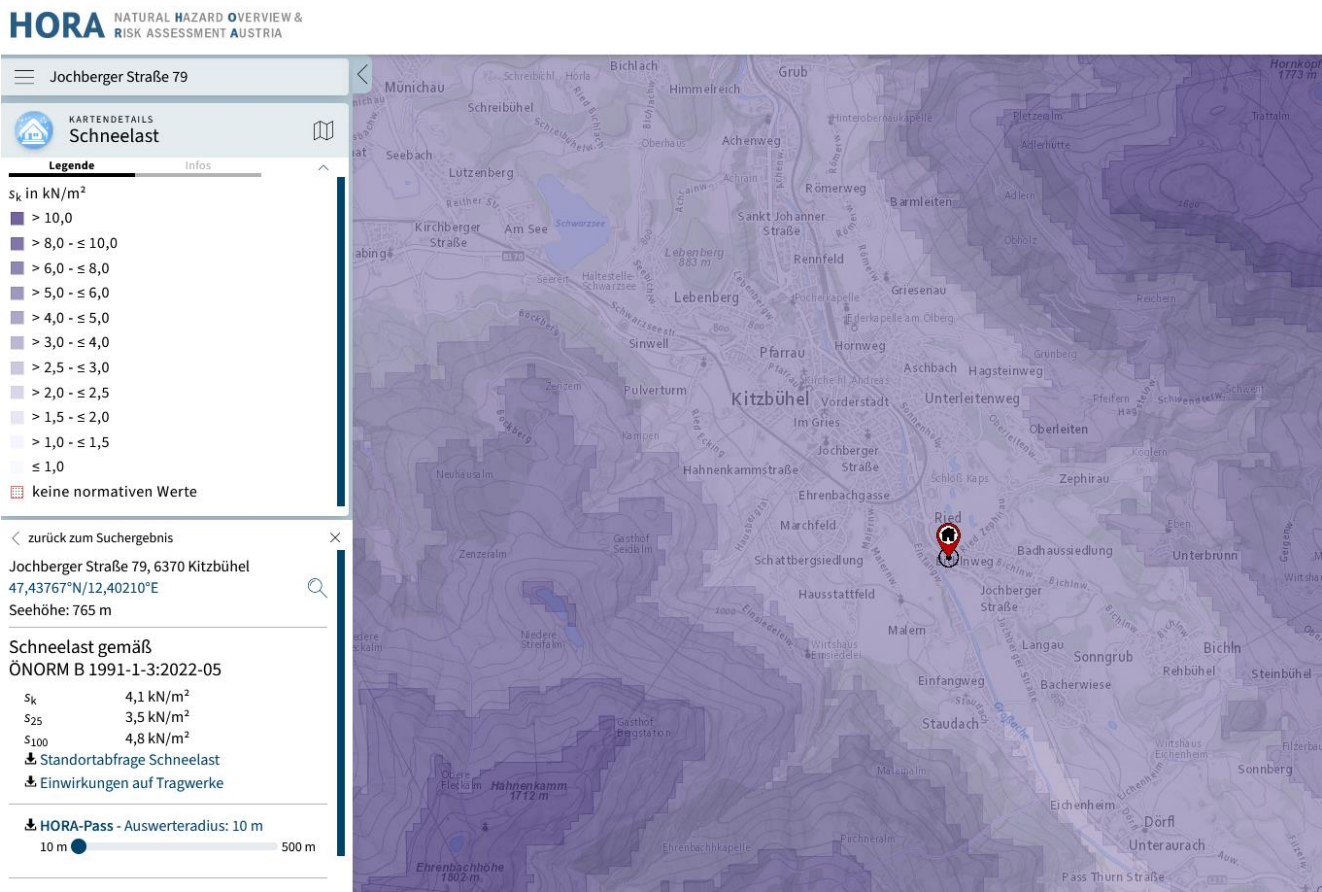
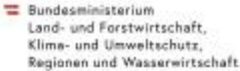


Abbildung 18: Schneelast (eHORA, v. 11.08.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA



HORA-Pass

Adresse: Jochberger Straße 79, 6370 Kitzbühel
Seehöhe: 765 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,43767° N | 12,40210° O

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

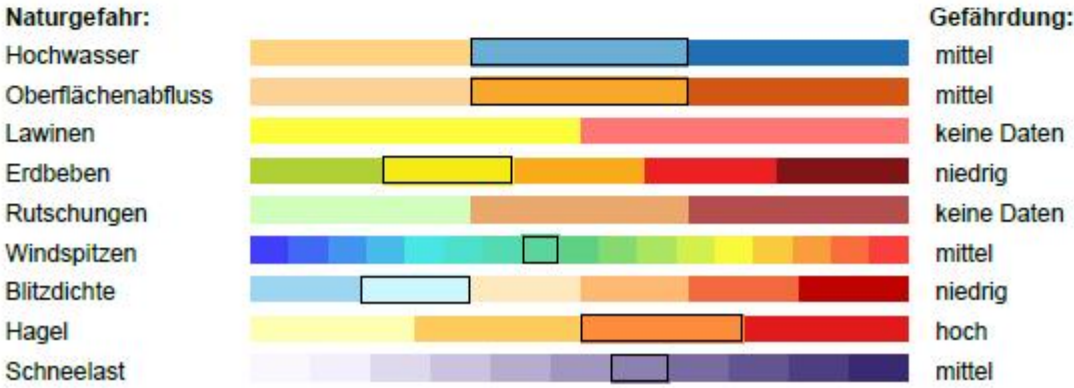
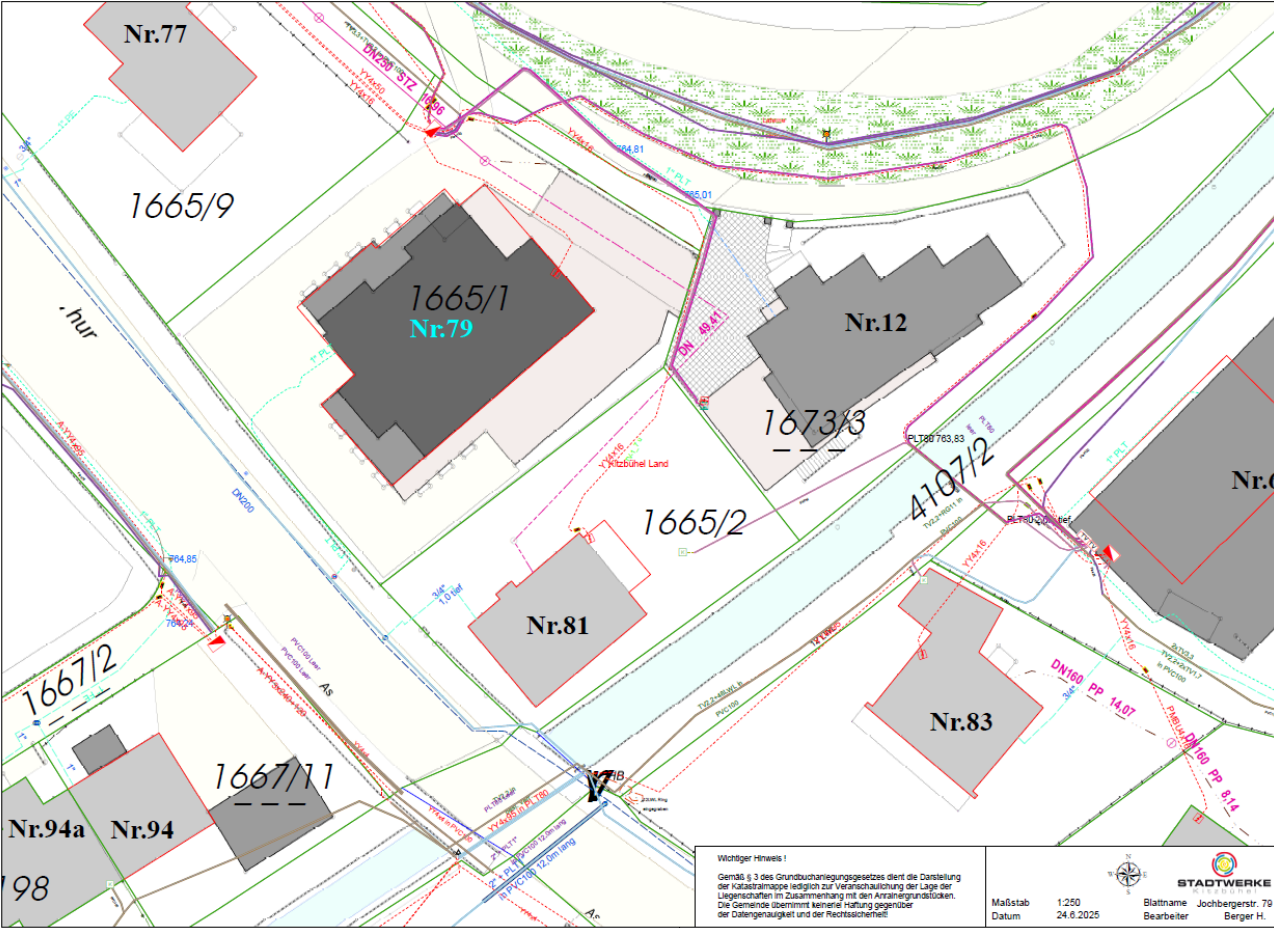


Abbildung 19: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 11.08.2025)



Leitungsauskunft



Strom

Wasser

Verkehrsbetrieb

Kabel-TV-Internet

Kanal

STADTWERKE

Kitzbühel

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

Legende Einbauten Stadtwerke Kitzbühel

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

Stand Jänner 2020

Abbildung 22: Leitungsplan & Legende (Stadtwerke Kitzbühel, v. 24.06.2025)

87

© 2025 Prof. Dr. Sven Bienert

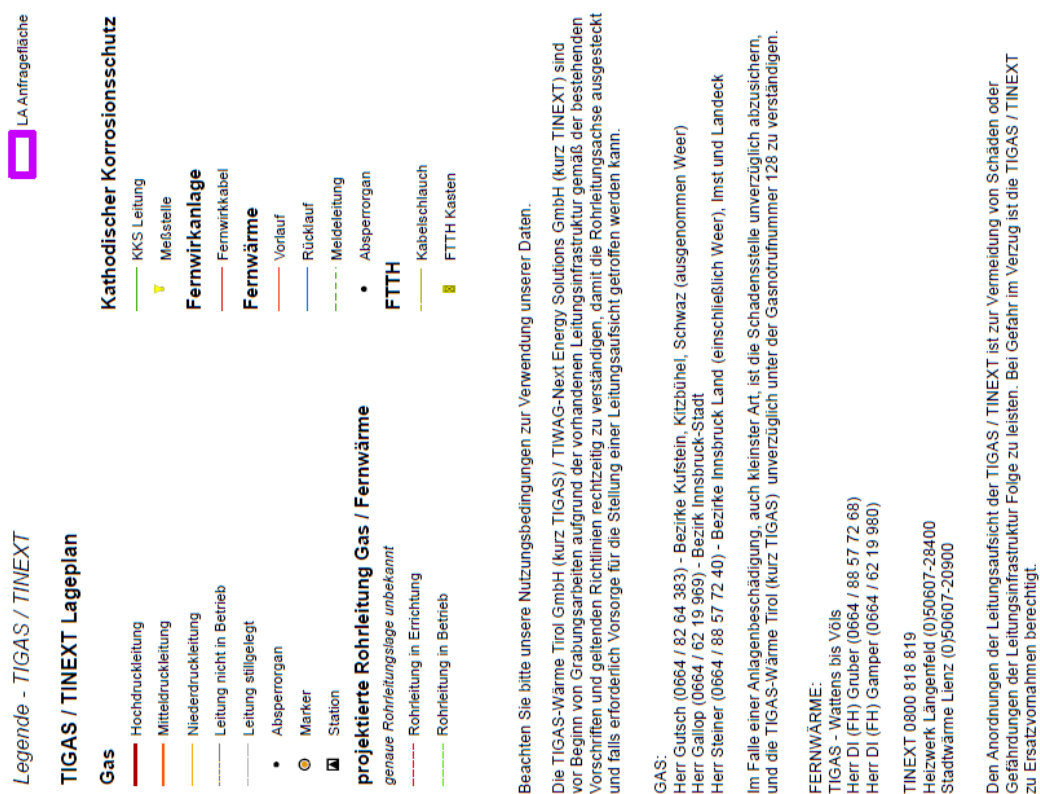
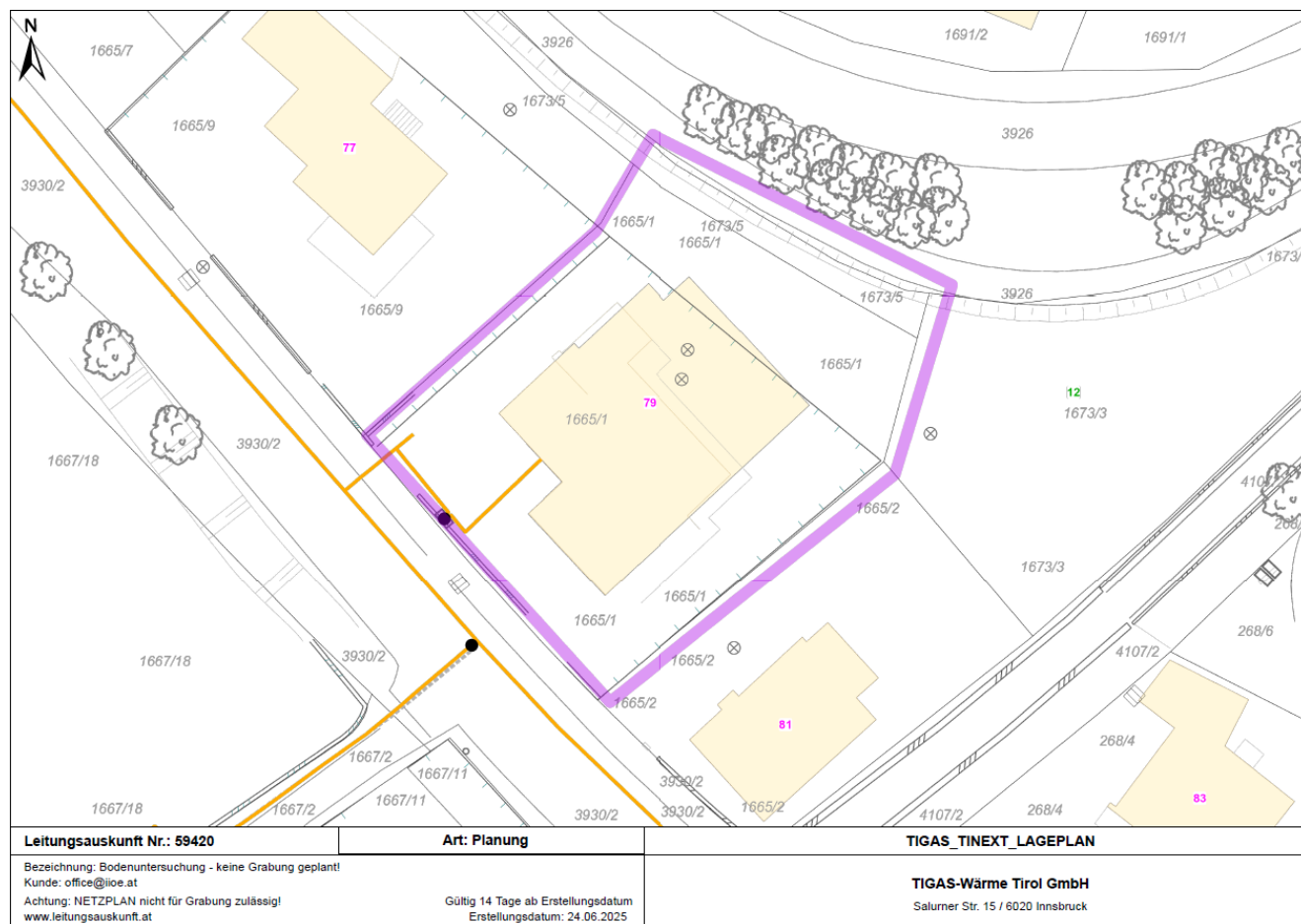


Abbildung 23: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 24.06.2025)

Grundriss – Baurechtlich genehmigter Letztstand²²

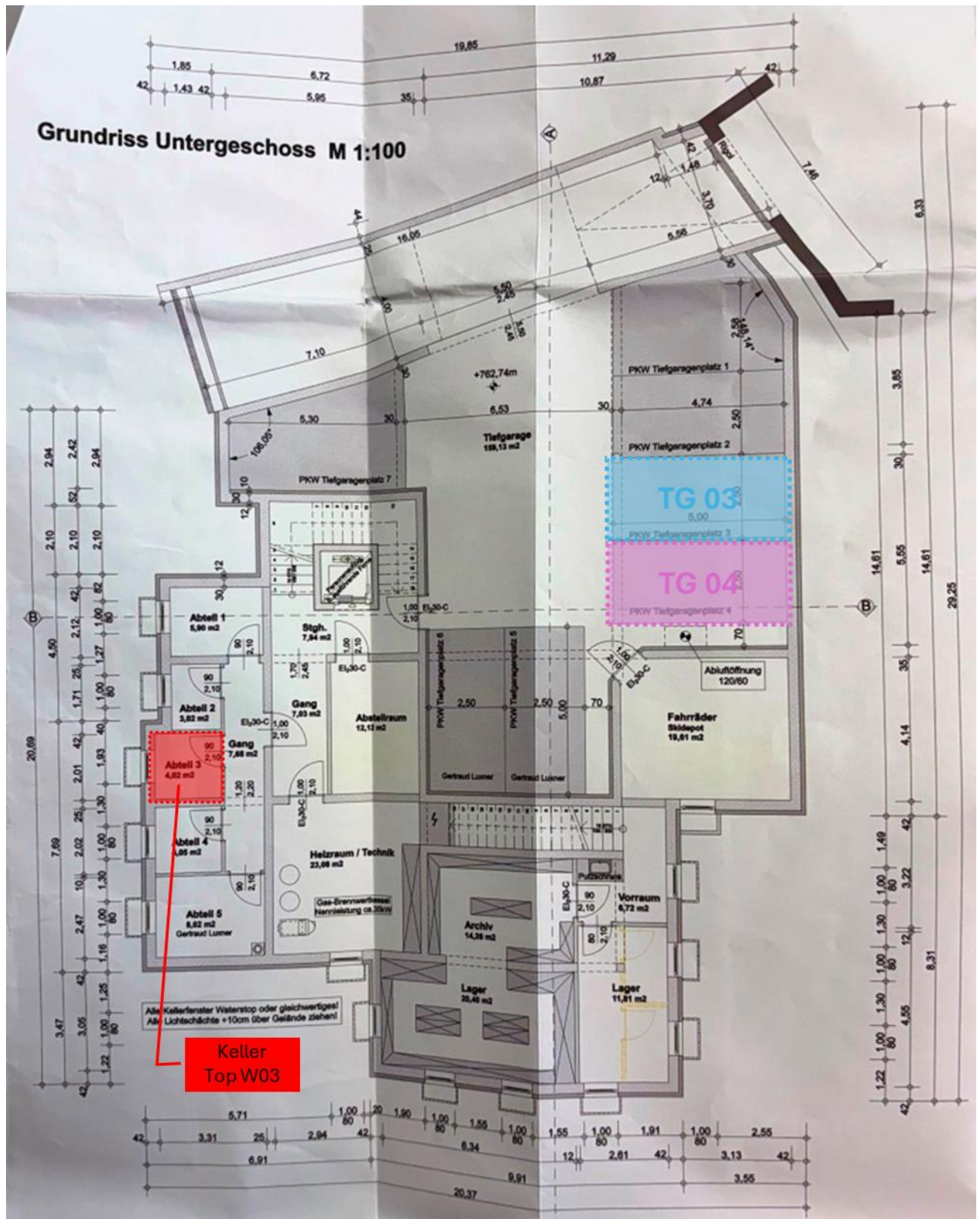


Abbildung 24: Grundriss UG

²² Quelle: Tekturplan v. 19.07.2018 (baurechtlich genehmigter Letztstand!)

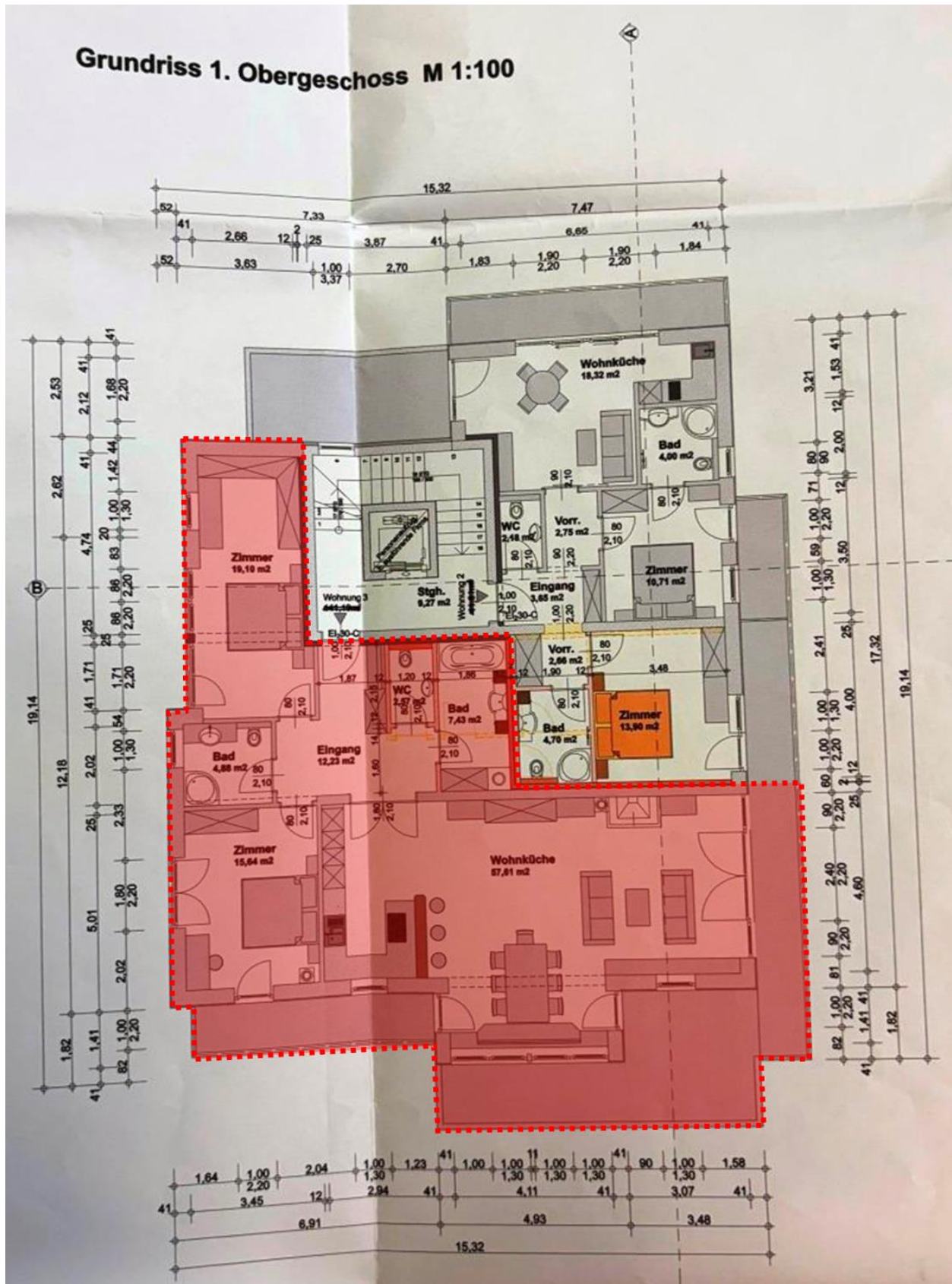


Abbildung 25: Grundriss 1.OG

Hinweis: Auf eine Abbildung der Grundrisse aller übrigen Geschosse wird verzichtet, da diese ausschließlich nicht bewertungsgegenständliche Einheiten (sowie Allgemeinflächen) umfassen.

Grundriss – derzeitiger IST-Zustand (nicht genehmigt!)²³



Abbildung 26: Grundriss 1.OG – aktueller IST-Zustand

²³ Quelle: Parifizierungsplan v. 10.06.2025; im Rahmen des Ortstermins ausgehändigt

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 27: Außenansicht



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Außenansicht



Abbildung 30: Außenansicht²⁴



Abbildung 31: TG-Abfahrt



Abbildung 32: TG-Abfahrt

²⁴ Links: Strittiger Teil der Stützmauer / Steinmauer.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 33: TG-Abfahrt



Abbildung 34: Zufahrt



Abbildung 35: Außenansicht



Abbildung 36: Außenansicht



Abbildung 37: Außenansicht



Abbildung 38: Außenansicht



Abbildung 39: Außenansicht



Abbildung 40: Außenansicht²⁵



Abbildung 41: Einfriedung B161



Abbildung 42: Einfriedung B161



Abbildung 43: Gegensprechanlage



Abbildung 44: Flur

²⁵ Hintergrund / im Bereich der Autos: Strittiger Bereich der Begrenzungsmauer.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 45: Stiegenhaus



Abbildung 46: Stiegenhaus



Abbildung 47: Flur



Abbildung 48: Kellerabteile



Abbildung 49: Stiegenhaus

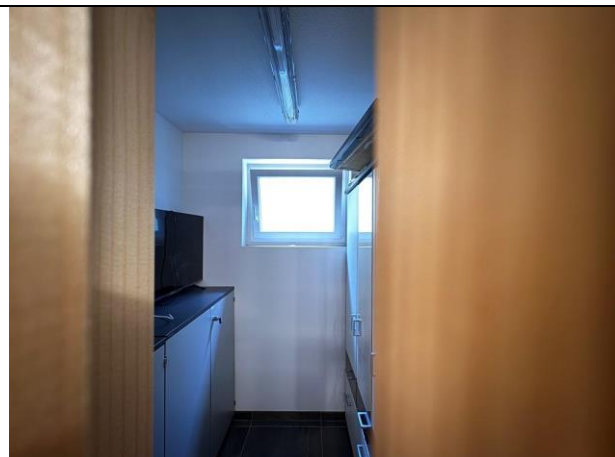


Abbildung 50: Kellerabteil Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 51: Kellerabteil Top W03



Abbildung 52: Tiefgarage



Abbildung 53: Stellplätze TG03 & TG04

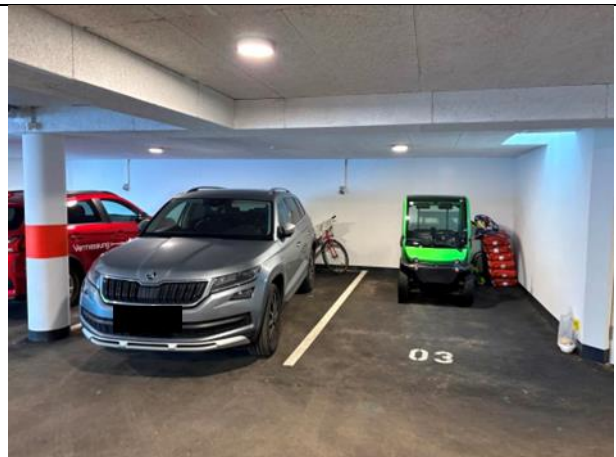


Abbildung 54: Stellplätze TG03 & TG04



Abbildung 55: Kraftsteckdose / Top W03



Abbildung 56: Eingangsbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 57: Eingangsbereich Top W03



Abbildung 58: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 59: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 60: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 61: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 62: ‚linker‘ Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 63: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 64: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 65: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 66: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 67: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 68: ‚linker‘ Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 69: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 70: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 71: ‚linker‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 72: ‚linker‘ Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 73: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03

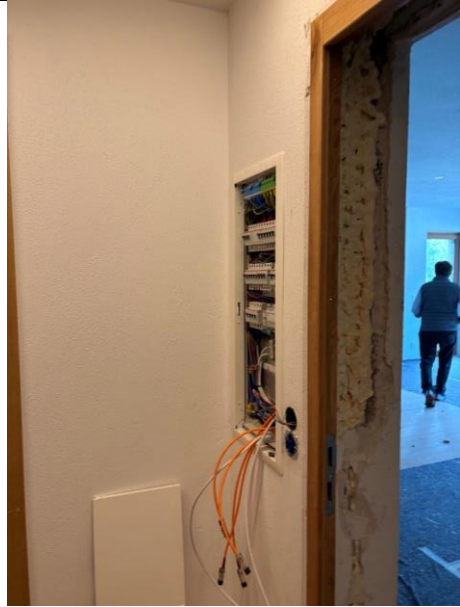


Abbildung 74: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 75: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 76: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 77: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 78: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 79: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 80: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 81: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 82: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 83: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 84: 'rechter' Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 85: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 86: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 87: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 88: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 89: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 90: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 91: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 92: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 93: 'rechter' Teilbereich Top W03

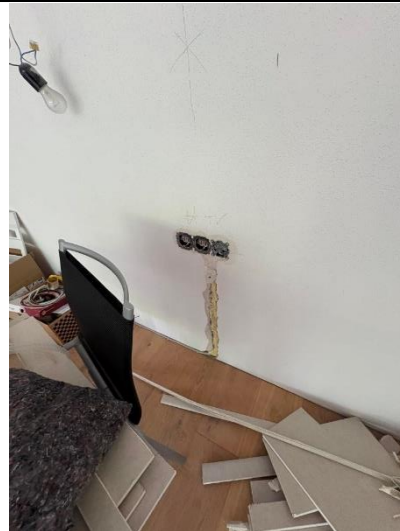


Abbildung 94: 'rechter' Teilbereich Top W03

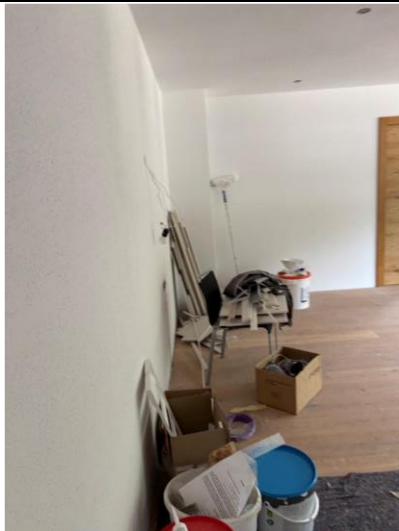


Abbildung 95: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 96: 'rechter' Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 97: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 98: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 99: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 100: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 101: 'rechter' Teilbereich Top W03



Abbildung 102: 'rechter' Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 103: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 104: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 105: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 106: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03

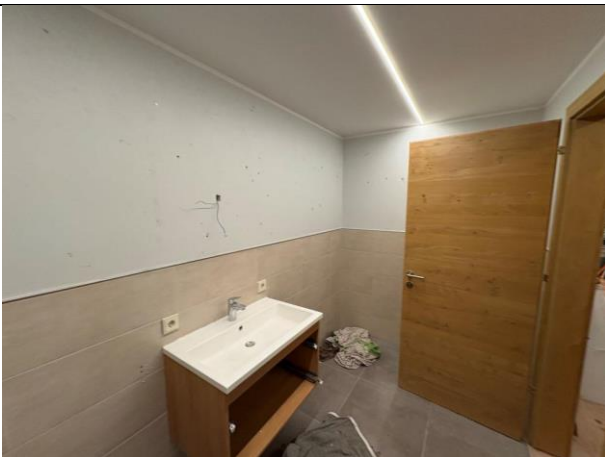


Abbildung 107: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 108: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 109: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 110: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 111: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 112: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 113: ‚rechter‘ Teilbereich Top W03



Abbildung 114: BspH. Balkon

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 115: Bsp. Balkon



Abbildung 116: Bsp. Balkon



Abbildung 117: Bsp. Balkon



Abbildung 118: Bsp. Balkon



Abbildung 119: Bsp. Balkon



Abbildung 120: Bsp. Balkon

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025



Abbildung 121: Ausblick / Lage unmittelbar an der B161



Abbildung 122: Ausblick / Lage unmittelbar an der B161

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen - Top W 03 & TG 03, TG 04</u>					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Balkon in m²	Bruttogrund- fläche in m² *
Wohnung Top W03					
Eingang	12,23	12,23			145,60
Zimmer 1	19,10	19,10			
Bad 1	4,88	4,88			
Zimmer 2	15,64	15,64			
Wohnküche	57,61	57,61			
WC	2,57	2,57			
Bad 2	7,43	7,43			
Balkon 1	9,22			9,22	
Balkon 2	18,67			18,67	
Balkon 3	8,31			8,31	
Kellerraum	4,02		4,02		
Wohnung W03 gesamt	159,68	119,46	4,02	36,20	145,60
Summe	159,68	119,46	4,02	36,20	145,60

*rechnerisch aus dem baurechtlichen Letztstand ermittelt.

Garagenstellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare	Nutzfläche in m²	Bruttogrund- fläche in m² *
TG 03	1	1	12,50	13,55
TG 04	1	1	12,50	13,55
Summe	2,00	2,00	25,00	27,10

Abbildung 123: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung Top W03

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung

Wohnung Top W03

Besichtigt

am

10.06.2025

Straße

Jochberger Str. 79

durch

SV Bienert

Ort

Kitzbühel

Stichtag

10.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG

Lage

Schlecht

Bauweise

Offen

Ausstattung

Gehoben

Bauzustand

Neuwertig

Grundriss/Fungibilität

Funktional

Betriebsnotwendigkeit

keine Angabe

Baujahr

2019

letzte Sanierung

Unsaniert

im Jahr

-

Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Denkmalschutz

nicht vorhanden

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Weitere Lagemerkmale

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²	
Wohngebiet (unbelastet)		862	2.586,79	2.229.810

Grundstücksfläche (m²)

862

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung	Bodenwert	Bodenwert
	Umrechnungskoeffizient	angep. EURO/m²	EURO
Liegenschaft		2.586,79	2.229.810
Wohnungsanteil Top W03	141 von 732		429.513

Bodenwert (EURO) - anteilig!

429.513

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
Wohnung Top W03	Wohnen	119,46	0,00	20,00	28.670

Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)

119,46

Rohertrag (EURO p.a.)

28.670

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

	in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten	0,00%	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten	0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 12,00 (in EURO p.a.)	5,00% 1.434
Mietausfallwagnis		2,50% 717
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)	7,50%	2.150

REINERTRAG (EURO p.a)

26.520

Abbildung 124: Ertragswertberechnung Top W03 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W03, TG03 & TG04

Jochberger Str. 79 – A-6370 Kitzbühel

September 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,25%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,00%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)	3,00%	12.885
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		13.635
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Stichtag (Jahr)	2025	
Baujahr	2019	
fiktives Alter	6	
rechnerische RND	74	
Gutachtliche Veränderung RND	0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	74	29,59
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		403.491
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN		
Bezeichnung	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Allfällige Adaptierungsarbeiten im Bereich der Wohnung	-6.500,00	-6.500
Zu- bzw. Abschlag (EURO)		-6.500
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)		396.991
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		396.991
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		826.504
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		826.504

Abbildung 125: Ertragswertberechnung Top W03 (2/2)

Sachwertberechnung Top W03

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnung Top W03			
Adresse	Jochberger Str. 79			
Grundstücksfläche m²	862	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
vorherrschende Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus			
Baujahr (fiktiv)	2019	Stichtag	2025	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m²	
Wohnung Top W18	145,60	82%	119,46	
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)		
Summe BGF	160,16			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.			
Wohnung Top W03	2.200	352.352		
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			352.352	
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)	20,0%		70.470	
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	3,0%		10.571	
Außenanlagen (%)	1,0%		3.524	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			436.916	
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80			
Alter des Gebäudes in Jahre	6			
Restnutzungsdauer in Jahre	74			
Veränderung der RND in Jahren	0			
wirtschaftliche RND in Jahren	74			
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-7%	-32.769	
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			404.148	
Allfällige Adaptierungsarbeiten im Bereich der Wohnung		-6.500,00	EURO	
Abschläge		-1,61%	ca.	-6.500
keine		0		
Zuschläge			0,00%	ca. 0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			397.648	
Bodenwert (anteilig)			429.513	
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			429.513	
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			827.160	
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			827.160	

Abbildung 126: Sachwertberechnung Top W03

Ertragswertberechnung Top TG03

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung

Tiefgaragenstellplatz TG03

Besichtigt

am

10.06.2025

Straße

Jochberger Str. 79

durch

SV Bienert

Ort

Kitzbühel

Stichtag

10.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

Lage

Schlecht

Bauweise

Offen

Ausstattung

Gehoben

Bauzustand

Neuwertig

Grundriss/Fungibilität

Funktional

Betriebsnotwendigkeit

keine Angabe

Baujahr

2019

letzte Sanierung

Unsaniert

im Jahr

-

Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Denkmalschutz

nicht vorhanden

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Weitere Lagemerkmale

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²	
Wohngebiet (unbelastet)		862	2.586,79	2.229.810

Grundstücksfläche (m²)

862

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung	Bodenwert	Bodenwert
	Umrechnungskoeffizient	angep. EURO/m²	EURO
Liegenschaft		2.586,79	2.229.810
Stellplatzanteil TG03	6 von 732		18.277

Bodenwert (EURO) - anteilig!

18.277

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
Tiefgaragenstellplatz TG03	Stellplatz	1,00	0,00	120,00	1.440
Gargenstellplätze		1			
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					1.440

Abbildung 127: Ertragswertberechnung Top TG03 (1/2)

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: (in EURO p.a.)	5,00%	72
Mietausfallwagnis		5,00%	72
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		10,00%	144
REINERTRAG (EURO p.a)			1.296
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,25%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,25%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,00%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,50%	640
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			656
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		80	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr		2019	
fiktives Alter		6	
rechnerische RND		74	
Gutachtliche Veränderung RND		0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		74	26,33
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			17.281
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung		Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
keine			
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			17.281
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			17.281
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			35.558
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			35.558

Abbildung 128: Ertragswertberechnung Top TG03 (2/2)

Sachwertberechnung Top TG03

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Tiefgaragenstellplatz TG03		
Adresse	Jochberger Str. 79		
Grundstücksfläche m²	862	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus		
Baujahr (fiktiv)	2019	Stichtag	2025
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Stellplatz TG03	13,55	92%	12,50
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	10,0%	(bezogen auf BGF)	
Summe BGF	14,91		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.		
Stellplatz TG03	1.100		16.396
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			16.396
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	20,0%		3.279
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%		0
Außenanlagen (%)	1,0%		164
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			19.839
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
Alter des Gebäudes in Jahre	6		
Restnutzungsdauer in Jahre	74		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	74		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-7%		-1.488
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			18.351
keine	0,00	EURO	
Abschläge	0,00%	ca.	0
keine	0	EURO	
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			18.351
Bodenwert (anteilig)			18.277
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			18.277
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			36.628
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			36.628

Abbildung 129: Sachwertberechnung Top TG03

Ertragswertberechnung Top TG04

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung

Tiefgaragenstellplatz TG04

Besichtigt

am

10.06.2025

Straße

Jochberger Str. 79

durch

SV Bienert

Ort

Kitzbühel

Stichtag

10.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

Lage

Schlecht

Bauweise

Offen

Ausstattung

Gehoben

Bauzustand

Neuwertig

Grundriss/Fungibilität

Funktional

Betriebsnotwendigkeit

keine Angabe

Baujahr

2019

letzte Sanierung

Unsaniert

im Jahr

-

Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Denkmalschutz

nicht vorhanden

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Weitere Lage merkmale

siehe Gutachten

Grundstücks bes chaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücks flächen

Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²	
Wohngebiet (unbelastet)		862	2.586,79	2.229.810

Grundstücksfläche (m²)

862

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung	Bodenwert	Bodenwert
Umrechnungsko effizient		angep. EURO/m²	EURO
Liegenschaft		2.586,79	2.229.810
Stellpaltzanteil TG04	6 von 732		18.277

Bodenwert (EURO) - anteilig!

18.277

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
Tiefgaragenstellplatz TG04	Stellplatz	1,00	0,00	120,00	1.440
Gargenstellplätze		1			
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					1.440

Abbildung 130: Ertragswertberechnung Top TG04 (1/2)

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: (in EURO p.a.)	5,00%	72
Mietausfallwagnis		5,00%	72
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		10,00%	144
REINERTRAG (EURO p.a)			1.296
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,25%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,25%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,00%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,50%	640
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			656
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		80	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr		2019	
fiktives Alter		6	
rechnerische RND		74	
Gutachtliche Veränderung RND		0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		74	26,33
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			17.281
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung		Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
keine			
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			17.281
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			17.281
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			35.558
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			35.558

Abbildung 131: Ertragswertberechnung Top TG04 (2/2)

Sachwertberechnung Top TG04

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung		Tiefgaragenstellplatz TG04		
Adresse		Jochberger Str. 79		
Grundstücksfläche m²		862	GFZ (IST)	k.A.
Bauart		Massivbau		
vorherrschende Nutzung		Wohn- und Geschäftshaus		
Baujahr (fiktiv)		2019	Stichtag	2025
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Stellplatz TG04	13,55	92%	12,50	
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%	(bezogen auf BGF)		
Summe BGF	14,91			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.			
Stellplatz TG04	1.100	16.396		
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				16.396
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		20,0%	3.279	
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		0,0%	0	
Außenanlagen (%)		1,0%	164	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				19.839
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80		
Alter des Gebäudes in Jahre		6		
Restnutzungsdauer in Jahre		74		
Veränderung der RND in Jahren		0		
wirtschaftliche RND in Jahren		74		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-7%	-1.488	
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				18.351
keine		0,00	EURO	
Abschläge		0,00%	ca.	0
keine		0	EURO	
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				18.351
Bodenwert (anteilig)				18.277
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				18.277
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				36.628
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				36.628

Abbildung 132: Sachwertberechnung Top TG04