

---

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Datum:** 10. März 2025  
**Az.:** 3 E 4122/24 f  
**Bearbeiter:** SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

---



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Liegenschaft** Paß-Thurn-Str. 19  
in A-6371 Aurach bei Kitzbühel

Katastralgemeinde: Aurach  
Grundstücksnummer: 29/4 und ½ - Anteil 29/5  
Grundbuch BG: Kitzbühel  
Grundbuchkennzahl: 82101  
Einlagezahl: 203 und 235  
Anteil: Volleigentum (EZ 203) bzw. Teileigentum (EZ 235, Erschließungsstr.)  
Eigentümer: AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH  
zum Wertermittlungsstichtag: 13.12.2024

**Verkehrswert der bewertungs-  
gegenständlichen Liegenschaft  
zum Wertermittlungsstichtag  
13.12.2024:**

**1.544.000 Euro**

(in Worten: eine Million fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

#### Anschrift:

Brandlboden 3  
A – 6323 Bad Häring  
[svenbienert@gmx.de](mailto:svenbienert@gmx.de)



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

---

## A. | VORBEMERKUNG

---

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

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist ein Sachverständigengutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Gutachters über den Marktwert der Liegenschaft. Der Gutachter verfügt darüber hinaus über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der internationalen Bewertungspraxis und verfügt über zwei international anerkannte Zertifizierungen (MRICS und REV). Die erforderlichen weiteren Verifizierungen der zu Grunde gelegten Prämissen für eine Marktwertermittlung wurden hier durchgeführt. Da es sich um eine Liegenschaft mit baulichem Altbestand am Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer handelt, erfolge die Wertfestsetzung durch den Gutachter unter der Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Situation und den Rahmenbedingungen gem. Raumordnung (insb. Flächenwidmungs- sowie Bebauungsplan). 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 78 Seiten, davon 41 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.   VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>B.   ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>6</b>
<b>C.   RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK (BEFUND TEIL A) .....</b>	<b>13</b>
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen .....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen .....	14
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte .....	16
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung .....	18
5. Sonstige rechtliche Angaben .....	18
<b>D.   GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B).....</b>	<b>20</b>
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	20
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage .....	21
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	23
4. Erschließungszustand des Grundstücks .....	24
<b>E.   GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL C) .....</b>	<b>25</b>
1. Gebäudeeckdaten .....	25
2. Gebäudeausführung und -ausstattung .....	25
3. Gebäudezustand .....	27
4. Sonstige Informationen zum Objekt .....	28
<b>F.   VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....</b>	<b>29</b>
1. Allgemeines .....	29
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
3. Bodenwertermittlung .....	30
4. Liquidationswert .....	33
4.1. Grundlagen des Verfahrensgang.....	33
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter .....	33
4.3. Ergebnis der Wertindikation .....	34
5. Ableitung des Verkehrswertes .....	35
<b>G.   BESONDERE BEMERKUNGEN.....</b>	<b>37</b>

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

<b>H.   ANLAGEN.....</b>	<b>38</b>
Lage im Raum.....	39
Grundbuchauszug .....	41
Katastralmappenauszug .....	45
Flächenwidmungsplan .....	46
Bebauungsplan.....	47
Gefahrenzonendarstellung .....	50
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren) .....	52
Verdachtsflächenkataster .....	54
Leitungsauskunft.....	55
Grundrisse - Altbestand .....	56
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) .....	59
Flächenzusammenstellung - Bestandsgebäude .....	78

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

### B. | ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	<b>Bezirksgericht Kitzbühel</b>  Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	<b>Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft</b> Europaplatz 1a A-4020 Linz
Verpflichtete Partei:	<b>AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH</b> (FN 572224g) Pillbergstraße 36a A-6136 Pill
Eigentümer:	AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH (FN 572224g) Pillbergstraße 36a A-6136 Pill
Auftrag vom:	03. Oktober 2024
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	<p>Bewertet werden der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der baulichen Anlagen).</p> <p>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. Beim Orts-termin wurde ein weitestgehend geräumtes Gebäude vorgefunden.</p> <p><u>Hinweis:</u> An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass wir uns im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend des Stichtagsprinzips an dem zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden IST-Zustand orientieren und – auftragsgemäß – insbesondere <u>keine Bewertung eines fertigen Projekts</u> erfolgt. Einem ggf. höheren Wert nach Abschluss einer Projektentwicklung wären die entsprechenden Kosten (insb. Bau-/Sanierungskosten) und Unwägbarkeiten/Risiken einer Projektentwicklung gegenüberzustellen.</p>
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

Bewertungstichtag: 13.12.2024 (Datum der Lokalinagenscheinnahme).

---

Wertermittlungsgrundlagen:<sup>1</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,  
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),  
Tiroler Bauordnung 2018 resp. 2022 (TBO),  
Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 resp. 2022 (TROG),  
ÖNorm B 1800, ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1802-3,  
Exekutionsordnung (EO),  
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 vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 14.01.2025 sowie Mailverkehr vom 14.01.2025),  
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 13.12.2024),  
Grundbuchauszug EZ 203 (v. 10.02.2025),  
TZ 1541/1984 Übereinkommen (v. 14.02.1984),  
Mikrolageplan (tiris online, v. 11.02.2025),  
Makrolageplan (tiris online, v. 11.02.2025),  
Übersichtskarte (google maps, v. 11.02.2025),  
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 11.02.2025),  
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 11.02.2025),  
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 11.02.2025),  
Orthofoto (tiris online, v. 11.02.2025),  
HORA-Pass (eHORA, v. 11.02.2025),  
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 11.02.2025),  
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 11.02.2025),

---

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

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 11.02.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 11.02.2025),

Leitungspläne (tinetz/tigas, v. 11.02.2025),

Österreichkarte (google maps v. 11.02.2025),

### Bauakte:

#### Betreffend des Bestandsgebäudes:

- Baugesuch: Endesgefertigter ersucht auf Grund beiliegender Pläne 165/1,2 u. 3 und der Baubeschreibung um die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Bauparzelle 29/4 (v. 01.06.1958),
- Baubeschreibung (v. 01.06.1958),
- Begutachtung eines Bauansuchens Az. 153/0 (v. 03.06.1958),
- Grundrisse mit Änderung ZI: II-2312/i (v. 06.06.1958),
- Baubeschreibung ZI: II-2312/i (v. 06.06.1958),
- Kundmachung: Errichtung eines Wohnhauses auf Gp. 29/4 Az. 150/0 (v. 09.06.1958),
- Stellungnahme der Wildbach-u. Lawinenverbauung (v. 12.06.1958),
- Verhandlungsschrift Az. 153/0 (v. 13.06.1958),
- Bescheid: Errichtung eines Wohnhauses auf Gp. 29/4 der KG Aurach Az. 153/0-31(v. 24.06.1958),
- Plan: Um-Anbau auf Gp. 29/4 Pl: 3018/76 (v. 10/1976),
- Baubeschreibung (v. 08.10.1976),
- Baugesuch: Umbau der bestehenden Garage zu einem Ordinationsraum, Anbau eines Vorraumes zur Ordination sowie einer neuen Garage an der Westseite (v. 08.10.1976),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 12.10.1976),
- Bescheid: Umbau der bestehenden Garage zu einem Ordinationsraum, Anbau eines Vorraumes zur Ordination sowie einer neuen Garage an der Westseite Az. 153/0-31 (v. 22.10.1976),
- Wildbach-u. Lawinenverbauung Az 153-0/1976 (v. 12.11.1976),
- Bauanzeige (Plan): Erweiterung eines bestehenden Hauses um 2 Balkontüren und eine Gartenmauer (v. 12.09.2010)
- Erweiterung eines bestehenden Gebäudes um 2 Balkontüren und um eine Gartenmauer (v. 12.09.2011),
- Wildbach-u. Lawinenverbauung: Erweiterung des bestehenden Hauses um zwei Balkontüren, Errichtung einer Gartenmauer (v. 28.10.2011).

#### Betreffend der geplanten Gebäude:

- Erlassung eines Bebauungsplanes: Betroffene Grundstücke: 29/4, 442 (v. 24.03.2021),
  - Erläuterung zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 29/4 und .422 KG Aurach b.K. (v. 07.07.2021),
  - Kundmachung: Bebauungsplanentwurf (v. 26.07.2021),
  - Plan-Energieausweis: Haus A und Haus B (v. 27.11.2023),
  - Dach- und Oberflächenentwässerung: PlanNr.: V23.4868-01 (v. 11.12.2023),
-



## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

- Grundteilungsbewilligung Az. 031-4 (v. 06.03.2024),
- Antrag auf Grundteilungsbewilligung GLZ 20623/22V (v. 06.03.2024),
- Verbesserungsauftrag: zum BVH - AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH, Neubau von zwei Wohnhäusern mit Carport auf Gst. 29/4, EZ. 203, KG 82101 Aurach (v. 15.05.2024),
- Berechnungen: Neubau Doppelchalet in Aurach - Gp. 29/4 (v. 01.06.2024),
- Einreichplan: Neubau Doppelchalet in Aurach bei Kitzbühel Gst. 29/4 KG 82101 Aurach genehmigt am 22.10.2024 ZI 131/9-31 (v. 11.06.2024),
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung (v. 17.06.2024),
- Wildbach-u. Lawinenverbauung: BAU Aurach bei Kitzbühel Gst. 29/4, AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH - Neubau Doppelchalet (Auracher Bach) (v. 08.08.2024),
- Baupolizeiliche Auflagen: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Wohnhäusern mit überdachtem Stellplatz auf Gst. 29/4, EZ 203, KG 82101 Aurach (v. 17.08.2024),
- Abstandsbemessung: Nr. 6-12/ 24 - 72 (v. 17.08.2024),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 19.08.2024),
- Verhandlungsschrift Nr. 6-12 | 24-72 (v. 03.09.2024),
- Bescheid: AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH; Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Wohnhäusern mit überdachtem Stellplatz auf Gst. 29/4, EZ 203, KG 82101 Aurach (v. 22.10.2024),
- Baubeschreibung: Nr.: 6-12/24-72 (v. 22.10.2024),
- Parteienvereinbarung (v. 22.10.2024)
- Erklärung Freizeitwohnsitz - KEIN FREIZEITWOHNSITZ (v. 22.10.2024),
- Vermessungsurkunde: ZI 131/9-31 genehmigt am 22.10.2024 | Datum der Planausfertigung: 12.08.2024 (v. 12.08.2024),
- Aufstellung offene Posten per 09.01.2025 (v. 14.01.2025).

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 01/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2024,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

---

Tag der Ortsbesichtigung: 13. Dezember 2024 (=Stichtag der Wertermittlung).

---

Teilnehmer am Ortstermin: Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),

MSc. Felix Weinel (Mitarbeiter SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 11:15 bis ca. 12:00 Uhr.

*Hinweis: Trotz firstgerechter Einladung nahm kein Vertreter der Verpflichteten Partei am Ortstermin teil.*

---

Allgemeine Annahmen: • Entsprechend des baulichen Zustandes des vorhandenen Altbestandes kann nicht von einer einwandfreien Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

elektrischen und sanitären Anlagen) ausgegangen werden.

- Da es sich um eine typische Liegenschaft für Projektentwicklungen (inkl. Altbestand) handelt, welche im betrachteten Markt im Normalfall nur an Unternehmen / Bauträger veräußert wird, wird der Verkehrswert exklusive Umsatzsteuer ermittelt (es handelt sich ohnehin nur um einen Bodenwert).
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 (sowie -2 und -3) erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist – soweit überhaupt vorhanden – Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Zum Bewertungsstichtag bestehen gem. Auskunft der Gemeinde Aurach (Stand 09.01.2025 – Einsichtnahme im Bauamt: 14.01.2025) Rückstände an Gemeindeabgaben (vgl. Detailausführungen unten).

---

### 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
-

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.

- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- Aktuell ist der Immobilienmarkt allgemein durch erhöhte Unsicherheiten geprägt. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einzelnen Marktberichten bereits zu deutlichen Preisanpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.
- Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt sich um ein Grundstück inkl. Altbestand, welches üblicherweise von Projektentwicklern erworben wird. Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe ist besonders klein und im verstärkten Maße von den wirtschaftlichen Entwicklungen (insb. Material- und Baukostensteigerungen, erhöhte Fremdkapitalzinsen, eingebrochene Nachfrage, rückläufige Verwertungspreise für erstellte Wohnungen oder Gebäude etc.) betroffen, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten.
- Die Bewertung ist vor diesem Hintergrund mit erhöhten Unsicherheiten behaftet und die für einen Erwerb in Frage kommende Käufergruppe ist aktuell besonders klein – insbesondere da die meisten Projektentwickler/Bau-träger gegenwärtig selbst eine kaufmännisch angespannte Situation ihres Unternehmens bewältigen müssen und somit gegenwärtig kaum weitere Projektentwicklungsflächen erworben werden.

---

Unabhängigkeit des Gutach-  
ters und Vertraulichkeitserklä-  
rung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegen-schaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch er-stellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unab-hängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienan-gehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Ob-jekt 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.

---

Umfang der Besichtigung:

- Gesamtes bewertungsgegenständliches Gebäude (alle Stockwerke, Zim-mer),
  - Außenanlage, Garage,
  - Zuwegung und Umgebungsbebauung.
-

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

Klarstellend wird hier festgehalten, dass es sich bei dem Altbestand um ein Ge-bäude in fortgeschrittenem Alter mit erheblichen Abnutzungen und Bauschäden handelt.

---

---

## C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK (BEFUND TEIL A)

---

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 10.02.2025 für die EZ 203 bestehen im C-Lastenblatt<sup>2</sup> folgende wertrelevante Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. **1a**, TZ 1541/1984 **Dienstbarkeit** des Fahrens auf Gst 29/4 gem. Übereinkommen 1984-02-14 für EZ 186.

*Diese Eintragung stammt aus einem abgeschlossenen Übereinkommen aus dem Jahr 1984. Hierbei handelt es sich um die Einräumung der Dienstbarkeit des Fahrens auf Gst. 29/4 für die EZ 186 für die Versorgung der Liegenschaft mit Heizöl und der Entsorgung der auf der Liegenschaft befindlichen Klärgrube mittels Fahrzeugs.*

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

#### **Keine weiteren Eintragungen.**

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 14.02.2025 für die EZ 235 (Straßengrundstück) bestehen im C-Lastenblatt<sup>3</sup> **keine** wertrelevanten Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 10.02.2025 für die EZ 203 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- Lfd. Nr. **1a**, TZ 1541/1984 Recht der Erhaltung eines Bauwerkes auf Gst 29/3 in EZ 186.

*Bei dieser Eintragung handelt es sich um eine das Recht der Erhaltung einer im südwestlichen Bereich des Grundstücks 29/4 errichteten Garage. Ein Teil der Garage steht in einem geringfügigen Ausmaß auf dem Gst. 29/3.*

*Ergebnis: Gemäß des der Urkunde beiliegenden Lageplans*

---

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

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

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

*handelt es sich bei dem betrachtungsgegenständlichen Bereich um eine äußerst geringe Teilfläche. Aufgrund der untergeordneten Relevanz, der Formulierung der Dienstbarkeitsgeber erkläre sich damit einverstanden „... das gegenständliche Garageneck ...“ auf seinem Grundstück zu belassen und der damit bedingten rechtlichen Unsicherheit sowie des gutachterlich gebotenen Vorsichtsprinzips wird diesem Recht im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte (positive) Wertrelevanz beige-messenes.*

### **Keine weiteren Eintragungen.**

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 14.02.2025 für die EZ 235 bestehen im A2-Blatt **keine** Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt<sup>4</sup>.

---

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

---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: **Leitungsauskunft:**

Gem. Tinetz Netzplan (v. 12.02.2025) erfolgt die Stromversorgung durch eine von Nordosten kommende Leitung. Im südlichen Bereich des betrachtungsgegenständlichen Grundstück 29/4 verlaufen an der Grundstücksgrenze weitere Stromleitungen, welche jedoch nicht der Versorgung der Liegenschaft dienen. Darüber hinaus ist in diesem Bereich ein Stromverteiler situiert. Sowohl die Leitungen als auch der Stromverteiler stellen im Rahmen der vorliegenden Bewertung keine gesonderte Wertrelevanz dar.

### **Parteienvereinbarung im Zuge der Neueinreichung:**

Gem. Parteienvereinbarung (v. 22.10.2024) hat sich der Bauwerber (AR Immobilien Entwicklungs-GmbH) gegenüber der Gemeinde Aurach bei Kitzbühel dazu verpflichtet insb. folgende Punkte im Zuge der Bebauung zu erfüllen:

- Schaffung ausreichender Flächen für Baustelleneinrichtung / Abstellfläche für Baustellenfahrzeuge etc. bei gleichzeitiger Freihaltung der örtlichen Gemeindestraße,
  - Die öffentliche Gemeindestraße ist während der gesamten Bauzeit frei von Schmutz zu halt, resp. in regelmäßigen Abständen und nach Verschmutzung zu säubern,
  - Besondere Vorsicht auf vorhandene Leitungen / Vermeidung von Beschädigungen,
  - Leistung einer Kautions i.H.v. 15.000 Euro (Bankgarantie; 5 J. Laufzeit) für etwaige eintretende Schäden, welche nach Abschluss der Bauarbeiten (= Fertigstellungsmeldung)
- 

<sup>4</sup> Im Grundbuchauszug für die EZ 235 bestehen weder wertrelevante Lasten oder Rechte (vgl. Grundbuchauszug im Anhang).

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

zurückgefordert werden kann (sofern keine Schäden entstehen).

### Ergebnis:

Die in der Parteienvereinbarung getroffenen Punkte sind als marktüblich und im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung somit als nicht wertrelevant zu erachten. Die Kautionsleistung wurde auskunftsgemäß nicht geleistet. Da diese grundsätzlich erstattet werden kann (sofern keine Schäden an der Gemeindestraße verursacht werden), wird diese als nicht wertrelevant eingestuft (d.h. nicht unter den offenen Forderungen der Gemeinde berücksichtigt).

### Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der beteiligten Parteien nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

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

---

### Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014 sowie Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte erwartungsgemäß kein Energieausweis entnommen werden.

*Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes lag somit nicht vor.*

Generell ist entsprechend der Gebäudesubstanz des Altbestandes von umfassendem Ertüchtigungsbedarf auszugehen. Das Gebäude wird aufgrund der projektierten Neubebauung ohnehin abzutragen sein.

---

### 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 befindet sich im Gemeindegebiet von Aurach bei Kitzbühel unweit des Ortszentrums, sowie nah an der Bundesstraße 161 (Paß-Thurn-Straße) gelegen. Das Grundstück weist laut gültigem Flächenwidmungsplan eine Widmung als Mischgebiet (§ 40 II TROG) aus. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls als Mischgebiete oder als Freilandfläche (§ 41 TROG) ausgewiesen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine Privatstraße (Gst. 29/5).

Gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme vor Ort am 14.01.2025) wurde für den bewertungsgegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan erlassen (Planerstellungsdatum: 24.03.2021). Dieser sieht für das gesamte bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- „BBD M 0,4“ – Bebauungsdichte mindestens 0,4,
- „BBD H 0,55“ – Bebauungsdichte höchstens 0,55,
- „NFD H 0,4“ – Nutzflächendichte höchstens 0,4,
- „BW o 0,4“ – offene Bauweise mit Mindestabstand gem. TBO 2011 § 6 Ia i.H.v. 0,4,
- „OG H 2“ – Oberirdische Geschosse höchstens 2,
- „WH tr H 7,5“ – Wandhöhe höchstens 7,5,
- „HG H 806,0 üA“ – Oberster Gebäudepunkt höchstens 806,0,
- „DN M 15,0°“ – Dachneigung mindestens 15,0°.

#### **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 folgende Unterlagen, Bewilligungen bzw. Bescheide verschiedener Bauvorhaben auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben sowie gewürdigt:

#### **Betreffend des Bestandsgebäudes:**

- Baugesuch: Endesgefertigter ersucht auf Grund beiliegender Pläne 165/1,2 u. 3 und der Baubeschreibung um die Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Bauparzelle 29/4 (v. 01.06.1958),
- Baubeschreibung (v. 01.06.1958),
- Begutachtung eines Bauansuchens Az. 153/0 (v. 03.06.1958),
- Grundrisse mit Änderung ZI: II-2312/i (v. 06.06.1958),
- Baubeschreibung ZI: II-2312/i (v. 06.06.1958),
- Kundmachung: Errichtung eines Wohnhauses auf Gp. 29/4 Az. 150/0 (v. 09.06.1958),
- Stellungnahme der Wildbach-u. Lawinenverbauung (v. 12.06.1958),
- Verhandlungsschrift Az. 153/0 (v. 13.06.1958),
- Bescheid: Errichtung eines Wohnhauses auf Gp. 29/4 der KG Aurach Az. 153/0-31 (v. 24.06.1958),
- Plan: Um-Anbau auf Gp. 29/4 Pl: 3018/76 (v. 10/1976),
- Baubeschreibung (v. 08.10.1976),
- Baugesuch: Umbau der bestehenden Garage zu einem Ordinationsraum, Anbau eines Vorraumes zur Ordination sowie einer neuen Garage an der Westseite (v. 08.10.1976),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 12.10.1976),
- Bescheid: Umbau der bestehenden Garage zu einem Ordinationsraum, Anbau eines Vorraumes zur Ordination sowie einer neuen Garage an der Westseite Az. 153/0-31 (v. 22.10.1976),
- Wildbach-u. Lawinenverbauung Az 153-0/1976 (v. 12.11.1976),



## **Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

- Bauanzeige (Plan): Erweiterung eines bestehenden Hauses um 2 Balkontüren und eine Gartenmauer (v. 12.09.2010)
- Erweiterung eines bestehenden Gebäudes um 2 Balkontüren und um eine Gartenmauer (v. 12.09.2011),
- Wildbach-u. Lawinenverbauung: Erweiterung des bestehenden Hauses um zwei Balkontüren, Errichtung einer Gartenmauer (v. 28.10.2011).

Aufgrund der geplanten Neuerrichtung werden die bestehenden baulichen Anlagen ohnehin abzutragen sein.

### Betreffend der geplanten Gebäude:

- Erlassung eines Bebauungsplanes: Betroffene Grundstücke: 29/4, 442 (v. 24.03.2021),
- Erläuterung zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 29/4 und .422 KG Aurach b.K. (v. 07.07.2021),
- Kundmachung: Bebauungsplanentwurf (v. 26.07.2021),
- Plan-Energieausweis: Haus A und Haus B (v. 27.11.2023),
- Dach- und Oberflächenentwässerung: PlanNr.: V23.4868-01 (v. 11.12.2023),
- Grundteilungsbewilligung Az. 031-4 (v. 06.03.2024),
- Antrag auf Grundteilungsbewilligung GLZ 20623/22V (v. 06.03.2024),
- Verbesserungsauftrag: zum BVH - AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH, Neubau von zwei Wohnhäusern mit Carport auf Gst. 29/4, EZ. 203, KG 82101 Aurach (v. 15.05.2024),
- Berechnungen: Neubau Doppelchalet in Aurach - Gp. 29/4 (v. 01.06.2024),
- Einreichplan: Neubau Doppelchalet in Aurach bei Kitzbühel Gst. 29/4 KG 82101 Aurach genehmigt am 22.10.2024 ZI 131/9-31 (v. 11.06.2024),
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung (v. 17.06.2024),
- Wildbach-u. Lawinenverbauung: BAU Aurach bei Kitzbühel Gst. 29/4, AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH - Neubau Doppelchalet (Auracher Bach) (v. 08.08.2024),
- Baupolizeiliche Auflagen: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Wohnhäusern mit überdachtem Stellplatz auf Gst. 29/4, EZ 203, KG 82101 Aurach (v. 17.08.2024),
- Abstandsbemessung: Nr. 6-12/ 24 - 72 (v. 17.08.2024),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 19.08.2024),
- Verhandlungsschrift Nr. 6-12 | 24-72 (v. 03.09.2024),
- Bescheid: AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH; Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Wohnhäusern mit überdachtem Stellplatz auf Gst. 29/4, EZ 203, KG 82101 Aurach (v. 22.10.2024),
- Baubeschreibung: Nr.: 6-12/24-72 (v. 22.10.2024),
- Parteienvereinbarung (v. 22.10.2024)
- Erklärung Freizeitwohnsitz - KEIN FREIZEITWOHNSITZ (v. 22.10.2024),
- Vermessungsurkunde: ZI 131/9-31 genehmigt am 22.10.2024 | Datum der Planausfertigung: 12.08.2024 (v. 12.08.2024),
- Aufstellung offene Posten per 09.01.2025 (v. 14.01.2025).

### Abschließende Beurteilung:

Für den geplanten Neubau von zwei Wohnhäusern mit überdachtem Stellplatz wurde am 22.10.2024 die Baubewilligung erteilt. Gem. § 35 TBO 2022 erlischt die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von 2 Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Demnach könnte ein potenzieller Ersterher der Liegenschaft in die Baubewilligung eintreten und das Grundstück projektieren. Nach unserem Kenntnisstand (Akteneinsicht Bauamt) werden gegen das geplante Bauvorhaben keine Rechtsmittel erhoben und ist somit in seiner Rechtskraft erwachsen. Sollten sich andere Erkenntnisse diesbezüglich ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung entsprechend anzupassen. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass künftige Projektierungen bzw. weitere Rückfragen zur aktuellen Projekteinreichung mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen sind.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

Hinsichtlich des Bestandsgebäudes wurden im Zuge eines Abgleichs des baurechtlichen Letztstandes (Einreichpläne v. 1958 resp. 1976) geringfügige Abweichungen im Bereich des Kellergeschosses festgestellt, da hier einerseits eine zusätzliche Wand im Bereich des Abgangs eingezogen wurde und andererseits der vorhandene Tankraum für Heizöl im Plan nicht eingezeichnet ist. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Kellergeschoss ggf. geringfügig größer ausgeführt wurde, als baurechtlich bewilligt. Dieser geringfügigen Abweichung ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen, da der Highest-and-Best-Use im vorliegenden Fall ohnehin einen Abriss des Bestandsgebäudes darstellt. Eine ggf. geringfügige erhöhte Baumasse wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über einen erhöhten Ansatz an Abrisskosten und etwaige Restrisiken über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich darüber hinaus kein weiterer Wertansatz zu erfolgen hat.

## 4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

---

(kein) Freizeitwohnsitz:	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der EZ 203 verfügt gemäß Auskunft der Gemeinde Aurach (Mail v. 14.01.2025) <u>nicht</u> über eine Freizeitwohnsitzwidmung. Das Bestandsgebäude und ggf. zu errichtende Wohnungen auf dem Grundstück können somit <u>nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.</u>
--------------------------	--

---

## 5. Sonstige rechtliche Angaben

---

Bestandsverhältnisse:	Der Altbestand war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht bewohnt und ist als marode einzustufen, sodass nicht von Bestandsrechten auszugehen ist. Auch ist eine Projektentwicklung und somit der Abriss des Altbestandes (so) geplant.
-----------------------	--

---

Offene Gemeindeabgaben:	Auf Anfrage bei der Gemeinde Aurach (Einsichtnahme v. 14.01.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der Gemeinde <b>offene finanzielle Forderungen</b> gegenüber der Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen und uns ein Rückstandsausweis (per 09.01.2025) übermittelt. Demnach belief sich die Gesamtsumme an offenen Forderungen (Grundsteuer B, Wasserbenützungsg Gebühr, Kanalbenützungsg Gebühr, Zählermiete, Mahngebühr und Säumniszuschlag: 360,28 Euro sowie aus der Parteienvereinbarung vom 22.10.2024 Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben, Barauslagen und Bundesgebühren: 2.247,29 Euro 09.01.2025 insgesamt auf 2.607,57 Euro.
-------------------------	--

In Summe waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme beim Bauamt (14.01.2025) 2.607,57 Euro an offenen Forderungen aufgelaufen.

Darüber hinaus war zum Wertermittlungsstichtag auch die oben angesprochene Kautions i.H.v. 15.000,- Euro offen. Da diese nur der Absicherung etwaiger Schäden an der Gemeindestraße dient und grundsätzlich als erstattbar einzustufen ist, wird diese hier nicht weiter berücksichtigt.

Die Rechtmäßigkeit dieser Forderung wurde vom unterfertigenden Sachverständigen auftragsgemäß nicht weiter geprüft. Diese Forderung ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend der herrschenden Lehre **gesondert (d.h. mittels Wertabschlag) zu**

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

### **berücksichtigen.**

---

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 (BE-  
FUND TEIL B)**

---

**1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage**

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Aurach bei Kitzbühel
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	1.143 Einwohner (Stand: 01/2024) <sup>5</sup> .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 01/2025) <sup>6</sup> .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Aurach bei Kitzbühel befindet sich im Leukental an der Kitzbüheler bzw. Jochberger Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen.</p> <p>Die Gemeinde zählt nur rd. 1.100 Einwohner und stellt damit (nach St. Jakob und Schwendt) die bevölkerungsmäßig drittkleinste Gemeinde im Bezirk dar. Bei einer Fläche von rd. 54,24 km<sup>2</sup> (was annähernd der Ausdehnung der bevölkerungsstarken Gemeinde Kitzbühel entspricht) – ist das gesamte Gemeindegebiet von Aurach vergleichsweise dünn besiedelt.</p> <p>Die Gemeinde ist – wie der gesamte Bezirk – sehr touristisch geprägt und profitiert sowohl von der zentralen Lage in der Nähe von Kitzbühel als auch der durch das Gemeindegebiet verlaufenden B161 / Pass-Thurn Bundesstraße.</p> <p>Die Bedeutung des Tourismus ist nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen. Das bekannte Ski-gebiet KitzSki verfügt über 57 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).<sup>7</sup> Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung.</p> <p>Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht.</p> <p>Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali</p>

---

<sup>5</sup> Quelle: Statistik Austria.

<sup>6</sup> Quelle: <http://www.ams.at/>

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

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

	Open) statt, die auch zahlreiche Prominente anziehen.
	Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist. Neben diesen offiziellen (und legalen) Freizeitwohnsitzen, rückte in den letzten Jahren insb. die Thematik der illegal unterhaltenen Freizeitwohnsitz verstärkt in das öffentliche und mediale Interesse.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage / Unterzentrum.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	Ländliche Lage.
• Einkaufsmöglichkeiten	In der Umgebung.
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd und Wörgl Ost: jeweils ca. 36 km entfernt und in rd. 40-45 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 95 km entfernt, in rd. 1 ¾ Autostunden erreichbar.  Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar.  Flughafen München, ca. 165 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Kitzbühel und Kitzbühel Hahnenkamm jeweils rd. 4,5 km entfernt und in ca. 7 Min. Fahrzeit erreichbar,  Bushaltestelle in rd. 130 m fußläufig erreichbar.

---

## 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

---

Wohnlage und Geschäftslage:	Das bewertungsgegenständliche Haus befindet sich in der Gemeinde Aurach bei Kitzbühel, rd. 5 Kilometer (Ortszentrum) südlich des bekannten Kitzbühel direkt an einer sehr verkehrslauten Bundesstraße.  In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>• mehrere Ärzte und Apotheken</li><li>• Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundeshandelsakademie und -schule und Landesmusikschule,</li><li>• mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,</li><li>• ein Altenwohnheim,</li><li>• Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und</li></ul>
-----------------------------	---

---

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

Discounter,

- Spiel- und Sportplätze, sowie
- ein Schwimmbad.

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

Die Gemeinde Aurach verfügt indes über keine nennenswerte Infrastruktur wie Bahnhöfe und/oder Skilifte und auch der bekannte Golfclub Eichenheim befindet sich nur teilweise im Gemeindegebiet.

Verschiedene Skilift des Skigebiets KitzSki sind rd. 4 (Wagstätzbahn) bis 6 km (Hahnenkammbahn / Hornbahn) entfernt und innerhalb von 5 bis 10 Minuten Fahrzeit erreichbar.

---

Besondere Beurteilung der Lage:

Das Haus liegt in unmittelbare Nähe zur stark befahrenen B161 (Bundesstraße und Durchgangs-/ Hauptverkehrsstraße von St. Johann/Kitzbühel nach Mittersill). Jedoch ist das Grundstück durch die Privatstraße etwas zurückversetzt und somit nur **geringfügig Verkehrslaut**.

---

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die gesamte bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ und tiris im Bereich einer **Hochwassergefahrenzone (100-jährliches Hochwasser)** und im Bereich einer **gelben Wildbachzone (Auracher-Bach)**, sodass bei entsprechenden (Un-)Wetterereignissen mit einer Überflutung der Liegenschaft zu rechnen ist.<sup>8</sup> Unmittelbar an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine rote Wildbachzone (vgl. Abbildungen in der Anlage).

Ferner befindet sich eine Teilfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gem. Tiris Auszug im Bereich im braunen Hinweisbereich – Rutschungen (vgl. Abbildung in der Anlage).

**Diese Aspekte werden bei der Bodenwertherleitung mittels Abschlägen entsprechend berücksichtigt.**

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**. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast ( $s_k$ ) von 4,1

---

<sup>8</sup> Dieser Umstand (HQ 100, gelbe Wildbachzone) ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als wertmindernd zu berücksichtigen.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

kN/m<sup>2</sup> aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung der Gefahrenzonen, insbesondere der nordwestlich gelegenen roten Wildbachgefahrenzone (vgl. Ausführungen oben), aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung: Überwiegend wohnwirtschaftliche sowie teils gewerbliche Nutzungsformen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Umwelteinflüsse/Immissionen: Entsprechend der Lage nahe der B161 / Pass-Thurn-Bundesstraße ist mit einer leichten Lärmbelastung zu rechnen. Diese konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins (Wochentag im Dezember) für eine derartige Lage als marktüblich erachtet werden. Innerhalb des Objektes konnte – bei geschlossenen Fenstern – kein störender Geräuschpegel vernommen werden.  
Weitere besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft konnten im Rahmen des Ortstermins indes nicht festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage: Weitgehend eben.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Keine klare Grundstücksausrichtung.

### 3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m <sup>2</sup>
Aurach	82101	203		Kitzbühel	29/4	990,00
Aurach	82101	235 <sup>9</sup>		Kitzbühel	29/5	160,00

Summe der Teilflächen: 1.150,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):<sup>10</sup> 990,00 m<sup>2</sup> (Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft)  
80,00 m<sup>2</sup> (Fläche der Erschließungsstraße, hier ausgewiesen der 1/2-Anteil, Fläche insg. siehe oben 160,00 m<sup>2</sup>)

Grundstückszuschnitt: Nahezu rechteckig.

<sup>9</sup> Anmerkung: Es handelt sich um einen 1/2-Anteil (160,00 m<sup>2</sup> insgesamt) am Grundstück mit der EZ 235. Somit anteilig rechnerisch 80 m<sup>2</sup>

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

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

### 4. Erschließungszustand des Grundstücks

---

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

---

Widmung:	Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2 TROG 2022
----------	--

---

Straßenart und -ausbau:	Zuwegung ausgehend vom öffentlichen Gut (Paß-Thurn-Straße) über Privatstraße (EZ 235) sichergestellt.
-------------------------	---

---

Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig.
-----------------------	-----------------------

---

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,</li><li>• Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,</li><li>• Anschluss an das örtliche Stromnetz.</li></ul>
--	---

---

Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
--------------------	------------------

---

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten; vgl. Ausführungen oben.
------------------------------------	--

---

Parkmöglichkeiten:	Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist eine Garage vorhanden. Darüber hinaus kann auf der Freifläche vor dem Objekt ein Kfz geparkt werden.
--------------------	--

---

Kontaminierung/Altlasten:	<p>Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.</p> <p>Das Grundstück ist nicht im Altlastenportal 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.</p>
---------------------------	---

---



---

E. | **GEBÄUDEBESCHREIBUNG**  
**(BEFUND TEIL C)**

---

**1. Gebäudeeckdaten**

Nutzungskategorie:	Projektentwicklungsgrundstück mit Altbestand.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1958
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<b>Bruttogrundfläche (BGF; insg.): rd. 379,60 m<sup>2</sup>,</b>

*Hinweise: Die BGF wurde aus den der Bauakte zu entnehmenden, baurechtlich genehmigten Einreichplänen (v. 1958 und 1976) errechnet. Ein Abgleich der Pläne mit den Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins ergab geringfügige Abweichungen im Bereich des Kellergeschosses, da hier einerseits eine zusätzliche Wand im Bereich des Abgangs eingezogen wurde und andererseits der Tankraum für Heizöl im Plan nicht eingezeichnet ist. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Keller geringfügig größer ausgeführt wurde als auf den Plänen ersichtlich, wurde die ermittelte BGF dahingehend höher veranschlagt. Diese nur geringfügige Abweichung ist von äußerst untergeordneter Relevanz. Im Übrigen dienen die hier gemachten BGF-Angaben nur einer groben Orientierung, da ohnehin von einem Abriss als Highest-and-Best-Use auszugehen ist.*

*Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung in Ansatz gebrachten Abriss- bzw. Freilegungskosten basieren auf dem umbauten Raum in m<sup>3</sup>, da diesbezüglich der Bauakte keine eindeutigen bzw. sogar widersprüchliche Angaben zu entnehmen waren und auch keine Gebäudeschnitte vorlagen, aus denen die jeweiligen Raumhöhen ableitbar waren, erfolgte im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine überschlägige Schätzung des Umbauten Raumes anhand der ermittelten BGF und einer marktüblichen Raumhöhe. Die so ermittelte Größe von rd. 1.050 m<sup>3</sup> dient als grobe Orientierung.*

---

**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 marktconformen Ausführung ausgegangen.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

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 203, welche sich im Ortszentrum von Aurach bei Kitzbühel befindet, stellt ein Baugrundstück mit Altbestand dar. Die Erschließung ist über die Privatstraße (EZ 235) gegeben.

Das zu bewertende Objekt ist ein Wohnhaus, das im Jahr 1958 erbaut wurde. Im Jahr 1976 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert. Das Haus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss.

Im Kellergeschoss befindet sich die zentrale Heizungsanlage des Hauses, die mit Öl betrieben wird. Zusätzlich ist hier ein Abstellraum vorhanden, der als Lager- oder Stauraum genutzt wurde.

Im Erdgeschoss sind die Küche sowie das großzügig geschnittene Wohnzimmer untergebracht. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse die Richtung Südosten ausgerichtet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich darüber hinaus eine Einliegerwohnung, die aktuell nicht bewohnt ist. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang von Südwesten.

Das Obergeschoss beherbergt die Schlafräume des Hauses. Neben den Schlafzimmern befinden sich hier das Badezimmer sowie ein separates WC.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befand sich das Objekt in einem baulich schlechten Zustand.

Bauart:	Massivbauweise
Architektonische Qualität:	Landestypisch (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stampfbeton.
Umfassungswände:	Gebrannter Siedlerblocks 25 cm stark.
Dachhaut:	Das Dach besteht aus Pfetten, Sparren und Schalung, darauf Pappe und harte Eindeckung.
Fassadentyp:	Verputzt, überwiegend weiß gestrichen.
Trennwände/aufgehendes Mauerwerk:	Gebrannter Siedlerblocks 25 cm stark.
Geschossdecken:	Über Keller und Erdgeschoss: Eisenbeton (Fertigteildecke)  1. Stock: Leichtere Holzdecke mit unter- und oberer Schalung nach unten 2,5 cm Heraklit + Putz, nach oben Papplage + 3 cm Zementestrich.
Treppen:	Eisenbeton mit Trittauflage.
Böden:	Verschiedenartige Bodenbeläge:  Keller: Estrich, teils gefliest oder Natursteinbelag.  EG: Parket dunkel.  EG Einliegerwohnung: Parket in Mosaikoptik hell .

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

	Obergeschosse: teilweise dunkles Parkett und in den Schlafzimmern heller Boden.
Fenster:	Zweiflügelige Holzfenster.
Türen:	Eingangstür: Massive Holztür. Erdgeschoss: Holztüren teilweise mit Glaseinsatz. Erdgeschoss Einliegerwohnung: Standardholztüren. Obergeschoss: Standardholztüren.
Be-/Entlüftung:	Keine vorhanden (außer natürlicher Belüftung über Fenster).
Elektroinstallation:	Veraltete Elektroinstallation.
Heizung:	Keine ausreichend funktionsfähige Heizung mehr vorhanden. Verteilung über Heizkörper. Im EG ist ein Kamin vorhanden.
Sanitäreanlagen:	Sanitäreanlagen vorhanden – stark veraltet und abgenutzt.
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen und Informationen konnte <u>kein Zubehör, insbesondere keine werterhöhenden Einbauten</u> festgestellt werden.

---

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

---

Erdgeschoss und Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Funktionale Raumaufteilung,</li><li>• Teilweise Schimmelbildung im WC (OG)</li></ul>
Einliegerwohnung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Funktionaler Grundriss,</li><li>• Normale Abnutzung.</li></ul>
Kellerräumlichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Funktionaler Grundriss.</li></ul>
Außenbereich:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Überwiegend ungepflegte Außenanlage.</li></ul>

---

### 3. Gebäudezustand

---

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Objekt/Räume haben eine überwiegend gute Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Der Zustand der baulichen Anlagen / des Altbestandes zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als „ <b>stark abgenutzt</b> “ bis „ <b>marode / desolat</b> “ bezeichnet werden.  Aufgrund des schlechten Zustandes ist in jedem Fall eine <b>umfassende</b>

---

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

**Generalsanierung notwendig bzw. aufgrund des hohen Bodenwertes ein Abriss und Neubau (su)**, weshalb wir die Auflistung einzelner Mängel / Schäden als nicht zielführend erachten.

---

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Bestandsgebäude befindet sich insgesamt in einem **schlechten / maroden Bau- und Erhaltungszustand und kann in der jetzigen Form so nicht weiter genutzt werden**. Es wäre eine Generalsanierung notwendig. Aufgrund des hohen Bodenwertes ist ein **Abriss und Neubau das wirtschaftlich sinnvollste Szenario (su)**.

---

## 4. Sonstige Informationen zum Objekt

---

Nutzerklientel:

Die Liegenschaft besteht aus einem maroden Altbestand und ist aktuell leerstehend

Derartig Grundstücke eignen sich für Projektentwicklungen und stoßen insbesondere bei Bauträgern auf entsprechendes Interesse.

---

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Übliche Gemeindestraßen und Privatweg<sup>11</sup> in gewöhnlichem Zustand.

---

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in ungepflegten Zustand.

---

---

<sup>11</sup> Für die Erhaltungskosten des Privatweges wird davon ausgegangen, dass etwaige entstehende Kosten im Verhältnis zu den Anteilen aufgeteilt werden.

---

## F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUT- ACHTEN)

---

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in A - 6371 Aurach, Paß-Thurn-Straße 19 zum Wertermittlungstichtag: 13.12.2024.

### 1. Allgemeines

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

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

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). 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.

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 Bewertungstichtag 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

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

*arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion").*

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

## 2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Verkehrswert für unbebaute Flächen wie im vorliegenden Fall mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) zu ermitteln. Bzgl. Liegenschaften die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt sind kommt das sog. **Liquidationswertverfahren** zum Einsatz. Angesichts des Alters und Zustand des Altbestandes ist die Anwendung dieses Verfahrens im vorliegenden Fall sinnvoll. Im konkreten Fall besteht die Besonderheit, dass der durch die baulichen Anlagen des Altbaus bei einer gewöhnlichen Bewirtschaftung zu erzielende Nutzen nicht ausreicht, um den hohen Bodenwert des Grundstücks sinnvoll auszunutzen. Das bedeutet, dass das Objekt am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt ist. Die wirtschaftlich vernünftigste Lösung ist dann der Abriss des Gebäudes und der Neubau<sup>12</sup> eines zeitgemäßen Bauwerks. Im Einklang mit der herrschenden Lehre wird in derartigen Fällen das sog. Liquidationswert angewendet.<sup>13</sup>

## 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.

---

<sup>12</sup> Entsprechende Pläne hierfür liegen bereits zum Wertermittlungszeitpunkt vor (vgl. Ausführungen oben).

<sup>13</sup> Vgl. Auch Kleiber, 10. Auflage, S. 937 sowie S. 2205 ff / im Einklang mit dem LBG.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Zum Peak des Immobilienzyklus (ca. Mitte 2022) konnten im Gemeindegebiet Aurach bei Kitzbühel und dem angrenzenden Jochberg Preise je m<sup>2</sup> Grundstücksflächen von bis zu rd. 5.500 Euro/m<sup>2</sup> registriert werden. Derart hohe Preise waren jedoch auch zu Zeiten des Immobilienbooms nur für erstklassige Grundstücke in sehr guten Lagen (d.h. abseits von Hauptverkehrsstraßen und sonstigen störenden Einflüssen) erzielbar. Mit Beginn der Zinswende konnten zuletzt deutlich weniger Transaktionen und teils sinkende Kaufpreise registriert werden. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (2021 bis Ende 2023) zum Bewertungsstichtag folgende fünf konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2022	2021	2022	2023	2023
	28.10.2021	22.09.2021	22.08.2022	06.11.2023	28.10.2023
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	721	887	728	309	803
Gst.	1172/5	1134/9	1521/4	1101/10; neu 1101/15	543/4
Katastralgemeinde	82101-Aurach	82101-Aurach	82101-Aurach	82105-Jochberg	82105-Jochberg
EZ	538	114	219	663	564
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Freiland (§ 41 TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	TZ 3439/2022	TZ 7253/2021	TZ 5240/2022	TZ 6114/2023	TZ 2747/2024
Kommentare	Lastenfrei, gelbe Wildbachzone	Anteilige Übertragung eines Miteigentumsanteils an einer Wegparzelle, Lastenfrei	Reallast Abzäunung, Dienstbarkeit Unterlassung best. Bepflanzung, inkl. (Abriss-)Gebäude, ca. 50 % Wildbach gelb	Anteilige Übertragung eines Miteigentumsanteils an einer Wegparzelle (Erschließung); Gehrecht für benachbartes Gst.	lastenfrei; inkl. Altbestand; Baubewilligung zum Abriss und Neubau
Kaufpreis Gesamt	1.780.000 €	1.949.600 €	1.675.000 €	490.000 €	2.650.000 €
Kaufpreis (EUR/m <sup>2</sup> )	2.468,79 €	2.197,97 €	2.300,82 €	1.585,76 €	3.300,12 €

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

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

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 1.900,- Euro/m<sup>2</sup> für angemessen.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

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 ist sowohl die Lage in einer 100-jährlichen Hochwasserzone und das dadurch bedingte Risiko einer Überflutung, sowie die unter lfd. Nr. 1a im C-Blatt eingetragene Dienstbarkeit (des Fahrens) zu berücksichtigen, welche als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz bzw. Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m <sup>2</sup>	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwertansatz Gst. 29/4 (unkorrigiert)	100 %	990 m <sup>2</sup>	1.900 EUR/m <sup>2</sup>	1.881.000 Euro
Abschlag <b>gelbe Wildbachgefahrenzone &amp; HQ 100</b>	12,5 %	990 m <sup>2</sup>	1.900 EUR/m <sup>2</sup>	-235.125 Euro
Abschlag <b>Dienstbarkeit des Fahrens</b> Gst. 29/4	20 %	ca. 33 m <sup>2</sup>	1.900 EUR/m <sup>2</sup>	-12.540 Euro
Bodenwertansatz Gst. 29/5 (1/2-Anteil) (unkorrigiert) <sup>14</sup>	20 %	80 m <sup>2</sup>	1.900 EUR/m <sup>2</sup>	30.400 Euro
<b>Bodenwert (korrigiert)</b>				<b>1.663.735 Euro</b>

Somit ergibt sich ein **korrigierter Bodenwert von (gerundet) 1.650,- Euro** (bezogen auf das Gst. 29/4 ) und ein korrigierter Bodenwert von (gerundet) **380,- Euro** (bezogen auf den 1/2 -Anteil des Gst. 29/5).

---

<sup>14</sup> Hinweis: Dieses Grundstück dient der Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

### 4. Liquidationswert

Wie bereits eingangs erläutert wird der Verkehrswert des Objektes auf Basis des Liquidationsverfahrens bewertet. Demnach ist der Bodenwert abzüglich der Freimachungskosten des umbauten Raumes anzusetzen.

#### 4.1. Grundlagen des Verfahrensgang

Das Liquidationswertverfahren wird als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlagen auch nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert. Um das „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz hat in diesen Fällen nur noch einen geringen bzw. keinen Wert mehr, sondern stellt vielmehr eine Belastung des Bodenwerts dar.<sup>15</sup>

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen am Ende ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt sind und umfassender Handlungsbedarf (i.S.e. Abrisses oder Generalsanierung) besteht. Die bestehende Nutzung entspricht nicht dem **Highest and Best Use-Prinzip**, da die vorhandene Kapazität nicht vollständig ausgeschöpft wird (vgl. Ausführungen oben).

Im vorliegenden Fall wird dies auch daran ersichtlich, dass die Freilegung und Neubau geplant waren.

#### 4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Der Liquidationswert ergibt sich im Fall der sofortigen Freimachung, wovon auszugehen ist, durch den Bodenwert abzüglich der zu erwartenden Freimachungskosten:

$$LW = BW - FKo$$

*Erläuterung:*

*FKo = Freimachungskosten*

*BW = Bodenwert*

*LW = Liquidationswert*

Der Bodenwert ist in diesem Fall der volle Bodenwert der entsprechenden Fläche abgeleitet aus Vergleichspreisen der Umgebung – im vorliegenden Fall entspricht dies 1.650,- Euro pro m<sup>2</sup>, bei einer Umgriffsfläche<sup>16</sup> von 990 m<sup>2</sup> ergibt sich so ein Bodenwert i.H.v. 1.633.335,00 Euro (vgl. hierzu Ausführung unter Bodenwertermittlung) zzgl. dem Wegerechtsanteil i.H.v. 30.400,00 Euro. Minderungsgründe des Bodenwertes, die nach Abriss der baulichen Anlagen nicht mehr bestehen, dürfen nicht weiter Beachtung finden. Im vorliegenden Fall bestehen folgende Minderungsgründe: Wildbachgefahrenzone und Dienstbarkeiten. Keiner der genannten Gründe wird durch eine Freimachung aufgehoben, sowohl die Wildbachgefahrenzone als auch die Dienstbarkeiten bestehen fort.

Ausgangswerte zur Ermittlung der Freimachungskosten sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup>. Da diesbezüglich der Bauakte keine eindeutigen bzw. sogar widersprüchliche Angaben zu entnehmen waren und auch keine Gebäudeschnitte vorlagen, aus denen die jeweiligen Raumhöhen abgeleitet werden konnten, erfolgte im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine überschlägige Schätzung des umbauten Raumes anhand der ermittelten BGF und einer marktüblichen Raumhöhe. Die so ermittelte Größe von rd. 1.050 m<sup>3</sup> dient als grobe Orientierung und die so hergeleiteten Kosten umfassen auch den Abriss / Rückbau der baulichen Anlagen im Außenbereich (insb.

---

<sup>15</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, Kapitel Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverf. RN 88

<sup>16</sup> Grundstück auf dem das bewertungsgegenständliche Objekt situiert ist.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

Terrassen, Balkone etc.), die nicht bereits in der BGF enthalten sind.

Die Kosten für eine Freilegung bzw. Freimachung setzen sich zusammen aus:

- Abriss, Demontage und Trennung von unterschiedlichen Materialien,
- Aufräumarbeiten,
- Ggf. notwendigem Bodenaustausch bzw. Lieferung, Verfüllen und Verdichten mit Austauschmaterial<sup>17</sup>,
- Aufwand für Genehmigung, Umlegungen von Leitungen,
- Abfuhr und Entsorgung.

Bei gewöhnlichen Bauwerken liegen die Kosten sohin zwischen 14,00 und 35,00 Euro pro m<sup>3</sup> umbauten Raum. Die Preise weisen insgesamt eine große Spannweite auf, da beispielsweise die Entsorgung von Sondermüll deutlich höhere Kosten verursacht, während gleichzeitig durch das Recycling von Werkstoffen potenzielle Kosteneinsparungen erzielt, werden können. Im vorliegenden Fall wird mit Kosten i.H.v. 30,00 Euro pro m<sup>3</sup> (netto) ausgegangen. Die Kosten für die Entsorgung der im Keller situierten Öl-Heizung inkl. Tank werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung separat in Abzug gebracht.

Die **übergewandten offenen Forderungen der Gemeinde (vgl. Ausführungen oben)** ist darüber hinaus mittels eines Abschlags i.H.v. rd.

**(minus) 2.607,57 Euro**

zu berücksichtigen.

### 4.3. Ergebnis der Wertindikation

<b>Liquidationswert</b>	<b>Wertansatz:</b>
BRI aller relevanten Bauteile [in m <sup>3</sup> ]	1.050 m <sup>3</sup>
Freimachungskosten [in Euro pro m <sup>3</sup> ]	30,00 €/m <sup>3</sup>
Zuschlag Demontage Öl-Heizung	5.000,00 €
Freimachungskosten [gesamt in Euro]	36.500,00 €
Bodenwert Gst. 29/4	1.633.335,00 €
Liquidationswert Gst. 29/4	1.596.835,00 €
Bodenwert Gst. 29/5	30.400,00 €
Liquidationswert gesamt	1.627.235,00 €
Offene Gemeindeabgaben	- 2.607,57 €
Ergebnis der Wertindikation (Liquidationswert nach Abzug offener Gemeindeforderungen)	<b>1.624.627,43 €</b>

---

<sup>17</sup> Hier ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung KEINERLEI Abschläge für allfällige Kontamination bzw. notwendige Arbeiten zur Dekontaminierung der Liegenschaft oder Abschläge aufgrund von ggf. weiteren merkantilen Minderwerten vorgenommen wurden. Sollte ein entsprechendes Gutachten durch einen Sachverständigen Anhaltspunkte für entsprechende Altlasten liefern, so ist der Bodenwert anzupassen.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

### 5. Ableitung des Verkehrswertes

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 Vergleichswertberechnung des Bodens (abzgl. Abbruchkosten der baulichen Anlage) orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung verschiedener Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von nur einer potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.<sup>18</sup>

Der Liquidationswert wurde mit **ca. 1.625.000,- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

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 ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt und ein **deutlicher Rückgang der Bauträgertätigkeiten im Speziellen** wahrnehmbar. Dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Gestiegene Zinsen (seit der Niedrigzinsphase) erschwerten profitable Investments bei gleichbleibenden Immobilienpreisen,
- Mittelabflüsse aus der Immobilienbranche in andere (komparativ attraktivere) Anlageformen,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und wachsende politische Spannungen,
- Die Effekte sind in den regionalen Marktdaten noch nicht zur Gänze eingepreist, jedoch aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation deutlich ersichtlich,
- „Bid-ask-spread“ – wenige Transaktionen, da viele Verkäufer ihre Preiserwartung noch nicht ausreichend angepasst haben,
- Bauträger als mögliche Käufergruppe für ein derartiges Projekt stehen als Branche vor Herausforderungen (wenige Abverkäufe, gestiegene Baukosten, weiterhin hohe Zinsen) die dazu führen, dass gegenwärtig kaum neue Projektgrundstücke erworben werden bzw. die Zahlungsbereitschaft für diese sehr moderat ausfällt (auch bei nachweislich positiver Projektkalkulation),

---

<sup>18</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

- Eschwerter Zugang von potenziellen Erwerbern zu Fremdkapital,
- Restrisiko hinsichtlich der Entsorgungskosten der Ölheizung (insb. Metalltank),
- Restrisiko bzgl. zu beseitigender Baumasse, insb. geringfügige Abweichungen im Bereich des Kellergeschosses (Tankraum).

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

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

für die allgemein eingetübte Marktlage in Ansatz gebracht (Betrag, gerundet: 81.000,- EUR).

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör<sup>19</sup>) für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 mit (gerundet)

**1.544.000 Euro**

(in Worten: eine Million fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

---

<sup>19</sup> Anmerkung: Im gegenständlichen Fall waren kein Zubehör und auch kein Inventar vorhanden.

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

### 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, 10.03.2025



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

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

## **Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

## **H. | ANLAGEN**

---

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

## Lage im Raum

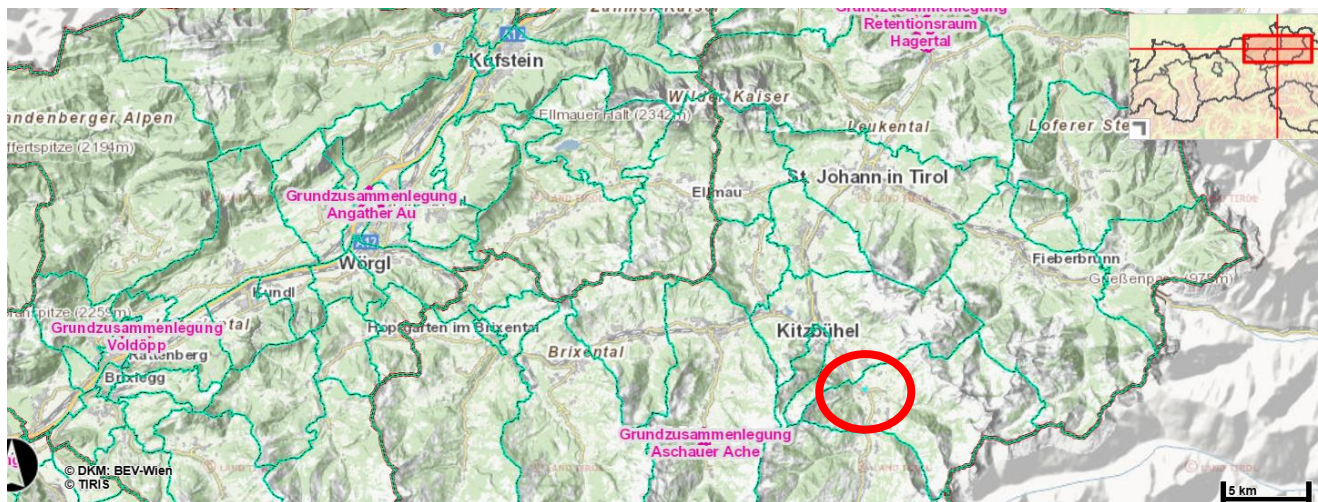


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 11.02.2025)

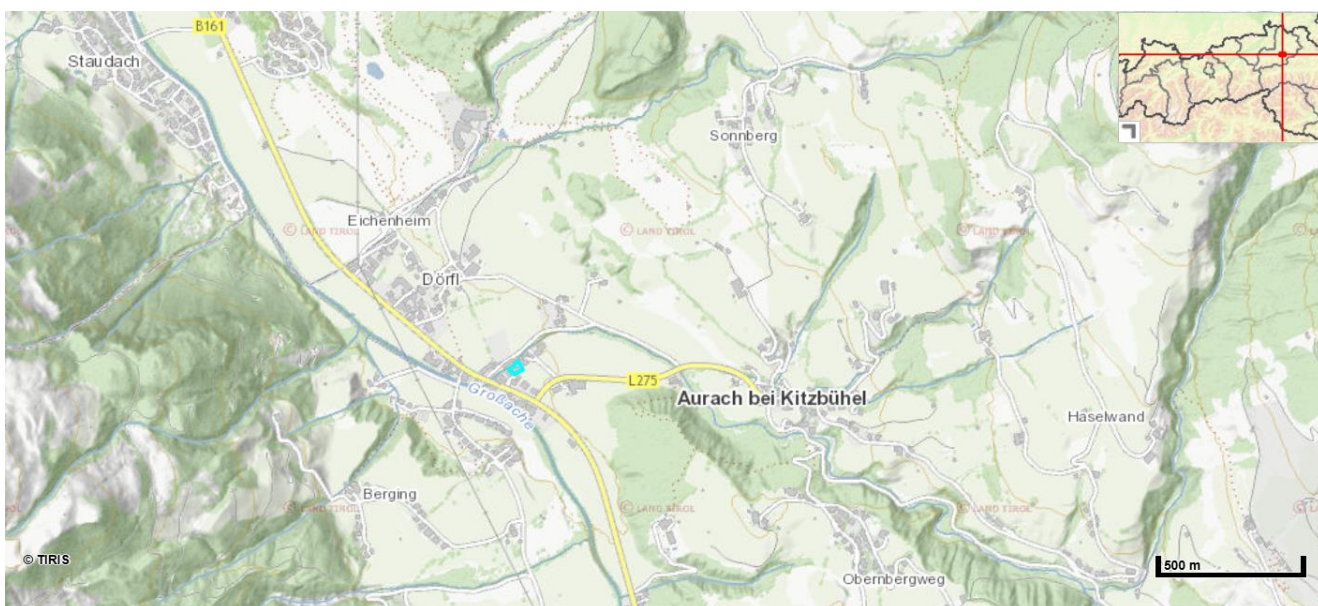


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 11.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

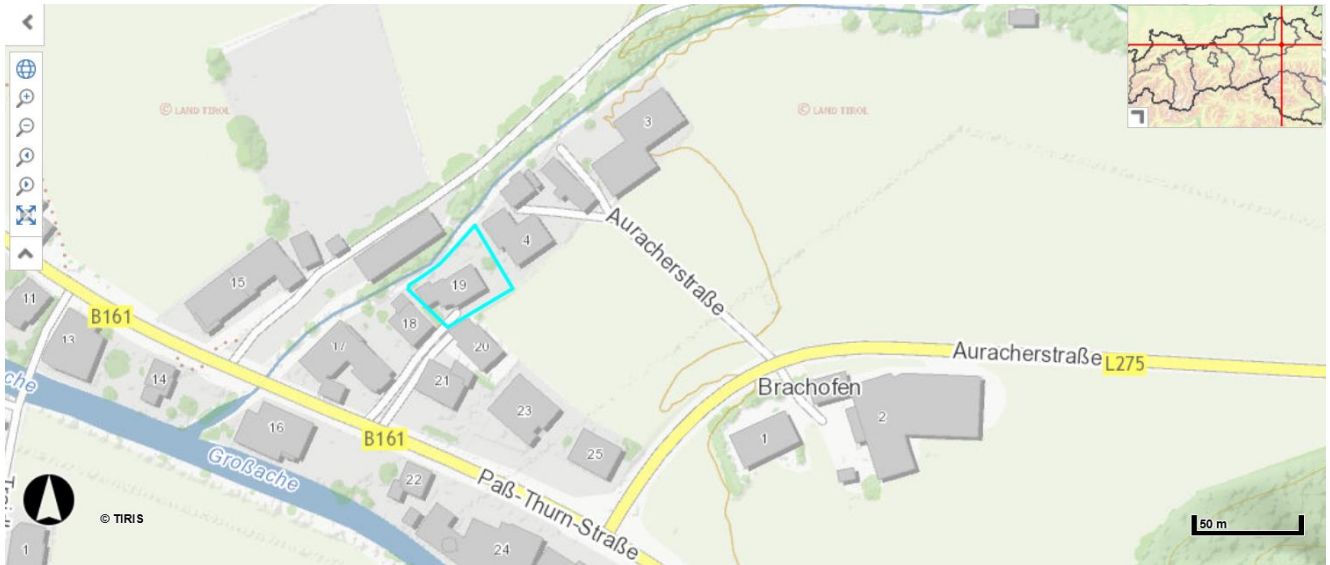


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 11.02.2025)

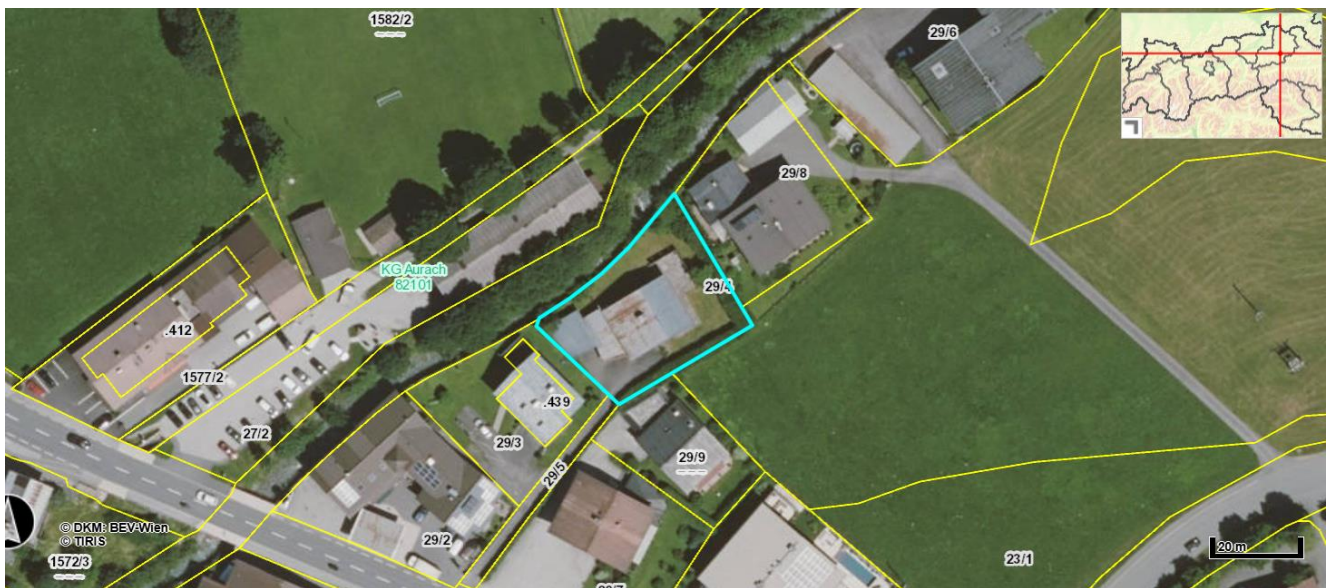


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 11.02.2025)



Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82101 Aurach EINLAGEZAHL 203  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4847/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
29/4	GST-Fläche	* 990	
	Bauf.(10)	191	
	Gärten(10)	799	Paß-Thurn-Straße 19

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 1541/1984 Recht der Erhaltung eines Bauwerkes auf Gst 29/3 in EZ 186
- 2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 5 ANTEIL: 1/1  
AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH (FN 572224g)  
ADR: Pillbergstraße 36a, Pill 6136  
a 3339/2022 IM RANG 640/2022 Kaufvertrag 2022-01-31, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-05 Eigentumsrecht

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

- 1 a 1541/1984  
DIENSTBARKEIT des Fahrens auf Gst 29/4 gem Übereinkommen  
1984-02-14 für EZ 186
- 2 a 3339/2022 Pfandurkunde 2022-04-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.264.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
(FN 247579m)
- c 3339/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 203 KG 82101 Aurach C-LNR 2  
EZ 235 KG 82101 Aurach C-LNR 1
- d 2534/2024 Hypothekarklage (Landesgericht Innsbruck, 18 Cg  
54/24a)
- e 4847/2024 SIEHE C-LNR 3
- 3 a 4847/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 2.838.460,97 samt 1,4375 % Z und  
1,20 % VZ je pro Vierteljahr, jeweils seit 2024-05-08, dies  
bei jeweils vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR  
46.678,26 samt 4% Z seit 2024-07-02, EUR 7.800,00 für  
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,  
FN 247579m (3E 4122/24f)  
IM RANG C-LNR 2
- b 4847/2024 Simultanhaftung mit EZ 235

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Abbildung 5: Grundbuchauszug EZ 203 (1/2) (v. 10.02.2025)

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

10.02.2025 18:02:11

---

Seite 2 von 2

*Abbildung 6: Grundbuchauszug EZ 203 (2/2) (v. 10.02.2025)*

Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82101 Aurach  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 235

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4847/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
29/5 Sonst(10) 160  
Legende:  
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/2  
jeweiliger Eigentümer der EZ 186  
ADR:  
a 128/1985 Kaufvertrag 1984-04-13 Eigentumsrecht  
6 ANTEIL: 1/2  
AR Aurach Immobilien Entwicklungs GmbH (FN 572224g)  
ADR: Pillbergstraße 36a, Pill 6136  
a 3339/2022 IM RANG 640/2022 Kaufvertrag 2022-01-31, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-05 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 auf Anteil B-LNR 6  
a 3339/2022 Pfandurkunde 2022-04-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.264.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
(FN 247579m)  
c 3339/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 203 KG 82101 Aurach C-LNR 2  
EZ 235 KG 82101 Aurach C-LNR 1  
d 2534/2024 Hypothekarklage (Landesgericht Innsbruck, 18 Cg  
54/24a)  
e 4847/2024 SIEHE C-LNR 2  
2 auf Anteil B-LNR 6  
a 4847/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 2.838.460,97 samt 1,4375 % Z und  
1,20 % VZ je pro Vierteljahr, jeweils seit 2024-05-08, dies  
bei jeweils vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR  
46.678,26 samt 4% Z seit 2024-07-02, EUR 7.800,00 für  
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,  
FN 247579m (3E 4122/24f)  
IM RANG C-LNR 1  
b 4847/2024 Simultanhaftung mit EZ 203  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Seite 1 von 2

Abbildung 7: Grundbuchauszug EZ 235 (1/2) (v. 14.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

---

Grundbuch

14.02.2025 12:43:04

---

Seite 2 von 2

*Abbildung 8: Grundbuchauszug EZ 235 (2/2) (v. 14.02.2025)*

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

## Katastralmappenauszug



Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 11.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

## Flächenwidmungsplan

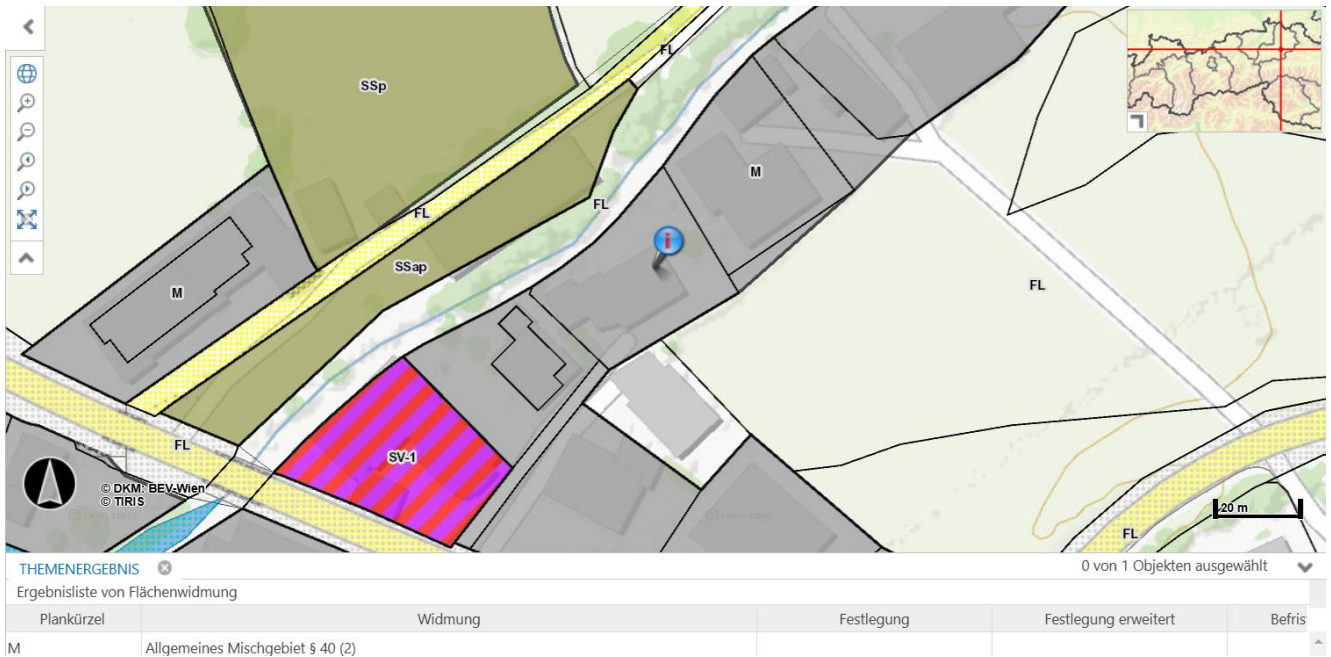


Abbildung 10: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 11.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

Bebauungsplan







<b>Gemeinde</b> <i>Aurach bei Kitzbühel</i>			Gemeinde NUMMER <b>70401</b>
<b>Erlassung eines Bebauungsplanes</b>		Fortlaufende Änderungsnummer:  Planbezeichnung: <i>Paß-Thurn-Str. 19</i>	
PLANUNGSBEREICH: Aurach bei Kitzbühel Betroffene Grundstücke: 29/4, .442		Planerstellungs- datum: <b>24.03.2021</b>	
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN gem. § 64 TROG 2016			
vom ..... bis .....		GEMEINDESIEGEL: 	
vom ..... bis .....			
vom ..... bis .....			
ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM .....		DIE BÜRGERMEISTERIN:	
RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:	KATASTRALGEMEINDE: 82101, Aurach bei Kitzbühel		
	PLANGRUNDLAGE: DKM © BEV DATENSTAND: 10/2019		
VERMERK DER LANDESREGIERUNG:			
KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2016	ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5.000 DETAILPLAN: Maßstab: 1:500		
vom ..... bis .....	DIE BÜRGERMEISTERIN:		
Der Planverfasser:			
	Ingenieurkonsulten für Raumordnung und Raumplanung		
	Dipl. Ing. Andreas LOTZ & Dipl. Ing. Dr. Erich ORTNER		
	Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel 0512/560390 Fax 560390 DW 19		
	<a href="http://www.raumplanung.co.at">http://www.raumplanung.co.at</a> - email: <a href="mailto:info@raumplanung.co.at">info@raumplanung.co.at</a>		
GDSS-Dateiname: BPLAUR_2021_02_Pass-Thurn-Strasse_19			

Abbildung 11: Bebauungsplan 1/3 (v. 24.03.2021)

# Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

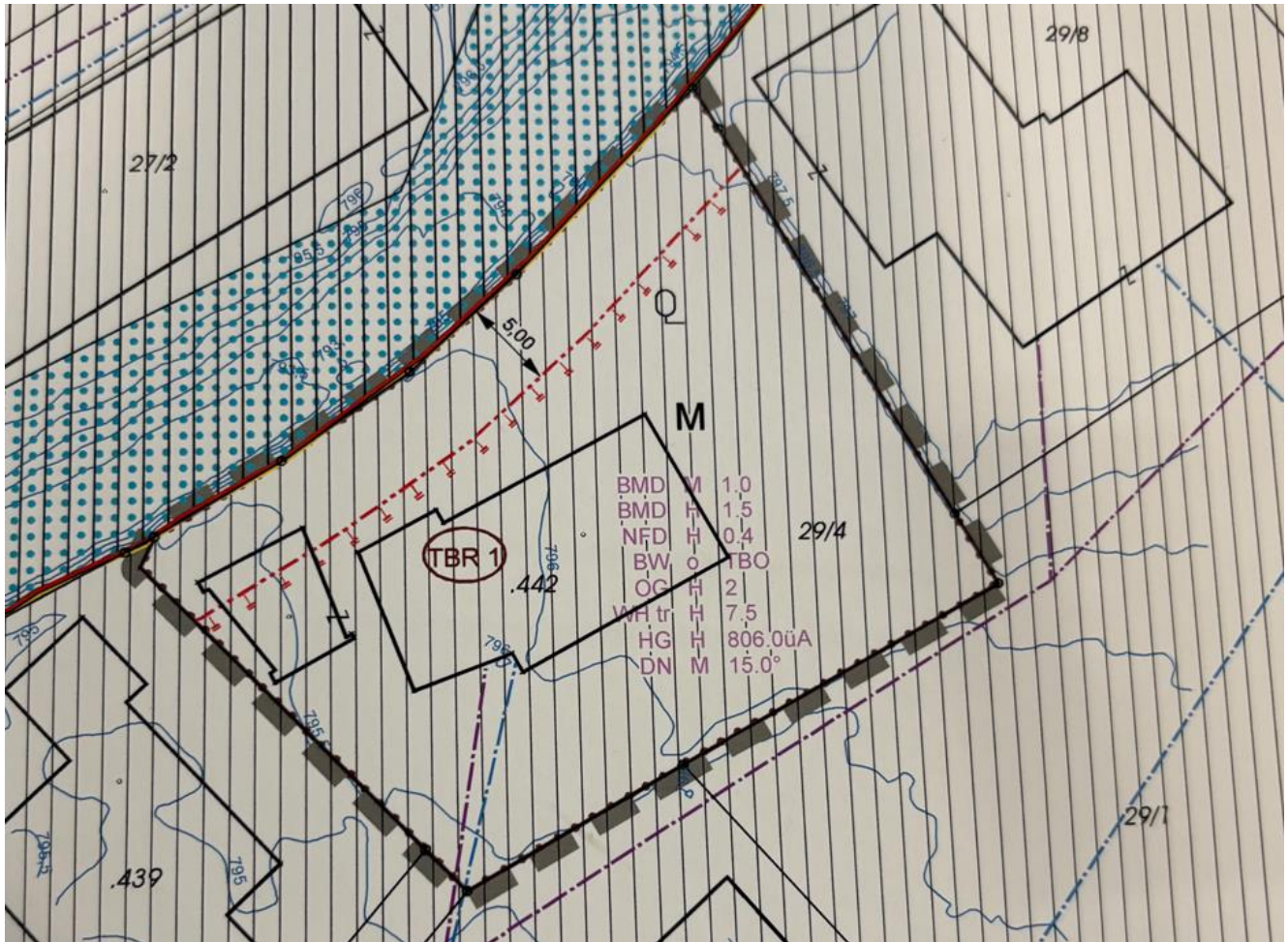


Abbildung 12: Bebauungsplan 2/3 (v. 24.03.2021)



**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
 Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
 März 2025

**Musterlegende gemäß TROG 2016**  
**Planungsbereich - Bebauungsplan**  
 Abgrenzung Planungsbereich

**Fluchtlinien**  
 V...V...V...V... § 59(1) Baufluchtlinie (gilt nur oberirdisch)  
 I...I...I...I... § 59(3) Baugrenzlinie  
 I...I...I...I... § 59(3) Absolute Baugrenzlinie (gilt nur oberirdisch)  
 zur Gewährleistung eines Retentionsraums oder zur Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen

**Bebauungsregeln**

**BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE**

BW o	§ 60(3)	Offene Bauweise
BW k	§ 60(3)	Gekuppelte Bauweise
BW g	§ 60(2)	Geschlossene Bauweise
BW b	§ 60(4)	Besondere Bauweise
BW b(+u)	§ 60(4)	Besondere Bauweise, Gebäudestufungs- und Festlegungen gelten auch für unterirdische Gebäude
TBO	§ 60(1)	Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1)
0,4	§ 56(3)	Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1) a

**NUTZFLÄCHE/BAUDICHTEN**

NF	§ 56(3)	Nutzfläche
NFD	§ 61(5)	Nutzflächendichte
BMD	§ 61(2)	Baumassendichte
BBD	§ 61(4)	Bebauungsdichte
BBD (+u)	§ 61(4)	Bebauungsdichte, zusätzlich auch gültig für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
M		Mindestfestlegung
H		Höchstfestlegung

**BAUPLATZGRÖßEN**  
 höchstzulässige Bauplatzgröße

**BAUHÖHEN/HÖHENLAGE**

HG	§ 62(1)	oberster Gebäudepunkt
HB		oberster Punkt sonstiger baulicher Anlagen
WH xx	§ 62(2)	Wandhöhe (Angabe in relativem Maß in Metern, z.B. WH H 7 m) xx ... Art Wandhöhe (optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, ns ... nordseitig, fa ... fälseitig bzw. mA ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite z.B. fälseitig)
WA xx	§ 62(1)	oberer Wandabschluss (Angabe in absolutem Höhenmaß, z.B. WA H 510 m ü.A.) xx ... Angabe der besonderen Art von oberen Wandabschlüssen (optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, ns ... nordseitig, fa ... fälseitig bzw. mA ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite z.B. fälseitig)
OKRD	§ 62(2)	Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschosses oder der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne unterirdischer Geschosse)
ÖG	§ 62(4)	Oberirdische Geschosse
M		Mindestzulässige Bauhöhe
H		Höchstzulässige Bauhöhe
Z		Zwingende Bauhöhe
HL xxx m ü.A.	§ 62(7)	Höhenlage in Metern über Adria
HL xxx m ü.FP	§ 62(7)	Höhenlage in Metern über Fixpunkt
+575.00	§ 62(1)	Höhenbezugspunkt (Fixpunkt, Höhenangabe in Metern über Adria)

**DACHNEIGUNG/FIRSTRICHTUNG**

DN nn*	§ 56(3)	Dachneigung Hauptgebäude überwiegend in Grad
M		mindestzulässige Dachneigung
H		höchstzulässige Dachneigung
Z		zwingende Dachneigung

**Ergänzende Textliche Festlegungen**  
 § 56(3) Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstrukturen, Dachlandschaften und dgl.  
 n ... Zähler zur Definition der textlichen Festlegungen  
 1 ... zwingende Dachform Hauptgebäude: Satteldach, Fotovoltaik- und Solaranlagen sind bündig in die Dachhaut zu integrieren; Überwiegende Dachneigung des Hauptgebäudes gemäß Festlegung

**Planungsbereich - Ergänzender Bebauungsplan**  
 Planungsbereich  
 Bebauungsplan mit erg. Bebauungsplan - Kombinierte Festlegungen  
 Ergänzende Informationen in Bebauungsplänen

**Infrastruktur, Katastrophen- und Immissionschutz**  
 Verkehrsinfrastruktur  
 Überörtliches Straßennetz

LDSTR-B 171 Landesstraße - B (Anlage 2 Tiroler Straßengesetz) mit Hinweis auf Schutzbereich (§ 49 Tiroler Straßengesetz)

**Ver- und Entsorgungsinfrastruktur**  
 Energieversorgungsanlagen

KBK 25 KV-E Elektrisches Erdkabel mit Schutzbereich (§ 4 TEG od. § 2 Starkstromweggesetz 1968)

**Transportleitungen**  
 TIGAS GAS Gasleitung mit Hinweis auf Sicherheitsbereich (§ 7 GWG 2011)

**Wasserversorgung**  
 TW Trinkwasserleitung (Hauptleitung)

**Abwasserentsorgung**  
 Gemeindefkanal (§ 2 TKG 2000)

**Nutzungsbeschränkungen**  
 Naturgefahren

Grenze des Raumrelevanten Bereiches  
 Gelbe Gefahrenzone - Wildbach  
 Rote Gefahrenzone - Wildbach  
 Überflutungsfläche 300-jährliches Hochwasser oder Extremereignis (Restrisikogebiet)  
 Blauer Funktionsbereich - Hochwasser

**Quellen, Brunnen, Oberflächengewässer**  
 fließendes Gewässer (Flächendarstellung)

Abbildung 13: Bebauungsplan 3/3 (v. 24.03.2021)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

## Gefahrenzonendarstellung

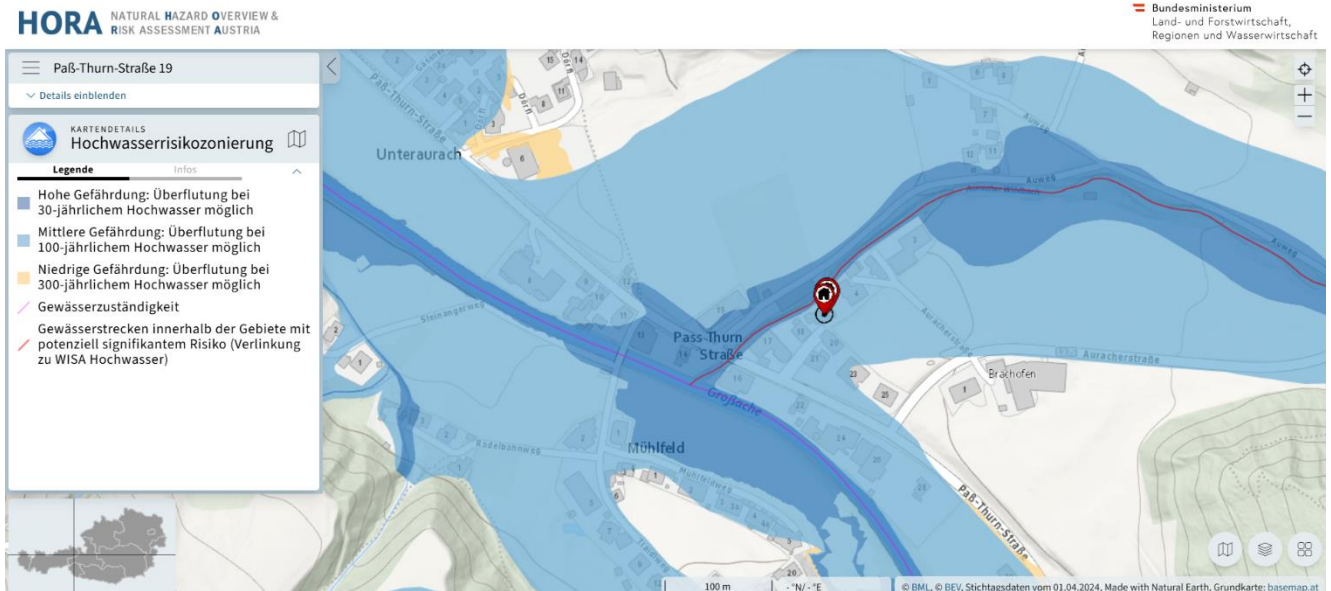


Abbildung 14: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 11.02.2025)

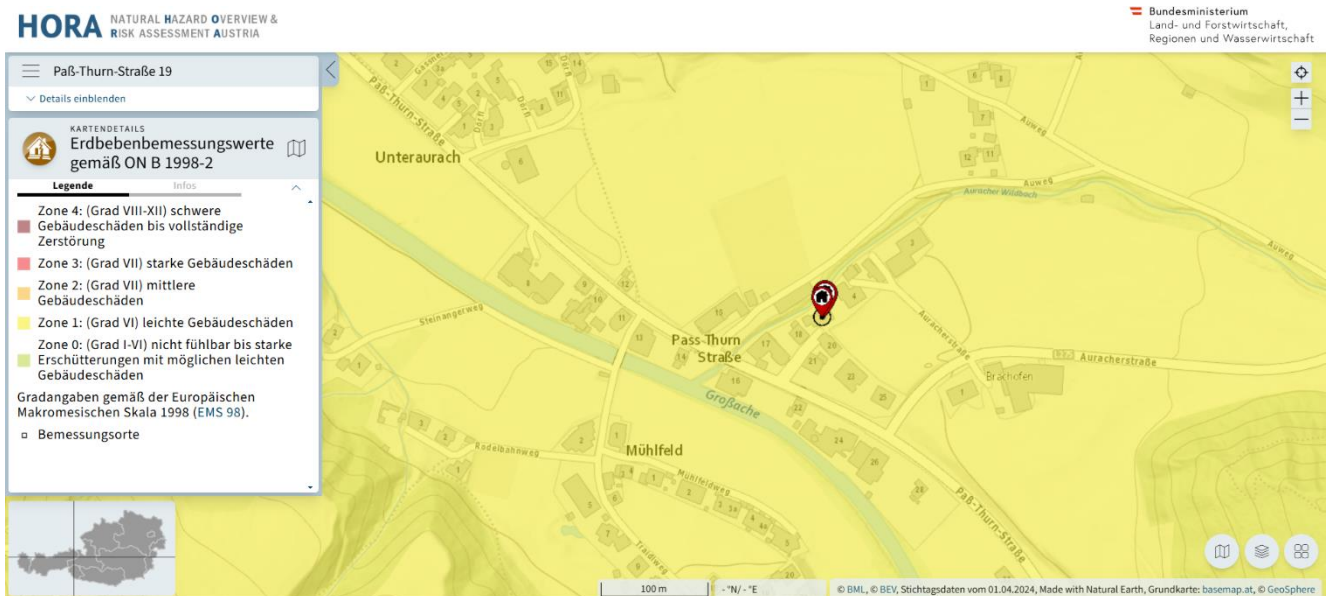


Abbildung 15: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 11.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
 Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
 März 2025

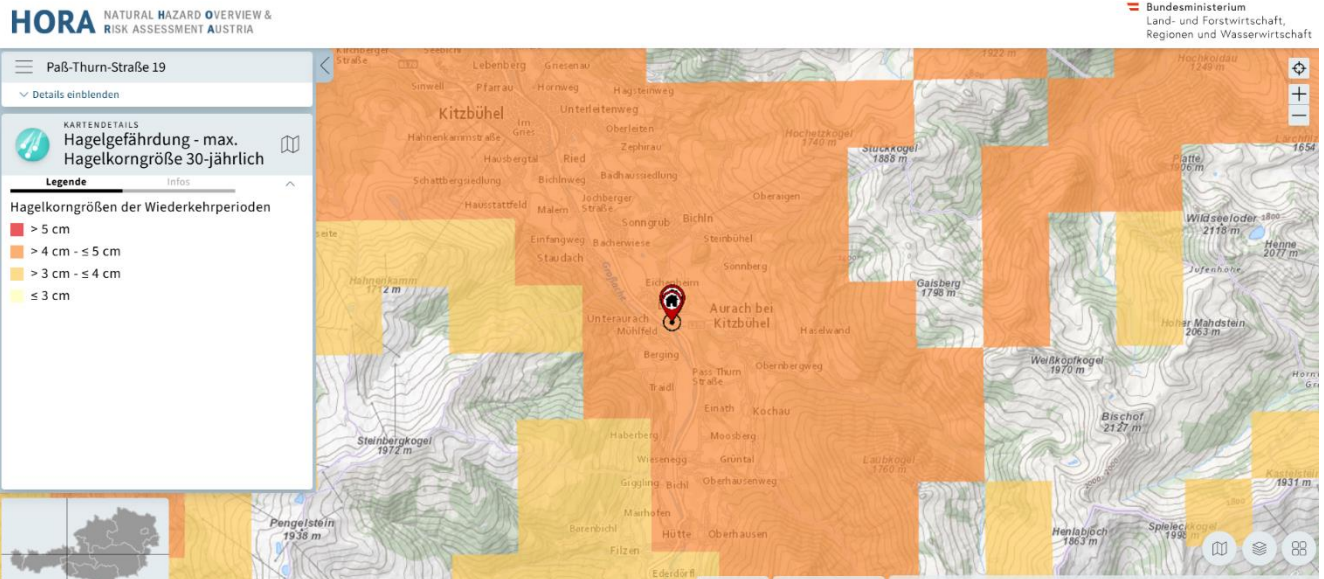


Abbildung 16: Hagelrisiko (eHORA, v. 11.02.2025)

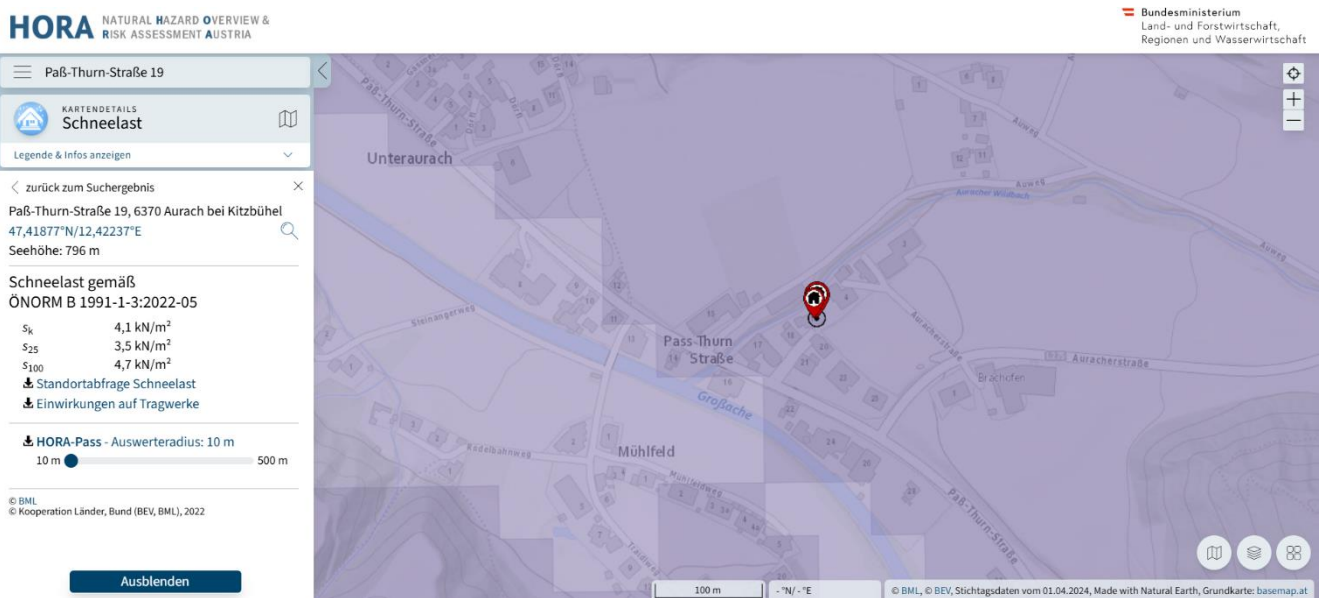


Abbildung 17: Schneelast (eHORA, v. 11.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

# HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

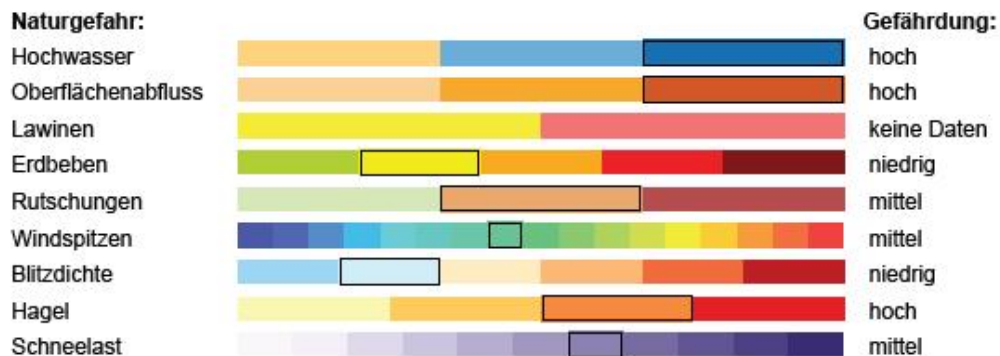
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

## HORA-Pass

Adresse: Paß-Thurn-Straße 19, 6370 Aurach bei Kitzbühel  
Seehöhe: 796 m  
Auswerteradius: 100 m  
Geogr. Koordinaten: 47,41877° N | 12,42237° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.






HORA-Pass 47,41877° N; 12,42237° O; Datum: 11.02.2025

Seite 1 / 2






Abbildung 18: HORA Pass (1/2) (eHORA, v. 11.02.2025)

**Legende und weiterführende Informationen**


















**Hochwasser**

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



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

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




**Windspitzen [km/h]**

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







**Lawinen**

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





**Rutschungen**

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












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

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




**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

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

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

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

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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

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

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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

Abbildung 19: HORA Pass (2/2) (eHORA, v. 11.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

## Verdachtsflächenkataster

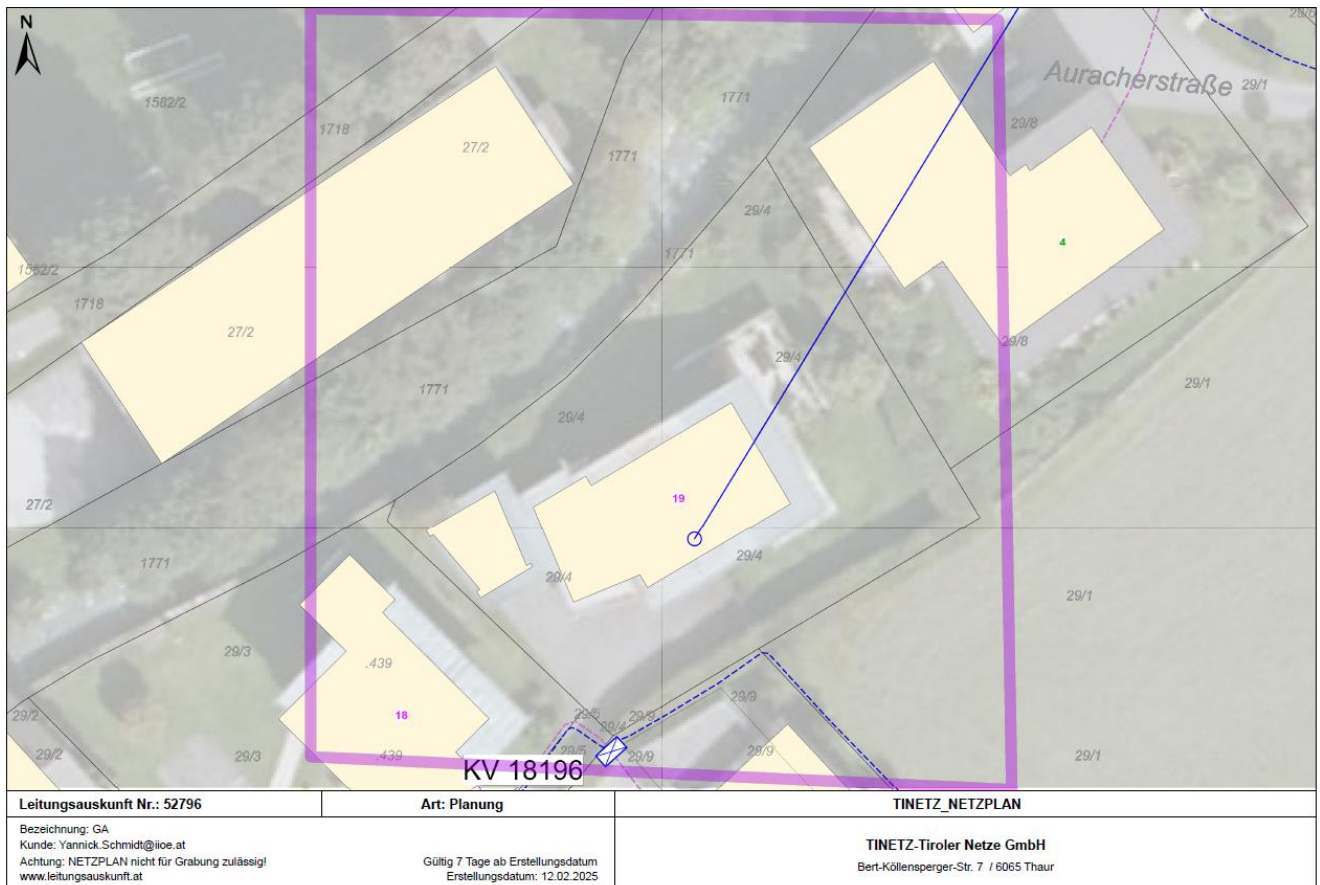


*Abbildung 20: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 11.02.2025)*

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
 Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
 März 2025

## Leitungsauskunft



(c) TINETZ-Tiroler Netze GmbH - A3 Querformat

Plangrundlagen: Naturbestandskarte der Stadt Innsbruck, Digitale Katastermappe des BEV, Orthofotos Land Tirol

Seite 2 / 2

### Legende – TINETZ STROM

LA Anfragefläche

TINETZ – Netzplan	
<b>(Erd-) Kabel</b>	
<span style="color: red;">- - - -</span>	Hochspannung (> 1000 V)
<span style="color: blue;">- - - -</span>	Niederspannung (< 1000 V)
<span style="color: grey;">- - - -</span>	Reservekabel
<span style="color: purple;">- - - -</span>	Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK)
<b>Freileitung</b>	
<span style="color: red;">— — — —</span>	Hochspannung (> 1000 V)
<span style="color: blue;">— — — —</span>	Niederspannung (< 1000 V)
<span style="color: purple;">— — — —</span>	Leitung Fremd
<b>Allgemein</b>	
<span style="color: red;">■</span>	Kraftwerk, Umspannwerk
<span style="color: red;">●</span>	Trafostation
<span style="color: blue;">◇</span>	Freileitungsmast
<span style="color: blue;">○</span>	Dachständer
<span style="color: purple;">□</span>	Kabelverteiler

TINETZ – Lageplan	
<b>(Kabel-) Trasse</b>	
<span style="color: green;">— — — —</span>	gemessen bei offenem Graben Lagegenauigkeit: ± 0,5 m
<span style="color: purple;">— — — —</span>	gemessen bei geschlossenem Graben Lagegenauigkeit: ± 1,5 m
<span style="color: brown;">— — — —</span>	konstruiert bzw. geortet Lagegenauigkeit: Aufgrund der Erhebungsmethode ist mit entsprechenden Lageabweichungen zu rechnen
<span style="color: red;">- - - -</span>	Lage unbekannt
<span style="color: purple;">- - - -</span>	Trasse Fremd (Lage unbekannt)
<b>Verrohrung</b>	
<span style="color: grey;">= = = =</span>	Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch
<span style="color: grey;">- - - -</span>	LWL-Schlauch (nicht lagerichtig)
<b>Messpunkte</b>	
<span style="color: red;">⊗</span>	Freileitungsmast
<span style="color: purple;">⊗</span>	Kabelverteiler
<span style="color: purple;">K</span>	Kabelmerkstein
<span style="color: blue;">KG</span>	Gewässerquerung
<span style="color: blue;">⊗</span>	Kanaldeckel/Gully
<span style="color: blue;">HY</span>	Hydrant
<span style="color: blue;">TW</span>	Wasserschieber
<span style="color: blue;">G</span>	Gasschieber
<b>Elemente zur Orientierung</b>	
<span style="color: grey;">— — — —</span>	Gebäude
<span style="color: grey;">— — — —</span>	Mauer, Einfriedung
<span style="color: grey;">□ □ □ □</span>	Randstein
<span style="color: grey;">— — — —</span>	Asphalttrand, Wegrand
<span style="color: grey;">+ + + +</span>	Zaun

Stand: September 2023

Abbildung 21: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 12.02.2025)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

## Grundrisse - Altbestand<sup>20</sup>

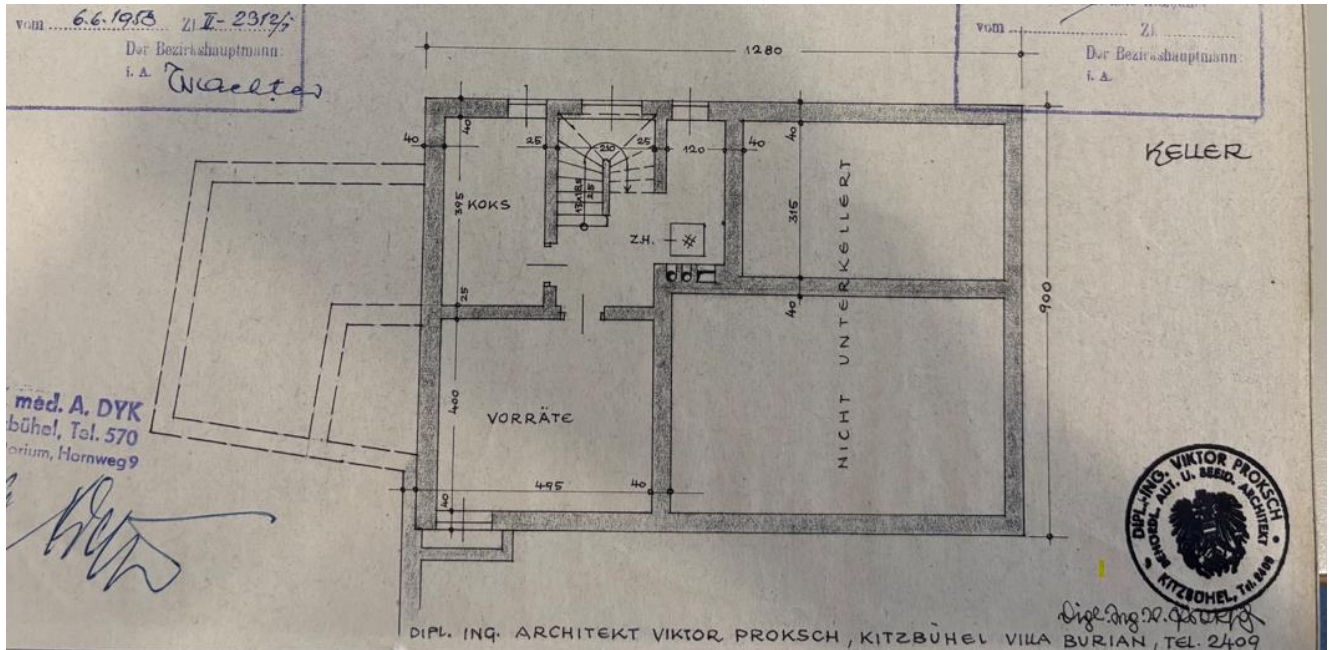


Abbildung 22: Grundriss Keller

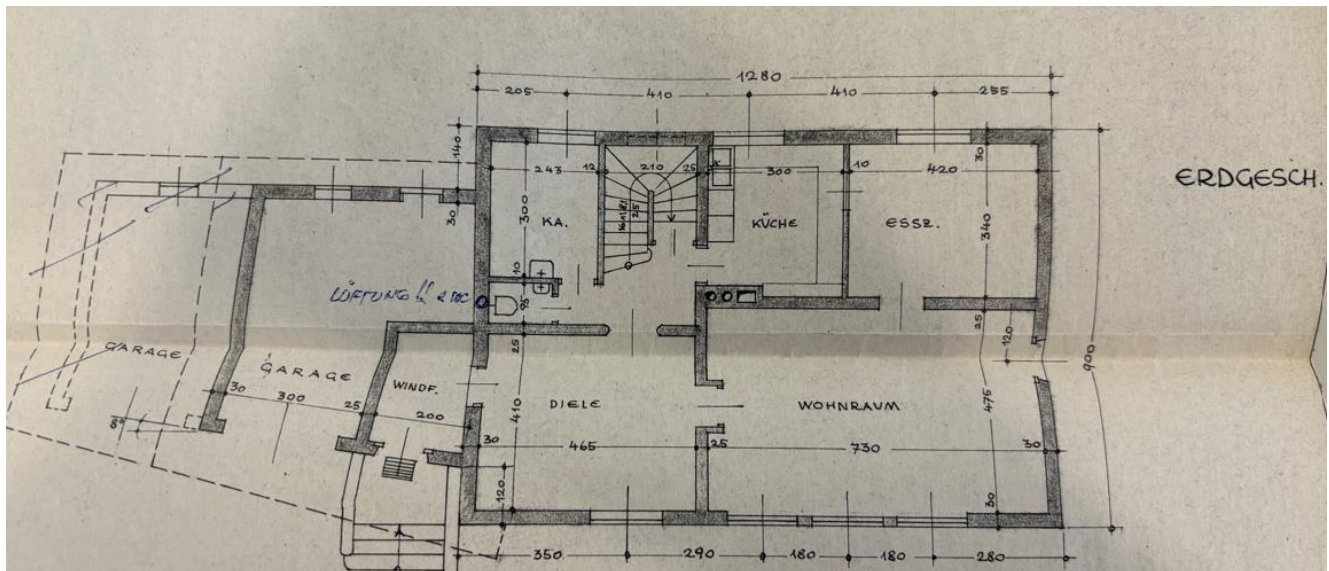


Abbildung 23: Grundriss Erdgeschoss

<sup>20</sup> Quelle Einreichplanung mit Änderungen (v. 06.06.1958)







**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

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



*Abbildung 26: Außenansicht (1/20)*



*Abbildung 27: Außenansicht (2/20)*



*Abbildung 28: Außenansicht (3/20)*



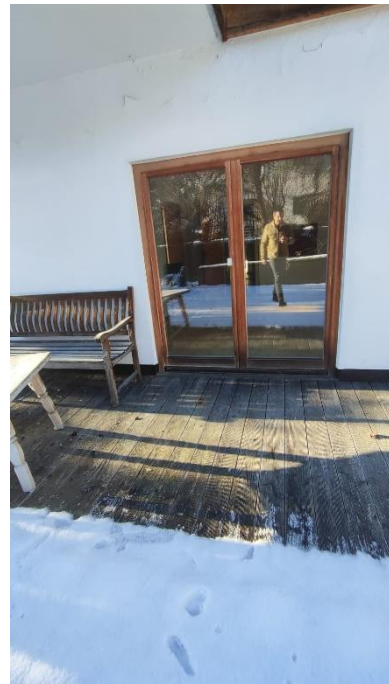
*Abbildung 29: Außenansicht (4/20)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 30: Außenansicht (5/20)*



*Abbildung 31: Außenansicht (6/20)*



*Abbildung 32: Außenansicht (7/20)*



*Abbildung 33: Außenansicht (8/20)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 34: Außenansicht (9/20)*



*Abbildung 35: Außenansicht (10/20)*



*Abbildung 36: Außenansicht (11/20)*



*Abbildung 37: Außenansicht (12/20)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 38: Außenansicht (13/20)*



*Abbildung 39: Außenansicht (14/20)*



*Abbildung 40: Außenansicht (15/20)*



*Abbildung 41: Außenansicht (16/20)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 42: Außenansicht (17/20)*



*Abbildung 43: Außenansicht (18/20)*



*Abbildung 44: Außenansicht (19/20)*



*Abbildung 45: Außenansicht (20/20)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 46: Einliegerwohnung (1/6)*



*Abbildung 47: Einliegerwohnung (2/6)*



*Abbildung 48: Einliegerwohnung (3/6)*



*Abbildung 49: Einliegerwohnung (4/6)*



**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 50: Einliegerwohnung (5/6)*



*Abbildung 51: Einliegerwohnung (6/6)*



*Abbildung 52: Keller (1/7)*



*Abbildung 53: Keller (2/7)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 54: Keller (3/7)*



*Abbildung 55: Keller (4/7)*



*Abbildung 56: Keller (5/7)*



*Abbildung 57: Keller (6/7)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 58: Keller (7/7)*



*Abbildung 59: Erdgeschoss (1/20)*



*Abbildung 60: Erdgeschoss (2/20)*



*Abbildung 61: Erdgeschoss (3/20)*

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



Abbildung 62: Erdgeschoss (4/20)



Abbildung 63: Erdgeschoss (5/20)



Abbildung 64: Erdgeschoss (6/20)



Abbildung 65: Erdgeschoss (7/20)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



Abbildung 66: Erdgeschoss (8/20)

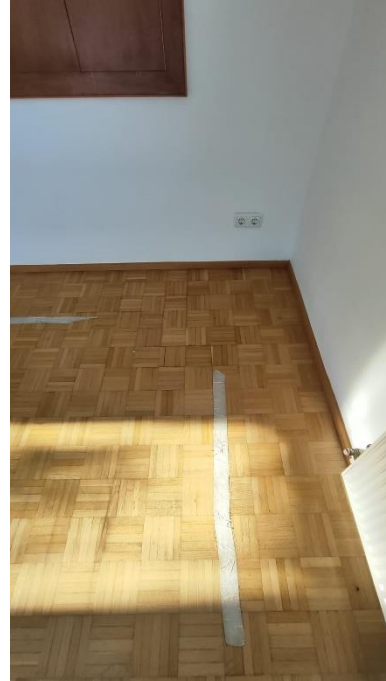


Abbildung 67: Erdgeschoss (9/20)



Abbildung 68: Erdgeschoss (10/20)



Abbildung 69: Erdgeschoss (11/20)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



Abbildung 70: Erdgeschoss (12/20)



Abbildung 71: Erdgeschoss (13/20)



Abbildung 72: Erdgeschoss (14/20)



Abbildung 73: Erdgeschoss (15/20)

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 74: Erdgeschoss (16/20)*



*Abbildung 75: Erdgeschoss (17/20)*



*Abbildung 76: Erdgeschoss (18/20)*



*Abbildung 77: Erdgeschoss (19/20)*

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

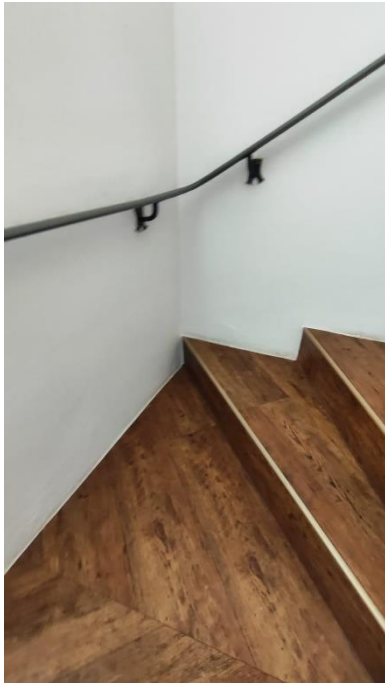


Abbildung 78: Erdgeschoss (20/20)



Abbildung 79: Obergeschoss (1/21)



Abbildung 80: Obergeschoss (2/21)



Abbildung 81: Obergeschoss (3/21)



## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19°, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

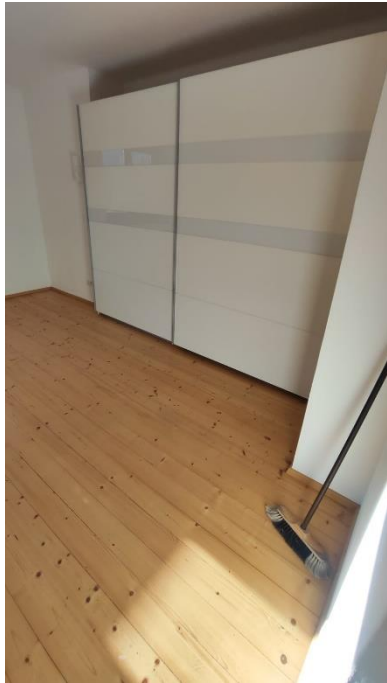


Abbildung 82: Obergeschoss (4/21)



Abbildung 83: Obergeschoss (5/21)



Abbildung 84: Obergeschoss (6/21)



Abbildung 85: Obergeschoss (7/21)

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19°, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



Abbildung 86: Obergeschoss (8/21)



Abbildung 87: Obergeschoss (9/21)



Abbildung 88: Obergeschoss (10/21)



Abbildung 89: Obergeschoss (11/21)

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 90: Obergeschoss (12/21)*



*Abbildung 91: Obergeschoss (13/21)*



*Abbildung 92: Obergeschoss (14/21)*



*Abbildung 93: Obergeschoss (15/21)*

**Verkehrswertgutachten**

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 94: Obergeschoss (16/21)*



*Abbildung 95: Obergeschoss (17/21)*



*Abbildung 96: Obergeschoss (18/21)*



*Abbildung 97: Obergeschoss (19/21)*

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19, A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025



*Abbildung 98: Obergeschoss (20/21)*



*Abbildung 99: Obergeschoss (21/21)*

## Verkehrswertgutachten

Grundstück mit Altbestand / Entwicklungsliegenschaft  
Paß-Thurn-Straße 19", A-6371 Aurach bei Kitzbühel  
März 2025

### Flächenzusammenstellung - Bestandsgebäude

#### Zusammenstellung der Flächen

<b>Etage</b>	<b>Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup> (rechnerisch ermittelt)</b>
<b>Bezeichnung:</b>	
Kellergeschoss	64,00
Erdgeschoss, inkl. Anbau/Garage	200,40
Obergeschoss	115,20
<b>Summe</b>	<b>379,60</b>

*Abbildung 100: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen*