
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 30.04.2026
Az.: 3 E 4794/25 f
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung W 9 inkl. Kellerabteil** in A-6370 Kitzbühel, Stegerwiese 27.

Katastralgemeinde:	Kitzbühel Land
Grundstücksnummer:	2685/4
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82107
Einlagezahl:	1228
Wohnungseigentum:	Frau Irina Jantovska: WEG-Anteile 93/3.530 BLNr.: 68 Herr Zinoviy Linve: WEG-Anteile 93/3.530 BLNr.: 69 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W 9)
Eigentümer:	Irina Jantovska, Zinoviy Linve
zum Wertermittlungstichtag:	20.01.2026

Verkehrswert der Wohnung W 9 (ohne Zubehör):

351.000, -- Euro

(in Worten: dreihunderteinundfünfzigtausend Euro)

Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs:

4.000, -- Euro

(in Worten: viertausend Euro)

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 70 Seiten, davon 26 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für das Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	15
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen	15
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	19
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte.....	20
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	22
5. Bestandsrechte	22
6. Sonstige rechtliche Angaben	23
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	24
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage	24
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	25
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	27
4. Erschließungszustand des Grundstücks	28
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	30
1. Gebäudeeckdaten.....	30
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	30
3. Gebäudezustand.....	34
4. Sonstige Informationen zum Objekt	35
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	36
1. Allgemeines.....	36
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	37
3. Bodenwertermittlung.....	37
4. Ableitung des Sachwertes.....	39
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	39
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	39
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	40
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	41
4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung W 9 (ohne Zubehör)	41
5. Ableitung des Verkehrswertes	42
6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten	43
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	44

H. ANLAGEN.....	45
Lage im Raum	46
Grundbuchauszug.....	48
Katastralmappenauszug.....	50
Flächenwidmungsplan.....	51
Umgebungslärmkarte.....	52
Gefahrenzonendarstellung.....	53
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren).....	55
Altlastenkataster	57
Leitungsauskunft	58
Grundriss Wohnung.....	59
Grundriss Untergeschoss	60
Lageplan	61
Bilddokumentation (gem. Eindrücken der Objektbegehung)	62
Flächenzusammenstellung	69
Sachwertberechnung W 9	70

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer, Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Sparkasse der Stadt Kitzbühel Bahnhofstraße 6 A-6370 Kitzbühel <i>vertreten durch:</i> Dwyer-Embacher-Lechner Rechtsanwälte St. Johanner Straße 49a/15 A-6370 Kitzbühel
Verpflichtete Partei	Irina Jantovska Strehleranger 15 D-81735 München <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Irina Jantovksa Strehleranger 15 D-81735 München WEG-Anteile 93/3.530 B-LNr. 68 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 9) Zinoviy Linve Sauerbruchstraße 52a D-81735 München WEG-Anteile 93/3.530 B-LNr. 68 (verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 9) zusammen: 186/3.530 (resp. 93/1.765) WEG-Anteile.
Auftrag vom:	14. Dezember 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Auftragsgemäß erfolgte eine Bewertung der gesamten bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W9. Sollte indes nur ein ideeller Hälfteanteil der Top W9 versteigerungsgegenständlich sein, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung dahingehend anzupassen. Bewertet werden der <u>anteiligen</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen

	Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top 9), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	20.01.2026 (Datum der Lokalaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Tiroler Bauordnung 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Exekutionsordnung (EO), Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012), Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Erscheinung), Einschlägige Fachliteratur, Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln, Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien, Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch), Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 05.03.2026, Mailverkehr vom 12.03.2026), Auskünfte der Stadt Kitzbühel, Finanzverwaltung/Steuerabteilung (Mail v. 12.03.2026), Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 20.01.2026), Grundbuchauszug EZ 1228 (v. 24.06.2026; Auszug beschränkt auf die

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

bewertungsgegenständlichen Anteile),

TZ 787/1976 Kaufvertrag- und Wohnungseigentumsvertrag (v. 25.02.1976),

TZ 787/1976 Nutzwertgutachten (v. 24.02.1976),

TZ 3090/2018 Kaufvertrag Wohnung W 9 Eheleute Schenk // Linve & Jantovska (v. 24.05.2018),

TZ 1280/1913 Recht des Geh- und Fahrweges,

TZ 789/1970 Recht des Geh- und Fahrweges,

TZ 597/1975 Miteigentumsrecht zu 1663/7740 Anteilen an EZ 1513,

TZ 646/1976 Recht des Geh- und Fahrweges,

TZ 2487/1977 Recht des Geh- und Fahrweges,

TZ 1783/1963 REALLAST der Verpflichtung zur Abzäunung,

TZ 708/1974 Dienstbarkeit des Anschlusses und der Mitbenützung des Abwasserkanales,

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Bauansuchen (Zl. 3056/1965) zur Errichtung von 5 Wohnblöcken (A, B, C, D, E) E+2, (v. 02.12.1964),
- Verhandlungsniederschrift (Zl. 3056/1965) für die 5 Wohnblöcke (A, B, C, D, E), (v. 26.04.1965),
- Bescheid (Zl. 3056/2/1964) baubehördliche Genehmigung für die Errichtung von 5 Wohnblöcken (A, B, C, D, E), (v. 09.09.1965),
- Einreichpläne unter (Zl. 3056/1964) genehmigt, (v. 09.09.1965),
- Tekturpläne für den Wohnblock D, (v. 01.11.1966),
- Bauansuchen (Zl. 614/1967) zur Errichtung von 4 Wohnblöcken (A, B, C, D) E+3, je Wohnblock 24 Wohnungen, (v. 28.02.1967),
- Bescheid (Zl. 614/67) baubehördliche Genehmigung für die Errichtung von 4 Wohnblöcken (A, B, C, D), (v. 08.07.1967),
- Bescheid (Zl. 614/67) Verlängerung der Baubewilligung für die Wohnblöcke (A, B, C, D) wurde abgewiesen, (v. 17.06.1969),
- Bescheid (Zl. 614/67) Verlängerung der Baubewilligung für die Wohnblöcke (A, B, C, D), (v. 12.12.1969),
- Bescheid (Zl. 614/67) baubehördliche Genehmigung zur Errichtung von 4 Wohnblöcken (A, B, C, D) auf den Gpn. 2685/1, 2685/2, 2685/3, 2685/4, (v. 31.03.1971),
- Verhandlungsniederschrift (Zl. 614/67) für die Wohnblöcke (A, B, C, D), (v. 28.03.1972),
- Benützungsbewilligung (Zl. 814/67) für das mit den Baubescheiden Zl. 3056/2/64, Zl. 614/67 sowie Zl. 614/67 genehmigte Wohnhaus, (v. 17.04.1972),
- Bescheinigung (Zl. 739/1976) bestätigt, dass sich 24 in sich abgeschlossene Wohneinheiten in Block D befinden, (v. 11.03.1976),
- Bestätigung der Sanierungsmaßnahmen (Anbringung Vollwärmeschutz und Isolierung der Dachgeschoßdecke) mit Bescheid (Zl. 016/1967) genehmigt, (v. 17.12.1998),
- Ansuchen für Wohnhaussanierung, (v. 25.11.2004),

- Bescheid (Zl. 309/14) Amtliche Bestätigung zum Flächenwidmungsplan Gst 2685/4, gewidmet als Wohngebiet, (v. 28.02.2014).

Mikrolageplan (tiris online, v. 24.02.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 24.02.2026),

Übersichtskarte (tiris online, v. 24.02.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 24.02.2026),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 24.02.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 24.02.2026),

Umgebungslärmkarte (tiris, v. 24.02.2026),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 24.02.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 24.02.2026),

HORA-Pass (eHORA, v. 24.02.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 24.02.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 24.02.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 24.02.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 24.02.2026),

Leitungspläne (Stadtwerke Kitzbühel v. 24.02.2026),

Leitungsauskunft (TiwaG und Tinetz v. 24.02.2026),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 12/2025),

Bilddokumentation und Fotos (v. 20.01.2026),

WKO-Immobilienpreisspiegel 2026,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag,
- Wohnungskosten ab 01.01.2026,
- Jahresabrechnung 2024,
- Instandhaltungsvorausschau,
- Energieausweis,
- Protokoll der Eigentümerversammlung 2021, 2023, 2025.

Allesamt erhalten per Mail v. 24.02.2026 (Tigewosi).

Tag der Ortsbesichtigung:

20. Januar 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin:

Frau Irina Jantovska (Eigentümerin der Wohnung W 9),
RA Mag. Martin Lechner (rechtl. Vertretung der betreibenden Partei),
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),

sowie Vertreter der örtlichen Polizeidienststelle.

Dauer des Ortstermins: Beginn ca. 13:00 Uhr, Dauer rd. 30 Minuten.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Stadt Kitzbühel, Abteilung Finanzverwaltung/Steuerabteilung (E-Mail vom 12.03.2026), mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde Kitzbühel derzeit (Stand Mitte März) gegenüber der gesamten Liegenschaft keine Forderungen offen sind.

Genauigkeitsanforderungen
und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit

	mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. • Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	• Gem. Auskunft der WEG-Verwaltung (per Mail, 24.02.2026) belief sich der Stand der Rücklage der WEG-Gemeinschaft per 02/2026 auf 162.186,18 Euro. • Gem. WEG-Verwaltung besteht derzeit / zum Wertermittlungsstichtag <u>kein</u> gemeinschaftliches WEG-Darlehen. • Bereits im Protokoll der Eigentümerversammlung 2021 (v. 07.10.2021) wurde festgehalten, dass im Bereich der Hauszugangstreppen bzw. der Flügelmauern Sanierungsbedarf besteht. Ein konkreter Umsetzungsbeschluss lag damals jedoch noch nicht vor, vielmehr sollte zunächst ein konkretes Angebot für eine nachhaltige Sanierungsvariante eingeholt und den Eigentümern in weiterer Folge zur Beschlussfassung vorgelegt werden. • Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 (v. 04.07.2023) wurde ebenso keine Durchführung konkreter Sanierungsmaßnahmen beschlossen, sondern die TIGEWOSI mit der Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzepts beauftragt. Die dort angeführten Maßnahmen und Grobkostenschätzungen dienten ausdrücklich als Diskussionsgrundlage. • Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 (v. 20.02.2025) wurde das ausgearbeitete Sanierungskonzept sodann im Detail vorgestellt. Dieses umfasst insbesondere eine Fassadendämmung (WDVS), den Austausch der Fenster und Eingangstüren, eine Kellerdeckendämmung, die Erneuerung der Garagentore sowie die Erneuerung der Gebäudezugänge. Die hierfür ausgewiesenen Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 1.187.200, -

Euro (brutto). Nach Abzug einer im Protokoll dargestellten möglichen² Förderung des Landes Tirol von ca. 241.959, - Euro ergäbe sich eine einmalige Sondervorschreibung von ca. 945.240, - Euro. Für die bewertungsgegenständliche Wohnungen mit ca. 79 m² wurde dabei eine Sondervorschreibung von ca. 42.100, - Euro ausgewiesen. Alternativ wurde bei Finanzierung über ein gefördertes Darlehen eine monatliche Zusatzzahlung von rd. 350, - Euro genannt. Eine konkrete Beschlussfassung erfolgte jedoch abermals nicht.

- Ebenfalls im Protokoll (v. 20.02.2025) wurde eine Balkonerweiterung erörtert. Die hierfür dargestellten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 431.086, - Euro (brutto). Für Wohnungen mit ca. 79 m² wurde diesbezüglich eine einmalige Sondervorschreibung von rd. 19.200, - Euro bzw. bei Darlehensfinanzierung eine monatliche Zusatzzahlung von ca. 164,- Euro angeführt. Für den Fall, dass die Balkonerweiterung nicht beschlossen wird, wurde im Protokoll festgehalten, dass eine Erneuerung der Holzbrüstungen erforderlich wäre; hierfür wurden Kosten von ca. 25.000, - Euro netto (insgesamt) genannt.
- Nach dem vorgelegten Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 (v. 20.02.2025) wurden die vorstehend angeführten **umfangreichen Maßnahmen jedoch von den Eigentümern nicht abschließend beschlossen**. Vielmehr wurde ausdrücklich festgehalten, dass sowohl hinsichtlich des Sanierungskonzepts „Gebäudehülle“ als auch hinsichtlich der Balkonerweiterung jeweils ein Umfragebogen versendet werden soll. Die unterfertigte Rückübermittlung war bis spätestens 20.06.2025 vorgesehen. Das **Umlaufverfahren** zur Beschlussfassung wurde gem. Auskunft der Hausverwaltung **negativ** abgeschlossen. Der vorgesehene **Beschluss wurde somit nicht gefasst** (Auskunft der Hausverwaltung per Mail v. 28.04.2026).
- Gemäß Vorausschau der Hausverwaltung für das Jahr 2026 (v. 18.11.2025) ist die Sanierung der Gebäudezugänge inkl. Eingangsportale im aktuellen Jahr geplant. Die geschätzten Kosten für diese Arbeiten belaufen sich auf rd. 90.000, - Euro und können voraussichtlich aus der Rücklage heraus bedient werden. Laut Hausverwaltung handelt es sich hierbei um eine Instandhaltungsmaßnahme, die durchgeführt werden sollte. Auch hier wurde der Beschluss nicht gefasst (Auskunft der Hausverwaltung per Mail v. 28.04.2026).

Zusammenfassung / Conclusio:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist zwischen bereits konkret vorgesehenen Maßnahmen und bloßen Vorüberlegungen zu unterscheiden. Während bereits seit dem Jahr 2021 Sanierungsbedarf im Bereich der Hauszugänge thematisiert wurde, wurde im Jahr 2023 zunächst lediglich die Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzepts beschlossen. Im Zuge der Eigentümerversammlung vom 20.02.2025 wurden sodann weitergehende Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle sowie eine mögliche Balkonerweiterung detailliert vorgestellt und kostenmäßig dargestellt; eine abschließende Beschlussfassung ist gem. Auskunft der Hausverwaltung negativ ausgefallen (Mail v. 28.04.2026).

² Möglich gem. Wortlaut des Protokolls, der unterfertigende SV hat dahingehend auftragsgemäß keine Prüfung unternommen!

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend des Stichtagsprinzips (keine Beschlussfassung zum Stichtag!) davon ausgegangen, dass ausschließlich kleinere nötige Instandhaltungen vorgenommen werden und diese von der Rücklage gedeckt werden können. Die darüber hinaus erörterten Maßnahmen betreffend Fassadendämmung, Fenster- und Eingangstürentausch, Kellerdeckendämmung, Garagentore sowie Balkonerweiterung sind zwar inhaltlich bereits konkret untersucht und kostenmäßig dargestellt, wurden nach dem vorliegenden Aktenstand jedoch von den Eigentümern abgelehnt.

Generell ist anzumerken, dass derartige größere Maßnahmen bei einem WEG-Objekt mit entsprechendem Alter wie im vorliegenden Fall als weitgehend marktüblich einzustufen sind. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter (insb. wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage) ausreichend berücksichtigt, sodass dahingehend kein gesonderter Wertansatz (weiterer Abschlag) zu erfolgen hat. Es ist davon auszugehen, dass in der Zukunft das Objekt weiter ertüchtigt werden muss. Die **angedachten Maßnahmen** wie Fassadendämmung (WDVS), Austausch der Fenster und Eingangstüren, Kellerdeckendämmung, Erneuerung der Garagentore etc. **wären jedoch nicht nur eine laufende Instandhaltung, sondern eine Verbesserung/Modernisierung**, die dann auch die Verlängerung der Restnutzungsdauer, Reduzierung der Betriebskosten, Erhöhung der angenommenen Normalherstellungskosten etc. zur Folge hätte. Das heißt es ergäbe sich ohnehin nicht zwingend ein signifikanter Abschlag ausgehend vom ermittelten Verkehrswert (da die zu erwartenden Kosten einem erhöhten Nutzen wie bspw. der Einsparung von Betriebskosten, generelle Aufwertung etc. gegenübergestellt werden müssten).

Potenzielle Erwerber müssen sich jedoch bewusst sein, dass derartige Sonderumlagen zur Modernisierung konkret angedacht sind und ggf. bereits kurz nach Versteigerung des Objektes schlagend werden können. Zum Stichtag besteht dahingehend jedoch keine Beschlussfassung und im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung kann (und darf) das Ergebnis zukünftiger Eigentümerversammlungen nicht vorweggenommen werden.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

Gemäß Abrechnung für das Jahr 2024 beliefen sich die Betriebskosten (exkl. Heiz- und Verwaltungskosten) für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 auf insgesamt 1.408,20 Euro (sohin rd. 1,50 Euro/m² p.M.). Die anteiligen Heizkosten beliefen sich 2024 auf 586,11 Euro (somit rd. 0,63 Euro/m² p.M.). Von der Hausverwaltung wurde uns die Vorschreibung der Kosten für das Jahr 2026 übermittelt (per Mail v. 24.02.2026). Diese umfasst insbesondere die Kostenpositionen Instandhaltung mit 78,53 Euro; Verwaltung mit 20,94 Euro; Betriebskosten mit 118,13 Euro; Heizung mit 58,93 Euro sowie die jeweils anfallende Umsatzsteuer. Die monatlichen Kosten für die gegenständliche Wohnung belaufen sich auf 276,53 Euro (netto).

Die Aufstellung setzt sich wie folgt zusammen:

- Instandhaltung: 83,71 Euro
 - Verwaltung: 20,94 Euro
 - Betriebskosten: 118,13 Euro
 - Heizung: 58,93 Euro
-

Die Betriebskosten können somit als marktüblich eingestuft werden.

- Umfang der Besichtigung:
- Gebäude von außen,
 - Außenanlagen,
 - Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
 - Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung Top 9 sowie dazugehöriges (mitparifiziertes) Kellerabteil,
 - Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 24.02.2026 bestehen im C-Lastenblatt³ folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 1783/1963: **Reallast der Verpflichtung zur Abzäunung des** Gst. 2685/4 für Gst. 2660/5 in EZ 2660/4 in EZ 1689

Diese Eintragung geht auf den Kaufvertrag v. 1963-09-13 zurück. Gemäß Wortlaut des vorliegenden Vertrages ist die (damalige) Käuferin (und ihre allfälligen Rechtsnachfolger) verpflichtet entlang der Westgrenze der Gpn. 2660 und 2684/1 einen Zaun zu errichten und zu erhalten.

Da Objekte dieser Art typischerweise eine Einfriedung durch einen Zaun erhalten, wird im Rahmen der Wertermittlung dieser Eintragung folglich keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

- 2) Lfd. Nr. 2 a TZ 789/1974: **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens** auf Gst. 2685/4 gem. Pkt. V Kaufvertrag 1970-03-05 für
 - a) Gst. 2685/1 in EZ 1119
 - b) Gst. 2685/2 in EZ 1226
 - c) Gst. 2685/3 in EZ 1227
 - d) Gst. 2685/5 in EZ 1229

Die Eintragung geht auf den im Vertragspunkt V des Kaufvertrags v. 06.03.1970 zurück (Ankauf der Gst. 2685/1 bis 2685/5; hierbei handelt es sich um ein wechselseitiges uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten bzw. zu Lasten der Gpn. 2685/1, 2685/2, 2685/3 und 2685/5). Danach erfolgt die Aufschließung der auf diesen Liegenschaften errichteten Wohnhäuser über eine 7 m breite Wohnstraße; die Errichtung und Erhaltung dieser Straße ist von den jeweiligen Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern (Wohnungseigentümern) anteilig zu tragen. Zusätzlich werden wechselseitige uneingeschränkte Geh- und Fahrrechte an den im Vertrag/Lageplan bezeichneten Straßenteilen (einschließlich Umkehrplatz) eingeräumt.

Vor diesem Hintergrund wird diese Eintragung wertmäßig berücksichtigt. Ein daraus abgeleiteter Abschlag fällt jedoch nur

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

in reduziertem Umfang an, da der mit dem Wegerecht verbundene Nachteil durch dessen Funktion für die eigene Erschließung teilweise kompensiert wird.

- 3) Lfd. Nr. 6 a TZ 789/1974: Dienstbarkeit des **Anschlusses und Mitbenützung des Abwasserkanales** auf Gst. 2685/4 gem. Kauf- und Tauschvertrag 1973-10-15 samt Erklärung 1974-03-04 für:

Gst. 2660/2 in EZ 1325 Gst. 2660/7 in EZ 2043

Gst. 2685/1 in EZ 136

Gst. 2658/9 in EZ 1726

Gst. 2658/7 in EZ 2088

Gst. 2658/8 in EZ 2089

Die Eintragung betrifft die Einräumung eines Anschluss- und Mitbenützungsrechts an einem Abwasserkanal zugunsten der Gp. 2658/1, EZ 136 II, KG Kitzbühel-Land auf den Grundstücken Gp. 2685/1 bis 2685/5. Damit verbunden ist eine Verpflichtung zur anteiligen Tragung von Errichtungs- und Erhaltungskosten des gemeinsamen Abwasserkanals durch die berechnigte Liegenschaft.

Ein gesonderter Wertabschlag aus dieser Eintragung ist daher nicht vorzunehmen, da der damit allenfalls verbundene Nachteil bereits durch den oben angesetzten Abschlag bzw. die dortige Wertberücksichtigung abgegolten ist.

- 4) Lfd. Nr. 9 a TZ 646/1976: Dienstbarkeit **des Gehens und Fahrens** auf Gst. 2685/4 gem. Pkt. XXI Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1976-02-24

Diese Eintragung geht auf den Kaufvertrag v. 21./28.12.1972 zurück. Gemäß Wortlaut des vorliegenden Vertrages räumt der Verkäufer (Eigentümer des Gpn. 2685/4, 2685/3, 2685/2 und 2685/1) der Käuferin (Gp. 2685/5) jeweils für sowie deren Rechtsnachfolger die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrens ein. Mit Durchführung dieses Vertrages erwerben die Käufer 1.088/7.740 Anteile an dem Straßenstück von der Walsenbachbrücke bis zur Kaufliegenschaft sowie an dem über die kaufgegenständliche Gp. 2685/5 verlaufenden Straßenstück. Nördlich daran anschließend verläuft die Aufschließungsstraße über die Gpn. 2685/4 in EZ 1228, 2685/3 in EZ 1227, 2685/2 in EZ 1226 und 2685/1 in EZ 1119, sämtlich KG Kitzbühel-Land und im Eigentum der Verkäuferin, bis zum Bahnanschluss zur Siedlung Frieden. Zur Sicherung der Straßenbenützung räumt die Gemeinnützige Wohnungswerk Gesellschaft m.b.H. als Eigentümerin dieser Liegenschaften zugunsten der kaufgegenständlichen Gp. 2685/5 das immerwährende Geh- und Fahrrecht ein.

Bei dieser Eintragung handelt es sich um ein historisches Wegerecht für ein dahinter liegendes Grundstück. Die Eintragung

schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Einheit nicht ein und wird deshalb nicht weiter betrachtet.

- 5) Lfd. Nr. 10 a TZ 787/1976: **Dienstbarkeit der Duldung der Heizanlage und der Mitbenützung der Heizleitung** gem. Pkt. XVII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1976-02-24 auf Gst. 2685/4 für:
- a) Gst. 2685/3 in EZ 1227
 - b) Gst. 2685/2 in EZ 1226
 - c) Gst. 2685/1 in EZ 1119

Diese Eintragung geht auf Pkt. XVII des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags v. 25.02.1976 zurück. Im Zuge der damaligen Errichtung der Wohnanlage wurde auf der Gp. 2685/4 (Haus Stegerwiese 27; bewertungsgegenständliche Liegenschaft) eine zentrale Heizanlage samt Heizöltank errichtet; die übrigen Häuser der Wohnanlage wurden über Heizleitungen an diese Anlage angeschlossen. Die Mitbenützer bzw. angeschlossenen Häuser sind zur anteiligen Tragung der Erhaltungs- und Betriebskosten verpflichtet; die Kosten der Erhaltung dieser Anlage werden mit den allgemeinen Heizungskosten erfasst, wobei die Heizkosten verursachungsgerecht abgerechnet werden. Hierbei handelt es sich um eine für derartige Wohnanlagen übliche Regelung, sodass dieser Eintragung im Rahmen der vorliegenden Bewertung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 24.02.2026 bestehen im A-Blatt folgende Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen.

- 1) Lfd. Nr. 1 a TZ 1280/1913 **Recht des Geh- und Fahrweges** auf Gst. 2654 in EZ 1019 für Gst 2685/4

Diese Eintragung geht auf den Servituts-Vertrag v. 19./26.09.1913 zurück. Gem. Pkt. I und VI des vorliegenden Vertrages räumt Josef Rieser als damaliger Eigentümer der Gp. Nr. 2654 den damaligen Eigentümern der Gp. Nr. 2658/1 für sich und ihre Rechtsnachfolger das immerwährende dingliche Recht ein, über die im beigeschlossenen Lageplan bezeichneten Teile der Gp. Nr. 2654 zu fahren und zu gehen; dieses Recht ist nunmehr zugunsten von Gst. 2685/4 ausgewiesen.

Die Eintragung erfolgte gegen eine einmalige Entschädigungszahlung, wiederkehrende Zahlungen sind dem Vertrag nicht zu entnehmen! Lediglich allfällige bauliche Herstellungen, Abgrenzungen und Zaunstellungen waren von den Servitutsberechtigten auf eigene Kosten vorzunehmen.

Diese Eintragung dient der eigenen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Vertragspunkte sind als marktüblich zu erachten, sodass im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz besteht.

2) Lfd. Nr. 2 a TZ 789/1970 **Recht des Geh- und Fahrweges auf:**

- a. Gst 2685/1 in EZ 119
- b. Gst 2685/2 in EZ 1226
- c. Gst 2685/3 in EZ 1227
- d. Gst 2685/5 in EZ 1229

für Gst 2685/4.

Diese Eintragung geht auf Pkt. V des Kaufvertrags v. 19.02.1970 zurück. Danach wurde zur Sicherung der Aufschließung der auf den Gpn. 2685/1 bis 2685/5 errichteten Wohnhäuser eine im Ostteil der Liegenschaften verlaufende, 7 m breite Straße vorgesehen und zwischen den beteiligten Grundstücken wechselseitige uneingeschränkte Geh- und Fahrrechte eingeräumt. Das zugunsten der bewertungsgegenständlichen Gp. 2685/4 eingetragene Recht des Gehens und Fahrens auf den Gpn. 2685/1, 2685/2, 2685/3 und 2685/5 dient somit der eigenen Erschließung der Liegenschaft.

Hierbei handelt es sich um eine für derartige Wohnanlagen übliche Regelung; eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht notwendig, da die Rechte der eigenen Erschließung dienen.

3) Lfd. Nr. 3 a TZ 597/1975 **Miteigentumsrecht zu 1663/7740 Anteilen an EZ 1513**

Das Miteigentumsrecht zu 1663/7740 Anteilen an EZ 1513 stellt eine weitere Zuwegungsmöglichkeit dar. Hierdurch ist das Objekt sowohl von Süden als auch von Norden erreichbar. Diese zusätzliche Erschließung wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Bewertungsobjekt aus. Ein gesonderter Wertansatz erfolgt jedoch nicht, da diese Auswirkung im allgemeinen Kaufpreisniveau enthalten ist.

4) Lfd. Nr. 4 a TZ 646/1976 **Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 2685/5 in EZ 1229 für Gst 2685/4**

5) Lfd. Nr. 5 a TZ 2487/1977 **Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 2685/3 in EZ 1227 für Gst 2685/4.**

Die beiden Eintragungen lfd. Nr. 4 und 5 gehen auf den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag v. 24.02.1976 zurück. Im Zuge der vertraglichen Regelung der Aufschließung und Benützung der innerhalb der Wohnanlage gelegenen Privatstraße bzw. Wegeflächen wurden zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Gst. 2685/4 Rechte des Gehens und Fahrens auf Gst. 2685/5 in EZ 1229 sowie auf Gst. 2685/3 in EZ 1227 eingeräumt. Inhaltlich dienen diese Rechte der eigenen Erschließung bzw. Benützbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Gesamtareals.

Es handelt sich hierbei um übliche, der internen Erschließung dienende Regelung, eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der

vorliegenden Wertermittlung nicht gegeben, da die Rechte der eigenen Erschließung dienen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Außerbücherliche Leitungsrechte:

Gem. Leitungsplänen der Stadtwerke Kitzbühel (v. 24.02.2026) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Leitungen folgender Sparten:

- Schmutzwasserhauptkanal,
- Wasser,
- Strom,
- Niederspannungsleitung für Laternen.

Diese Leitungen dienen hauptsächlich der eigenen Erschließung und Versorgung der Liegenschaft, sodass im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung diesbezüglich kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Leitungen und sonstige Einbauten, die der allgemeinen Nutzung und eigenen Erschließung der Liegenschaft dienen sind als nicht wertrelevant einzustufen, sodass hierfür keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) in der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Gem. einer Leitungsabfrage bei der TIGAS (v. 24.02.2026) liegt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Leermeldung vor, sodass dies im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht weiter zu berücksichtigen ist.

Sonstiges:

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

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

Hinweis zum Mietrechts- (MRG) und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist Teil einer Wohnanlage, die von einer **gemeinnützigen Baugesellschaft unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel** errichtet wurde, eine **Vermietung ist**

(WGG):	daher unter Umständen nur sehr restriktiv möglich. Auf die einschlägigen Bestimmungen (insb. WGG und MRG) sei an dieser Stelle verwiesen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers im Vordergrund stehen dürfte.
Energieausweis:	Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden. Im vorliegenden Fall wurde uns durch die Hausverwaltung (Mail v. 24.02.2025) ein Energieausweis übermittelt, welcher am 16.07.2019 ausgestellt wurde und entsprechend bis 16.07.2029 gültig ist. Diesem sind folgende Werte zu entnehmen: <u>Energieausweis für Wohngebäude:</u> • HWB_{ref, RK}: 99,8 kWh/m²a, • Energieeffizienzklasse C, • f_{GEE}: 1,37 Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Werten sowie Erfahrungswerten für ein derartiges Gebäude ausgegangen. Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste (u.a. ist noch eine Ölheizung (2008 saniert) vorhanden und es wird gegenwärtig weder Photovoltaik noch Solarthermie genutzt).
Denkmalschutz:	Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im am Stadtrand von Kitzbühel. Das Grundstück 2685/4 weist laut gültiger Flächenwidmung (Flächenwidmungsplan, Stand 24.02.2026.) eine Flächenwidmung als Wohngebiet § 38 (1) TROG auf. Umliegende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet § 38 (1) oder als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet.

Im Bereich eines Wohngebietes dürfen gem. Wortlaut des § 38 (1) TROG, „... *Wohngebäude hierfür vorgesehene Abstellmöglichkeiten, Gebäude die der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. C zulässigen Ferienwohnungen oder Privatzimmervermietung dienen, Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und derengleichen dienen sowie Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.*“

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Straße Stegerwiese mit einem Recht der Befahrung sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 12.03.2026)) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gst. 2685/4) kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals mit Einreichung am 28.02.1967 angesucht. Die Baubewilligung erfolgte sodann am 08.07.1967.

Am 17.04.1972 erfolgte sodann die Erteilung der Benützungsbewilligung (Stadtgemeinde Kitzbühel STBAK-Zahl 614/67), mit welcher auch kleine Abweichungen nachträglich genehmigt wurden (geringfügig andere innere Raumteilung; keine wesentlichen und insbesondere keine negativ zu beurteilenden Baumaßnahmen).

Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 1972 zu datieren.**

Datenlage Bauakte:

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

- Bauansuchen (Zl. 3056/1965) zur Errichtung von 5 Wohnblöcken (A, B, C, D, E) E+2, (v. 02.12.1964),
- Verhandlungsniederschrift (Zl. 3056/1965) für die 5 Wohnblöcke (A, B, C, D, E), (v. 26.04.1965),
- Bescheid (Zl. 3056/2/1964) baubehördliche Genehmigung für die Errichtung von 5 Wohnblöcken (A, B, C, D, E), (v. 09.09.1965),
- Einreichpläne unter (Zl. 3056/1964) genehmigt, (v. 09.09.1965),
- Tekturpläne für den Wohnblock D, (v. 01.11.1966),
- Bauansuchen (Zl. 614/1967) zur Errichtung von 4 Wohnblöcken (A, B, C, D) E+3, je Wohnblock 24 Wohnungen, (v. 28.02.1967),
- Bescheid (Zl. 614/67) baubehördliche Genehmigung für die Errichtung von 4 Wohnblöcken (A, B, C, D), (v. 08.07.1967),
- Bescheid (Zl. 614/67) Verlängerung der Baubewilligung für die Wohnblöcke (A, B, C, D) wurde abgewiesen, (v. 17.06.1969),
- Bescheid (Zl. 614/67) Verlängerung der Baubewilligung für die Wohnblöcke (A, B, C, D), (v. 12.12.1969),
- Bescheid (Zl. 614/67) baubehördliche Genehmigung zur Errichtung von 4 Wohnblöcken (A, B, C, D) auf den Gpn. 2685/1, 2685/2, 2685/3, 2685/4, (v. 31.03.1971),
- Verhandlungsniederschrift (Zl. 614/67) für die Wohnblöcke (A, B, C, D), (v. 28.03.1972),
- Benützungsbewilligung (Zl. 814/67) für das mit den Baubescheiden Zl. 3056/2/64, (Zl. 614/67) sowie Zl. (614/67) genehmigte Wohnhaus, (v. 17.04.1972),
- Bescheinigung (Zl. 739/1976) bestätigt, dass sich 24 in sich abgeschlossene Wohneinheiten in Block D befinden, (v. 11.03.1976),
- Bestätigung der Sanierungsmaßnahmen (Anbringung Vollwärmeschutz und Isolierung der Dachgeschoßdecke) mit Bescheid (Zl. 016/1967) genehmigt, (v. 17.12.1998),
- Ansuchen für Wohnhaussanierung, (v. 25.11.2004),

- Bescheid (Zl. 309/14) Amtliche Bestätigung zum Flächenwidmungsplan Gst 2685/4, gewidmet als Wohngebiet, (v. 28.02.2014).
- Sowie div. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz.

Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständliche Wohnung W 9 (und den mitparifizierten Kellerraum) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit der o.g. Einreichplan v. 28.02.1967 (mit Genehmigungsvermerk v. 08.07.1967 versehen).

Nutzwertgutachten:

Im Nutzwertgutachten (ZI. 787/1976) (v. 25.02.1976) ist eine Nutzfläche von ca. 73,09 m² angegeben. Laut genehmigten Einreichplan (ZI. 614/67) (v. 08.07.1967) weist die Wohnung eine Wohnnutzfläche von ca. 72,55 m² (exkl. Balkon) auf und befindet sich im 2.Obergeschoss. Laut örtlicher Besichtigung ist die Wohnung entsprechend über das Stiegenhaus und somit im 2. Obergeschoss zu erreichen.

Da im Nutzwertgutachten keine Grundrisse vorhanden sind ist ein Abgleich mit den Planunterlagen nicht möglich, das Gutachten beruht sich auf den genehmigten Planunterlagen und somit auf die 72,55 m² (exkl. Balkon).

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheit W 9 augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen vorhanden sind. Im Küchenbereich wurde eine geringfügige Änderung der Trennwände festgestellt; diese weicht zwar vom Planstand ab, ist jedoch von untergeordneter wertrelevanter Bedeutung, da dadurch weder eine Flächenveränderung noch eine wesentliche Änderung der Baumasse oder Nutzung gegeben ist.

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

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung „W 9“ in der EZ 1228 verfügt gemäß Auskunft des Stadtbauamts Kitzbühel (Mail v. Stadamt Kitzbühel, v. 12.03.2026) <u>nicht</u> über eine Freizeitwohnsitzwidmung und kann somit <u>nicht</u> als Freizeitwohnsitz genutzt werden.
--------------------------	---

5. Bestandsrechte

(keine) Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von den Eigentümern selbst bewohnt. Auskunftsgemäß existieren keine Bestandsrechte Dritter.
-------------------------------	---

6. Sonstige rechtliche Angaben

Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 24.02.2026), dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen aufgrund von Zahlungsrückständen i.H.v. rd. 307,41 Euro bestehen.

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

Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 24.02.2026) besteht zum Stichtag **kein** gemeinschaftliches WEG-Darlehen (beachte jedoch Ausführungen oben bzgl. möglicher Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen).

Weitere rechtliche Angaben:

Laut Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 24.02.2026) wurde ein abweichender Verteilerschlüssel § 32 Abs. 2 WEG nicht vereinbart.

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

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	8.281 Einwohner (Stand: 01.01.2026) ⁴ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 12/2025) ⁵ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen. Die Wirtschaft der Stadtgemeinde ist stark touristisch geprägt, was nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 57 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).⁶ Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen. Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Darüber hinaus ist Kitzbühel für Villen und luxuriöse Anwesen, zum Teil auch mit prominenten Eigentümern, bekannt. Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von

⁴ Quelle: Statistik Austria.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>

⁶ Quelle: <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>

	58,01 km ² liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden. ⁷
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	Ca. 3 km / rd. 10 Autominuten entfernt.
• Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 5 km / rd. 10 Autominuten zu diversen Lebensmittelgeschäften (Eurospar, Billa, Mpreis).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (ca. 28 km) und Wörgl Ost (ca. 36 km) in rd. 35-45 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 70 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 160 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Kitzbühel Hahnenkamm (rd. 4,2 km) und Kitzbühel (rd. 2,4 km) in jeweils rd. 5 – 10 Min. Fahrzeit erreichbar. Bushaltestelle Kitzbühel „Stegerwiese“ ca. 250 m entfernt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer klassischen Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, umgeben von Grünflächen und Wald. Im Westen (ca. 85 m Luftlinie) entfernt befindet sich die ÖBB-Bahntrasse. Die Erschließung erfolgt über die Straße Stegerwiese (Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens s.o. Der Bereich ist als reine Wohngegend geprägt, mit ausschließlich Anrainerverkehr und guter infrastruktureller Anbindung an das Stadtzentrum (ca. 3,1 km). Eine direkte Zufahrt über die Bundesstraße B161 (Jochberger Straße) besteht nicht, wodurch eine räumliche Trennung vom Verkehrslärm der Hauptstraße gegeben ist. Die Mikrolage kann insgesamt als wohnfreundlich bezeichnet werden. Beeinträchtigungen durch Verkehr oder gewerbliche Nutzungen bestehen nicht. Das umliegende Landschaftsbild ist durch Grünflächen, Gärten und Waldflächen geprägt und vermittelt einen hohen Freizeit- und
-----------	---

⁷ Quelle: <http://www.statistik.at/>

Erholungswert.

Das Stadtzentrum von Kitzbühel mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlicher Infrastruktur ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Nähe zu Freizeit- und Erholungseinrichtungen (z. B. Golfclub Kitzbühel, Skigebiet KitzSki mit Hahnenkamm- und Hornbahn in ca. 4 km Entfernung) wirkt sich ebenfalls positiv auf die Wohnqualität aus.

Unter Berücksichtigung der topografischen Lage, der ländlich-Umgebung sowie der vorhandenen Bahntrasse in der Nähe ist die Wohnlage insgesamt als „durchschnittlich“ zu bewerten.

Verschiedene Skilifte des Skigebiets KitzSki (insb. Bichlalm-Sessellift, Hahnenkammbahn und Hornbahn) in rd. 3 bis 6,5 km Entfernung und sind in rd. 10 - 15 Fahrminuten zu erreichen.

Der nächstgelegene Golfplatz (Golfclub Kitzbühel, Ried Kaps) ist ca. 4 km entfernt und in rd. 8 Fahrminuten zu erreichen.

Das Tennisstadion von Kitzbühel ist rd. 4 km entfernt und in rd. 10 Autominuten zu erreichen.

In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

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

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

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfrage bei „eHORA“ (**teilweise**) in einer **Hochwassergefahrenzone** der mittleren Gefährdung (**100-jährliches Hochwasser (HQ 100)**). Somit ist im Falle entsprechender Wetterereignissen mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegt das betrachtungsgegenständliche Grundstück gemäß **TIRIS-Naturgefahrenkarte** (Abfrage v. 24.02.2026)

vollständig außerhalb einer ausgewiesenen Wildbachgefahrenzone. Eine diesbezügliche Überflutung bzw. Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

Die betreffende Liegenschaft liegt – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der „**Zone 0 (Grad I-VI)**“, weshalb im Falle von Erdbeben mit **möglichen „leichten Gebäudeschäden“** zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,3 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Art der Umgebungsbebauung: Homogene, überwiegend wohngeprägte Umgebung mit Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Die Bebauung ist locker strukturiert und durch großzügige Grundstücke mit Gärten und Grünflächen geprägt.

Umwelteinflüsse/Immissionen: Entsprechend der Lage unweit der ÖBB-Bahntrasse ist mit einem entsprechenden **Lärmaufkommen und weiteren typischen Beeinträchtigungen** zu rechnen.

Topografische Grundstückslage: Leicht nach Norden abfallend.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Keine klare Grundstücksausrichtung.
Ausrichtung der baulichen Anlage:
Die bewertungsgegenständliche Wohnung als auch der angrenzende Balkon sind nach Süden ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbühel	82107	1228	-	Kitzbühel-Land	2685/4	2.496,00

Summe der Teilflächen: 2.496,00

Grundstücksgröße insgesamt 2.496,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

(gem. Angabe im Grundbuch): ⁸	93/3.530 Anteile (Irina Jantovska) der Wohnung Top 9: 65,76 m ² 93/3.530 Anteile (Zinoviy Linve) der Wohnung Top 9: 65,76 m ² In Summe sind es somit 186/3.530 Anteile und 131,52 m² (Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen)
Grundstückszuschnitt:	Weitgehend rechteckig geschnittenes Grundstück mit schrägem Grenzverlauf in nördlicher Himmelsrichtung.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Wohngebiet § 38 (1) TROG.
Straßenart und -ausbau:	Von der St. Johanner Straße über die Gemeindestraße „Siedlung Frieden“ über Fahrweg Stegerwiese (Dienstbarkeit).
Höhenlage zur Straße:	Das Gst. liegt leicht unterhalb des Straßenniveaus. Die Zufahrt erfolgt nahezu ebenerdig, wodurch eine gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit gegeben sind.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem, • Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Kitzbühel, • Abfallentsorgung durch Gemeindeabfuhr.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Geh-/Fahrtrechte (vgl. Ausführungen oben).
Parkmöglichkeiten:	Das Objekt verfügt über Garagenplätze, die jedoch im Besitz anderer Eigentümer sind. 24 Stellplätze im Freien zur allgemeinen Benutzung der gesamten WEG-Anlage. Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus keine öffentlichen Stellplätze vorhanden.
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass

⁸ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutztes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten (Erdgeschoss / Garagen, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss sowie Kellergeschoss). Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 9 befindet sich im 2. Obergeschoss (vgl. Ausführung oben). Es ist <u>kein</u> Aufzug vorhanden.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1972 (Benutzungsbewilligung v. 17.04.1972)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<u>Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 9:</u> Bruttogrundfläche (BGF): rd. 86,00 m², Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 72,55 m², zzgl. Nebenflächen: Balkon: 5,49 m², Kellerabteil: ca. 4,5 m². Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,84 (liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite). <u>Stellplätze:</u> Keine s.o. 24 Abstellplätze im Freien als allg. Eigentum. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> Die Angaben zur Nutzfläche - als auch BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem bewilligten <u>Grundrissplan</u> (v. 08.07.1967) abgeleitet / rechnerisch ermittelt und die Nutzfläche mit den Angaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen (73,09 m²). Hierbei wurde festgestellt, dass die Flächenangaben gem. Nutzwertgutachten – trotz identer Raumaufteilung – geringfügig höher angegeben wurden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf den baurechtlich dokumentierten Letztstand abgestellt, darüber hinaus wären diese geringfügigen Abweichungen im Bereich marktüblicher Schwankungen und somit vernachlässigbar. Die Fläche des Kellerabteils wurde basierend auf den vorliegenden Planunterlagen geschätzt.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 1228, gelegen an der Stegerwiese 27 im nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Kitzbühel, befindet sich in einer von Wohnnutzung geprägten Siedlungslage. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäude mit ausschließlich wohnwirtschaftlicher Nutzung (24 Wohnungen). Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Straße „Stegerwiese“ (Privatweg mit grundbücherlich gesichertem Wegerecht).

Der Außenbereich kann insgesamt als einfach aber zweckmäßig beschrieben werden. Im Außenbereich befindet sich ein großer asphaltierter Hof und viel Grünfläche.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt – sofern vorhanden – mittels einfacher Holz- bzw. Maschendrahtzäune. Im Bereich des Hofes ist kein Hoftor vorhanden. Die Bepflanzung (Rasen, versch. Sträucher, Bäume) ist als einfach aber gepflegt zu beschreiben.

Das Kellergeschoss umfasst verschiedene Funktionsräume. Hierzu zählen ein Heizungs- und Technikraum. Weiterhin sind im Kellergeschoss die Kellerabteile vorhanden, welche in Holzlattenbauweise ausgeführt sind und jeweils über abschließbare Türen verfügen. Die Erschließung erfolgt über einen gemeinschaftlichen Flur. Zudem ist ein separater Fahrradraum vorhanden.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und wird über das zentrale Treppenhaus erschlossen. Ein Aufzug ist indes nicht vorhanden. Die Wohnung besteht aus insgesamt zwei Zimmern, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer sowie einer räumlich getrennten Toilette und einem Flur. Ferner ist ein nach Süden ausgerichteter Balkon vorhanden.

Insgesamt verfügt die Wohnung über eine befriedigende natürliche Belichtung.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels zentraler Ölheizung. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels gewöhnlicher Heizkörper. Die Warmwasserversorgung ist über einen Boiler gewährleistet.

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität; typischer Wohnblock (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Massiv / Streifenfundamente.
Umfassungswände:	Kellermauerwerk: Stampfbeton. Erdgeschoss und Obergeschossmauerwerk: Hohlblocksteine.
Dachhaut:	Satteldachstuhl, 15° Dachneigung. dunkelgraues Welleternitt,
Fassadentyp:	Putz, hell und glatt.

Trennwände:	Tragendes Mauerwerk: Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk, im Bereich des Dachgeschosses Holzbauweise. Trennwände: gewöhnliches Mauerwerk und/oder Trockenbauweise. In den Sanitärräumen teils raumhoch gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Stahlbeton.
Böden:	• In Wohn- und Schlafräumen überwiegend heller Laminatboden, • Bad und WC: dunkle Fliesen, • Küche: dunkle Fliesen. Allgemeinflächen: • Im Treppenhaus Betonwerkstein, • Keller: einfacher Betonboden.
Fenster:	• Fenster in Holzrahmenausführung und Kunststoffausführung, • innenliegende Jalousien bzw. Vorhänge, • guter Zustand.
Türen:	Hauseingangstür: Zweiflügelige, teilverglaste Hauseingangstür in Holzoptik, mäßiger Zustand. Erneuerung/Modernisierung geplant s.o. Wohnungseingangstüre: holzfurnierte Ausführung, mit Metallbeschlag und Türspion, sichtbare Abnutzungsspuren. Innentüren: überwiegend Holztüren in schlichter Ausführung mit Metallbeschlägen. Zugangstür zum Bad weiß beschichtet.
Elektroinstallation:	Einfache Standardinstallation. Verlegung überwiegend unter Putz.
Lüftung:	Mechanische Lüftung im WC.
Heizung:	Öl-Zentralheizung saniert 2008, Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels gewöhnlicher Heizkörper, Warmwasseraufbereitung durch Boiler.
Sanitäranlagen:	Sanitäranlagen in gewöhnlicher Ausführung und weitgehend gutem Zustand.
Besondere Bauteile:	Balkon
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen konnte folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör (vgl. diesbezüglich auch Abbildung in der Anlage) festgestellt werden: - Einbauküche: weiße Einbauküche mit einer grau beschichteten Arbeitsfläche, guter Gesamtzustand mit normalen Gebrauchsspuren, rückseitige Wandfläche verkleidet, inkl. Elektrogeräte (Dunstabzug, Siemens Geschirrspüler, Siemens Backofen, Cerankochfeld), Restwert ca. 3.500,- Euro (brutto).

-
- **Schwedenofen**, freistehend in rechteckiger Form, große Sichtscheibe, guter Zustand, **Restwert ca. 500,- Euro (brutto)**.

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör i.H.v. ca. 4.000,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrsermittlung gesondert berücksichtigt wird.

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

Flur:	• Heller Laminatboden, • keine natürliche Beleuchtung.
Badezimmer:	• Helle mittelgroße Fliesen an den Wänden (deckenhoch), • Waschbecken mit Unterbau, • Dusche mit Glaskabine, • Boiler, • Bodenbelag: gefliest, Farbgebung: dunkelgrau bis schwarz, • ein Fenster.
Schlafzimmer 1:	• Heller Parkettboden, • Wände und Decke weiß gestrichen, • Fenster mit Holzrahmen, • insgesamt bewohnbarer Zustand.
Schlafzimmer 2:	• Heller Laminatboden, • Wände und Decke weiß gestrichen, • Fenster mit Holzrahmen, • Dieses Zimmer war komplett zugestellt und nicht begehbar (eine Entrümpelung ist nötig).
Balkon:	• Über Balkontüre im Schlafzimmer erreichbar (allerdings ist das Schlafzimmer zugestellt und somit konnte der Balkon nicht begangen werden), • Holzboden und hölzerne Brüstung.
Wohn- Esszimmer:	• Offen gestaltet (Zugang zur Küche), • heller Parkettboden bzw. dunkle Fliesen in der Küche, • Wand- und Deckenflächen weiß gestrichen, • Fenster mit Holzrahmen, • Schwedenofen vorhanden s.o..

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktional.
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend befriedigende Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Wohnung:	Die Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Aufgrund des guten Zustandes wird kein Instandhaltungsbedarf als nötig angesehen.
Bauschäden / notwendige Instandhaltung Gebäude:	Die Gemeinschaftsflächen des Wohnhauses befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem dem Gebäudealter entsprechenden, überwiegend funktionsfähigen und gepflegten Zustand. Akute, gravierende Bauschäden an den Allgemeinflächen waren augenscheinlich nicht ersichtlich. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.07.2023 ergibt sich, dass im Heizraum ein konkreter Mangel an der Deckendämmung festgestellt wurde. Aufgrund der Gefahr herabfallender Dämmteile wurde bereits eine Sofortmaßnahme in Form einer Unterstellung gesetzt; darüber hinaus wurde festgehalten, dass die Deckendämmung im Heizraum zu erneuern ist. Diese Maßnahme wurde im Wege der ordentlichen Verwaltung veranlasst. Weiters wurde im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 20.02.2025 ein umfassenderes Sanierungskonzept zur Modernisierung der Liegenschaft vorgestellt und erörtert s.o. Dieses betrifft insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle, darunter Fassadendämmung mittels WDVS, Austausch von Fenstern und Eingangstüren, Kellerdeckendämmung, Erneuerung der Garagentore sowie Erneuerung der Gebäudezugänge. Zusätzlich wurde eine mögliche Balkonerweiterung samt Kostenfolgen thematisiert. Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch zu entnehmen, dass diese weitergehenden Maßnahmen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend beschlossen waren, sondern hierzu eine gesonderte Abstimmung im Umlaufweg vorgesehen war. Laut Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 28.04.2026) ist diese Abstimmung negativ ausgefallen; das vorgestellte Sanierungskonzept wird somit nicht umgesetzt. Nach den von der Hausverwaltung übermittelten Informationen ist gemäß Vorausschau der Hausverwaltung für das Jahr 2026 die Sanierung der Gebäudezugänge inkl. Eingangsportale vorgesehen; die hierfür angesetzten Kosten belaufen sich auf rd. 90.000,- Euro und könnten voraussichtlich aus der bestehenden Rücklage bedient werden. Jedoch wurde auch diese Maßnahme gem. Auskunft der Hausverwaltung von den Eigentümern abgelehnt. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass zum Bewertungsstichtag keine Sanierung bzw. Instandhaltung im oben beschriebenen Umfang durchgeführt wird. Es werden lediglich kleinere notwendige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, die

	durch die Rücklage gedeckt sind. Ein gesonderter wertmäßiger Abschlag für diese Maßnahmen wird daher nicht angesetzt. Sollte es künftig zu einer verbindlichen Umsetzung kommen, wären die damit verbundenen Kosten in weiterer Folge den dadurch eintretenden Verbesserungen, insbesondere der technischen Erneuerung und einer allfälligen Verlängerung der Restnutzungsdauer/höheren Herstellkosten etc., gegenüberzustellen und dementsprechend zu berücksichtigen (vgl. weitere Ausführungen oben).
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit (noch) nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Die Wohnung wird aktuell von der Eigentümerin selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen <u>keine</u> Bestandsrechte Dritter. Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie einer fehlenden (!) Freizeitwohnsitzwidmung ist weiterhin eine Nutzung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als vordringlich anzunehmen. Auch steht aufgrund potenzieller Beschränkungen nach WGG / MRG die Eigennutzung im Vordergrund.
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Zuwegung durch Recht des Geh- und Fahrweges gesichert. Asphaltierte Zufahrts- und Zugangsbereiche zum Wohnhaus. Zum Zeitpunkt des Ortstermins in gutem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Grünflächen mit überwiegend einfacher Rasenfläche und vereinzelt Bäumen und Sträuchern. Angrenzend ist ein Wald. Asphaltierte Auffahrt und Hofbereich in sauberen und guten Zustand.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die Wohnung Top 9 in A-6370 Kitzbühel, Stegerwiese 27, zum Wertermittlungstichtag: 20.01.2026.

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 Wertumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

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

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

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

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am 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

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da bei Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die Eigennutzung sowie technische Aspekte im Vordergrund stehen. Sachwerte kommen also zur Anwendung, wenn ein potenzieller Erwerber seine Kaufpreisüberlegungen bei gegebener Eigennutzungsabsicht daran orientiert, welche Kosten für die Errichtung einer vergleichbaren Immobilie aufzuwenden wären. In diesem Fall sind Sachwerte und somit die Entstehungskosten bzw. die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten maßgeblich (nicht jedoch der Reproduktionswert).

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2026.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel (sowie speziell auch im Stadtgebiet von Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann,

ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zins- „pause“ etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die nun eingelegte „Zinspause“ hat jedenfalls die Erwartungen verschiedener Marktteilnehmer deutlich gebremst und erste Stimmen sprechen angesichts der jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischer Rahmenbedingungen (insb. Angst vor Rückkehr erhöhter Inflationsraten) bereits vom Ende der Zinsschritte oder erwarten gar wieder steigende Leitzinsen.

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2021	2024	2023	2023	2023
	20.12.2021	09.02.2024	03.01.2023	23.02.2023	15.03.2023
Grundstücksfläche (m²)	1.002	823	1.050	1058	897
Gst.	2108/3	2868/9	434/10	268/7	507/8
EZ	82107-780	82107 - 1574	82108 - 708	82107-2819	82107-1287
Widmung	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)
TZ	635/2022	1043/2024	2878/2023	1619/2023	2091/2023
Kommentare	inkl. Altbestand; Käufer: Bauträger/Projekt- entwickler; Dienstbarkeit "kein Gast- /Schankgewerbe"; HQ 100, gelbe Wildbachzone	außerbücherlicher Abwasserkanal; sehr naturnahe / ruhige Lage	lastenfrei; KG Kitzbühel Stadt; gelbe Wildbachzone	Dienstbarkeit Gehen/Fahren, unmittelbare Golfplatznähe, gelbe Wildbachzone	inkl. Altbestand (abrisssreif), Umkehrrecht für PKW; aufgelassener Öltank; Miteigentumsanteile an Privatweg
Kaufpreis Gesamt	2.570.000 €	2.950.000 €	5.100.000 €	3.700.000 €	3.700.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	2.564,87 €	3.584,45 €	4.857,14 €	3.497,16 €	4.124,86 €

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

Gutachterliche Veränderung
Zeitliche Anpassung über Quartale
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **2.250,- Euro/m²** für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall muss die Lage in der Hochwassergefahrenzone welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen⁹ entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden.

Gst. 2685/4	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert – Bauland (unkorrigiert)	100%	2.496	2.250,00 €	5.616.000,00 €
Abschlag Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens	30%	216	2.250,00 € -	145.800,00 €
Abschlag Hochwassergefahrenzone (HQ 100)	5%	725	2.250,00 € -	81.562,50 €
Bodenwert (korrigiert)		2.496	2.158,91 €	5.388.637,50 €

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **5.388.637,50** Euro (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (93/3.530 Anteile Irina Jantovska und 93/3.530 Anteile Zinovi Linve, insgesamt somit 186/3.530 Anteile) **von rund 283.934,- Euro** für die Wohnung W 9.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

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

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.3, Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten, Standardstufe 4 zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem

⁹ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt und mit den vorhandenen Plänen abgeglichen.

österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹⁰)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.300,- Euro/m² für die Wohnung**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen (sowie Kellerabteil) in Form eines Zuschlages in Höhe von 5,00 % (bezogen auf die Flächen der Wohnung) veranschlagt.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 19,00 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich etc.) und besonderen Bauteile (Balkone) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 2,50 % (Außenanlagen) bzw. 5,00 % (besondere Bauteile; Ansatz nur für Wohnung, Balkon) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit im Bereich **der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹¹**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	1972
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	26
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	26

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

¹⁰ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹¹ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird kein Abschlag veranschlagt.

4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung W 9 (ohne Zubehör)

Sachwert – Wohnung	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig) *	90,30
Herstellungskosten	207.690,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	39.461,10
Außenanlagen	5.192,25
Zuschlag für besondere Bauteile	10.384,50
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	262.727,85
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-177.341,30
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	85.386,55
Bodenwert	283.933,87
Sachwert gesamt	369.320,43
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

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 Sachwertermittlung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹²

Der Sachwert der bewertungsgegenständlichen Einheit wurde mit **369.000, - Euro** ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar; gerundet):

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.

Da der sog. Immobilienboom mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 endete, muss dies im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen wahrnehmbar, dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum,
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.),
- Ggf. erheblicher Sanierungsaufwendungen in den kommenden Jahren (zum Stichtag jedoch keine Beschlussfassung; vgl. Ausführungen oben).

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen für die bewertungsgegenständliche Wohnung ein Marktabschlag

i.H.v. 5,0 %

in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 18.000, - Euro).

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

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung W 9 mit Kellerabteil**, Stegerwiese 27 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 mit (gerundet)

351.000, -- Euro

(in Worten: dreihunderteinundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs der Wohnung W 9 wird zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 mit (gerundet):

4.000, - Euro

(in Worten: viertausend Euro)

geschätzt.

6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert (unbelastet!) entspricht einem Wert von rd. 4.800, - Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonflächen).

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen je nach Wohnlage zwischen rd. 2.400 Euro/m² (einfacher) und 2.900 Euro/m² (sehr guter). Für Wohnungen mit guter Lage wird die Spanne mit ca. 3.200 bis 4.300 Euro/m² angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2025) fünf Eigentumswohnungen im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert, dabei handelt es sich um Wohnungen in den anderen drei Blöcken bzw. auch um eine im Block der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Je nach Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen für Wohnungen in einer Größenordnung von rd. 4.100 Euro/m² bis ca. 5.500 Euro/m². Die höchste Vergleichstranskation (5.500 Euro/m²) war inkl. Garagenplatz.

Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Kitzbühel, die sich nicht im Luxussegment befinden, bewegt sich in einer großen Bandbreite von knapp 4.500 Euro/m² bis hin zu rd. 7.000 Euro/m². Neben der insgesamt sehr großen Anzahl an Angeboten fällt auf, dass viele der Angebote bereits seit geraumer Zeit am Markt sind. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder Terrasse und werden überwiegend bereits inkl. Stellplatz angeboten.

Der hier ermittelte Wert kann somit anhand von Marktdaten plausibilisiert werden.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 30.04.2026



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

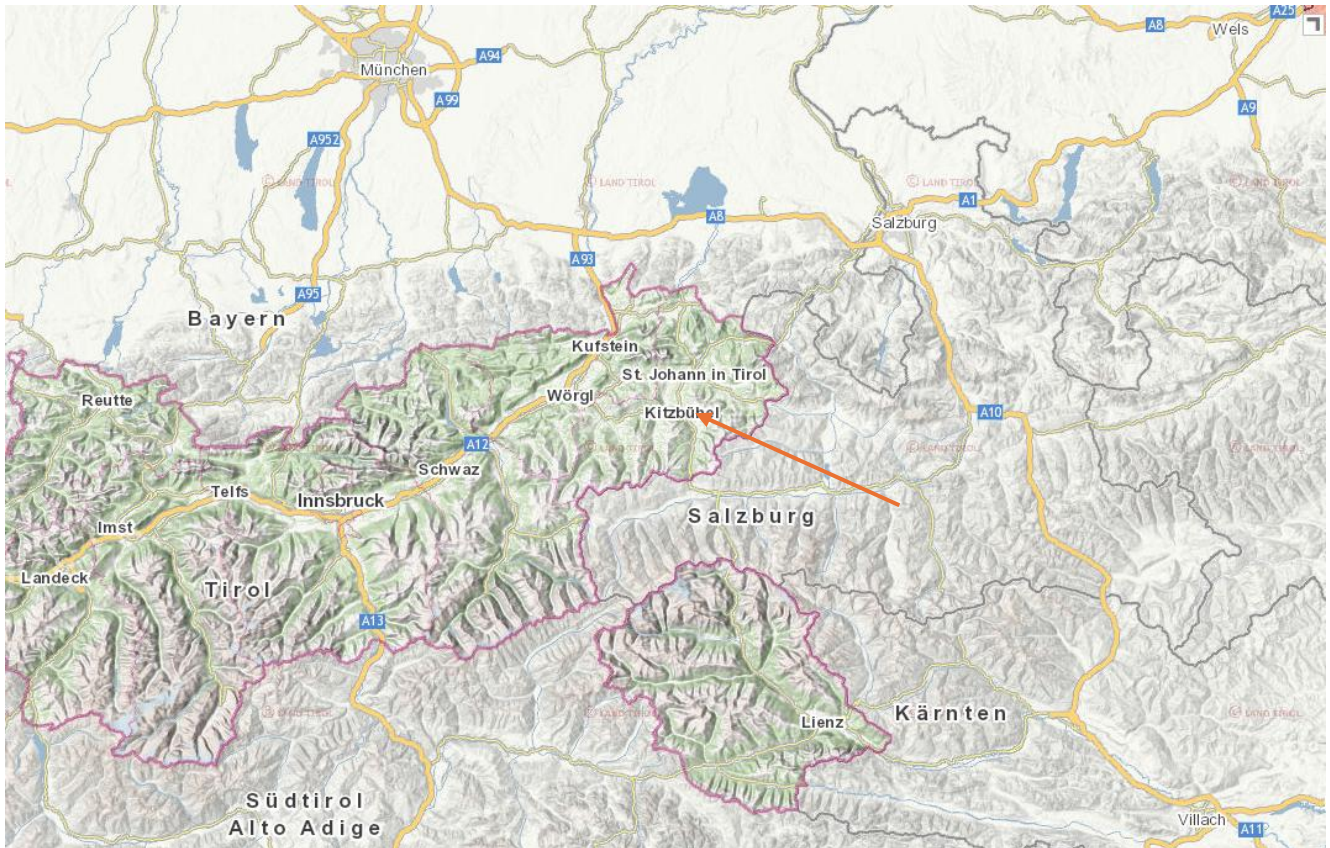


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 24.02.2026)

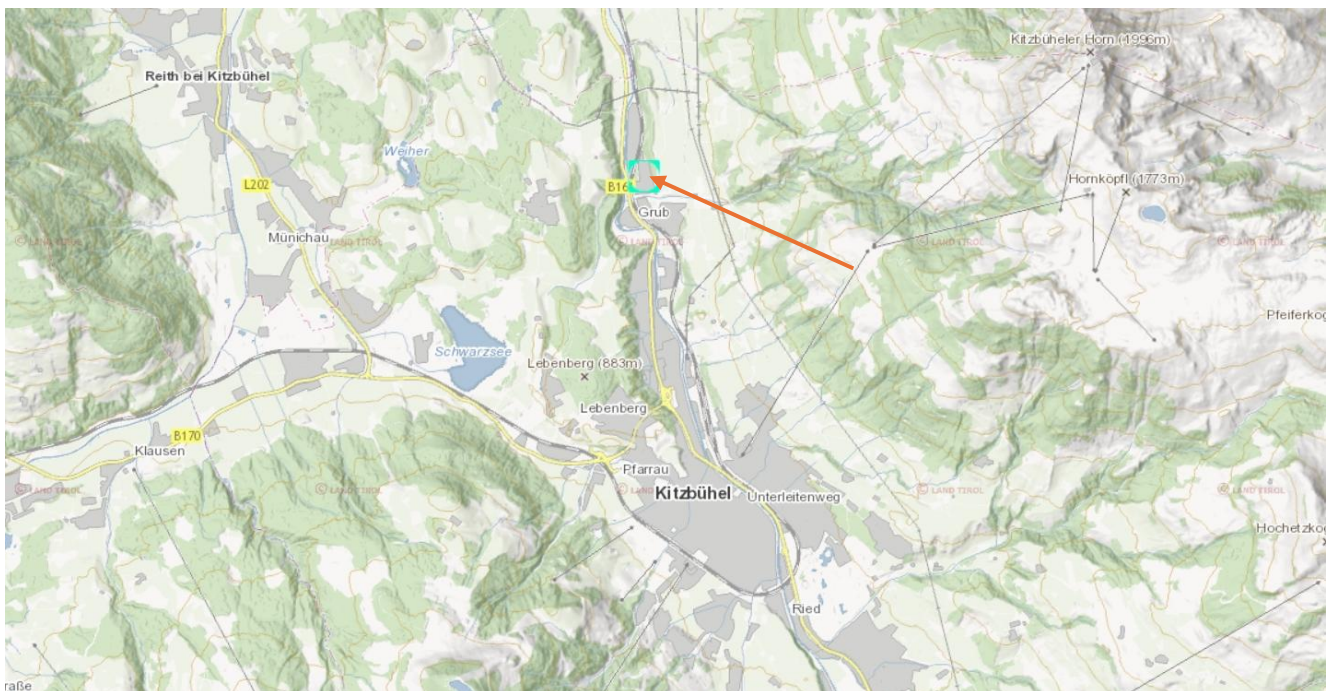


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 24.02.2026)

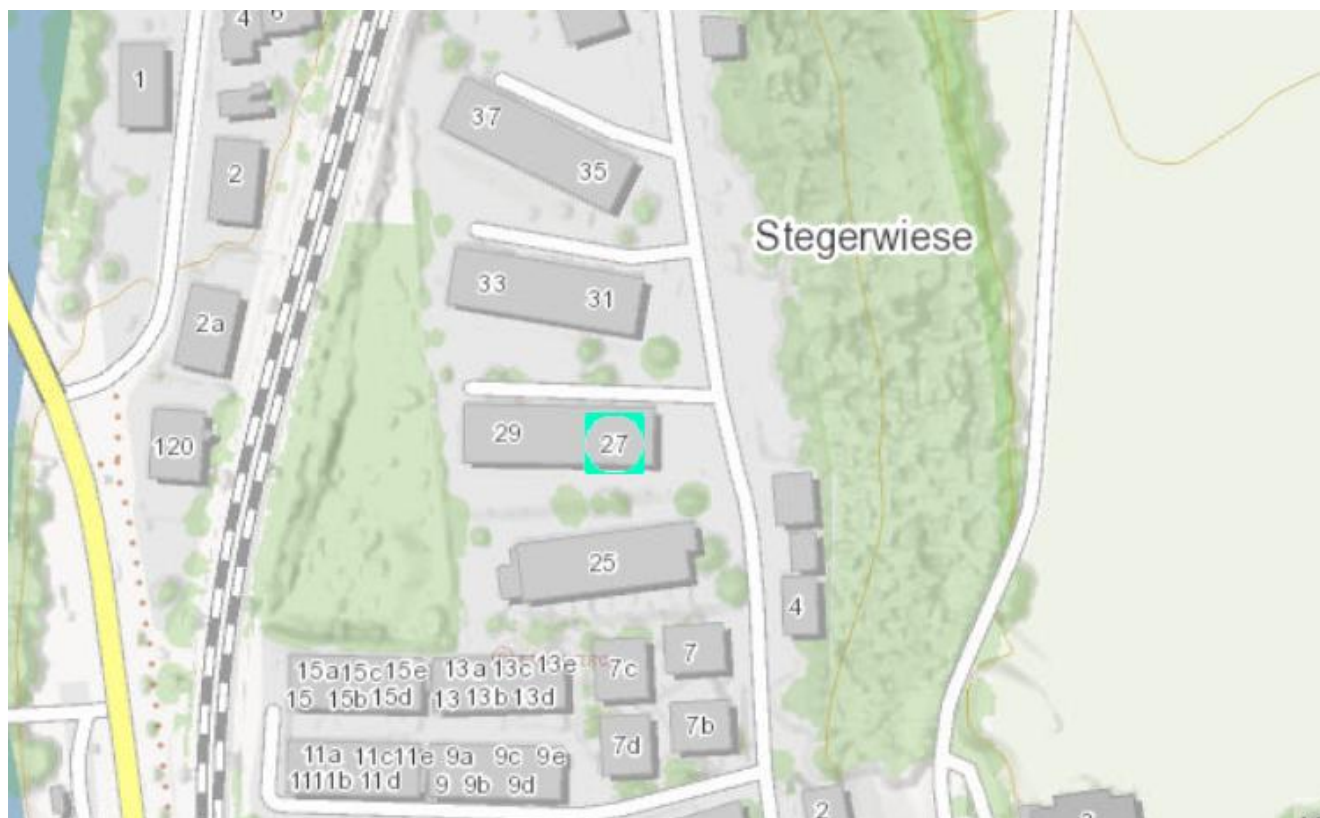


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 24.02.2026)

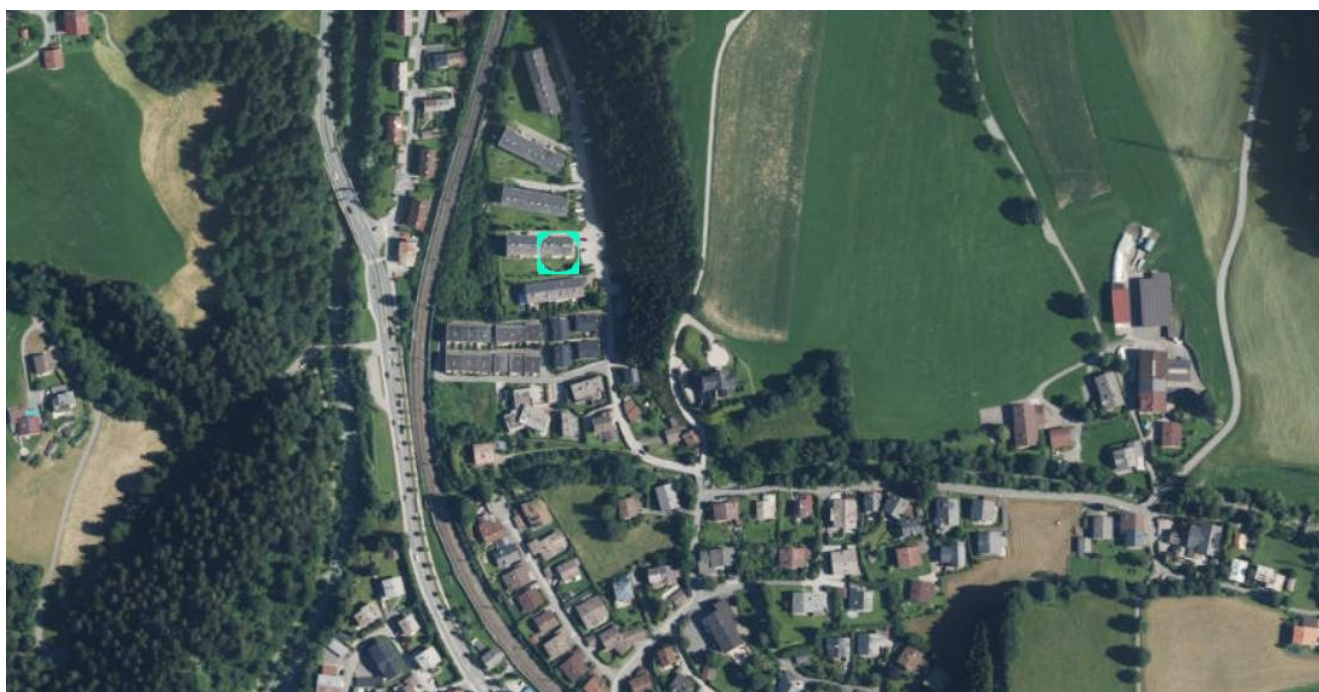


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 24.02.2026)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1228

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 68, 69 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 504/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Flombe 912/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2685/4	GST-Fläche	2496	
	Bauf.(10)	546	
	Gärten(10)	1761	
	Sonst(10)	189	Stegerwiese 27 Stegerwiese 29

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 1280/1913 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 2654 in EZ 1019 für Gst 2685/4
- 2 a 789/1970 Recht des Geh- und Fahrweges auf
 - a) Gst 2685/1 in EZ 1119
 - b) Gst 2685/2 in EZ 1226
 - c) Gst 2685/3 in EZ 1227
 - d) Gst 2685/5 in EZ 1229für Gst 2685/4
- 3 a 597/1975 Miteigentumsrecht zu 1663/7740 Anteilen an EZ 1513
- 4 a 646/1976 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 2685/5 in EZ 1229 für Gst 2685/4
- 5 a 2487/1977 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 2685/3 in EZ 1227 für Gst 2685/4

***** B *****

68 ANTEIL: 93/3530

Irina Jantovska

GEB: 1971-05-10 ADR: Strehleranger 15, 81735 München, Deutschland

a 787/1976 Wohnungseigentum an M 9

b 3090/2018 IM RANG 2757/2018 Kaufvertrag 2018-05-29 Eigentumsrecht

c 3090/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

69 ANTEIL: 93/3530

Zinoviy Linve

GEB: 1964-02-19 ADR: Sauerbruchstraße 52a, 81377 München, Deutschland

a 787/1976 Wohnungseigentum an M 9

b 3090/2018 IM RANG 2757/2018 Kaufvertrag 2018-05-29 Eigentumsrecht

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug eingeschränkt auf Eigentümer der Top 9 (1/2) (v. 24.02.2026)


```

c 3090/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****
1 a 1783/1963
    REALLAST der Verpflichtung zur Abzünung des Gst 2685/4 für
    Gst 2660/5 in EZ 182 Gst 2660/4 in EZ 1689
2 a 789/1970
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 2685/4 gem Pkt
    V Kaufvertrag 1970-03-05 für
    a) Gst 2685/1 in EZ 1119
    b) Gst 2685/2 in EZ 1226
    c) Gst 2685/3 in EZ 1227
    d) Gst 2685/5 in EZ 1229
6 a 708/1974
    DIENSTBARKEIT des Anschlusses und der Mitbenützung des
    Abwasserkanals auf Gst 2685/4 gem. Kauf- und Tauschvertrag
    1973-10-15 samt Erklärung 1974-03-04 für
    Gst 2660/2 in EZ 1325 Gst 2660/7 in EZ 2043
    Gst 2658/1 in EZ 136
    Gst 2658/9 in EZ 1726
    Gst 2658/7 in EZ 2088
    Gst 2658/8 in EZ 2089
9 a 646/1976
    DIENSTBARKEIT auf Gst 2685/4
    a) des Gehens und Fahrens gem Pkt XXI a Kauf- und
    Wohnungseigentumsvertrag 1976-02-24
    b) der Duldung der Heizanlage und der Mitbenützung der
    Heizleitung gem Pkt XXI b Kauf- und
    Wohnungseigentumsvertrag 1976-02-24
    für Gst 2685/5 in EZ 1229
    b gelöscht
10 a 787/1976
    DIENSTBARKEIT der Duldung der Heizanlage und der
    Mitbenützung der Heizleitung gem Pkt XVII Kauf- und
    Wohnungseigentumsvertrag 1976-02-24 auf Gst 2685/4 für
    a) Gst 2685/3 in EZ 1227
    b) Gst 2685/2 in EZ 1226
    c) Gst 2685/1 in EZ 1119
71 auf Anteil B-LNR 68 69
    a 3091/2018 Pfandurkunde 2018-06-07
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--
    für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)
    c 3502/2025 Hypothekarklage (LG Ibk - 15 Cg 44/25k)
91 auf Anteil B-LNR 68 69
    a 5470/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 194.905,59 samt 1,168 % Z
    seit 2025-01-01 vierteljährlich bei vierteljährlicher
    Kapitalisierung, Kosten EUR 10.366,94 samt 4 % Z seit
    2025-07-08, EUR 2.113,72 für
    Sparkasse der Stadt Kitzbühel, FN 37695i (3E 4794/25f)
92 gelöscht

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

Grundbuch 24.02.2026 17:26:38

```

Abbildung 6: Grundbuchauszug eingeschränkt auf Eigentümer der Top 9 (2/2) (v. 24.02.2026)

Katastralmappenauszug



Abbildung 7: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 24.02.2026)

Flächenwidmungsplan



Einzelabfrage Flächenwidmung:

Stadtgemeinde Kitzbühel (70411) - W

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

Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:

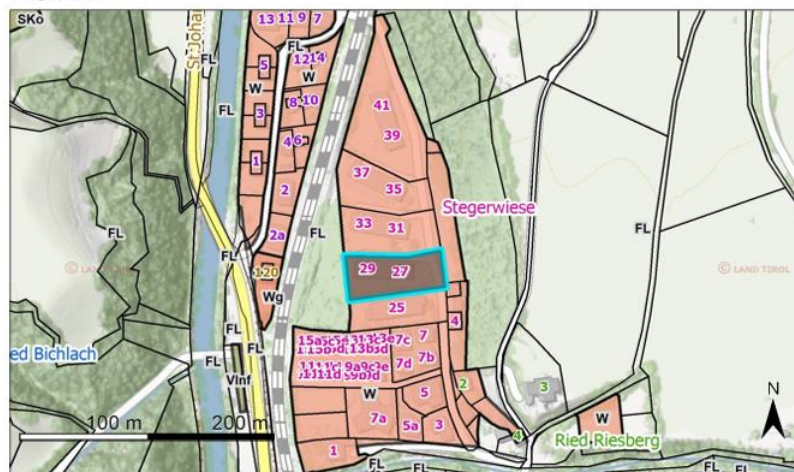


Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 24.02.2026)

Umgebungslärmkarte



Abbildung 9: Umgebungslärmkarte (tiris, v. 24.02.2026)

Gefahrenzonendarstellung

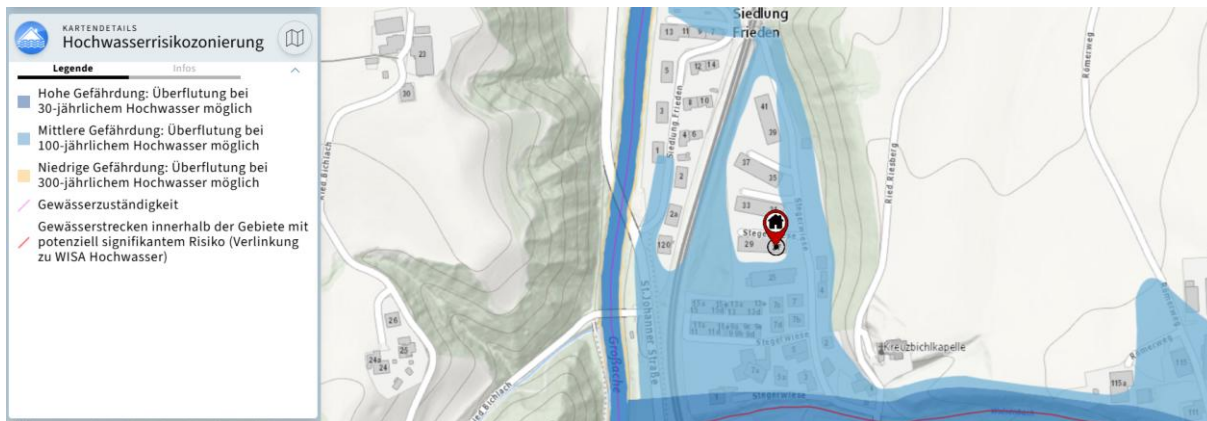


Abbildung 10: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 24.02.2026)

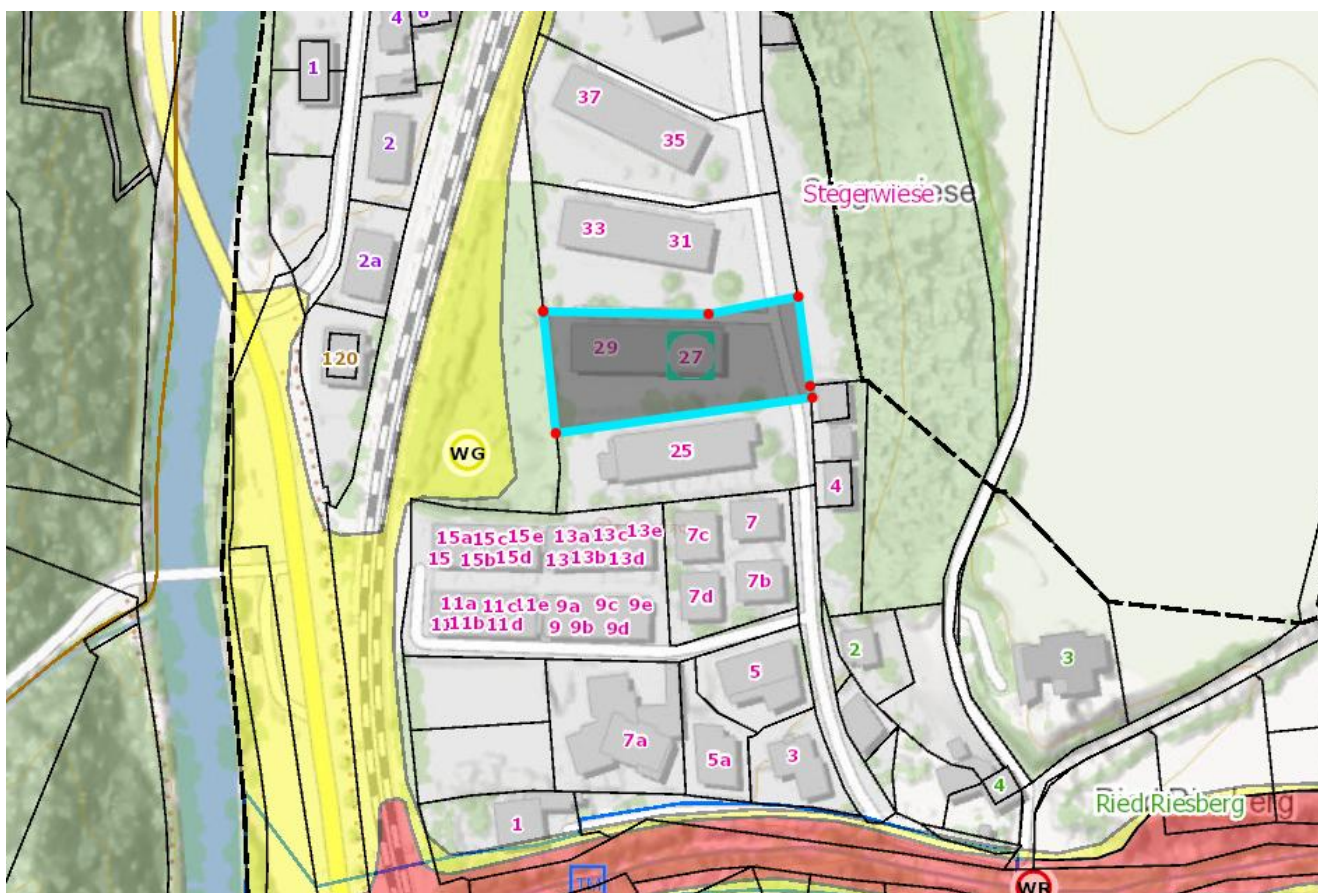


Abbildung 11: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris, v. 24.02.2026)

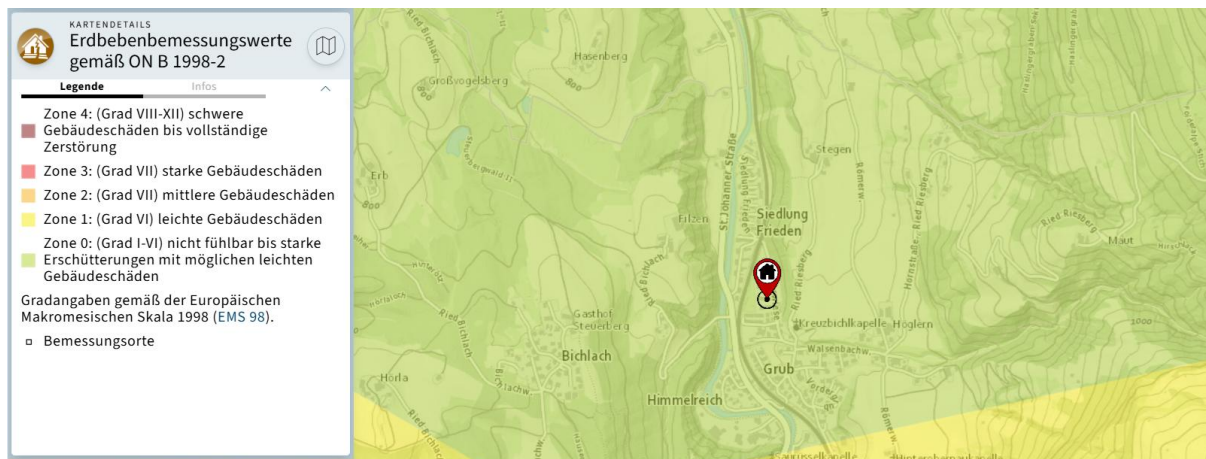


Abbildung 12: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 24.02.2026)

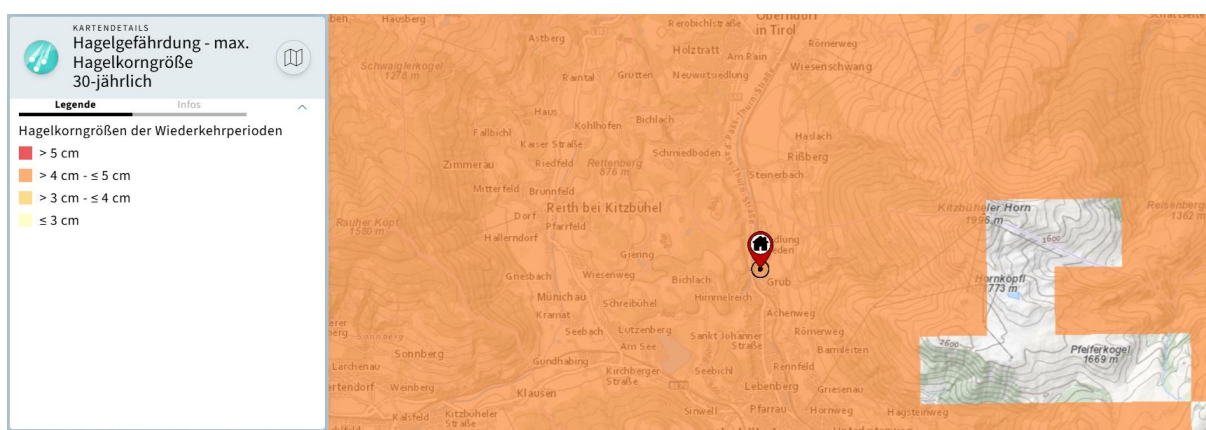


Abbildung 13: Hagelrisiko (eHORA, v. 24.02.2026)

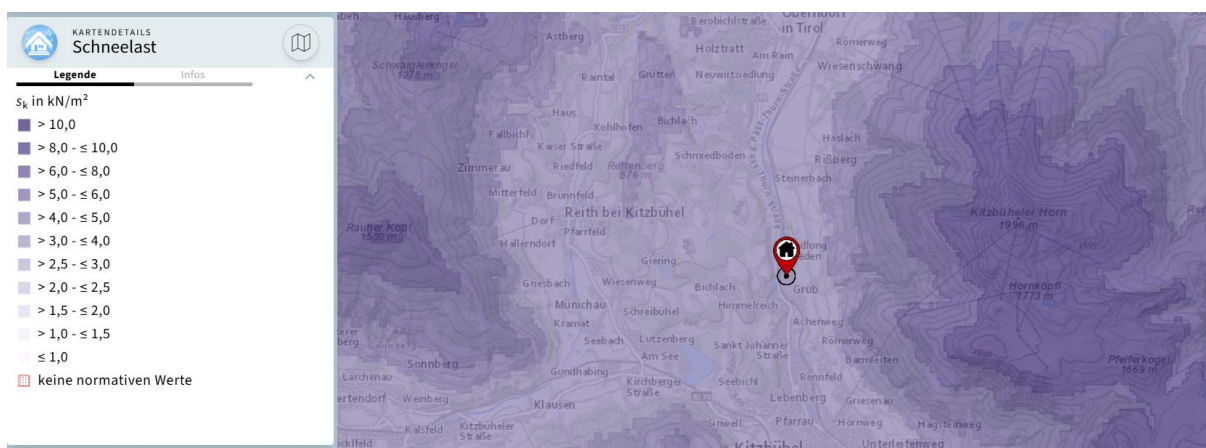


Abbildung 14: Schneelast (eHORA, v. 24.02.2026)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

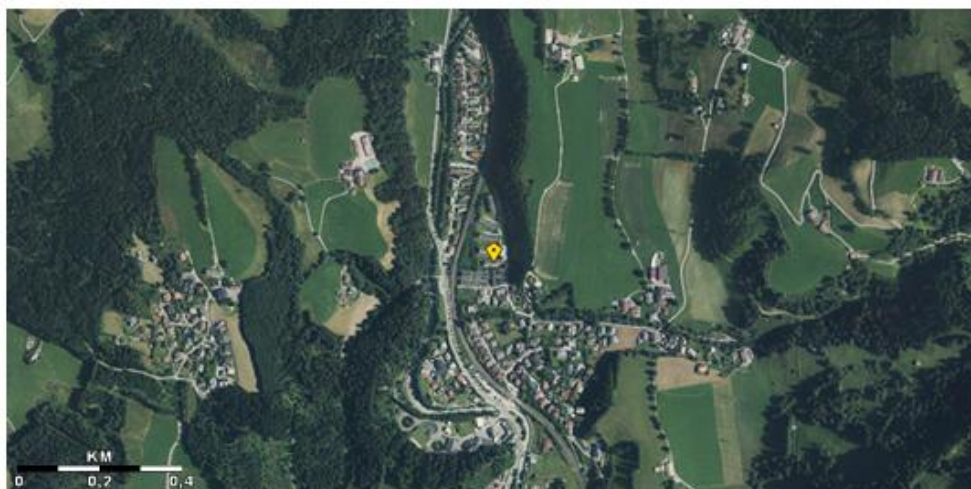
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Stegerwiese 27, 6370 Kitzbühel
Seehöhe: 727 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,46877° N | 12,38591° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		mittel
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 47,46877° N; 12,38591° O; Datum: 24.02.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 15: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 24.02.2026)¹³

¹³ Hier wird lediglich kein HQ-Wert angegeben, weil nur Teilflächen des Grundstücks in dieser Hochwasserzone liegen.

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

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	Windspitzen [km/h] > 190 > 180 - ≤ 190 > 170 - ≤ 180 > 160 - ≤ 170 > 150 - ≤ 160 > 140 - ≤ 150 > 130 - ≤ 140 > 120 - ≤ 130 > 110 - ≤ 120 > 100 - ≤ 110 > 90 - ≤ 100 > 80 - ≤ 90 > 70 - ≤ 80 > 60 - ≤ 70 > 50 - ≤ 60 > 40 - ≤ 50 ≤ 40	Schneelast² [kN/m²] > 10,0 > 8,0 - ≤ 10,0 > 6,0 - ≤ 8,0 > 5,0 - ≤ 6,0 > 4,0 - ≤ 5,0 > 3,0 - ≤ 4,0 > 2,5 - ≤ 3,0 > 2,0 - ≤ 2,5 > 1,5 - ≤ 2,0 > 1,0 - ≤ 1,5 ≤ 1,0
Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm] > 50 > 20 bis ≤ 50 ≤ 20		Hitzeepisoden Kysely Tage ≥ 24 ≥ 20 - < 24 ≥ 16 - < 20 ≥ 12 - < 16 ≥ 8 - < 12 ≥ 4 - < 8 ≥ 0 - < 4 0
Lawinen Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich		
Erdbeben¹ 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	Blitzdichte [Blitzeinschläge / km ² / Jahr] ≥ 5,0 ≥ 4,0 - 5,0 ≥ 3,0 - 4,0 ≥ 2,0 - 3,0 ≥ 1,0 - 2,0 < 1,0	
Rutschungen mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen	Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich > 5 cm > 4 cm - ≤ 5 cm > 3 cm - ≤ 4 cm ≤ 3 cm	

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,46877° N; 12,38591° O; Datum: 24.02.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 16: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 24.02.2026)

Altlastenkataster

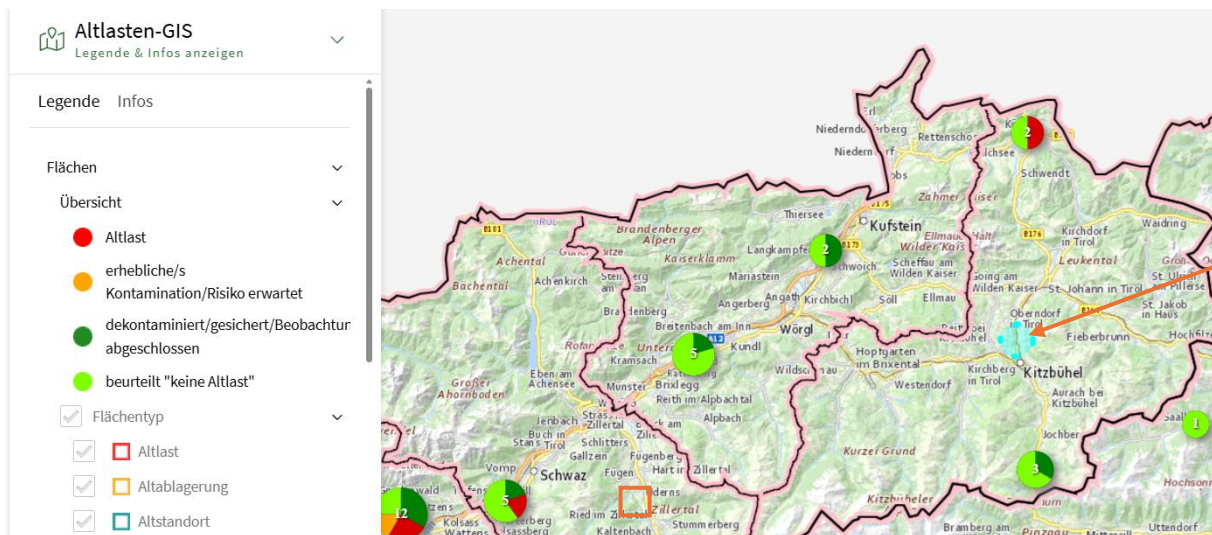
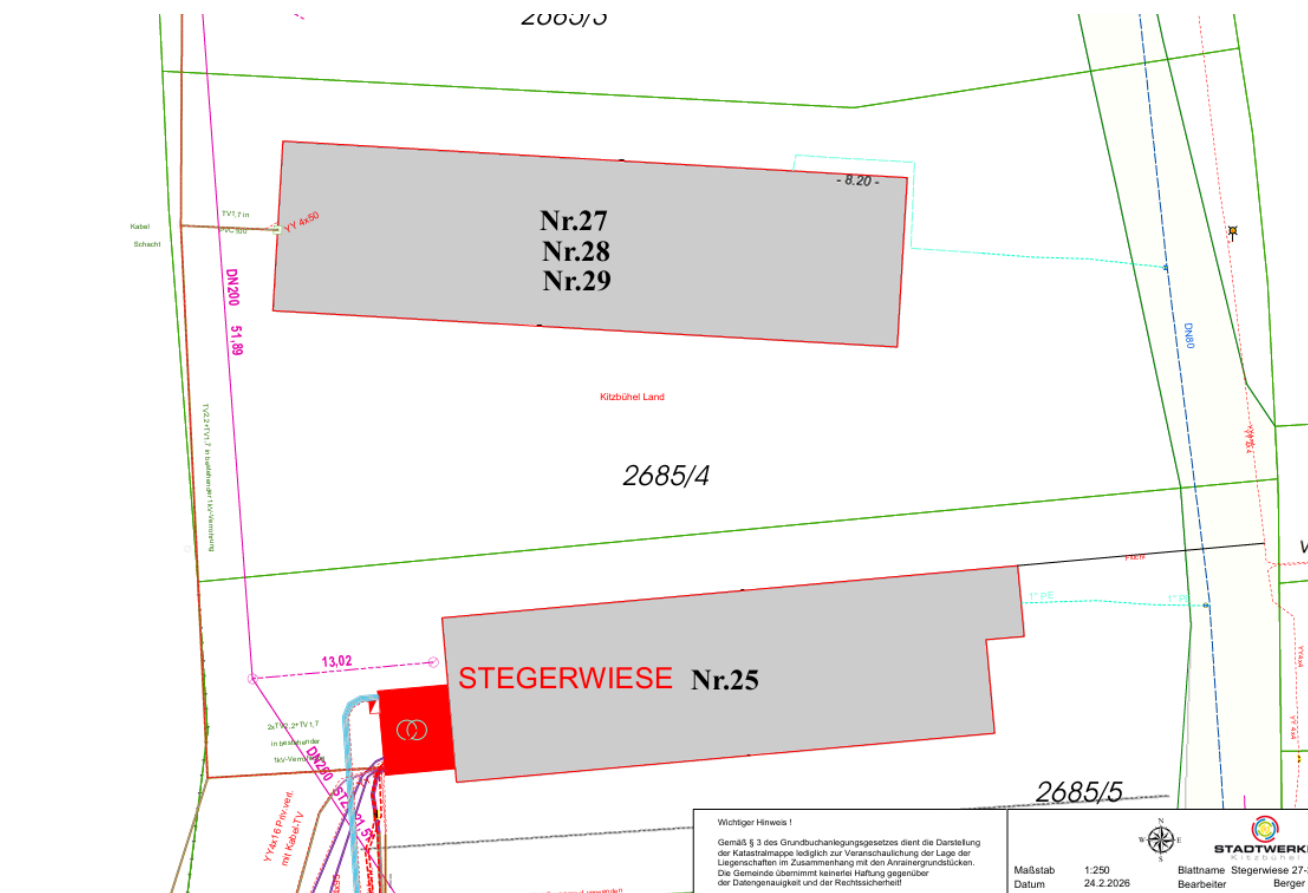


Abbildung 17: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 24.02.2026)

Leitungsauskunft



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

Legende Einbauten Stadtwerke Kitzbühel

Stand Jänner 2020

Abbildung 18: Leitungsplan & Legende (Stadtwerke Kitzbühel, v. 24.02.2026)¹⁴

¹⁴ Da es sich bei der Leitungsauswertung der Tigas/Tinetz um Leermeldungen handelt wurde auf eine Abbildung verzichtet.

Grundriss Wohnung

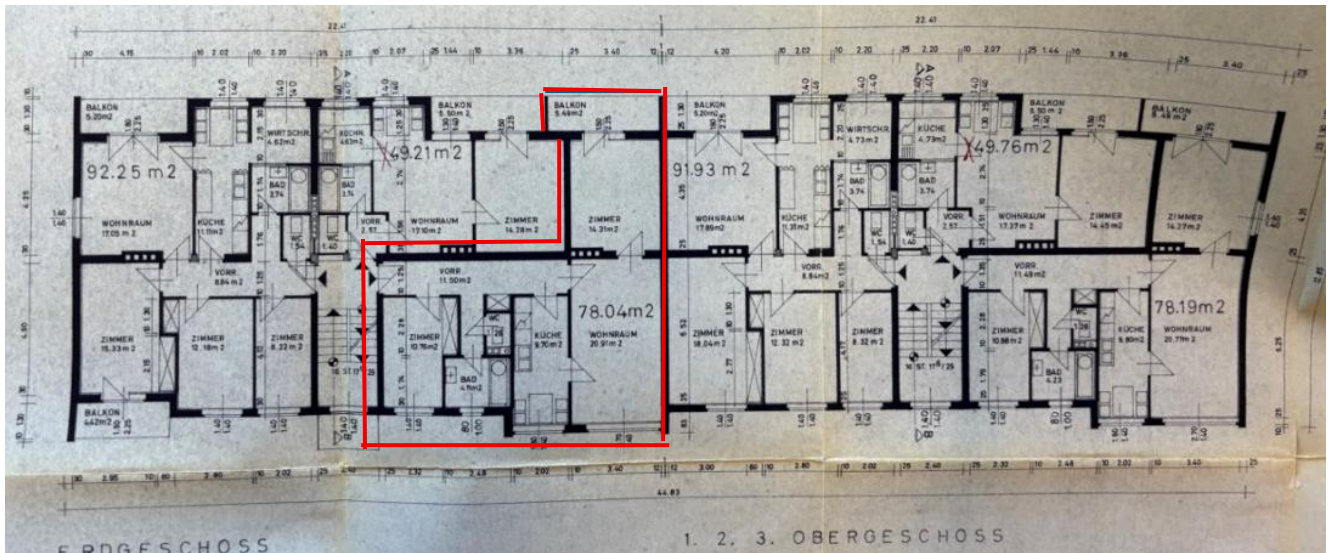


Abbildung 19: Grundriss (Wohnung im 2. Obergeschoss)¹⁵

¹⁵ Anmerkung: Aus genehmigten Einreichplan v. 08.07.1967

Grundriss Untergeschoss

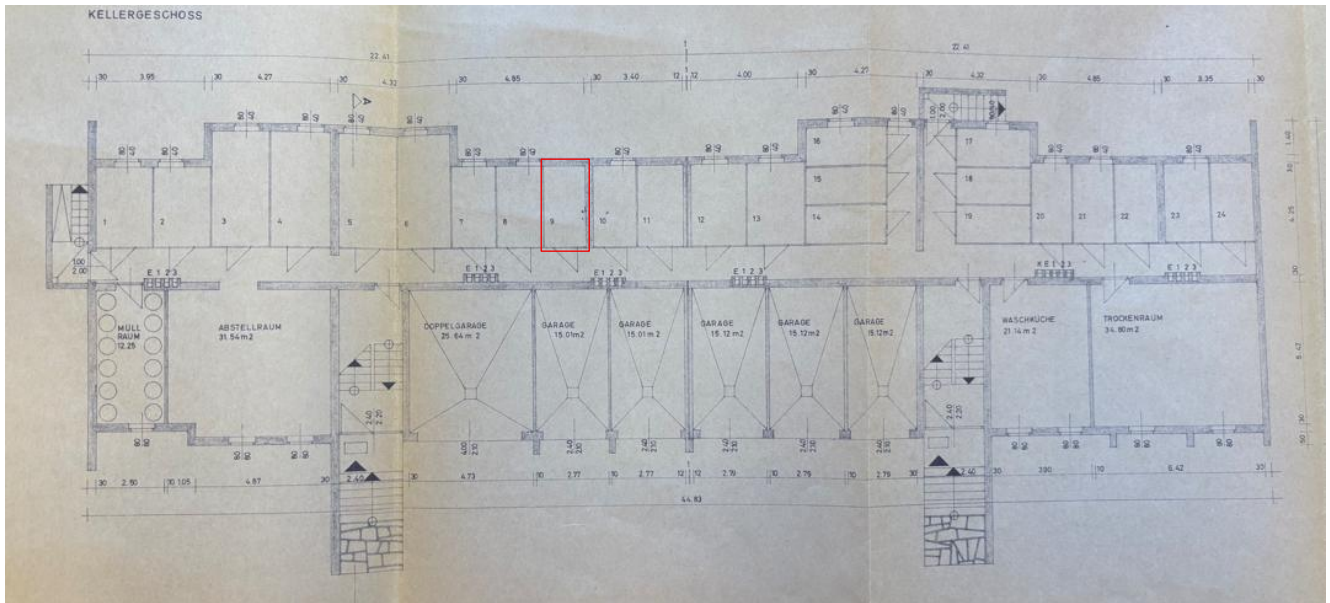
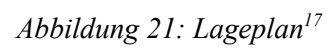


Abbildung 20: Grundriss Untergeschoss¹⁶

¹⁶ Anmerkung: Aus genehmigten Einreichplan 1967



© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Bilddokumentation (gem. Eindrücken der Objektbegehung)



Abbildung 22: Außenansicht



Abbildung 23: Außenansicht



Abbildung 24: Hauseingangstür

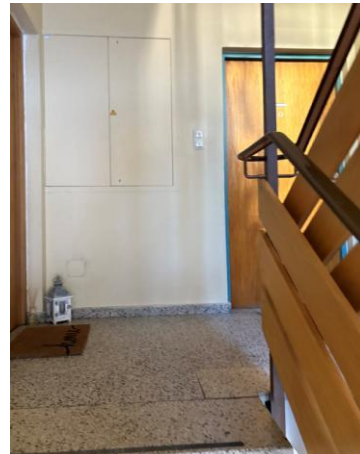


Abbildung 25: Stiegenhaus (1/2)



Abbildung 26: Fenster im Stiegenhaus



Abbildung 27: Stiegenhaus (2/2)



Abbildung 28: Eingangsbereich Wohnung (1/2)



Abbildung 29: Eingangsbereich Wohnung (2/2)



Abbildung 30: WC (1/3)

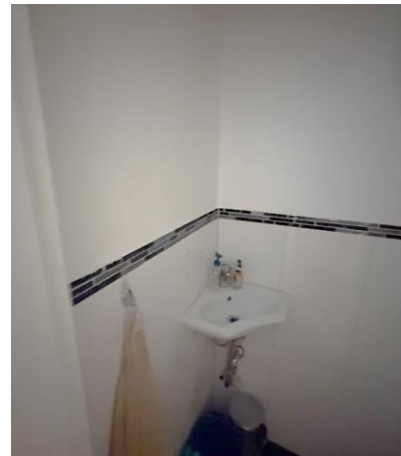


Abbildung 31: WC (2/3)

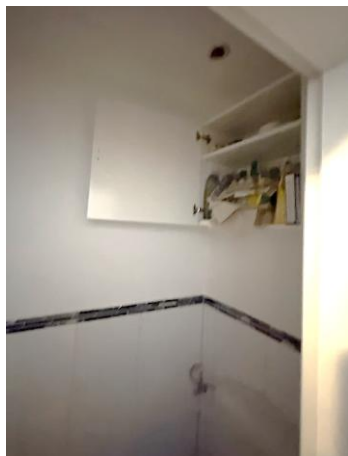


Abbildung 32: WC (3/3)



Abbildung 33: Küche (1/3)



Abbildung 34: Küche (2/3)



Abbildung 35: Küche (3/3)



Abbildung 36: Geschirrspüler Siemens



Abbildung 37: Cerankochfeld



Abbildung 38: Dunstabzugshaube



Abbildung 39: Eingang Küche



Abbildung 40: Wohn- Essbereich (1/3)



Abbildung 41: Wohn- Essbereich (2/3)



Abbildung 42: Wohn- Essbereich (3/3)



Abbildung 43: Kamin im Wohn- Essbereich



Abbildung 44: Schlafzimmer 1 (1/2)

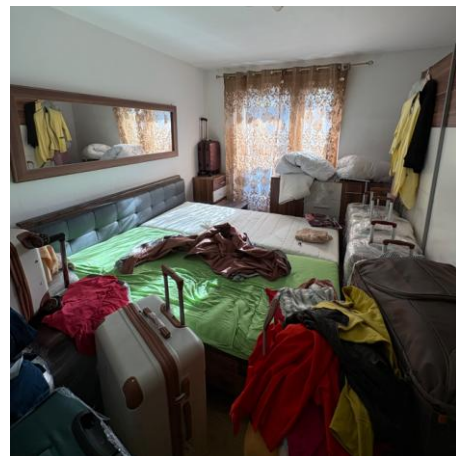


Abbildung 45: Schlafzimmer 1 (2/2)



Abbildung 46: Schlafzimmer 2 (1/3)



Abbildung 47: Schlafzimmer 2 (2/3)



Abbildung 48: Schlafzimmer 2 (3/3)



Abbildung 49: Gang



Abbildung 50: Badezimmer (1/3)

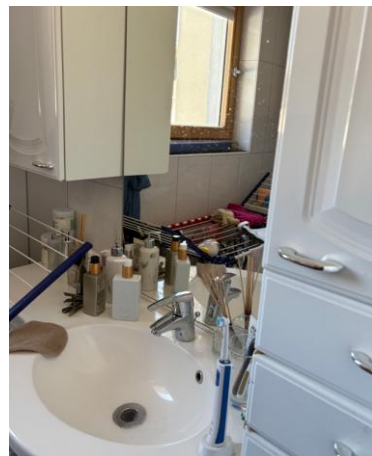


Abbildung 51: Badezimmer (2/3)



Abbildung 52: Badezimmer (3/3)



Abbildung 53: Boiler im Badezimmer



Abbildung 54: Aussicht

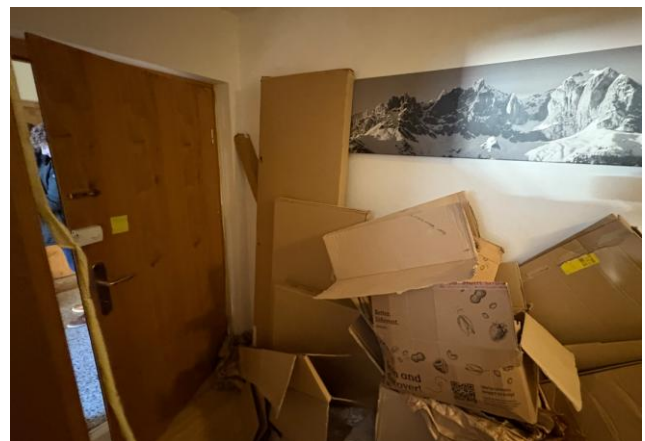


Abbildung 55: Wohnungseingangstür und Eingangsbereich



Abbildung 56: Kellerräume



Abbildung 57: Kellerabteil



Abbildung 58: Kellerabteil



Abbildung 59: Fahrradkeller



Abbildung 60: Haustechnik



Abbildung 61: Haustechnik



Abbildung 62: Haustechnik



Abbildung 63: Umgebung

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen</u>				
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Bruttogrundfläche in m² (anteilig geschätzt)
Top W9, 2. Stock				
Vorraum	11,50	11,50		
Zimmer	10,76	10,76		
WC	1,26	1,26		
Bad	4,11	4,11		
Küche	9,70	9,70		
Wohnraum	20,91	20,91		
Zimmer 2	14,31	14,31		
Balkon	5,49		5,49	
Summe	78,04	72,55	5,49	86,00

Abbildung 64: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Sachwertberechnung W 9

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Top W9		
Adresse	Stegerwiese 27		
Grundstücksfläche m²	2.496	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	1972	Stichtag	20.01.2026
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Wohnung Top W 9	86,00	84%	72,55
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	5,0%		
Summe BGF	90,30		
Baukosten (brutto) Stichtag bezogen auf alle Geschosse	in EURO/m ² BGF		
	2.300		207.690
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			207.690
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		39.461
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkon	5,0%		10.385
Außenanlagen insb. allg. Parkplatz (%)	2,5%		5.192
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			262.728
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	54		
Restnutzungsdauer in Jahre	26		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	26		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-68%		-177.341
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			85.387
	0	EURO	
Abschläge diverse Reparaturen	0,00%	ca.	0
keine	0		
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			85.387
Bodenwert anteilig für Wohnung			283.934
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			283.934
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			369.320
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			369.320

Abbildung 65: Sachwertberechnung W 9