
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 21. Februar 2025
Az.: 3 E 3725/24y
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top W6 inkl. Stellplatz Top 14 (sep. parifiziert)** in A-6365 Kirchberg, Wehrbachweg 17.

Katastralgemeinde: Kirchberg
Grundstücksnummer: 183/28
Grundbuch BG: Kitzbühel
Grundbuchkennzahl: 82005
Einlagezahl: 1151
Wohnungseigentum: WEG-Anteile 138/1.668, B-LNr. 50
(verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W6)
WEG-Anteile 12/1.668, B-LNr. 51
(verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 14)
zusammen: 150/1.668 WEG-Anteile
Eigentümer: Sonnberg Estate GmbH (FN 510263m)
zum Wertermittlungsstichtag: 16.10.2024

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (ohne Zubehör) zum Stichtag 16.10.2024: **390.500, -- Euro**
(in Worten: dreihundertneunzigtausendfünfhundert Euro)

Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs: **2.900,- Euro**
(in Worten: zweitausendneunhundert Euro)

Hinweis: Bewertungsgegenständlich ist nur die Wohnung Top W6, inkl. gemeinschaftliche Allgemein- bzw. Verkehrsflächen sowie der separat parifizierte (überdachte) KFZ-Abstellplatz Top 14 (vgl. Ausführungen im Gutachten & Anhang).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 91 Seiten, davon 39 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin 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.....	17
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	22
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	24
5. Sonstige rechtliche Angaben	24
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	27
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	27
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	28
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	29
4. Erschließungszustand des Grundstücks	30
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	32
1. Gebäudeeckdaten	32
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	32
3. Gebäudezustand.....	37
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	37
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	39
1. Allgemeines	39
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	40
3. Bodenwertermittlung	40
4. Ableitung des Ertragswertes	42
4.1. Ertragsverhältnisse.....	43
4.2. Rohertrag	43
4.3. Bewirtschaftungskosten	44
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	45
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	46

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

4.6. Vervielfältiger.....	46
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	47
4.8. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert (ohne Zubehör)	47
5. Ableitung des Sachwertes.....	48
5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	48
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	48
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	49
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	49
5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör).....	49
6. Ableitung des Verkehrswertes	50
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	52
H. ANLAGEN.....	53
Lage im Raum.....	54
Grundbuchauszug – Beschränkt auf lfd. Nr. 50/51 // ET: Sonnberg Estate	56
Mietvertrag vom 21.01.2025	58
Lageplan hinsichtlich des Wegerechts.....	60
Katastralmappenauszug	61
Örtliches Raumordnungskonzept (ÖROK).....	62
Flächenwidmungsplan	63
Gefahrenzonendarstellung	64
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	67
Leitungsauskunft.....	69
Grundrisse.....	71
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	75
Flächenzusammenstellung	88
Ertragswertberechnung	89
Sachwertberechnung.....	91

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	1.) Eigentümergemeinschaft Wehrbachweg 17 Wehrbachweg 17 A-6365 Kirchberg in Tirol <i>anwaltlich vertreten durch:</i> <i>RA Dr. Bernhard Wörgötter</i> <i>Mag. Ed. Angerer Weg 14</i> <i>A-6380 St. Johann in Tirol</i> 2.) Raiffeisenbank Kitzbühel – St. Johann eGen Achenweg 16 A-6370 Kitzbühel <i>anwaltlich vertreten durch:</i> <i>Huter Schwarzmayr Rechtsanwälte Partnerschaft</i> <i>Zellerstraße 11</i> <i>A-5730 Mittersill</i>
Verpflichtete Partei:	Sonnberg Estate GmbH Bichlstraße 22 / Top 31 A-6370 Kitzbühel <i>vertreten durch:</i> <i>Herrn Pavel Kuleshov (Geschäftsführer der Verpflichteten GmbH)</i> <i>anwaltlich vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Sonnberg Estate GmbH Bichlstraße 22 / Top 31 A-6370 Kitzbühel WEG-Anteile 138/1.668, B-LNr. 50 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W6) WEG-Anteile 12/1.668, B-LNr. 51 (verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz Top 14) zusammen: 150/1.668 WEG-Anteile
Auftrag vom:	16. Oktober 2024.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Bewertungsgegenstand:	<p>Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top W6 und Stellplatz Top 14), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).</p> <p>Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.</p>
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	16.10.2024 (= Datum der Auftragserteilung).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	<p>Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Mietrechtsgesetz (MRG), Exekutionsordnung (EO), Tiroler Bauordnung 2022 (TBO), Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800, Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012), Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), 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. 26.11.2024 sowie Mailverkehr v. 18.11.2024),</p>

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

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 26.11.2024),

Grundbuchauszug EZ 1151 (v. 21.01.2025),

TZ 6119/2006 Dienstbarkeitsvertrag (v. 18.10.2006),

TZ 92/2013 Nutzwertgutachten (Ing. Kullnig, v. 26.04.2011),

TZ 92/2013 Wohnungseigentumsvertrag (v. 25.06.2012),

TZ 4197/2019 Kaufvertrag Pirker //Sonnberg Estate GmbH (v. 22.05.2019),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ (v. 29.01.1988),
- Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.01.1988),
- Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 31.10.1987 / 22.03.1988, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchberg v. 09.05.1988 versehen),
- Auswechslungsplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.04.1988, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchberg v. 09.05.1988 versehen),
- Baubewilligung zum Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/1/88, v. 09.05.1988),
- Wasserrechtliche Bewilligung „Neubau einer Brücke über Inneren Wehrgraben“ (Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Az. 3-868/4, v. 18.05.1988),
- Bescheid / Erklärung des Brückenbauwerks für „wasserrechtlich überprüft“ (Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Az. 3-868/6, v. 13.02.1989),
- Benützungsbewilligung (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/1/88 Be, v. 01.03.1989),
- Bauanzeige zum Bauvorhaben „Adaptierung einer begrünten Carport-Dachfläche als Terrasse auf der Ostseite des Hauses Wehrbachweg 17 angrenzend an die Wohnung Top 6“ (v. 20.04.2021),
- Planunterlagen zur o.g. Bauanzeige (v. nicht datiert; mit Eingangsvermerk der Gemeinde v. 04.05.2021 versehen),
- Zustimmung zu o.g. Bauanzeige (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/57-2021, v. 10.05.2021),
- Bauvollendungsanzeige zu o.g. Bauvorhaben (v. 29.08.2022),
- Sowie div. weiteren Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. weitere Bauanzeigen betreffend versch. Umbaumaßnahmen in nicht bewertungsgegenständlichen Einheiten samt dazugehöriger Pläne, Zustimmungserklärungen der Gemeinde, baubehördliche Bewilligung zum Umbau und zur Erweiterung eines bestehenden Wintergartens, versch. Erschließungskostenbescheide, Bescheid zur Bewilligung einer Ölfeuerungsanlage, etc.).

Mikrolageplan (tiris online, v. 21.01.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 21.01.2025),

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Übersichtskarte (tiris online, v. 21.01.2025),
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 21.01.2025),
Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 21.01.2025),
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 21.01.2025),
Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 21.01.2025),
Orthofoto (tiris online, v. 21.01.2025),
Tiris Naturgefahre auszugs (tiris online, v. 21.01.2025),
HORA-Pass (eHORA, v. 21.01.2025),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 21.01.2025),
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 21.01.2025),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 21.01.2025),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 21.01.2025),
Leitungspläne (tinetz / tigas, v. 01.12.2024),
Auskunft der Gemeinde Kirchberg, Buchhaltungsabteilung (v. 18.11.2024),
Auszug aus dem Melderegister der Gemeinde Kirchberg (hinsichtlich im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung gemeldete Personen, v. 30.01.2025),
Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 12/2024),
Bilddokumentation und Fotos,
WKO-Immobilienpreisspiegel 2024,
Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2024 – Wohnimmobilien,
Kaufpreissammlung des unterfertigen Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten vom Geschäftsführer der Verpflichteten Partei:

- Mietvertrag Sonnberg Estate // Kuleshova/Kuleshov (v. 21.01.2025).

Erhalten per Mail v. 18.02.2025 (Pavel Kuleshov, Geschäftsführer der Verpflichteten Partei).

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Nutzwertgutachten Ing. Kullnig v. 26.04.2011 (ident verbüchertes Nutzwertgutachten),
 - „Nutzungsrecht Terrasse Top 6“ (Scan einer einseitigen Vereinbarung, gem. Vermerk von 04/2021, welche dem gegenwärtigen Eigentümer die Nutzung der angrenzenden Dachterrasse gestattet),
 - Bauanzeige Dachterrasse (v. 20.04.2021; ident der Bauakte zu entnehmen)
 - „Nutzungsvereinbarung Keller“ (Scan einer insg. fünfseitigen
-

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Vereinbarung inkl. Planskizze, nicht datiert, wohl ca. Q3/2014, die Nutzung/Zuordnung der zusätzlich errichteten Kellerabteile regelt),

Allesamt erhalten per Mail v. 20.01.2025 (P. Grabner, Kager & Grißmann Immobilienverwaltung).

- Kontoauszug Reparaturfonds zum 03.02.2025,
- Energieausweis v. 02.02.2018,
- sowie Bestätigung, dass KEIN offenes Gemeinschaftsdarlehen der WEG besteht,

Allesamt erhalten per Mail v. 03.02.2025 (P. Grabner, Kager & Grißmann Immobilienverwaltung).

- Vorschreibung 2024,
- Vorschreibung 2025,
- Kontoauszug der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten.

Allesamt erhalten per Mail v. 10.02.2025 (P. Grabner, Kager & Grißmann Immobilienverwaltung).

- Betriebskostenabrechnung des Jahres 2023.

Erhalten per Mail v. 13.02.2025 (P. Grabner, Kager & Grißmann Immobilienverwaltung).

Ferner wurde uns von der Hausverwaltung Kager & Grißmann am 12.02.2025 eine Mail des Vorverwalters, Herrn Reisinger weitergeleitet. Darin führt Dieser aus, dass er die Protokolle der letzten Eigentümerversammlung „momentan nicht finden“ könne, im Zuge der Versammlung aber „... nichts besprochen oder festgehalten wurde, was explizit die Wohnung der ‚Sonnberg Estate GmbH‘ betrifft.“

Tag der Ortsbesichtigung: 26. November 2024.

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

Maximilian Spanner MScRE (Mitarbeiter des SV),

Mitarbeiter des Schlüsseldienstes ‚Schlüsselstelle Kitzbühel‘ (zur Öffnung der bewertungsgegenständlichen Wohnung, da diese versperrt vorgefunden wurde und kein Vertreter des Eigentümers anwesend war),

Dauer des Ortstermins: von ca. 13:00 bis ca. 13:30 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B

1802-1 erstellt.

- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Gemeinde Kirchberg (Mail v. 18.11.2024) mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände / offene Forderungen vorliegen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Genauigkeitsanforderungen
und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
 - Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können.
 - Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
-

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Unabhängigkeit des Gutach-
ters und Vertraulichkeitserklä-
rung:

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

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

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

Rücklagendotierung der Ei-
gentümergeinschaft:

- Gem. dem von der WEG-Verwaltung übermittelten Kontoauszugs des Re-
paraturfonds (per Mail, v. 03.02.2025) belief sich der Stand der Rücklage
der WEG-Gemeinschaft zum 01.11.2024 auf insgesamt 14.504,84 Euro.
Hierbei ist anzumerken, dass Kosten für das gegenständliche Exekutions-
verfahren (vgl. Auftragsgegenstand) i.H.v. insg. 6.714,00 Euro (bis
11/2024) aus der Rücklage vorgestreckt wurden.
- Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unter Würdigung der
vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen
Kosten aus dem Verwertungserlös bedient werden und diesbezüglich keine
Belastungen (weder direkt noch indirekt über die WEG) auf einen potenzi-
ellen Ersteher übergehen.
- Unter Hinzurechnung der aus der Rücklage vorgestreckten Exekutionskos-
ten ergibt sich sodann ein (rechnerischer) Rücklagenstand zum November
2024 i.H.v. insg. 21.218,84 Euro.
- Die monatliche Zuführung belief sich gem. den vorliegenden Unterlagen
zuletzt auf insgesamt 884,04 Euro (gesamte WEG, pro Monat!). Dies ent-
spricht einem Betrag von rd. 0,53 Euro pro WEG-Anteil p.M. Bei insgesamt
150 bewertungsgegenständlichen WEG-Anteilen entspricht dies einem (auf
die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W6 und Stellplatz Top 14
entfallenden) Betrag i.H.v. 79,50 Euro pro Monat. Gemäß der uns vorlie-
genden Vorschreibung verteilt sich dieser Betrag wie folgt auf die beiden
Einheiten: Wohnung Top W6 (RF-Haus): 73,14 Euro p.M., Stellplatz Top
14 (RF-Abstellplatz): 6,36 Euro p.M. Bezogen auf die Nutzfläche der be-
wertungsgegenständlichen Wohnung ergibt sich ein Betrag von rd. 1,08
Euro/m² p.M. bzw. rd. 12,95 Euro/m² p.A. – den Anforderungen gem. § 31
Abs. V WEG (Anforderungen bzgl. Mindesthöhe der Rücklagenzuführung)
wird somit entsprochen.
- Der Stand der Rücklage kann somit als „normal“ erachtet werden.
- Auf Nachfrage wurde uns von der Hausverwaltung bestätigt (Mail v.
03.02.2025), dass zum Wertermittlungsstichtag KEIN offenes, von der
WEG aufgenommenes Gemeinschaftsdarlehen bestand. Ebenso liegen uns
keine Informationen vor, die auf ein ggf. vom Vorverwalter aufgenomme-
nes WEG-Darlehen schließen ließen. Die Bewertung erfolgt daher unter der
Annahme, dass keine offenen WEG-Darlehen bestehen, sollten sich andere

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

- Die Hausverwaltung (Kager & Grißmann Immobilienverwaltung) wurde erst mit Beginn des Jahres 2024 mit der Betreuung des Objektes beauftragt. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass seither keine Eigentümerversammlung abgehalten wurde (und entsprechend auch kein diesbezügliches Protokoll vorliegen kann).
- Zuvor wurde die Verwaltung von einer, einer Eigentümerin nahestehenden, Privatperson vorgenommen. Auf Nachfrage teilte Dieser mit (Mail v. 12.02.2025 an Kager & Grißmann), dass er die Protokolle der letzten Eigentümerversammlung „*momentan nicht finden*“ könne, im Zuge der Versammlung aber „... *nichts besprochen oder festgehalten wurde, was explizit die Wohnung der ‚Sonnberg Estate GmbH‘ betrifft.*“ Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine WEG-spezifischen Besonderheiten vorliegen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend entsprechend anzupassen.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- Entsprechend der erst zum 1.1.2024 erfolgten Beauftragung, lagen seitens der zuständigen Hausverwaltung noch keine Betriebskostenabrechnungen vor.
- Von der Hausverwaltung wurden uns die Vorschreibungen für die Jahre 2024 und 2025 übermittelt. Diese weisen für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (Wohnung Top W 6 und Stellplatz Top 14) eine Vorauszahlung i.H.v. insgesamt 203,37 Euro (282,87 Euro abzgl. Zuführung zur Rücklage) auf, wovon 6,59 Euro auf den Stellplatz entfallen.
- Ferner wurde uns am 13.02. die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2023 übermittelt. Demnach beliefen sich die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Einheit (inkl. Heizkosten) auf 2.618,99 Euro und lagen damit in etwa im Bereich der Vorschreibung.
- Insgesamt kann die Höhe der Betriebskosten für ein derartiges Objekt damit als marktüblich erachtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von marktüblichen Betriebskosten ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung (alle Zimmer),
- Allgemeine Kellerräume,
- Carport,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Es erfolgte keine Begehung der zur Wohnung gehörigen Kellerabteile. Da diese zum Zeitpunkt des Ortstermins mangels Anwesenheit des Eigentümers nicht zweifelsfrei identifiziert werden konnten.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

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

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 EZ 1151, KG 82005 besteht im C-Lastenblatt² folgende wertrelevante Eintragung mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

- 1) Lfd. Nr. 35a TZ 6119/2006: **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 183/28** gem. Dienstbarkeitsvertrag v. 18.12.2006 für Gst. 183/43 in EZ 1874,

Diese Belastung geht auf eine Vereinbarung aus dem Jahr 2006 (Dienstbarkeitsvertrag TZ 6119/2006) zurück.

Im Zuge der Erschließung und erstmaligen Bebauung der benachbarten Parzelle 183/43 (Wehrbachweg 19 & 21) räumten die Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft „für sich und Rechtsnachfolger“ dem Eigentümer der Gp. 183/43 „für sich und Rechtsnachfolger“ gem. Wortlaut des zugrundeliegenden Vertrags, „... das immerwährende Geh- und Fahrrecht über die an der nördlichen Grenze der Gp. 183/28 verlaufenden Wegtrasse ... in einer Breite von 3 m / 3,50 m ein.“ Ferner wurde zur Bestimmung der genauen Lage und des Ausmaßes der betroffenen Fläche in der Vereinbarung auf einen Servitutsplan Bezug genommen, der der Urkunde beiliegt und in welchen die belastete Fläche – rd. 63 m² - eingezeichnet ist.

Hierbei handelt es sich demnach um einen an der nördlichen Grundstücksgrenze von der Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Brücke) zur Gp. 183/43 verlaufenden Streifen, der gleichzeitig auch der Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dient.

Weiter wurde vereinbart, dass ein „geringfügiges Überschreiten der Dienstbarkeitsfläche für größere Fahrzeuge im fahrtechnisch notwendigen Ausmaß geduldet“ wird.

Hinsichtlich der „Kosten der Erhaltung der Dienstbarkeitstrasse samt Brücke“ wurde vereinbart, dass diese „... von den jeweiligen Eigentümern der Gp. 183/28 und 183/43 im Verhältnis 1:1 getragen werden“, die Brücke von den jeweiligen Eigentümern der Gp. 183/43 mitbenutzt werden darf und sich der

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

Aufteilungsschlüssel ferner, im Falle, dass auf der Gp. 183/43 mehr als neun Wohneinheiten geschaffen werden, der Aufteilungsschlüssel entsprechend angepasst wird. Da gem. des ausgehobenen Grundbuchauszuges (EZ 1874) im Bereich der Gp. 183/43 nicht mehr als neun Wohneinheiten errichtet wurden, ist dieser Nebenabrede somit von untergeordneter Relevanz.

Weitere Vereinbarungen wie insb. die Zahlung einer einmaligen oder wiederkehrenden Nutzungsentschädigung sind dem Wortlaut des Vertrages indes nicht zu entnehmen.

Diese Belastung (Einräumung eines Geh- und Fahrtrechtes) schränkt die Nutzbarkeit (insb. Bebaubarkeit) der belasteten Teilflächen entsprechend ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) als wertmindernd zu berücksichtigen.

Die genaue Lage der belasteten Teilfläche kann dem in der Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1151, KG 82005 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

- 1) Lfd. Nr. 1a TZ 6119/2006 **Recht a) der Schneeablagerung b) der Nutzung eines Besucherparkplatzes und c) Pflanzungen im Bereich eines Streifens von 4 m entlang der gemeinsamen Grundgrenze auf eine Höhe von max. 2,50 m zu beschränken** je auf Gst. 183/43 in EZ 1874 für Gst 183/28.

Diese drei Rechte gehen allesamt auf den bereits oben thematisierten Dienstbarkeitsvertrag vom 18.10.2006 (TZ 6119/2006) zurück und werden im Folgenden thematisiert:

a) Schneeablagerung:

Gemäß Punkt III. des Dienstbarkeitsvertrages räumt der Eigentümer der benachbarten Parzelle 183/43 „für sich und Rechtsnachfolger den Eigentümern der Gp. 183/28 für sich und Rechtsnachfolger das immerwährende Recht ein“ den im Bereich der Dienstbarkeitstrasse (vgl. Ausführungen oben) anfallenden Schnee „... im Nordosten der Gp. 183/43 neben der dort befindlichen Zufahrtsstraße im Bereich des Besucherparkplatzes zwischenzulagern“, wobei hinsichtlich der Räumungs- und Entsorgungskosten eine Aufteilung im Verhältnis von 1:2 (Gp. 183/43 zu 183/28) vereinbart wurde.

b) Besucherparkplatz:

Gemäß Punkt IV. des o.g. Dienstbarkeitsvertrages räumt der Eigentümer der benachbarten Parzelle 183/43 „für sich und Rechtsnachfolger“ den Eigentümer der Gp. 183/28 das „Recht der Nutzung eines Besucherparkplatzes (Ausmaß 2,50 x 5,00 m) im

nordöstlichen Bereich der Gp. 183/43 ein“, wobei die Kosten der Errichtung zu Lasten der Berechtigten gehen. Einschränkend wird festgehalten, dass diese Fläche auch (und somit in erster Linie) der Zwischenlagerung des unter Teilbereich a) beschriebenen anfallenden Schnees dient.

c) Pflanzungsbeschränkung:

Weiter verpflichtet sich der Eigentümer der Gp. 183/43 „für sich und Rechtsnachfolger“, gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Gp. 183/28 „Pflanzungen jeglicher Art im Bereich eines Streifens von 4 m entlang der gemeinsamen Grundgrenze zur Gp. 183/28 auf eine Höhe von maximal 2,50 m zu beschränken.“

Weitere Vereinbarungen wie insb. die Zahlung einer einmaligen oder wiederkehrenden Nutzungsentschädigung sind dem Wortlaut des Vertrages indes nicht zu entnehmen.

Die beiden ersten Eintragungen (a + b) dienen der gemeinsamen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der benachbarten Parzelle. Sie besitzen somit keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz, resp. wird der Nachteil durch den höheren Anteil an den Entsorgungskosten durch das Recht der Lagerung des Schnees auf Nachbargrund weitgehend ausgeglichen.

Hinsichtlich der Pflanzungsbeschränkung (c) ist festzuhalten, dass diese Eintragung augenscheinlich auf die vergleichsweise dichte Bebauung und der bestehenden Hanglage (Wahrung einer unverbauten Aussicht etc.) zurückzuführen ist. Diese Eintragung besitzt nach Einschätzung des unterfertigenden Sachverständigen daher keine gesonderte Wertrelevanz resp. ist deren Werthaltigkeit über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter bereits ausreichend berücksichtigt.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Leitungsauskunft:

Gem. den von uns ausgehobenen Leitungsplänen von Tinetz und Tigas (v. 01.12.2024) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen, die der eigenen Erschließung und der Erschließung der umliegenden Bebauung dienen.

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.

Außerbüchlerliches Leitungsrecht für Gp. 183/43:

Gem. Punkt II. des oben thematisierten Dienstbarkeitsvertrages aus 2006 (TZ 6119/2206) räumen die Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Gp. 183/28 „für sich und Rechtsnachfolger“ darüber hinaus den Eigentümern der Fp. 183/43 „... *für sich und Rechtsnachfolger das immerwährende Recht ein, entlang der oben beschriebenen Dienstbarkeitstrasse die für die Erschließung der Gp. 183/43 erforderlichen Versorgungsleitungen (insbesondere Wasser, Kabel-TV, Post, Tiwag, Gas etc.) zu verlegen, zu nutzen und zu erhalten*“, wobei auf eine grundbücherliche Sicherung „*allseits einvernehmlich verzichtet*“ wird.

Dieses außerbüchlerliche Leitungsrecht schränkt die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend ein uns ist somit im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als wertmindernd (resp. gemeinsam über den oben angeführten Abschlag auf den Bodenwert) zu berücksichtigen.

Nutzwertgutachten & Nutzungsvereinbarungen:

a) Allg. Vorbemerkungen:

Gem. den vorliegenden Informationen wurde erstmals im Jahr 1988 Wohnungseigentum an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft begründet. In der Folge kam es gem. Wortlaut zu „mehrmaliger Umbauten der baulichen Anlagen“ (vgl. WEG-Vertrag v. 25.06.2012, u.a.³) und sich dadurch „*erhebliche Teile in der Liegenschaft geändert haben*“ (vgl. Nutzwertgutachten v. 26.04.2011).

Mit dem Wohnungseigentumsvertrag v. 25.06.2012 wurde sodann ein bisheriger (alter) Wohnungseigentumsvertrag „*seinem ganzen Inhalt nach*“ und das bisher bestehende Wohnungseigentum „*zur Gänze*“ aufgehoben „... *und sodann unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens des gerichtlich beideten und zertifizierten Sachverständigen Bmstr. Ing. Klaus Kullnig vom 26.04.2011 wiederum Wohnungseigentum (begründet)*.“

Im Ergebnis basiert das heutige Wohnungseigentum somit ausschließlich auf dem Wohnungseigentumsvertrag v. 25.06.2012 und dem zugrundeliegenden Nutzwertgutachten des SV Kullnig v. 26.04.2011. Die nachträglich erfolgten Veränderungen (vgl. Ausführungen unten) sind in diesem Nutzwertgutachten aus 2011 somit nicht reflektiert.

Ebenso wurde unter Punkt V. des WEG-Vertrages v. 25.06.2012 festgehalten, dass „... *bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte*

³ Hinweis: Der WEG-Vertrag wurde nach und nach (25.6., 2.7., 4.7., 6.7., 25.7., 30.8. und 15.10.2012) von allen Wohnungseigentümern unterschrieben, aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in der Folge nur die Angabe des ersten Datums.

... die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentums-einheiten tatsächlich nichts ändert.“

Ferner wurde vereinbart, dass „... bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer ... vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden“

Ferner wurde vereinbart, dass die Miteigentümer untereinander im Falle von Umwidmungen von Wohnräumen in gewerblich genutzte Räumlichkeiten und umgekehrt auf Einwendungen verzichten, sofern *„... die Umwidmung im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht und sich hierdurch keinerlei Auswirkung auf Bestand und Umfang ihrer unmittelbaren Einheit(en) ergibt.“* Hierbei wurde auch explizit vereinbart, dass dies auch die Veränderung von Miteigentumsanteile umfassen kann.

b) Nachträglicher Einbau von Kellerabteilen:

Gemäß der uns vorliegenden Nutzungsvereinbarung vom 04.08.2014 (u.a.)⁴ wurde im Zuge einer in 10/2013 abgehaltenen Eigentümerversammlung beschlossen, verschiedene leerstehende Kellerräumlichkeiten (Allgemeiner Kellerraum, Schutzraum, ehem. Öllagerraum) *„... in 9 Einheiten aufzuteilen und jedem Eigentümer ein (zusätzliches) Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.“*

Gemäß Wortlaut der Vereinbarung erfolgt die Nutzungseinräumung unentgeltlich, wird die Nutzungsvereinbarung *„auf unbestimmte Zeit abgeschlossen“* und gilt *„... für alle Miteigentümer sowie für deren Rechtsnachfolger. Für die Auflösung dieser Vereinbarung ist ein Beschluss durch alle Wohnungseigentümer erforderlich.“* Hinsichtlich der laufenden Betriebskosten wurde vereinbart, dass diese entsprechend des *„bekannten Aufteilungsschlüssels“* (sohin nach WEG-anteilen) unter den Eigentümern aufgeteilt werden.

Einer der Vereinbarung beigeschlossenen Flächenaufstellung ist zu entnehmen, dass sich die Nutzflächen der neuen/zusätzlichen Kellerabteile im Bereich von 4,61 m² bis 6,39 m² bewegen. Die kleineren Abteile befinden sich dabei im ehem. Allgmeinkeller des Erdgeschosses, während die Abteile im UG (ehem. Bunker und ehem. Öllagerraum) geringfügig größer, jedoch aufgrund des fehlenden Liftes auch schwieriger zu erreichen sind und darüber hinaus über keine natürliche Belichtung verfügen.

Im Ergebnis erhält jede Wohneinheit somit ein zusätzliches

⁴ Hinweis: Die Nutzungsvereinbarung wurde nach und nach (4.8., 5.8., 9.8., 12.8., 6.9., 29.10.2014 und 6.2.2015) von allen Wohnungseigentümern unterschrieben, aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in der Folge nur die Angabe des ersten Datums.

Kellerabteil. Das Nutzwertgutachten wurde in diesem Zusammenhang nicht adaptiert. Angesichts der insgesamt geringen Flächen und der äußerst geringen Flächenunterschiede der einzelnen Abteile zueinander, der untergeordneten Relevanz (Kellerabteile werden im Zuge einer Nutzwertfestlegung in aller Regel mit einem wesentlich geringeren Faktor bestimmt als Wohnflächen) und darüber hinaus der Vereinbarung, dass etwaige Anteilsübertragungen (die hier ohnehin als unwahrscheinlich erscheinen, da jede Einheit ein zusätzliches Abteil erhalten hat) unentgeltlich erfolgen, wird dieser Abweichung vom Nutzwertgutachten eine untergeordnete Relevanz beigemessen.

Das zusätzlich der bewertungsgegenständlichen Wohnung zugeordnete Kellerabteil wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter ausreichend berücksichtigt, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

c) Nutzungsrecht der Dachterrasse:

Im Zuge einer in 04/2021 abgeschlossenen Vereinbarung räumen die übrigen Eigentümer der betrachtungsgegenständlichen WEG dem Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W6, das Recht zur exklusiven Nutzung der direkt an die Wohnung angrenzenden Dachfläche (hierbei handelt es sich um das Dach des darunterliegenden Carports der Top 14) als Terrasse ein.

Im Gegenzug verpflichtete sich der Eigentümer Sonnberg Estate GmbH zur Reparatur der Dachterrasse und zur Durchführung aller Schritte die erforderlich sind, um die Dachfläche als Terrasse nutzbar zu machen und – für die Dauer des Nutzungsrechtes – „... *alle erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten zur Aufrechterhaltung einer einwandfreien baulichen Substanz (der Dachfläche) auf ihre Kosten durchzuführen.*“ Ferner wurde festgehalten, dass die Eigentümer das Nutzungsrecht vom Begünstigten zurückfordern können, sofern dieser der Pflege und Wartung der Terrasse nicht nachkommt. Hinsichtlich etwaiger Rückbauverpflichtungen sind der Vereinbarung keinerlei Regelungen zu entnehmen.

Gemäß Wortlaut der Vereinbarung wurde das Nutzungsrecht dahingehend befristet, dass diese **nur so lange besteht, wie „... das Apartment im Eigentum der Firma ‚Sonnberg Estate‘ GmbH ist.“**

Somit ist das Nutzungsrecht an **den jetzigen Eigentümer gebunden** und voraussichtlich nicht übertragbar / **geht voraussichtlich nicht auf einen potenziellen neuen Eigentümer / Ersteher über.**

Im **Rahmen der vorliegenden Wertermittlung** (Auftragsgegenstand ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Exekutionsverfahrens, sohin für den Fall der Versteigerung) ist das Nutzungsrecht an der Dachterrasse **daher nicht zu berücksichtigen.**

Sonstiges:

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

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

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutenden baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte kein Energieausweis entnommen werden. Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns ein Energieausweis übermittelt (Mail v. 03.02.2025), diesem können folgende Kerndaten entnommen werden:

- Aussteller: Bmstr. Florian Hasenauer, St. Johann i.T.,
- Ausstelldatum: 02.02.2018,
- Gültig bis: 01.02.2028,
- Heizwärmebedarf HWB_{SK} : 84,2 kWh/m²a
- Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} : 1,33

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 Objekt ausgegangen.

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

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kirchberg. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 12.07.2017) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) bzw. in südliche Himmelsrichtung als „Freiland“ (§ 41 TROG) gewidmet. Etwas weiter südwestlich befinden sich ferner als „Tourismusgebiet“ (§ 40 IV TROG) gewidmete Flächen.

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

Das örtliche Raumordnungskonzept (Stand 11.11.2018) sieht für die unbebauten, als Freiland gewidmeten Flächen südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gst. 183/3) Freihalteflächen in Form von *„landwirtschaftliche Freihaltefläche“* vor. Insofern ist auf absehbare Zeit voraussichtlich nicht mit einer Bebauung der derzeit unbebauten, direkt angrenzenden freien Flächen zu rechnen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße „Wehrbachweg“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 18.11.2024) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals mit Einreichung in 01/1988 angesucht. Die erstmalige Baubewilligung erfolgte sodann am 09.05.1988 (Bauamt der Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/1/88).

Mit Errichtung der baulichen Anlagen erfolgte auch die Errichtung der über den Sonnbergbach (auch innerer Spertendorfer Wehrgraben, innerer Wehrgraben oder Mühlbachgraben genannt) führenden Zufahrt / Brücke. Die wasserrechtliche Bewilligung hierzu wurde von der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel (Az. 3-868/4) am 18.08.1988 erteilt und die Brücke am 13.02.1989 für „wasserrechtlich überprüft“ erklärt.

In der Folge kam es sodann lediglich zu verschiedenen (kleineren) Umbauarbeiten (Umbau/Erweiterung eines Wintergartens, Errichtung von Dachgauben, Errichtung einer Terrasse, Fensterausbruch und Errichtung eines Nassraums etc.) in verschiedenen nicht bewertungsgegenständlichen Einheiten, ehe im Jahr 2021 die Bauanzeige zum Vorhaben „Adaptierung einer begrünter Carport-Dachfläche als Terrasse auf der Ostseite des Hauses ... angrenzend an die Wohnung Top 6“ erfolgte (vgl. Ausführungen oben bzgl. an Eigentümer gebundenes Nutzungsrecht).

Die Erteilung der Benützungsbewilligung für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft erfolgte sodann mit Bescheid v. 01.03.1989 (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/1/88 Be). Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 1989 zu datieren**.

Die für die bewertungsgegenständliche WEG-Anteile maßgeblichen Pläne sind die Einreichpläne v. 31.10.1987/22.03.1988 sowie Auswechselpläne v. 29.04.1988 (jeweils mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchberg v. 09.05.1988 versehen), wobei sich zwischen Einreich- und Auswechselplänen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit keine Veränderungen ergeben haben.

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:

- *Baugesuch zum Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ (v. 29.01.1988),*
- *Baubeschreibung zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.01.1988),*
- *Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (v. 31.10.1987 / 22.03.1988, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchberg v. 09.05.1988 versehen),*
- *Auswechslungsplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 29.04.1988, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchberg v. 09.05.1988 versehen),*
- **Baubewilligung** zum Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/1/88, v. 09.05.1988),
- **Wasserrechtliche Bewilligung** „Neubau einer Brücke über Inneren Wehrgraben“ (Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Az. 3-868/4, v. 18.05.1988),
- *Bescheid / Erklärung des Brückenbauwerks für „wasserrechtlich überprüft“ (Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Az. 3-868/6, v. 13.02.1989),*
- **Benützungsbewilligung** (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/1/88 Be, v. 01.03.1989),
- *Bauanzeige zum Bauvorhaben „Adaptierung einer begrünten Carport-Dachfläche als Terrasse auf der Ostseite des Hauses Wehrbachweg 17 angrenzend an die Wohnung Top 6“ (v. 20.04.2021),*
- *Planunterlagen zur o.g. Bauanzeige (v. nicht datiert; mit Eingangsvermerk der Gemeinde v. 04.05.2021 versehen),*
- *Zustimmung zu o.g. Bauanzeige (Gemeinde Kirchberg, Az. 131-9/57-2021, v. 10.05.2021),*
- *Bauvollendungsanzeige zu o.g. Bauvorhaben (v. 29.08.2022),*
- *Sowie div. weiteren Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz⁵ (bspw. weitere Bauanzeigen betreffend versch. Umbaumaßnahmen in nicht bewertungsgegenständlichen Einheiten samt dazugehöriger Pläne, Zustimmungserklärungen der Gemeinde, baubehördliche Bewilligung zum Umbau und zur Erweiterung eines bestehenden Wintergartens, versch. Erschließungskostenbescheide, Bescheid zur Bewilligung einer Ölfeuerungsanlage, etc.).*

Abschließende Beurteilung:

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheit Top W6 (Wohnung) und Top 14 (Stellplatz) abgesehen von einer ggf. leicht anders situierten Wand im Dachgeschoss (Abgrenzung Luftraum / Zimmer / Bad) augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen vorhanden sind. Diese leicht andersartige Ausführung bedingt ggf. eine Verschiebung, jedoch keine signifikante Vergrößerung der Baumasse und ist somit von untergeordneter Relevanz. Weitere Einheiten / andere Wohnungen wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 18.11.2024) mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

⁵ Untergeordnet dahingehend, dass gem. Rückmeldung des örtlichen Bauamts und der Verwaltung zum Stichtag weder offene Bauverfahren vorhanden sind noch offene (finanzielle) Forderungen bestehen (und auch keine Ölfeuerungsanlage mehr vorhanden ist).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

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 „Top W6“ in der EZ 1151 verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen, bestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 18.11.2024) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Im Rahmen des Ortstermins wurde eine vollständig eingerichtete Wohnung (versch. Möbel, Kleidung, etc.) vorgefunden, jedoch niemand angetroffen (weshalb auch die Hinzuziehung eines Schlossers zur Öffnung der Wohnung unumgänglich war).

§ 140 Abs. II EO sieht die Mitwirkung des/der Verpflichteten vor („Der Verpflichtete hat dem Sachverständigen alle dazu nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen“), weshalb zunächst der Versuch einer Kontaktaufnahme dahingehend erfolgte (um insbesondere allfällig bestehende Bestandsverhältnisse zu erfragen).

Mehrere Anfragen (telefonisch, postalisch mit eingeschriebenen Briefsendungen sowie per Mail) bei der verpflichteten Partei resp. deren vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Pavel Kuleshov, betreffend potenzieller Bestandsverhältnisse blieben zunächst jedoch unbeantwortet, sodass im Zuge der Gutachtenerstellung weitere Nachforschungen zur Beleuchtung der Bestandssituation unternommen werden mussten.

Auszug aus dem Melderegister:

Einer vom örtlichen Meldeamt übermittelten Meldeliste (übermittelt per Mail v. 30.01.2025) ist zu entnehmen, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top W6 zuletzt (d.h. zum 30.01.2025) insgesamt sechs Personen „gemeinsam in (einem) Privathaushalt“, davon drei mit Hauptwohnsitz und drei mit Nebenwohnsitz, gemeldet waren.

Auffällig ist dabei, dass die Anmeldung der Personen allesamt erst nach Beginn des Exekutionsverfahrens (drei Anmeldungen zum 18.10.2024, zwei weitere Anmeldungen zum 21.11.2024, eine weitere Anmeldung zum 23.12.2024) erfolgt sind.

Zum Wertermittlungsstichtag waren hingegen keine Personen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung gemeldet.

Rückmeldung des Eigentümers:

Erst mit Mitteilung vom 08.02./10.02.2025 (per SMS/Telefonat) wurde uns (nach erneuter Kontaktaufnahme) vom Geschäftsführer der Sonnberg Estate GmbH, Herr Pavel Kuleshov, eine Rückmeldung bis 12.02.2025 zugesichert.

Nach erneuter Anmahnung der ausständigen Rückmeldung wurde uns von Herrn Kuleshov sodann (erst) am 18.02.2025 lediglich ein Mietvertrag, datiert auf und unterfertigt am 21.01.2025, übermittelt. Das Dokument umfasst die in der Anlage ersichtlichen Seiten. Gemäß Wortlaut des zweiseitigen Dokuments „... *beginnt (das Mietverhältnis) am 21. Januar 2025 ...*“ und damit erst nach dem Wertermittlungsstichtag.⁶

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

Weitere Unterlagen oder Auskünfte wurden uns indes nicht übermittelt, weshalb **im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung unter Würdigung der vorliegenden Informationen davon ausgegangen wird, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Bestandsverhältnis begründet war.** Vom unterfertigenden Sachverständigen wurden alle möglichen Schritte unternommen, um den Sachverhalt hinsichtlich der Bestandsrechte zu hinterleuchten. Dennoch kann vom unterfertigenden Sachverständigen dahingehend keine Haftung übernommen werden, dass das Objekt zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich bestandsfrei war. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:

Auf Anfrage bei der Gemeinde Kirchberg (Mail v. 18.11.2024) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen.

Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:

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

Weitere rechtliche Angaben:

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den

⁶ Darüber hinaus wurde das Mietverhältnis gem. Wortlaut der Vereinbarung auch befristet auf 6 Monate abgeschlossen.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

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:	Kirchberg in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 5.320 Einwohner (Stand: 01.01.2024), Bevölkerungswachstum ca. 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr. ⁷
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 12/2024) ⁸ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Kirchberg in Tirol liegt im Osten Tirols, im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes. Kirchberg in Tirol liegt auf 832 Metern Seehöhe und ist im Brixental eingebettet. Der Ort hat nach Stand vom 01.01.2024 5.320 Einwohner. Seit 2002 ist das Bevölkerungswachstum leicht positiv, wobei das Wachstum durch Zuzüge begründet ist.</p> <p>Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark touristisch geprägt und profitiert von der Nähe zum Nobelskiort Kitzbühel. Durch den zweiseasonalen Tourismus ist Kirchberg in Tirol sowohl im Winter als auch im Sommer ein beliebtes Ziel von Touristen. Mit 403 Beherbergungsbetrieben (Winter 2019/20) ist der Tourismussektor der größte Arbeitgeber und somit ein Garant für Wohlstand und Wachstum.⁹</p> <p>Kirchberg liegt verkehrsgünstig mit einer direkten Anbindung an die Bundesstraße B170 (Brixentalstraße). Der neu sanierte Bahnhof (Fertigstellung Q1/2022) sichert auch die Erreichbarkeit per Bahn. Das Kirchberger Skigebiet gehört zu „KitzSki“ und bietet zusammen mit Kitzbühel, Jochberg, Mittersill und Pass Thurn ein weitläufiges Skivergnügen. Durch die Anbindung mit der Bergbahn Skiwelt bietet man die längste Skirunde der Welt an (Mittersill – Going).¹⁰ Die Gemeinde Kirchberg in Tirol liegt im Osten Tirols, im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Gemeinde Kirchberg in Tirol vor allem aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	

⁷ Quelle: Statistik Austria - Online Portal (o.D.), zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

⁸ Quelle: <http://www.ams.at/>

⁹ Quelle: Statistik Austria - Online Portal (o.D.); Gemeinde Kirchberg in Tirol (o.D.), zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

¹⁰ Quelle: Kitzski.at (o.D.), zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

• Ortszentrum	Rd. 14 km.
• Einkaufsmöglichkeiten	Rd. 900 m (MPPreis).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrt Wörgl Ost: ca. 24 km entfernt und je nach Verkehrsaufkommen in ca. 25 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 80 km entfernt, in rd. 90 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	ÖBB-Bahnhof Kirchberg in Tirol (rd. 1,3 km) ca. 5 Autominuten entfernt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus am Fuße des Sonnbergs in einer Siedlungsrandlage.

Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichsweisen naturnahen Lage als „gut“ bezeichnet werden.

Die nächstgelegenen KitzSki Skilifte Fleckalmbahn (rd. 3 km) und Maierlbahn (rd. 2,5 km) sind jeweils mit rd. 5 Minuten Fahrzeit einfach zu erreichen. Ferner sind auch die Skilifte der Skiwelt in Brixen im Thale in rd. 10 Min. erreichbar.

In Kirchberg in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- eine Volksschule sowie eine Mittelschule,
- einen Kindergarten,
- Bäcker, allgemeiner Nahversorger und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs (Friseur, Restaurants),
- Spiel- und Sportplätze (Tennis, Fußball usw.), sowie
- eine Bade- und Freizeitanlage (arena365).

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ **innerhalb einer HQ-100 Hochwassergefahrenzone** (vgl. Abbildung in der Anlage), sodass im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers eine Überflutung möglich ist.

Gem. Tiris Naturgefahrenkarte (vgl. Abbildung in der Anlage) befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ferner komplett innerhalb einer **gelben Wildbachgefahrenzone und grenzt** im Bereich des Sonnbergbaches **direkt an die rote**

Wildbachgefahrenzone. Ferner befindet sich ein rd. drei Meter breiter, Richtung Bachlauf gelegener Streifen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im **blauen Vorhaltebereich** „technische Maßnahme“. Die Wildbachgefährdung ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend (bei der Herleitung des Bodenwertes) gesondert zu berücksichtigen.

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHora“ in einem Gebiet der „**Zone 1 (Grad VI)**“. Sodass im Falle von Erdbeben mit Erschütterungen „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 4,5 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 von Gefahrenzonen (insb. der roten oder gelben Wildbachgefahrenzone), aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung: Wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern, teils in hochwertiger und ansprechender Ausführung im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Umwelteinflüsse/Immissionen: Entsprechend der exponierten Lage ist mit einer leichten Lärmbelastung durch die rd. 350 Meter (Tunnelportal West) bzw. 440 Meter (Tunnelportal Ost) Luftlinie entfernte B 170 / Brixentaler Straße (Hauptverkehrsader Richtung Kitzbühel und Inntal) zu rechnen.

Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage: Nach Süden / Südwesten stark abfallendes Grundstück.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Südliche / südwestliche Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Osten / Nordosten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralge-meinde	Grundstücks-nummer	Fläche/m ²
Kitzbühel	82005	1151		Kirchberg	183/28	1.042,00

Summe der Teilflächen:

1.042,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):¹¹

1.042,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

Wohnung Top W6 sowie Stellplatz Top 14:

150/1.668 Anteile; somit rechnerisch ca. **93,71 m²**

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

Grundstückszuschnitt:

Weitgehend rechteckiger bis leicht trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:

Bauland.

Widmung:

Wohngebiet § 38 (1) TROG.

Straßenart und -ausbau:

Öffentliches Gut „Wehrbachweg“ sowie Hofzufahrt über eigenes Brückenbauwerk sichergestellt (vgl. Ausführungen oben).

Höhenlage zur Straße:

Entsprechend der Hanglage leicht abgesenkt. Leicht abschüssige Zufahrt.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem (vgl. Ausführungen oben),
- Anschluss an das Strom- und Gasnetz.

Grenzverhältnisse:

Offene Bauweise (ggü. den benachbarten Grundstücken/ baulichen Anlagen).

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:

Diverse (vgl. Ausführungen oben).

Parkmöglichkeiten:

Ein separat parifizierter (Top 14) überdachter PKW-Abstellplatz.

Mehrere grundbücherlich gesicherte Besucherparkplätze im Bereich des benachbarten Grundstücks.

¹¹ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Darüber hinaus sind im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine (öffentlichen) Parkplätze 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 nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie: Wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft mit insgesamt neun Wohnungen.

Art des Gebäudes: Massivbauweise.

Baujahr: **1989** (Jahr der Baufertigstellung)

Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt: **Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W6:**
Bruttogrundfläche (BGF): rd. 92,3 m²
Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 67,80 m²
zzgl. Nebenflächen:
9,25 m² (Kellerabteile),
Balkon-/Terrassenflächen: 15,10 m² (exkl. Dachterrasse!).

Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,735
(liegt damit in der marktüblichen Bandbreite)

Stellplätze:
ein separat parifizierter überdachter Außenstellplatz (Top 14).

Hinweise/Anmerkungen:

Die Flächenangaben der Terrasse verstehen sich entsprechend der befristeten und an den aktuellen Eigentümer gebundenen Nutzungsrechte OHNE die Fläche der in 2021 errichteten Dachterrasse!

*Die Wohnnutzfläche - als auch die BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem **baurechtlich dokumentierten Letztstand** (Planunterlagen v. 22.03.1988 resp. Auswechslungsplanung v. 29.04.1988) abgeleitet und mit den Nutzflächenangaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen.*

Im Zuge des Ortstermins konnten – wie bereits oben dargelegt – augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen vom genehmigten Letztstand festgestellt werden. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen dem baurechtlich genehmigten Letztstand. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

Die aufgeführten Punkte zur Ausführung und Ausstattung wurden im Rahmen einer Inaugenscheinnahme erfasst und mit den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen gespiegelt. Sofern keine diesbezüglichen Angaben erfolgen konnten, wurden die für die 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 seinen Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

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 1151, welche sich im Gemeindegebiet von Kirchberg, an Fuße des Sonnbergs befindet, stellt eine wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft in Form eines Hanghauses dar.

Die Liegenschaft besteht aus insgesamt neun, über vier Stockwerke verteilte Wohneinheiten sowie insgesamt neun separat parafizierte Stellplätze (teils überdacht, teils Außenstellplatz).

Aufgrund der deutlichen Hanglage ist der Hauseingang im ersten Obergeschoss gelegen. Insgesamt verfügt das Gebäude über fünf Stockwerke, wovon vier wohnwirtschaftlich genutzt werden. Im Kellergeschoss befinden sich neben einzelnen Wohnungen zugeordnete Kellerabteile auch der Heizraum und Technikflächen. Ebenso sind im Erdgeschoss verschiedene Kellerabteile vorhanden.

Die äußere Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße Wehrbachweg (öffentliches Gut) über eine eigene Brücke über den Sonnbergbach.

Die innere Erschließung des Gebäudes ist über einen nordseitigen Hauseingang (Höhe 1. OG) und ein dort befindliches Treppenhaus sichergestellt. Ein Personenaufzug ist indes NICHT vorhanden.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W6 erstreckt sich über den nordöstlichen Bereich des zweiten Obergeschosses und einen kleinen Teilbereich des Dachgeschosses. Das Obergeschoss besteht aus Wohnzimmer, Küche, Bad, Vorraum und Schlafzimmer sowie einen nach Osten ausgerichteten Balkon / Wintergarten.¹² Ferner ist eine (nicht bewertungsgegenständliche) Dachterrasse im Bereich des Carport-Daches zugänglich. Im Dachgeschoss, welches über eine schmale innenliegende Treppe erschlossen ist, sind ferner ein weiteres Badezimmer und ein Schlafzimmer sowie ein kleiner Vorraum und ein sehr kleiner nach Norden ausgerichteter Balkon vorhanden. Das Badezimmer im 2.OG verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Im Dachgeschoss sind ebenfalls Waschbecken und WC sowie eine Badewanne vorhanden. Daneben verfügt die bewertungsgegenständliche Einheit über zwei Kellerabteile.

Die Beheizung des gesamten Mehrfamilienhauses ist über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung sichergestellt. Die Verteilung der Wärme in den Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Ferner ist im Wohn-/Ess-Bereich ein Kachelofen vorhanden.

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

Die in der Folge wiedergegebene Beschreibung basiert auf den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Angaben gem. Nutzwertgutachten und Baugesuch inkl. Baubeschreibung) und den erlangten Eindrücken im Rahmen des Orts-termins.

Bauart: Massivbauweise.

Architektonische Qualität: Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).

¹² Hinweis: Die im Nutzwertgutachten als „Balkon / Terrasse verglast“ beschriebene Fläche im 2. OG stellt einen klassischen (unbeheizten) Wintergarten dar. Anhand den in der Bauakte enthaltenen Ansichten aus 1988 kann festgehalten werden, dass die Ausführung dabei dem baurechtlich genehmigten Zustand entspricht und somit lediglich anders benannt wurde.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte.
Umfassungswände:	Kellermauerwerk: Stahlbetonwände, Aufgehendes Mauerwerk: Betonhohlblocksteine,
Dachhaut:	Satteldach mit Gaupen, Firstrichtung Nord-Süd Dachneigung 19°, Eindeckung: Dachpappe.
Fassadentyp:	Verputzte Fassade, überwiegend in hellen Farbtönen gestrichen. Im Bereich des 2.OG und Dachgeschosses teils Holzverkleidung.
Trennwände:	Doppelschaliges Hohlblockmauerwerk, Verputzt, überwiegend in hellen Farbtönen gestrichen, Wandtapete in Naturstein-Optik im Wohn-/Essbereich. Im Bereich der Bäder überwiegend Fliesenbelag (raumhoch) vorhanden.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken. Im Bereich des Obergeschosses Sichtdachstuhl.
Treppen:	Stahlbeton.
Böden:	Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und (unterschiedlichem) Bodenbelag: Keller: Zementestrich, teils beschichtet, Stiegen / Allgemeinflächen: Gewöhnlicher Fliesenbelag, ockerfarben. Wohnung: Mischung aus ockerfarbenem Fliesenbelag (Flur, Treppe, Vorraum, Küche, Wohnzimmer), weißem Fliesenbelag (Bäder) und Laminatboden in Holzoptik (Schlafzimmer, Wintergarten). Außenbereiche & Zugang: Großflächig asphaltiert, Natursteinbelag im Eingangsbereich Stellplatz: Beton ohne bes. Beschichtung.
Fenster:	Baualterstypische Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung, teils mit Holzsteg oder Kreuzeinsatz. Im Bereich des DG vereinzelt Dachfenster in gewöhnlicher Ausführung vorhanden.
Türen:	Gewöhnliche Wohnungseingangstür, Vollholz, Beschlag und Drückergarnitur aus Kunststoff, Farbe Rot, Türzarge aus Naturholz.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

	<p>Innentüren: Gewöhnliche Zimmertüren, Türblatt und Zarge in Holzoptik, Beschlag und Drückergarnitur in Kunststoffausführung, Farbe Rot.</p> <p>Abgrenzung von Küche zu Wohnraum lediglich in Form eines Durchgangsbogens, jedoch keine Zimmertür vorhanden.</p> <p>Terrassen-/Balkontüren entsprechend der Fenster in Holzausführung mit zweifach-Isolierverglasung.</p>
Be-/Entlüftung:	Bäder mit mechanischer Entlüftungsanlage; keine darüber hinausgehende zentrale Be-/Entlüftungsanlage.
Elektroinstallation:	Standardinstallation überwiegend Verlegung unter Putz. Gewöhnliche Gegensprechanlage.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Verteilung der Wärme in den Räumen mittels Fußbodenheizung. Temperatursteuerung über Raumthermostate.
Sanitäranlagen:	Zwei Badezimmer mit WC und Waschbecken sowie Dusche (2.OG) bzw. Badewanne (DG)
Besondere Bauteile:	<p>Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Balkon bzw. Wintergarten im OG,- Dachterrasse im OG (nicht bewertungsgegenständlich!),- Kleiner Balkon im Dachgeschoss,- Kachelofen im Wohn-Ess-Bereich. <p>Im Bereich der Allgemeinflächen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Brückenbauwerk über den Sonnbergbach,- Gegensprechanlage mit Videokamera,- Außentreppe.
Mitzubewertendes Zubehör:	<p>Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einfache, ältere Einbauküche mit Elektrogeräten (Siemens Geschirrspüler, Backofen, Bauknecht Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Mikrowelle sowie gewöhnlichem Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach) Edelstahlwaschbecken und gewöhnlicher Arbeitsplatte, Möbel in brauner Farbgebung, teils deutliche Abnutzungsspuren (Restwert: ca. 1.150,- Euro),• Kachelofen im Wohnzimmer (Restwert: ca. 1.450,- Euro)• Markise im Bereich des Balkons/Wintergartens, stark abgenutzt, teils mit Rissen im Stoff / in der Bespannung (Restwert: ca. 100,- Euro),

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

- **Gewöhnlicher Einbauschränk** im Flur, Naturholz, zweiflügelig (**Restwert ca. 200,- Euro**).

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör** i.H.v. **ca. 2.900,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

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

Stellplatz:

- Einfacher offener Carport,
 - Betonboden,
 - Keine Umfassungswände,
 - Dach als begehbare Dachterrasse ausgeführt (vgl. Ausführungen oben).
-

Wohnflächen im OG:

- Aufgrund der Ausrichtung / Lage im Gebäude (vgl. Ausführungen oben) teils nur mäßige natürliche Belichtung,
 - Baualterstypischer Erhaltungszustand,
 - Großer Kachelofen,
 - Offener Wohn-Ess-Bereich, Raumhöhe erstreckt sich bis ins Dachgeschoss,
 - Keine abgeschlossene Küche, sondern lediglich Durchgang,
 - Badezimmer eher klein gehalten & zweckmäßig ausgeführt,
 - Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon/Wintergarten sowie zur (nicht bewertungsgegenständlichen) Dachterrasse.
-

Wohnflächen im Dachgeschoss:

- Erschließung über innenliegende Treppe,
 - Kleiner Vorraum,
 - Schlafzimmer mit Dachfenster ausgestattet,
 - Eigenes Badezimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne,
 - Schlafzimmer zum Wohn-Ess-Bereich aufgrund Galerie / Geländer nicht vollständig abgeschlossen.
 - Zugang zu sehr kleinem Balkon über Vorraum.
-

Dachterrasse:

- Nicht bewertungsgegenständlich, da Nutzungserlaubnis an aktuellen Eigentümer gebunden; es erfolgt daher keine Beschreibung.
-

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Aufgrund der Lage im Gebäude / Ausrichtung teils nur mäßige natürliche Belichtung. Kellerabteile ohne natürliche Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechenden „ <u>durchschnittlichen</u> “ Zustand. Sowohl im Bereich der Allgemeinflächen als auch im Bereich der Wohnung konnten lediglich folgende kleinere Schäden festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">- Wohnungseingangstür mit alterstypischen Abnutzungsspuren,- Kleinere Putzrisse, teils verspachtelt und typische Wandverfärbungen,- Küche eher älter und teils abgenutzt,- Markise mit Rissen im Stoff / der Bespannung. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Instandhaltungsbedarf. <u>Hinweis zu erfolgten Renovierungsmaßnahmen:</u> Gemäß den uns vorliegenden Informationen wurden in der Vergangenheit verschiedene Renovierungsarbeiten durchgeführt. Insbesondere wurde die Dacheindeckung erneuert und die Zufahrt neu asphaltiert. Diese Arbeiten sind der üblichen Instandhaltung zuzuordnen und rechtfertigen aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend dem Alter entsprechend gewöhnlichen Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben) ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar – somit steht die Eigennutzung als ganzjähriger Wohnsitz eines potenziellen Erstherrn bzw. die Vermietung zur Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund.
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Öffentliches Gut sowie eigene Brücke über den Sonnbergbach.
Beschreibung und Zustand der	Der Außenbereich der gesamten Liegenschaft machte zum Zeitpunkt

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Außenanlagen:

des Ortstermins einen gewöhnlichen, weitgehend gepflegten Eindruck.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W6 sowie Stellplatz Top 14** in A-6365 Kirchberg, Wehrbachweg 17, zum Wertermittlungstichtag: 16.10.2024.

1. Allgemeines

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

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

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

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

Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. 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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”).

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
 Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
 Februar 2025

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die maximalen Werte für voll erschlossene unbebaute Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, betragen in Kirchberg zum Stichtag bis zu rd. 3.000,- Euro/m² Grundfläche. Dieser Preis wird nur für erstklassige Top Grundstücke in sehr guter Wohnlage erzielt. Die Bodenwertanteile für erstklassigen Wohnungsneubau in Top-Lage rangieren bei bis zu 6.000,- bzw. 7.000,- Euro/m² Wohnnutzfläche. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (2018 bis 2023) zum Bewertungsstichtag folgende acht konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke								
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6	Transaktion 7	Transaktion 8
Jahr des Abschlusses	2023	2022	2021	2019	2018	2021	2018	2020
	28.04.2023	28.03.2022	03.08.2021	25./26.04.2019	22.06.2018	18.03.2021	03.12.2018	22.05.2020
Grundstücksfläche (m ²)	1.000	500	1.292	602	1.100	1.216	676	963
Gst.	918/17	364/7	917/15	358/1	183/49	978/5	950/3	338/1
EZ	90013	2095	2078	1624	2038	737	991	903
Widmung	Wohngebiet § 38 I mit zeitlicher Befristung § 37a I (TROG)	Wohngebiet § 38 I mit zeitlicher Befristung § 37a I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Freiland § 41 (TROG)	Freiland § 41 (TROG)	Landw. Mischgebiet § 40 V (TROG)
TZ	TZ 3472/2024	TZ 2758/2022	TZ 3558/2021	TZ 2691/2019	TZ 3711/2018	TZ 2032/2021	TZ 581/2019	TZ 3214/2020
Kommentare	Dienstbarkeit Wasserleitung	Wildbachzone, Käufer trägt Kosten der Wegerrichtung	Dienstbarkeit Ver-/Entsorgungsleitungen; Wegerhaltung, Rechtseinräumung für Bauplatz, genehmigtes Projekt (Alttransaktion in 02/2020 ohne Projekt für ca. 2.695,- Euro/m ²)	lastenfrei, 2021: Erweiterung um 8m ² für insg. 6.700 €	Reallast Zaunerrichtung /-erhaltung, Käufer trägt Kosten d. Wegerrichtung, Gelbe Wildbachzone, genehmigtes Projekt	Reallast Zaunerrichtung /-erhaltung, inkl. abrisssreifem Altbestand (EFH), Freizeitwohnsitz im Umfang von 70 m ²	inkl. abrisssreifem Altbestand, lastenfrei, Erweiterung um 169m ² in 03/2019 für 150T €	lastenfrei, gelbe Wildbachzone
Kaufpreis Gesamt	3.000.000 €	1.500.000 €	5.064.000 €	1.384.600,00	2.550.000,00	3.450.000,00	1.700.000,00	1.500.000,00
Kaufpreis (EUR/m ²)	3.000,00 €	3.000,00 €	3.919,50 €	2.300,00 €	2.318,18 €	2.837,17 €	2.514,79 €	1.557,63 €

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **2.950,- 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 oben thematisierte **Dienstbarkeitsfläche** (Geh- und Fahrrecht sowie Recht der Verlegung von Leitungen), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche¹³ entsprechend einschränkt und als

¹³ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt und mit den Angaben gem. Dienstbarkeitsvertrag abgeglichen.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist. Aufgrund der Belastung der Flächen mit einem Wegerecht wird für die belastete Teilfläche ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung. Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten, auf die belasteten Flächen. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung des Bodenwertes der belasteten Fläche an:

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

Insgesamt ist gem. Dienstbarkeitsvertrag eine **Fläche von rd. 63 m² durch das grundbücherlich gesicherte Wege- und Leitungsrecht** der Nachbarn belastet. Diese Belastung wird mit einer **Wertminderung von 25% bewertet**, da sie eine nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigung auf das Grundstück bedingt (Randfläche, angrenzend an Bachlauf, Teilfläche die auch als Zufahrt zur eigenen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dient etc.). Die Bebaubarkeit des bewertungsgegenständlichen Grundstücks wird durch das Geh- und Fahrrecht nur geringfügig gemindert.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall auch die **Hochwassergefährdung** (insb. Lage innerhalb einer gelben Wildbachgefahrenzone) wertmindernd zu berücksichtigen. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.042 m ²	2.950,- Euro/m ²	3.073.900,- Euro
<i>Abschlag für...</i>				
belastete Teilfläche Dienstbarkeit Gehen/Fahren, Leitungstrasse	25 %	63 m ²	2.950,- Euro/m ²	- 46.462,- Euro
Hochwasser (insb. gelbe Wildbachgefahrenzone)	10 %	1.042 m ²	2.950,- Euro/m ²	- 307.390,- Euro
Bodenwert (korrigiert)			2.610,41 Euro/m²	2.720.048 Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. 2.720.048 Euro (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (Wohnung Top W6 sowie Stellplatz Top 14; insg. 150/1.668 Anteile) von rund **244.609,- Euro**.

4. Ableitung des Ertragswertes

Das Ertragswertverfahren ist in den § 5 LBG gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird dabei auf Grundlage des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der gesamten Jahresreinerträge der Liegenschaft ermittelt. Von den gesamten Reinerträgen muss hierzu zunächst der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht werden. Dieser errechnet sich aus dem bereits hergeleiteten Bodenwert multipliziert mit dem unten dargelegten Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerrern. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

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

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

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2024 (Bezirk Kitzbühel) notieren die Mieten für Wohnungen in „brauchbarem“¹⁴ (Zustand) ab 50 m² in „guten“ Wohnlagen bei ca. 10,78 Euro/m²/p.m. bis hin zu 12,28 Euro/m²/p.m. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Kitzbühel!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen. Insbesondere der Bereich Kirchberg zählt aufgrund seiner Nähe zum benachbarten Kitzbühel und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Mietangebote vergleichbarer Wohnungen sind in Kirchberg nur wenige vorhanden. Die aufgerufenen, unverhandelten (!) Angebotsmieten notieren aktuell in einem Preisband zwischen rd. 13,16 bis knapp über 20,00 Euro/m²/p.m. je nach Lage und Zustand (jeweils Hauptmietzins ohne Betriebskosten, jedoch überwiegend bereits inkl. TG- oder Außenstellplatz sowie überwiegend inkl. Kellerabteil und Balkon oder Terrasse). Für kürzlich sanierte Wohnungen und Wohnungen mit sehr guter Ausstattung, teils mit Freizeitwohnsitz werden auch teils Preise von über 30,00 Euro/m² aufgerufen. Diese hochpreisigen Angebote – idealerweise mit Freizeitwohnsitzwidmung – sind entsprechend nicht mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar. Die Vergleichsobjekte verfügen im Regelfall über einen Balkon bzw. Terrasse oder Garten sowie im Fall von Wohnungen in höheren Geschossen über einen Aufzug. Darüber hinaus ist in aller Regel bereits ein KFZ-Abstellplatz inkludiert.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in		
			EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat	Derzeitig	Nachhaltig

¹⁴ Im Gegensatz zu „neuwertigen“ Wohnungen / Erstbezug.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

1	Top W6	67,80 m ²	0,00	17,50	17,50
2	Top 14 (Carport)	1 St.	0,00	75,00	75,00

Positiv sind im gegenständlichen Fall die beiden Kellerabteile, der vorhandene Wintergarten und die Lage am Sonnberg anzumerken. Negativ wirkt sich indes die Lage innerhalb des Gebäudes (nördlicher/nordöstlicher Gebäudeteil, nur eingeschränkter Fernblick), die teilweise nur mäßige natürliche Belichtung und Besonnung und das Fehlen eines Personenaufzuges aus. Darüber hinaus ist das Schlafzimmer im Dachgeschoss ebenso wie die Küche nicht vollständig vom Wohn-Ess-Bereich abgetrennt.

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

4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 6,50 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 14,51 Euro/m² p.a.) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 2,50 % der Jahresroherträge gewählt. Hierbei ist insbesondere die Situation der Wohnfläche im Tiefgeschoss berücksichtigt (vgl. Ausführungen oben).

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **9,00 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich im üblichen Rahmen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

4.4. Liegenschaftszinssatz

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

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

2,75 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.¹⁵

¹⁵ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeed. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
 Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
 Februar 2025

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen in touristischer Lage	2,75 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,10 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe/angepasster LSZ [%]		2,90 %

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Wohnung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 75 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	75
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	1989
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2024
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	35
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	40

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 2,90 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 23,49

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall konnten weder sonstige wertbeeinflussende Umstände noch Bauschäden festgestellt werden, sodass keine Anpassung zu erfolgen hat.

4.8. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert (ohne Zubehör)

Ertragswert –	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	15.138,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.362,42
in v. H. der Jahresroherträge	9,00%
Reinertrag pro Jahr	13.775,58
Reinertrag des Bodens pro Jahr	7.093,65
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	6.681,93
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	2,90%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	40
Vervielfältiger [Zahl]	23,49
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	156.978,76
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	156.978,76
Bodenwert	244.608,59
Ertragswert gesamt	401.587,35

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand des uns vorliegenden Einreich- bzw. Auswechselplänen 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 4.2, Mehrfamilienhäuser mit sieben bis 20 Wohneinheiten, Standardstufen 4 und 5 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.)**¹⁶⁾ 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 **2.100,- Euro/m² BGF** für die Wohnung. Für den bewertungsgegenständlichen **Carport-Stellplatz** (massive Ausführung / Bodenplatte etc.) veranschlagen wir pauschale Herstellungskosten i.H.v. **12.500,- Euro**.

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

Die Außenanlagen (Brücke, asphaltierte Zufahrtsbereiche, Treppenabgang in den Garten, Eingangsbereich etc.) und besonderen Bauteile¹⁷⁾ (Wintergarten, Balkon im Dachgeschoss etc.) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 10,0 % (Außenanlagen) bzw. 2,5 % (besondere Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **auch im Bereich der Empfehlungen des**

¹⁶⁾ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹⁷⁾ An dieser Stelle sei erneut darauf hingewiesen, dass die Dachterrasse nicht bewertungsgegenständlich ist und somit dahingehend KEIN Kostenansatz erfolgt!

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹⁸, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.000,- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	106,15
Herstellungskosten	235.404,50
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	47.080,90
Außenanlagen	23.540,45
Zuschlag für besondere Bauteile	5.885,11
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	311.910,96
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-145.558,45
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	166.352,51
Bodenwert	244.608,59
Sachwert gesamt	410.961,10
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgmeinflächen</i>	

Das Ergebnis liegt somit geringfügig (rd. 2,33 %) über dem Ergebnis der Ertragswertermittlung.

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

6. 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.¹⁹

Der Sachwert wurde mit **ca. 411.000,- Euro** (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar).

Die Ergebnisse der Ertragswertermittlung haben nur stützenden Charakter und werden in der Folge nicht weiter berücksichtigt.

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

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, wobei die entsprechenden Effekte auf den Wert bereits im Rahmen der hier verwendeten Eingangsparameter ausreichend reflektiert wurden.

Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Mögliche Restrisiken hinsichtlich der Bestandssituation, ggf. notwendige rechtliche Schritte und insb. damit verbundene Wartezeit etc.,
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,

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

i.H.v. 5,0 %

in Ansatz gebracht (Betrag (gerundet): 20.500,- EUR).

Gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2024 (letztmalige Veröffentlichung) notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert in sehr guten Lagen bei

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

rd. 4.970, - bis 5.100, - Euro/m². Damit bewegen sich die Preise des WKO-Immobilienpreisspiegels teilweise unterhalb der Bandbreite, die wir in einschlägigen Portalen für den spezifischen Teilmarkt beobachten konnten – zumal die Preise in Kirchberg sich deutlich nach oben vom allgemeinen Bezirksdurchschnitt absetzen. Anzumerken ist somit, 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.

Den einschlägigen Portalen ist aktuell eine Preisspanne – je nach Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnungen – von insgesamt rd. 5.300,-- bis über 15.000,-- Euro/m² für Wohnungen innerhalb der Gemeinde Kirchberg in Tirol zu entnehmen. Bei den Angeboten über 10.000 Euro/m² handelt es sich fast ausschließlich um Neubauwohnungen in guten Lagen, idealerweise mit Freizeitwohnsitzwidmung. Für Bestandswohnungen ist ein deutlich niedrigeres Preisgefüge im Bereich von rd. 5.300,-- bis ca. 9.000,-- Euro/m² beobachtbar. Auch hier wird das obere Ende durch Wohnungen mit Freizeitwohnsitz markiert. Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei diesen Anzeigen um unverhandelte Angebotspreise handelt und ggf. entsprechender Verhandlungsspielraum bestehen kann.

Gem. eigenen **Erhebungen von Vergleichspreisen (erfolgte Transaktionen)** wurden in den vergangenen Jahren im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft je nach Mikro-Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnung Preise in einer Spanne von ca. 5.500,-- bis über 12.000, -- Euro/m² realisiert. Hierbei ist anzumerken, dass es sich beim oberen Ende um Neubauten mit entsprechenden Eigenschaften (andere Ausstattungsqualität, besserer energetischer Standard etc.) handelt – weshalb diese nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Ferner konnten im Bereich der kürzlich errichteten Neubauten Weinbergweg 27, 29 und 31 auch einzelne deutlich höhere Kaufpreise im Bereich bis 25.000,-- Euro/m² erhoben werden. Auch diese Neubauten in exklusiver Ausstattung sind entsprechend nicht mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar. Im Objekt selbst fanden in der jüngeren Vergangenheit indes keine Veräußerungen statt.

Der hier ermittelte Wert kann somit anhand real erfolgter Transaktionen plausibilisiert werden.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W6 sowie Stellplatz Top 14** in A-6365 Kirchberg, Wehrbachweg 17 wird zum Wertermittlungstichtag: 16.10.2024 mit (gerundet)

390.500, -- Euro

(in Worten: dreihundertneunzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 mit (Zeitwert; gerundet)

2.900,- Euro

(in Worten: zweitausendneuhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 21.02.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Lage im Raum

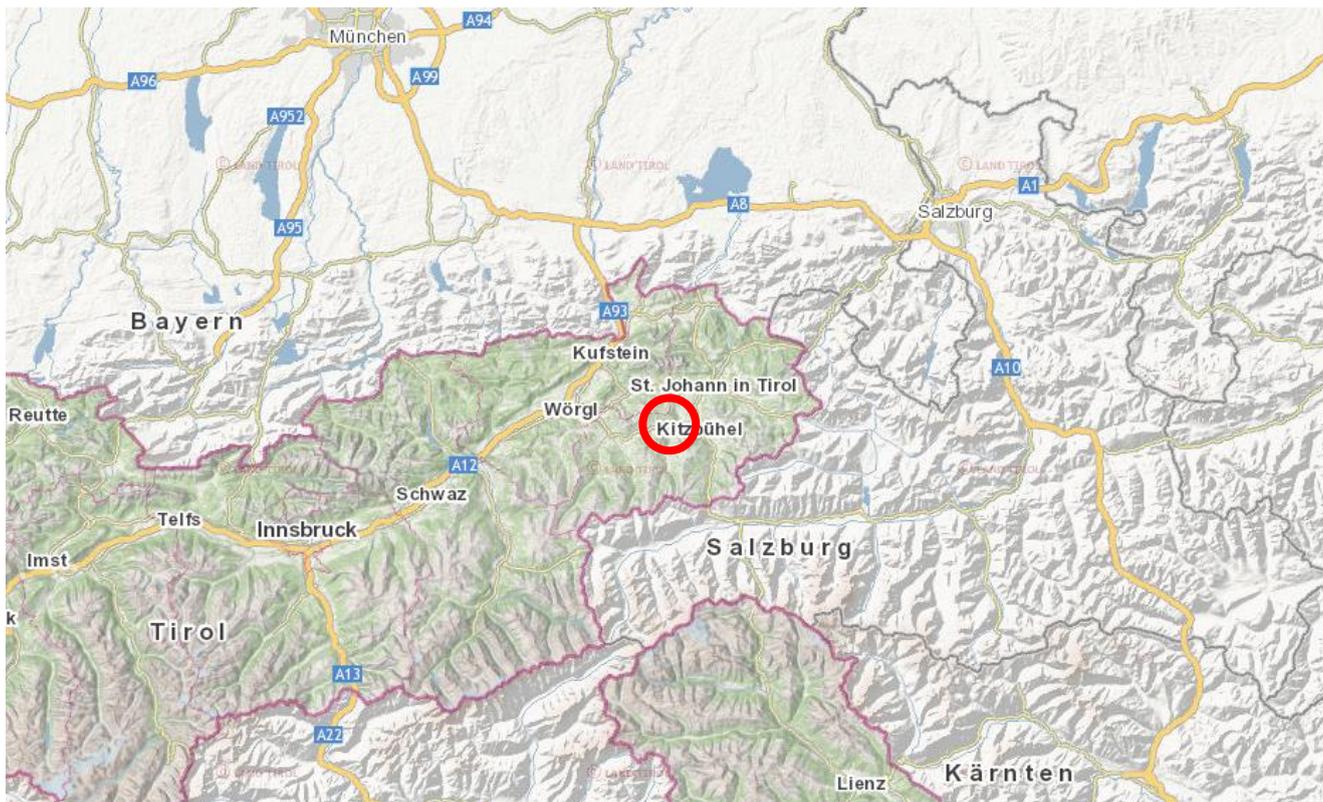


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 21.01.2025)

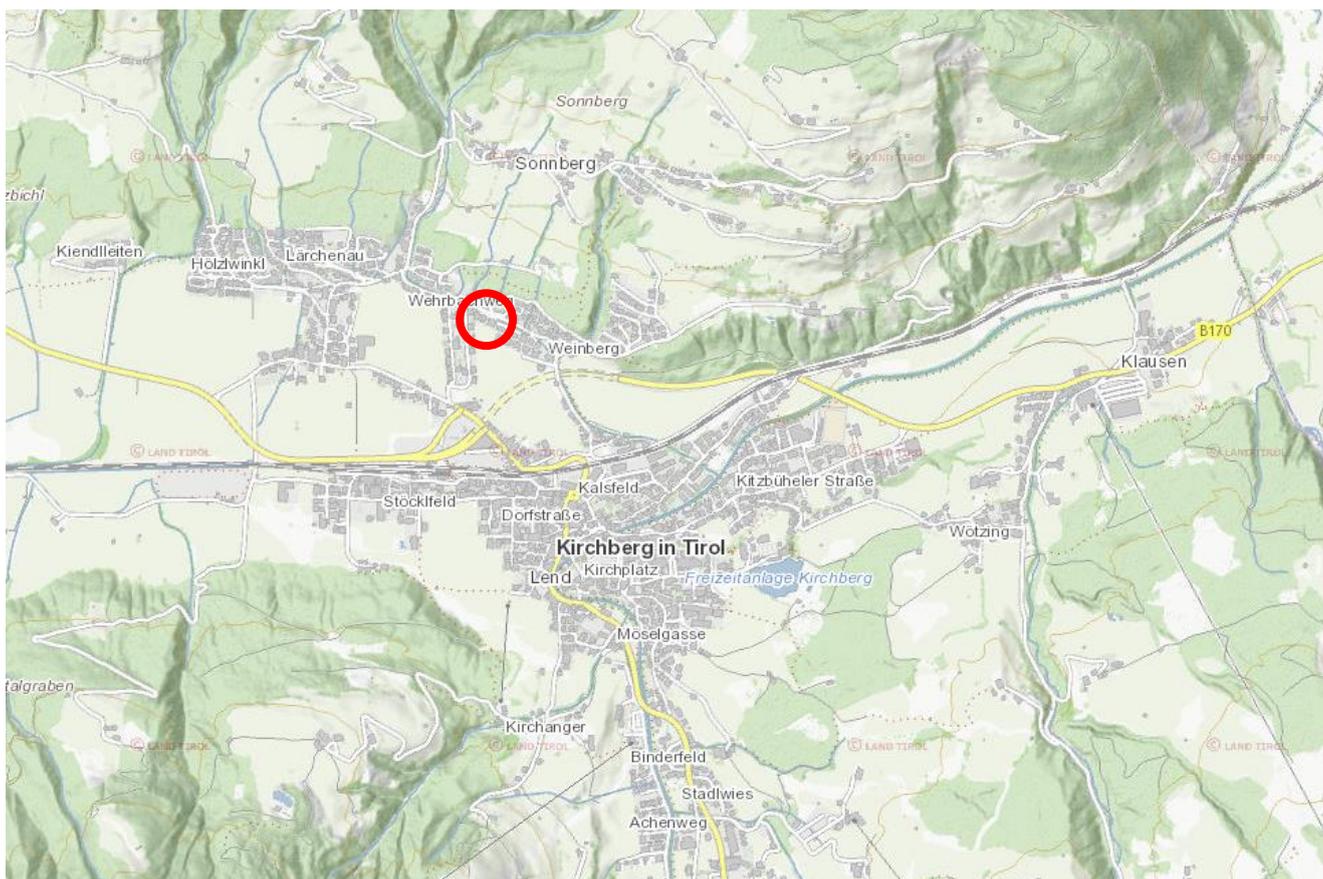


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 21.01.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

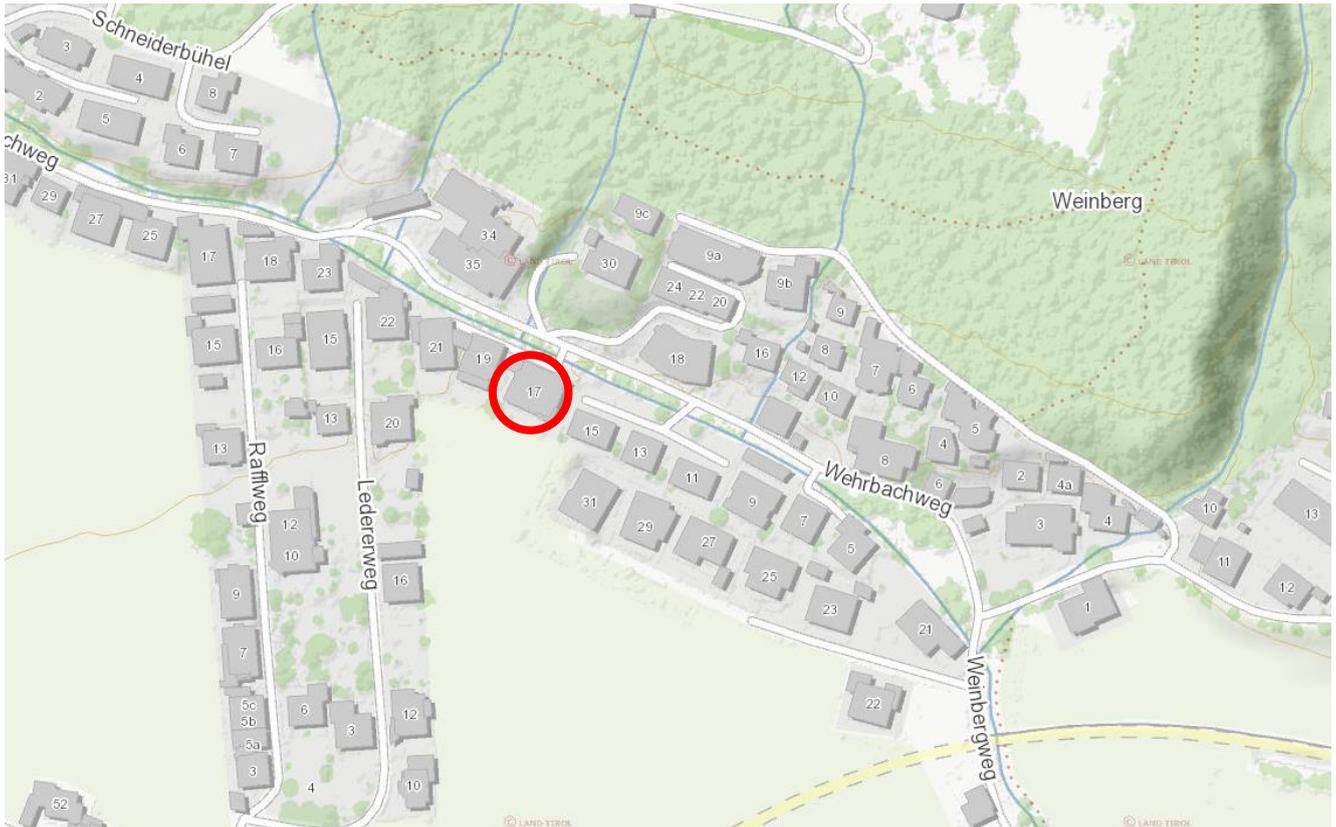


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 21.01.2025)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 21.01.2025)

Grundbuchauszug – Beschränkt auf lfd. Nr. 50/51 // ET: Sonnberg Estate



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82005 Kirchberg EINLAGEZAHL 1151
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 50, 51 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6219/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
183/28 GST-Fläche * 1042
Bauf.(10) 314
Gärten(10) 728 Wehrbachweg 17

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 6119/2006 RECHT
 - a) der Schneeablagerung
 - b) der Nutzung eines Besucherparkplatzes
 - c) Pflanzungen im Bereich eines Streifens von 4 m entlang der gemeinsamen Grundgrenze auf eine Höhe von max. 2,50 m zu beschränken je auf Gst 183/43 in EZ 1874 für Gst 183/28

***** B *****

- 50 ANTEIL: 138/1668
Sonnberg Estate GmbH (FN 510263m)
ADR: Bichlstrasse 22/Top31, Kitzbühel 6370
 - a 92/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top W 6
 - b 4197/2019 IM RANG 2921/2019 Kaufvertrag 2019-05-22 Eigentumsrecht

- 51 ANTEIL: 12/1668
Sonnberg Estate GmbH (FN 510263m)
ADR: Bichlstrasse 22/Top31, Kitzbühel 6370
 - a 92/2013 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz Top 14
 - b 4197/2019 IM RANG 2921/2019 Kaufvertrag 2019-05-22 Eigentumsrecht

***** C *****

- 35 a 6119/2006
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 183/28 gem
Dienstbarkeitsvertrag 2006-12-18 für Gst 183/43 in EZ 1874
- 45 auf Anteil B-LNR 50 51
 - a 1792/2021 Pfandurkunde 2021-03-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)
 - c 4479/2024 Hypothekarklage (LG Innsbruck 15 Cg 89/24a)
- 46 auf Anteil B-LNR 50 51
 - a 3148/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 2 C
497/24d)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

- 47 auf Anteil B-LNR 50 51
 - a 4289/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.723,22 samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2024-09-10 für Eigentümergeinschaft Wehrbachweg 17 (3 E 3725/24y) (Klage eingetragen zu C-LNR 46)
- 48 auf Anteil B-LNR 50 51
 - a 5853/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 263.830,84 samt 0,656 % Z, 0,95 % VZ seit 2024-08-22 bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 11.249,80 samt 4 % Z seit 2024-10-21, EUR 2.313,52 für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 039656v) (3 E 5048/24g)
 - b 5961/2024 Abweisung hinsichtlich Kostenmehrbegehren von EUR 228,75
- 49 auf Anteil B-LNR 50 51
 - a 6219/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 2 C 923/24a)

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

Grundbuch

21.01.2025 11:43:33

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Mietvertrag vom 21.01.2025

am 21 Januar 2025

MIETVERTRAG

zwischen

Vermieter:

Sonnberg Estate GmbH
Bichlstraße 22, Top 31, 6370 Kitzbühel

und

Mieter:

Herr Kuleshov Aleksandr
Frau Kuleshova Longina

1. Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an die Mieter die Wohnung Top 6, gelegen in Wehrbachweg 17, 6365 Kirchberg in Tirol.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 21. Januar 2025 und wird auf eine befristete Dauer von sechs (6) Monaten abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet somit am 21 Juli 2025, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

3. Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt EUR 350,00 inklusive Betriebskosten, zahlbar jeweils bis zum 5. Tag eines Monats auf das Konto/Bar des Vermieters.

4. Nutzung der Mietsache

Die Mieter verpflichten sich, die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen und sie pfleglich zu behandeln.

5. Instandhaltung und Reparaturen

Der Vermieter ist für die Instandhaltung der allgemeinen Gebäudeteile verantwortlich. Kleinreparaturen bis zu EUR 100,00 trägt der Mieter.

Abbildung 7: Mietvertrag v. 21.01.2025, Seite 1 v. 2 (erhalten v. Herrn Kuleshov per Mail v. 18.02.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

6. Untervermietung

Eine Untervermietung oder Weitergabe der Wohnung an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet.

7. Kündigung und Verlängerung

Eine Verlängerung des Mietvertrages kann schriftlich zwischen beiden Parteien vereinbart werden. Der Mieter kann den Mietvertrag jederzeit im gegenseitigem Einvernehmen mit dem Vermieter kündigen.

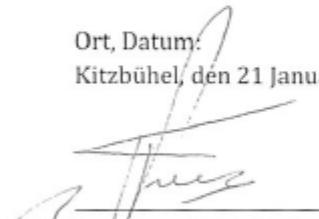
8. Sonstige Bestimmungen

Ergänzende Regelungen können in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt werden. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

9. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das sachlich zuständige Gericht in Kitzbühel zuständig.

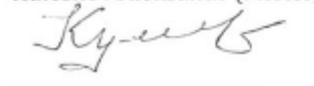
Ort, Datum:
Kitzbühel, den 21 Januar 2025



Sonnberg Estate GmbH (Vermieter)



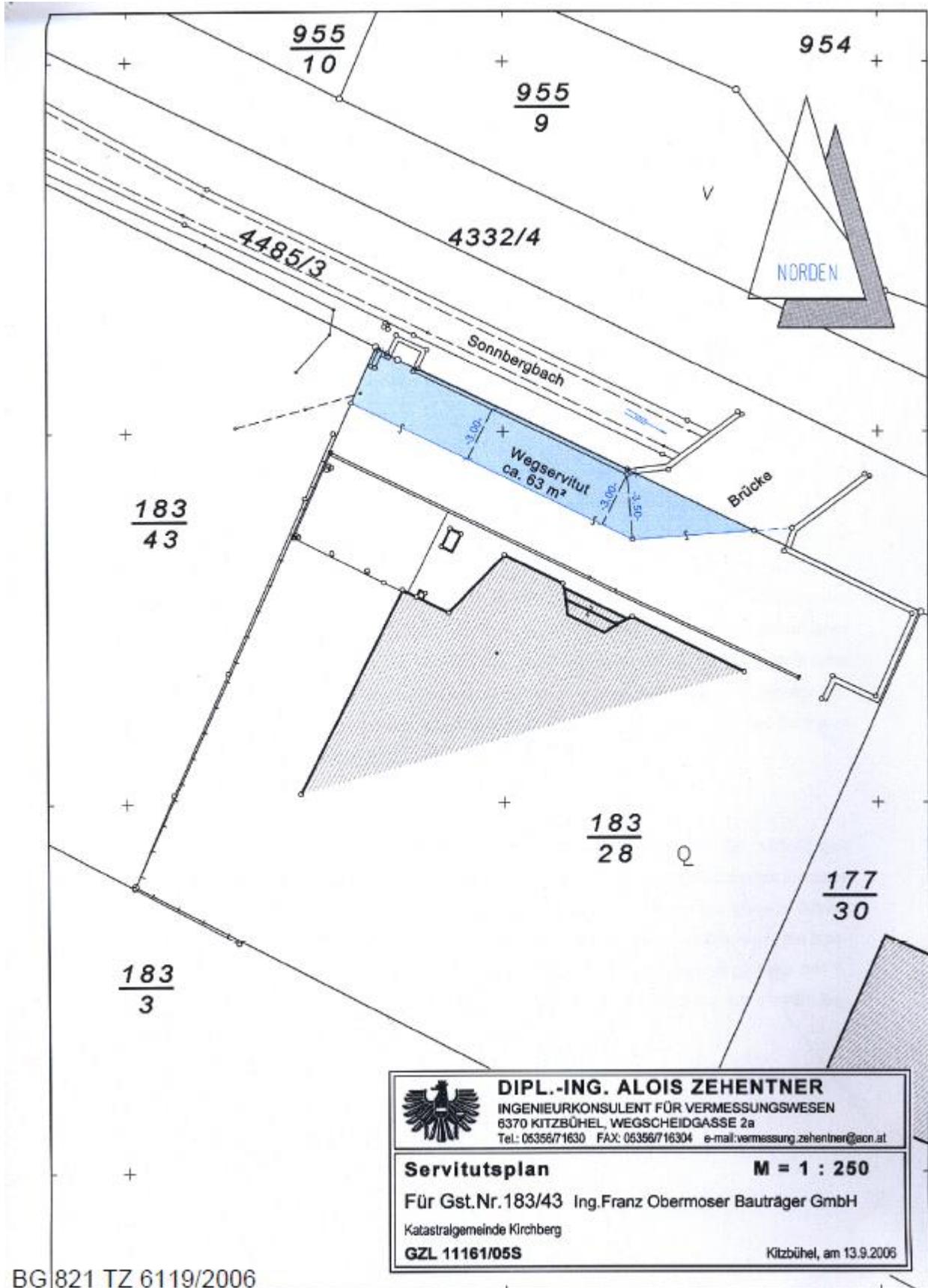
Kuleshov Aleksandr (Mieter)



Kuleshova Longina (Mieter)

Abbildung 8: Mietvertrag v. 21.01.2025, Seite 2 v. 2 (erhalten v. Herrn Kuleshov per Mail v. 18.02.2025)

Lageplan hinsichtlich des Wegerechts



BG 821 TZ 6119/2006

Abbildung 9: Lageplan gem. Dienstbarkeitsvertrag v. 18.10.2006 (TZ 6119/2006)

Katastralmappenauszug



Abbildung 10: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 21.01.2025)

Örtliches Raumordnungskonzept (ÖROK)

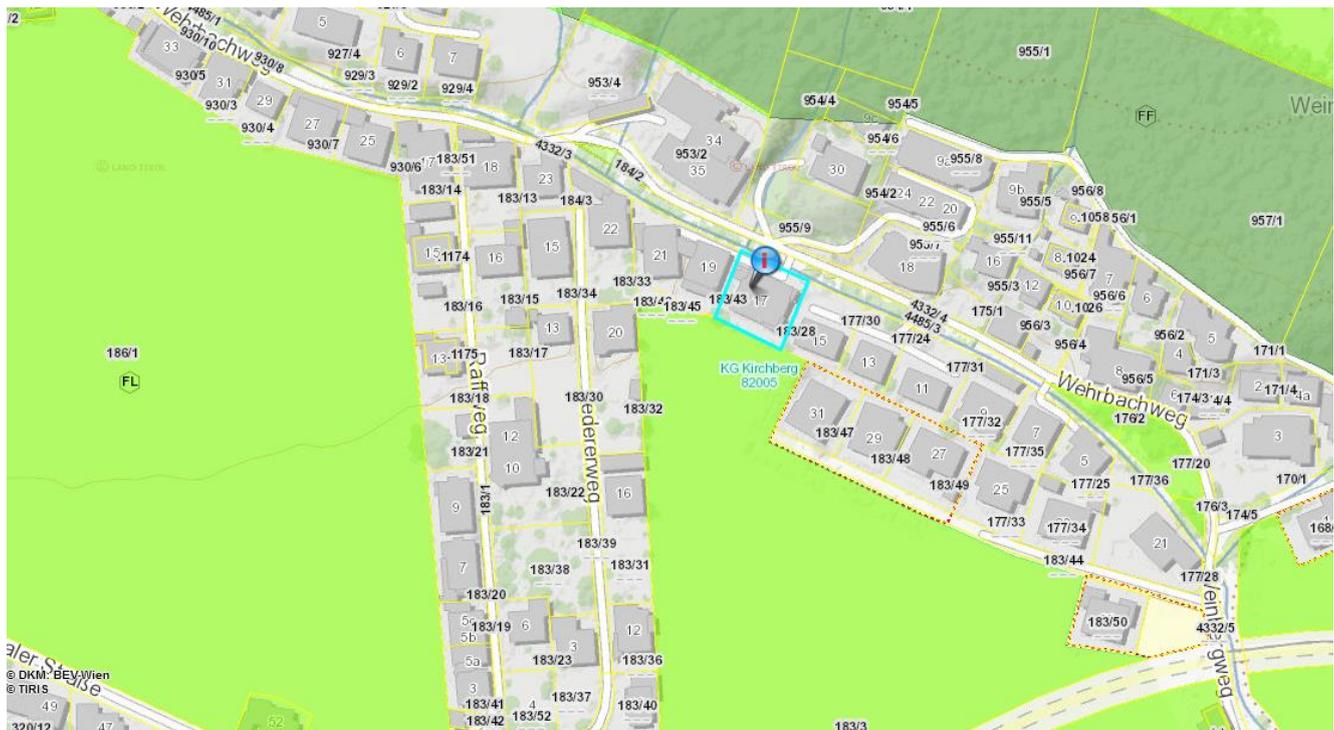


Abbildung 11: Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 21.01.2025)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung

Einzelabfrage Kirchberg in Tirol

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Kirchberg in Tirol (70409) - W

Widmungsdatum: 12.07.2017
Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:

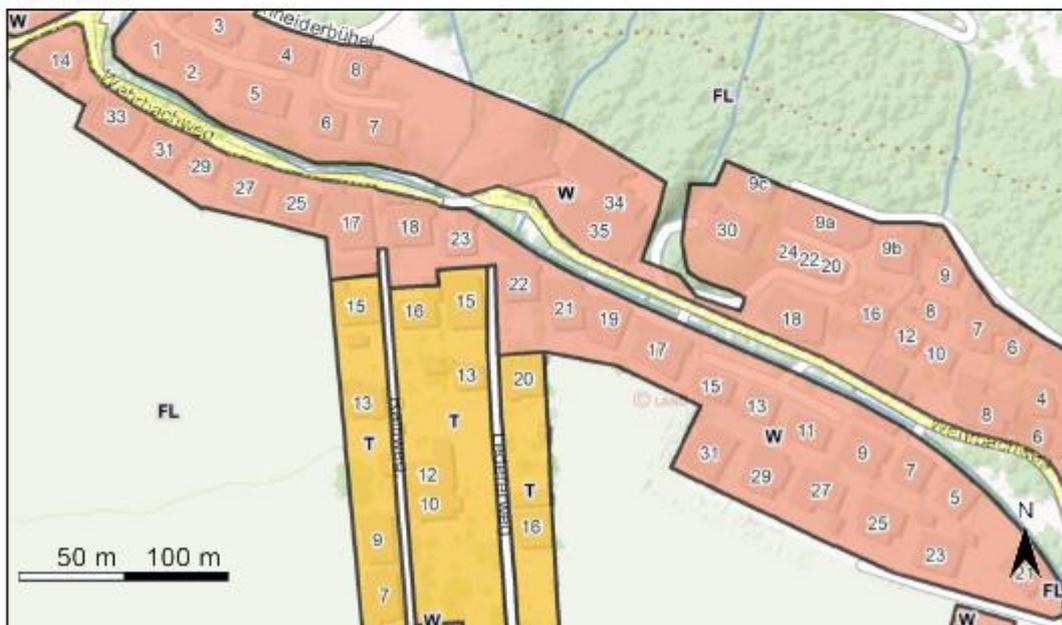


Abbildung 12: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 21.01.2025)

Gefahrenzonendarstellung

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

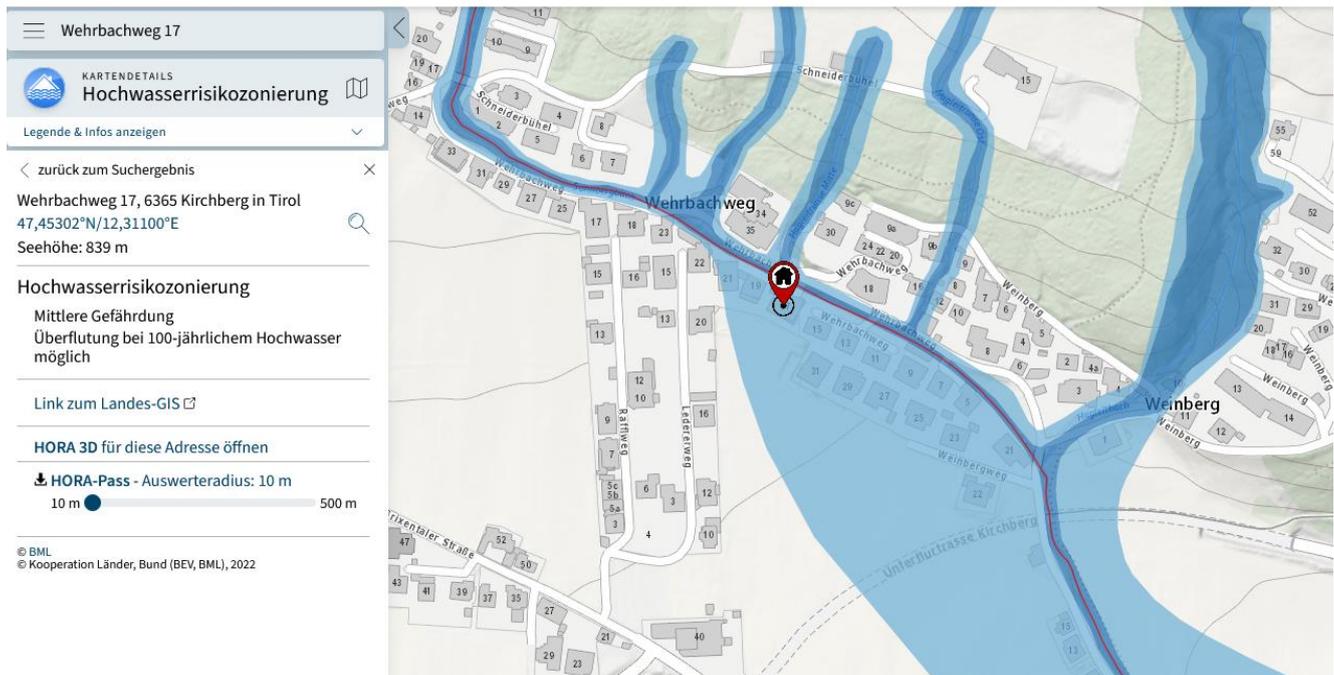


Abbildung 13: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 21.01.2025)



Abbildung 14: tiris Naturgefahrenauszug (tiris online, v. 21.01.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
 Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
 Februar 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

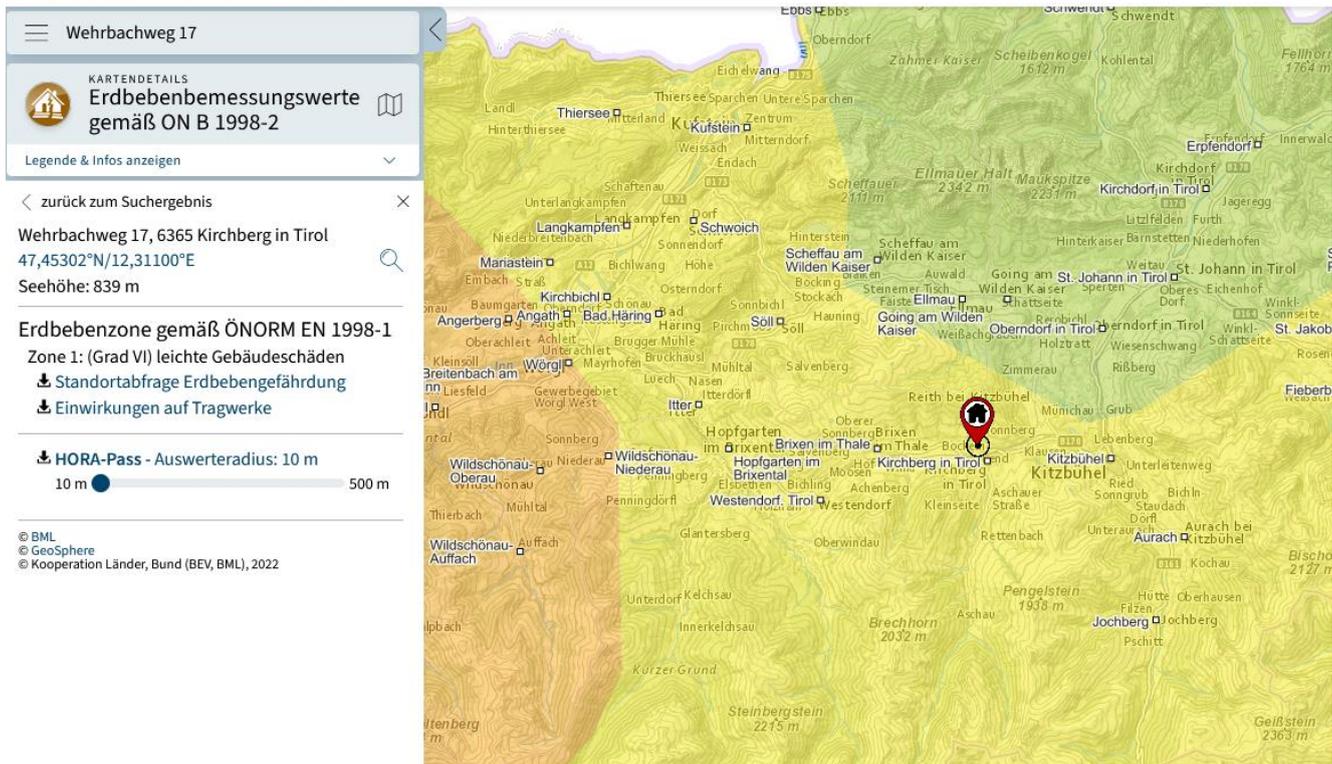


Abbildung 15: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 21.01.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

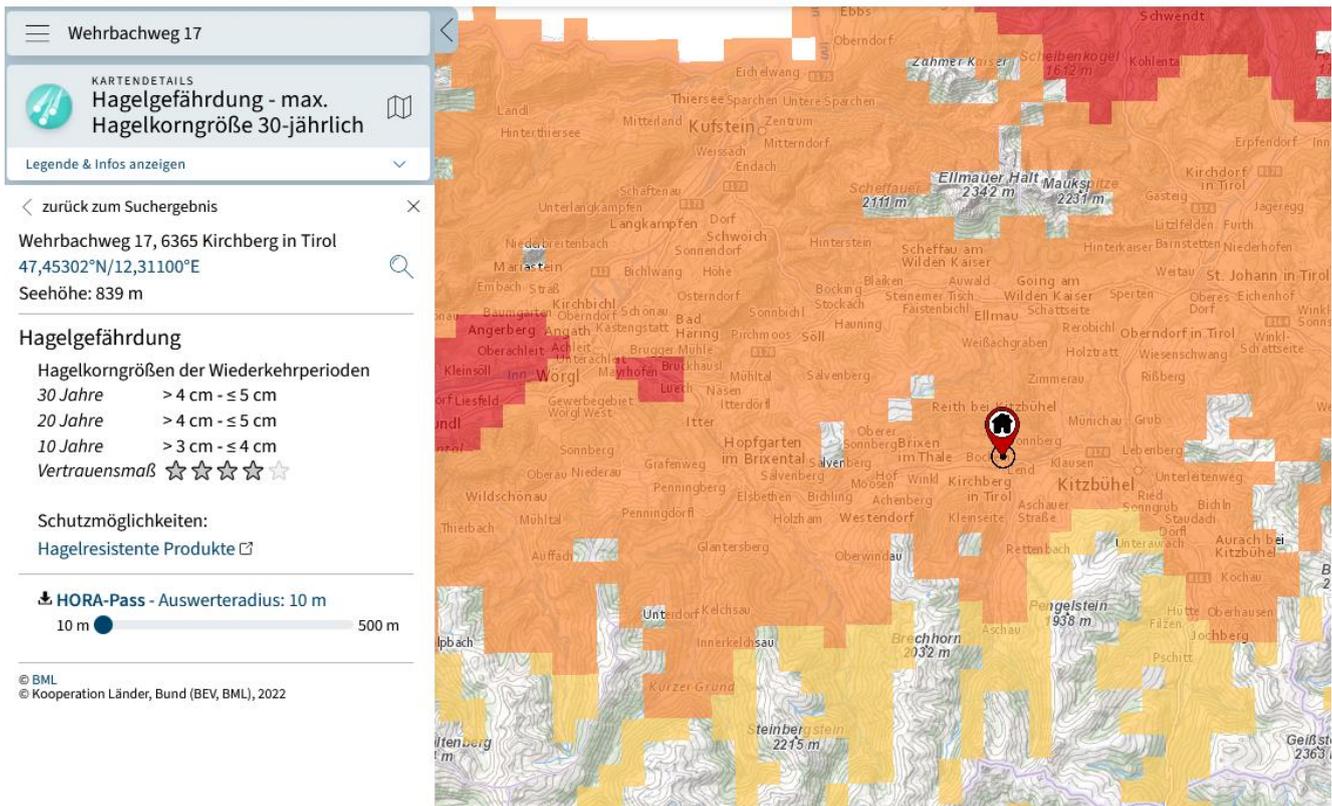


Abbildung 16: Hagelrisiko (eHORA, v. 21.01.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

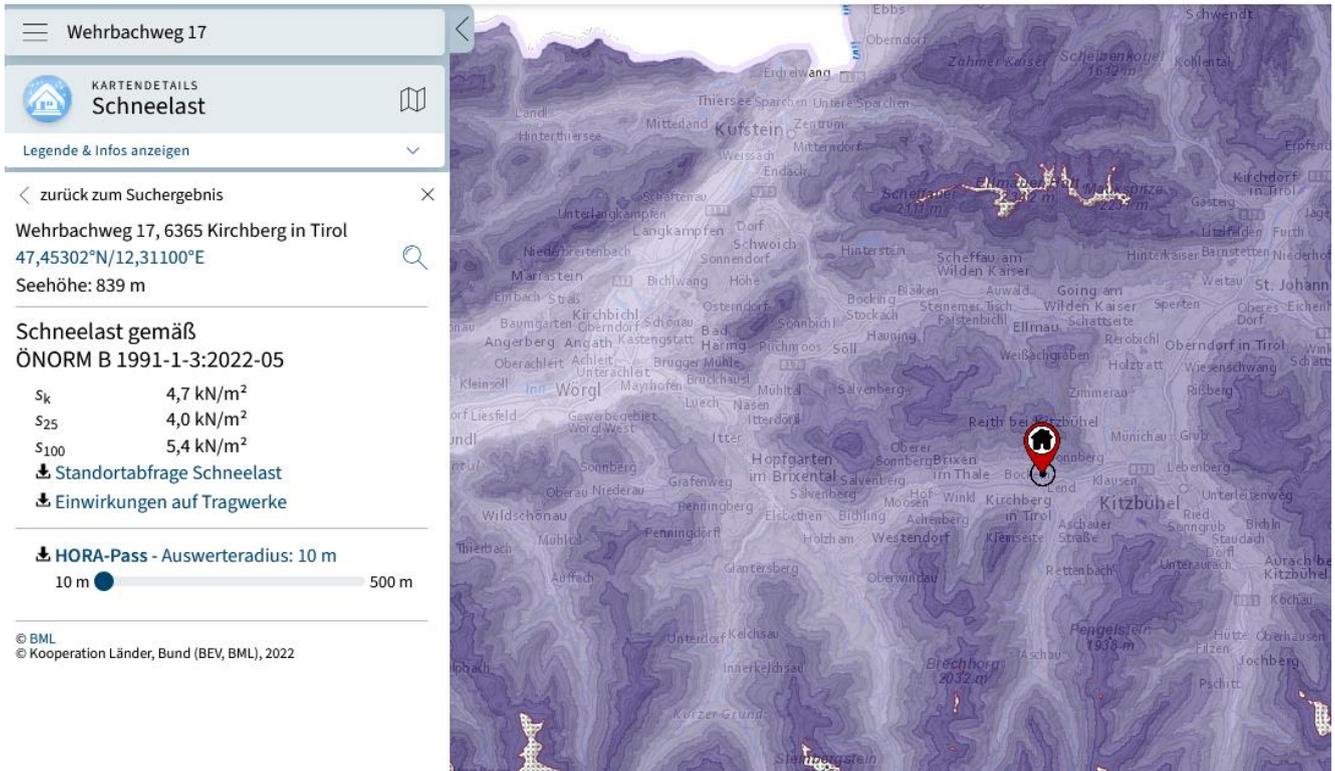


Abbildung 17: Schneelast (eHORA, v. 21.01.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA-Pass

Adresse: Wehrbachweg 17, 6365 Kirchberg in Tirol
 Seehöhe: 839 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,45302° N | 12,31100° O

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

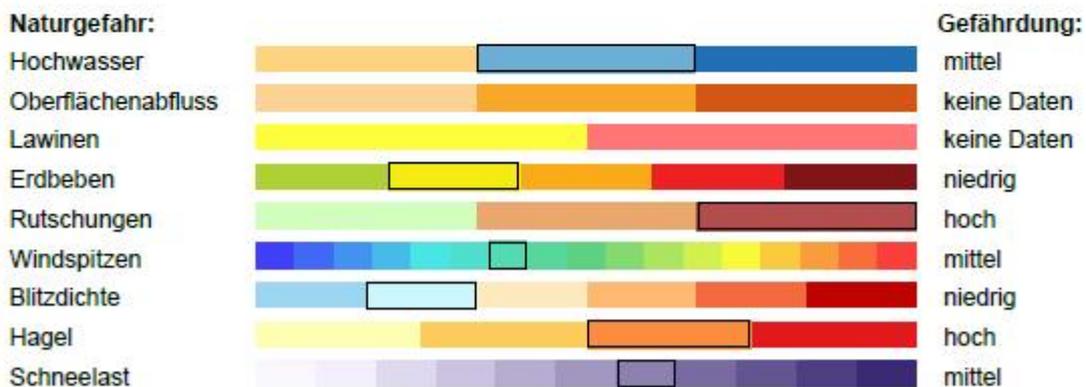
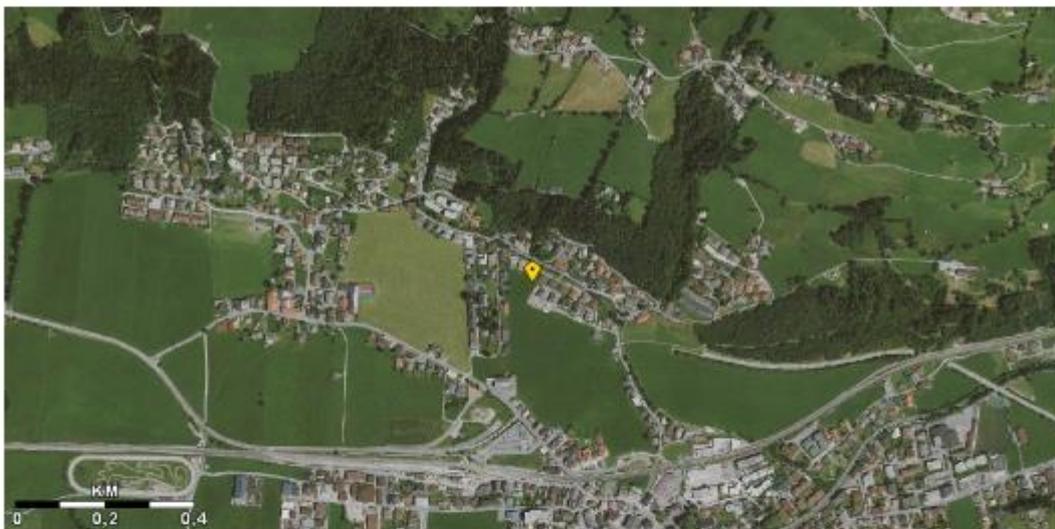
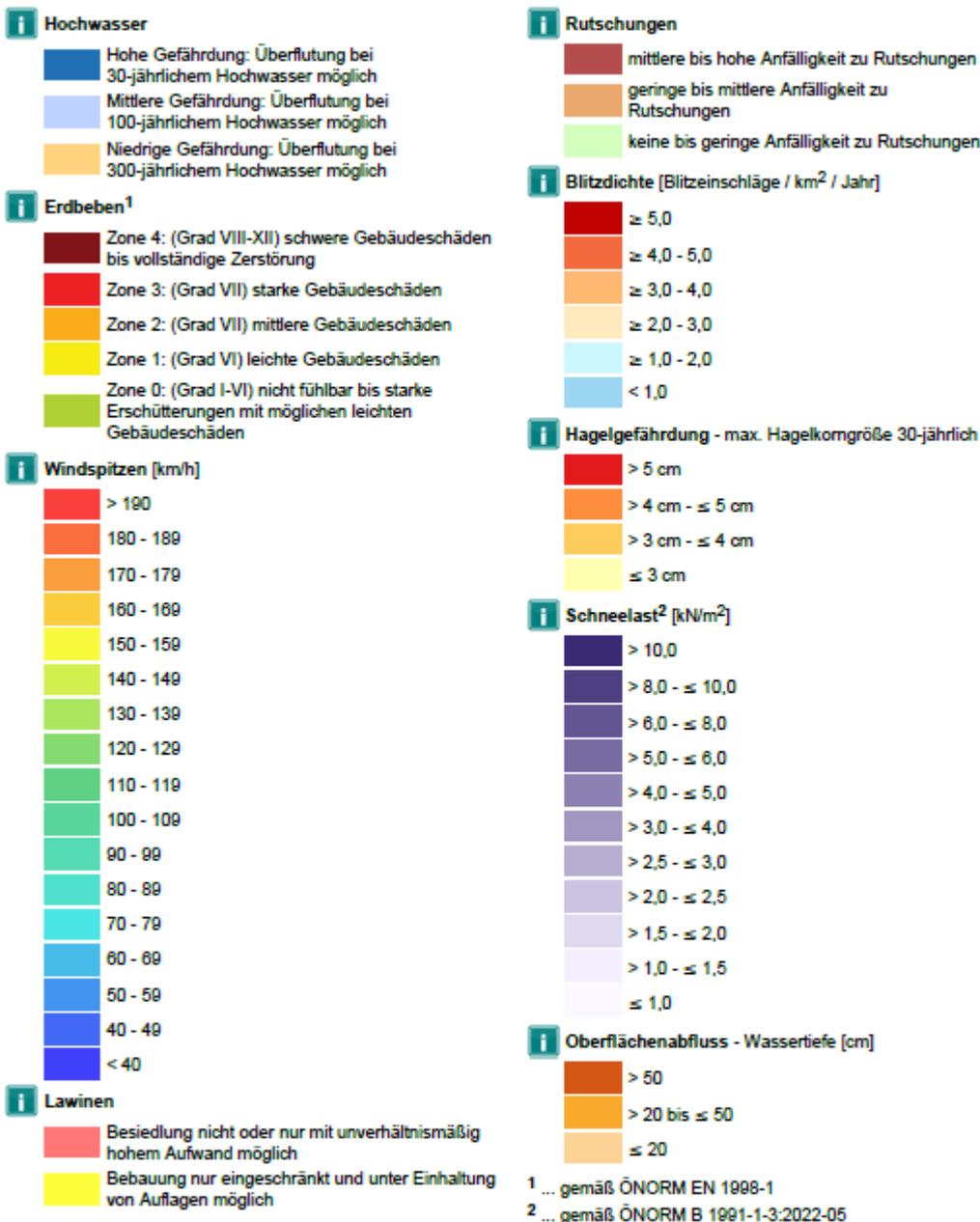


Abbildung 18: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 21.01.2025)

Legende und weiterführende Informationen

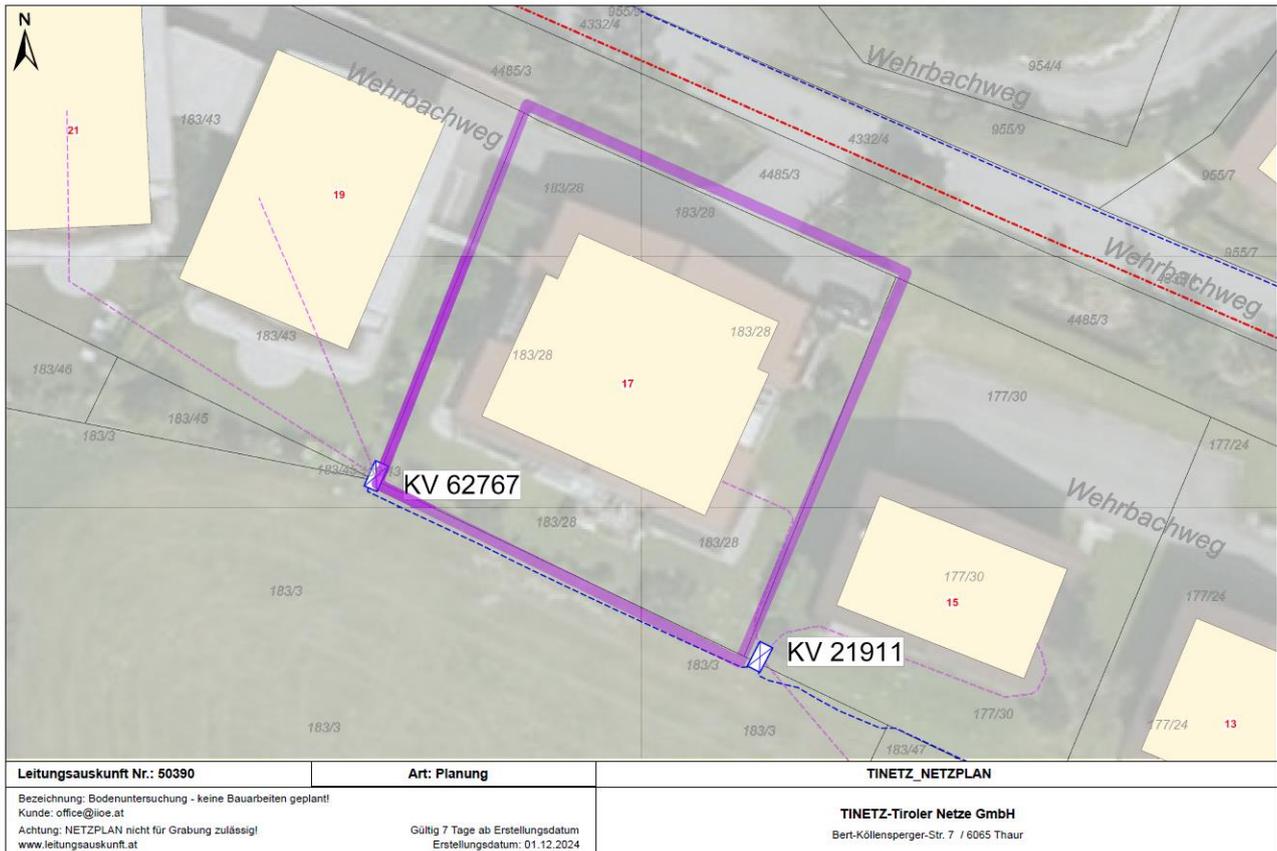


Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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

Abbildung 19: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 21.01.2025)

Leitungsauskunft



Legende – TINETZ STROM

LA Anfragefläche

TINETZ – Netzplan

(Erd-) Kabel

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Reservekabel
- Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK)

Freileitung

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Leitung Fremd

Allgemein

- Kraftwerk, Umspannwerk
- Trafostation
- ◇ Freileitungsmast
- Dachständer
- ⊠ Kabelverteiler

TINETZ – Lageplan

(Kabel-) Trasse

- gemessen bei offenem Graben
Lagegenauigkeit: ± 0,5 m
- gemessen bei geschlossenem Graben
Lagegenauigkeit: ± 1,5 m
- konstruiert bzw. geortet
Lagegenauigkeit: Aufgrund der Erhebungsmethode ist mit entsprechenden Lageabweichungen zu rechnen
- Lage unbekannt
- Trasse Fremd (Lage unbekannt)

Verrohrung

- === Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch
- === LWL-Schlauch (nicht lagerichtig!)

Messpunkte

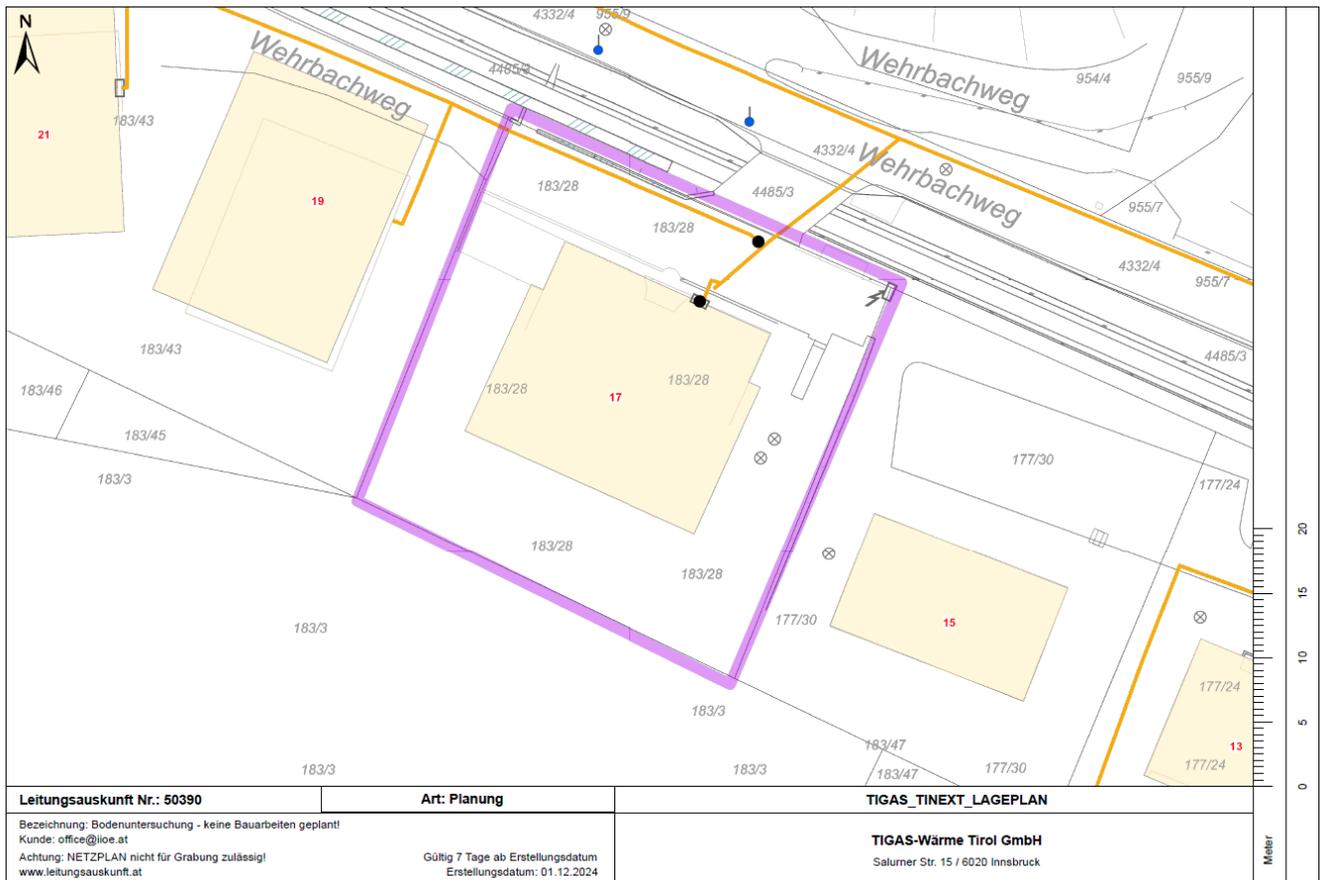
- ⊗ Freileitungsmast
- ⊠ Kabelverteiler
- ⊠ Kabelmerkstein
- ⊠ KG Gewässerquerung
- ⊠ Kanaldeckel/Gully
- ⊠ HY Hydrant
- ⊠ TW Wasserschieber
- ⊠ Gasschieber

Elemente zur Orientierung

- Gebäude
- Mauer, Einfriedung
- Randstein
- Asphalttrand, Wegrand
- Zaun

Stand: September 2023

Abbildung 20: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 01.12.2024)



Leitungsauskunft Nr.: 50390	Art: Planung	TIGAS_TINEXT_LAGEPLAN
Bezeichnung: Bodenuntersuchung - keine Bauarbeiten geplant Kunde: office@ioe.at Achtung: NETZPLAN nicht für Grabung zulässig! www.leitungsauskunft.at	Gültig 7 Tage ab Erstellungsdatum Erstellungsdatum: 01.12.2024	TIGAS-Wärme Tirol GmbH Salurner Str. 15 / 6020 Innsbruck

LA-Anfragefläche

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

- Gas**
- Hochdruckleitung
 - Mitteldruckleitung
 - Niederdruckleitung
 - Leitung nicht in Betrieb
 - Leitung stillgelegt
 - Absperrorgan
 - Marker
 - Station
- Kathodischer Korrosionsschutz**
- KKS Leitung
 - ▽ Meßstelle
- Fernwirkanlage**
- Fernwirkkabel
- Fernwärme**
- Vorlauf
 - Rücklauf
 - Meldeleitung
 - Absperrorgan
- FTTH**
- Kabelschlauch
 - FTTH Kasten
- projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme**
- genaue Rohrleitungslage unbekannt*
- Rohrleitung in Errichtung
 - Rohrleitung in Betrieb

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

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

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

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

FERNWÄRME:
 TIGAS - Wattens bis Völs
 Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)
 Herr DI (FH) Gamber (0664 / 62 19 980)
 TINEXT 0800 818 819
 Heizwerk Längenfeld (0)50607-28400
 Stadtwärme Lienz (0)50607-20900

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

Stand: April 2024

Abbildung 21: Leitungsplan & Legende (Tigas, v. 01.12.2024)

Grundrisse²⁰

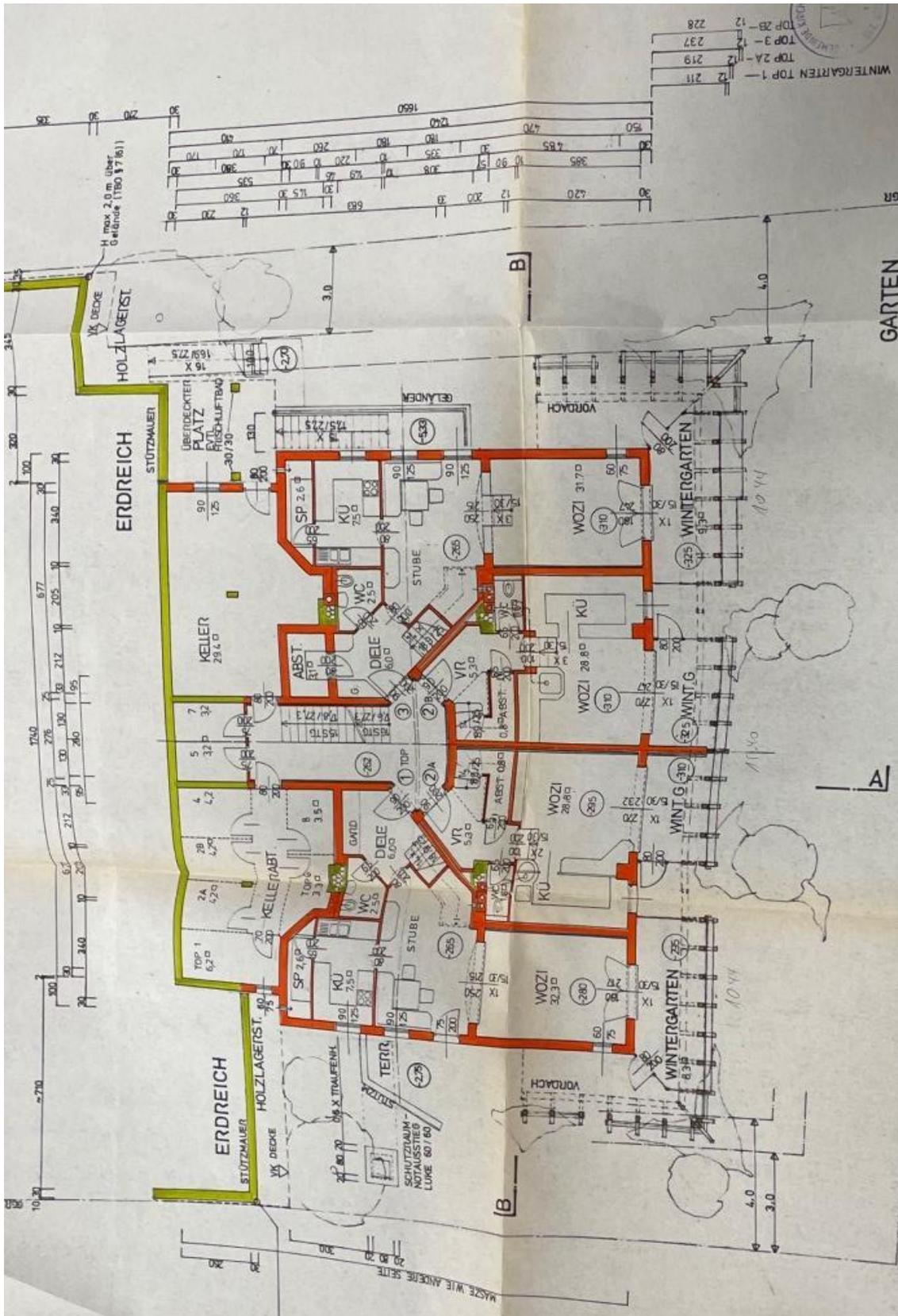


Abbildung 22: Grundriss Erdgeschoss (Kellerabteil „alt“)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

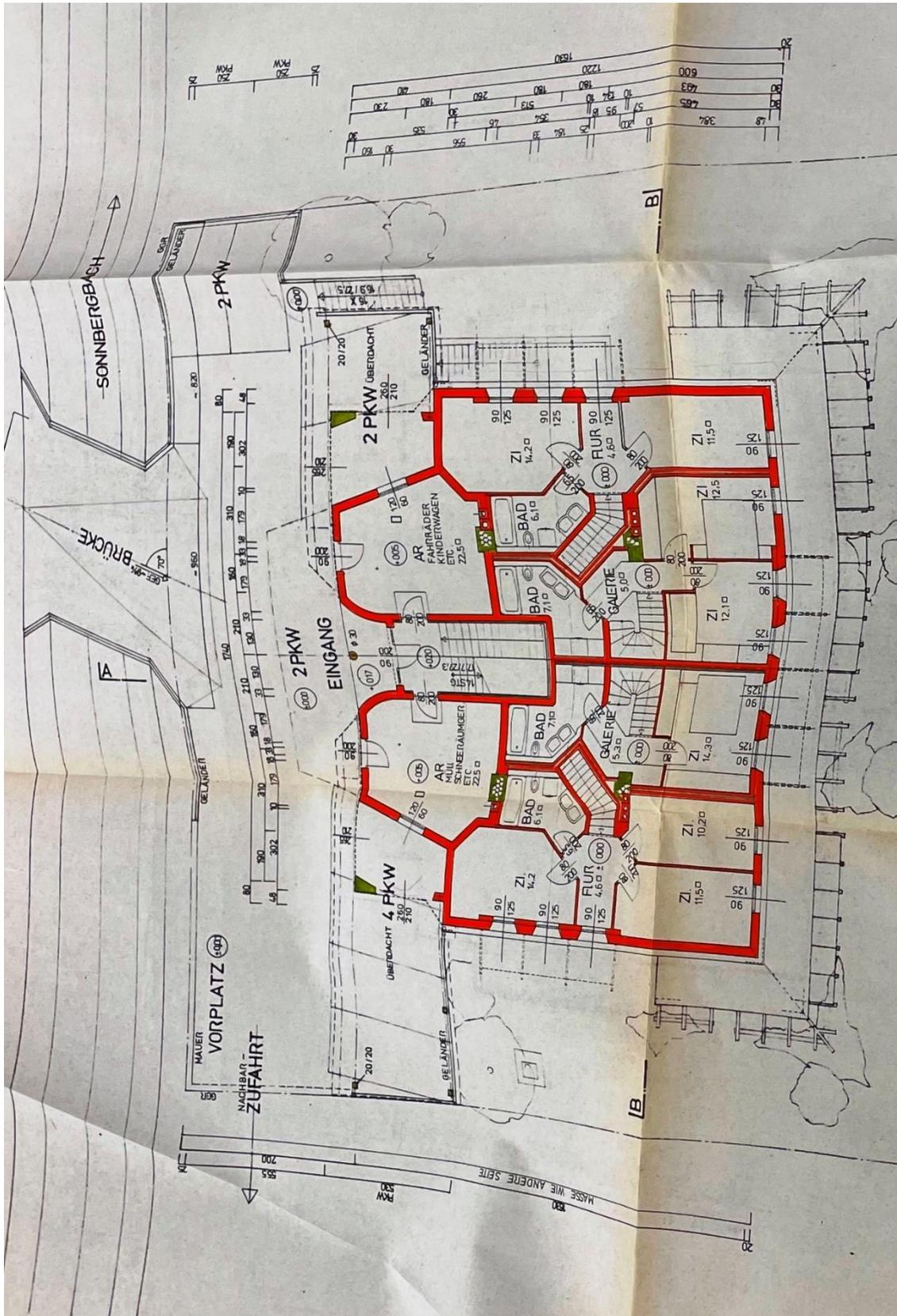


Abbildung 23: Grundriss 1. Obergeschoss (Carport / Stellplatz Top 14)

²⁰ Quelle: Baurechtlich genehmigte Einreichpläne.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

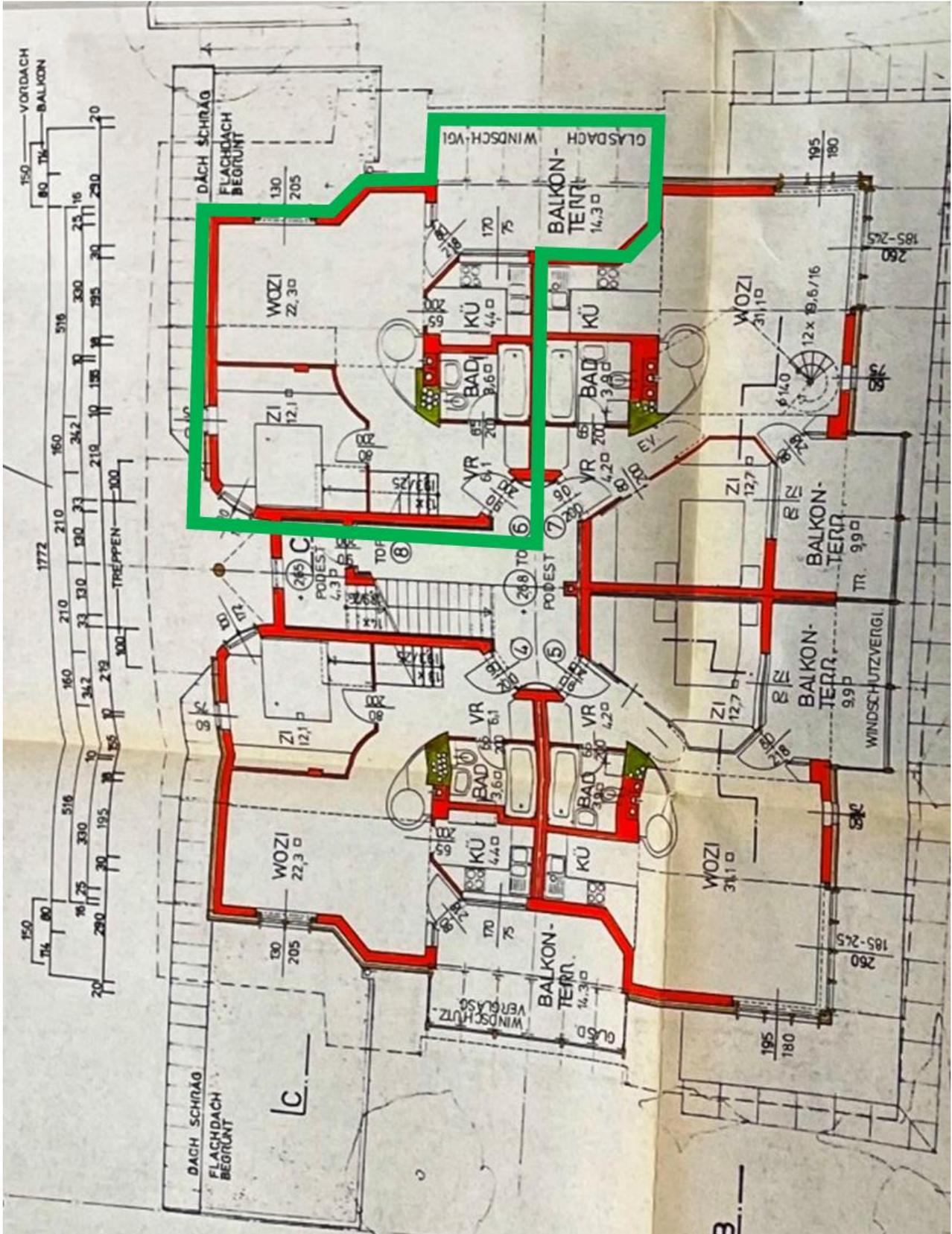


Abbildung 24: Grundriss 2. Obergeschoss (Top W6)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 26: Zufahrt / Außenansicht



Abbildung 27: Zufahrt / Außenansicht



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Stellplatz Top 14



Abbildung 30: Außenansicht



Abbildung 31: Hauseingangsbereich

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 32: Außenansicht



Abbildung 33: Außenansicht



Abbildung 34: Außenansicht



Abbildung 35: Außenansicht



Abbildung 36: Außenansicht



Abbildung 37: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 38: Flur



Abbildung 39: Flur

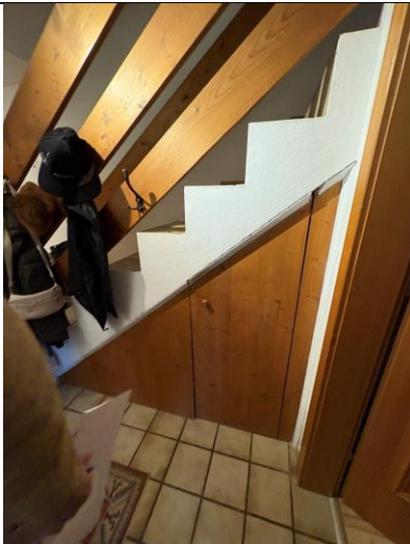


Abbildung 40: Flur

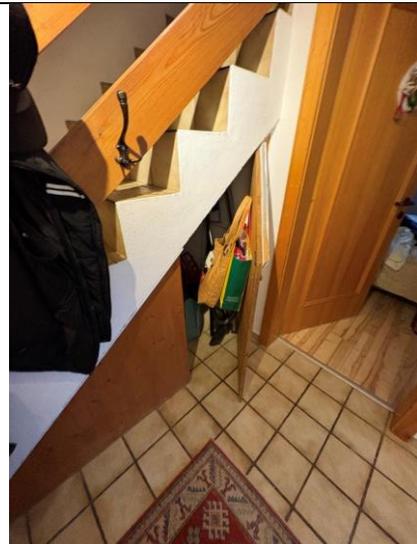


Abbildung 41: Flur



Abbildung 42: Wohn-/Ess-Bereich



Abbildung 43: Wohn-/Ess-Bereich

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 44: Wohn-/Ess-Bereich



Abbildung 45: Wohn-/Ess-Bereich



Abbildung 46: Wohn-/Ess-Bereich



Abbildung 47: Kachelofen



Abbildung 48: Kachelofen



Abbildung 49: Kachelofen

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 50: Übergang Küche



Abbildung 51: Küche



Abbildung 52: Küche



Abbildung 53: Küche



Abbildung 54: Küche



Abbildung 55: Küche

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 56: Küche



Abbildung 57: Küche



Abbildung 58: Wohn-/Ess-Bereich



Abbildung 59: Zugang Balkon/Wintergarten



Abbildung 60: Balkon/Wintergarten



Abbildung 61: Balkon/Wintergarten

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 62: Balkon/Wintergarten



Abbildung 63: Balkon/Wintergarten



Abbildung 64: Balkon/Wintergarten



Abbildung 65: Balkon/Wintergarten



Abbildung 66: Balkon/Wintergarten



Abbildung 67: Balkon/Wintergarten

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 68: Schlafzimmer 2.OG



Abbildung 69: Schlafzimmer 2.OG



Abbildung 70: Schlafzimmer 2.OG

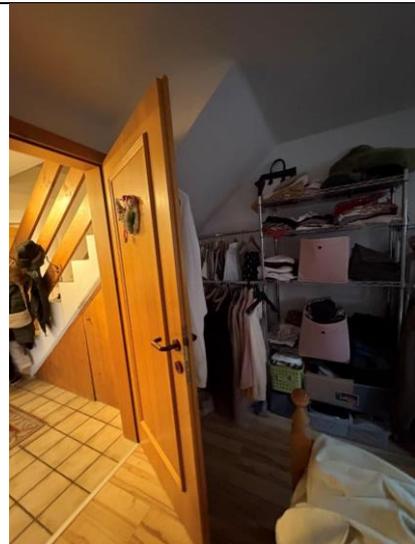


Abbildung 71: Schlafzimmer 2.OG



Abbildung 72: Bad 2.OG



Abbildung 73: Bad 2.OG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 74: Bad 2.OG



Abbildung 75: Bad 2.OG



Abbildung 76: Aufgang DG

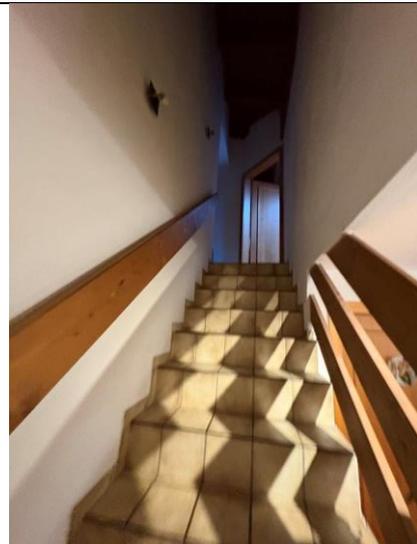


Abbildung 77: Aufgang DG



Abbildung 78: Aufgang DG

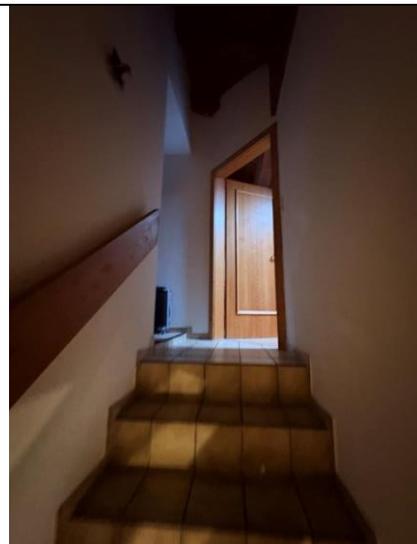


Abbildung 79: Aufgang DG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025

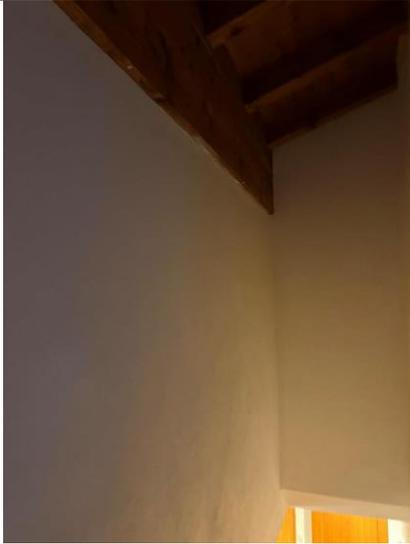


Abbildung 80: Aufgang DG



Abbildung 81: Schlafzimmer DG



Abbildung 82: Schlafzimmer DG



Abbildung 83: Schlafzimmer DG



Abbildung 84: Schlafzimmer DG



Abbildung 85: Schlafzimmer DG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 86: Schlafzimmer DG



Abbildung 87: Schlafzimmer DG



Abbildung 88: Bad DG



Abbildung 89: Bad DG



Abbildung 90: Bad DG



Abbildung 91: Bad DG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 92: Bad DG

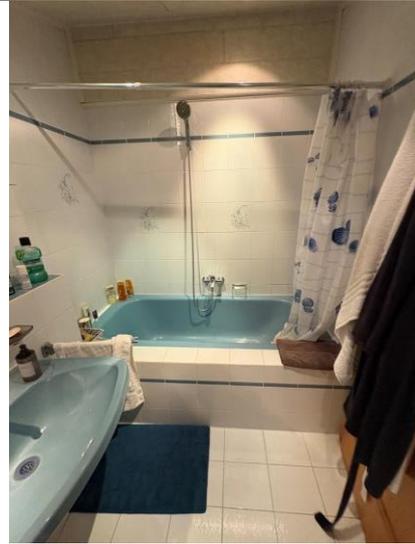


Abbildung 93: Bad DG



Abbildung 94: Bsp. Temperaturfühler



Abbildung 95: Balkon DG



Abbildung 96: Bsp. Kellerabteile



Abbildung 97: Bsp. Kellerabteile

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
Februar 2025



Abbildung 98: Bsph. Kellerabteile



Abbildung 99: Bsph. Kellerabteile



Abbildung 100: Dachterrasse

NICHT BEWERTUNGSGEGESTÄNDLICH!



Abbildung 101: Dachterrasse

NICHT BEWERTUNGSGEGESTÄNDLICH!

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
 Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
 Februar 2025

Flächenzusammenstellung**Zusammenstellung der Flächen - Top W6 & Stellplatz**

Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m ² *	Wohnnutz- fläche in m ²	Nebenflächen in m ²	Terrassen / Balkone in m ²	Bruttogrund- fläche in m ² **
Kellergeschoss					
Kellerabteil alt	3,30		3,30		
Kellerabteil neu***	5,95		5,95		
Kellergeschoss gesamt	9,25	0,00	9,25	0,00	-
2.OG					
Vorraum	6,10	6,10			
Bad	3,60	3,60			
Küche	4,40	4,40			
Schlafzimmer	12,10	12,10			
Wohnzimmer	22,30	22,30			
Balkon/Terrasse	14,30			14,30	
<i>Dachterrasse (vgl. Ausführungen im GA)</i>	<i>nicht bewertungs- gegenständlich!</i>				
2.OG gesamt	62,80	48,50	0,00	14,30	62,50
Dachgeschoss					
Vorraum	3,30	3,30			
Schlafzimmer	12,60	12,60			
Bad	3,40	3,40			
Balkon	0,80			0,80	
Dachgeschoss gesamt	20,10	19,30	0,00	0,80	29,80
Summe Top W6	92,15	67,80	9,25	15,10	92,30
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare			
Stellplatz Top 14 (Carport)	1	1			
Summe	1	1			
* Flächen gem. Auswechselplanung v. 04/1988 & Nutzwertgutachten v. 26.04.2011					
** exkl. Flächen v. Balkonen, Terrassen / Wintergarten und Kellerabteilen					
*** gem. Aufstellung v. 22.07.2014 // Nutzungsvereinbarung über die "neuen" Kellerabteile					

Abbildung 102: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Top W6, Stellplatz Top 14	Besichtigt	am	26.11.2024
Straße	Wehrbachweg 17		durch	SV Bienert
Ort	Kirchberg	Stichtag		16.10.2024

ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG	
Lage	Gut
Bauweise	Offen
Ausstattung	Mittel
Bauzustand	Kleine Mängel
Grundriss/Fungibilität	Funktional
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe
Baujahr	1989
letzte Sanierung	Unsaniert
im Jahr	
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet
Denkmalschutz	nicht vorhanden

ERMITTLUNG DES BODENWERTES				
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten				
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten				
Grundstücksflächen				
Bezeichnung <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert
Wohngebiet (unbelastet)		1.042	2.610,41	2.720.048
Grundstücksfläche (m²)		1.042		
Anpassung Bodenrichtwert				
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungskoeffizient</small>		Bodenwert <small>angep. EURO/m²</small>	Bodenwert EURO
Liegenschaft			2.610,41	2.720.048
Wohnungsanteil	150	von 1.668		244.609
Bodenwert (EURO)				244.609

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Wohnfläche Top W6	Wohnen	67,80	0,00	17,50	14.238
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		67,80			
Carport - Stellplatz Top 14		1,00	0,00	75,00	900
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					15.138

Abbildung 103: Ertragsberechnung (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
 Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
 Februar 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.: 14,51 (in EURO p.a.)	6,50%	984
Mietausfallwagnis		2,50%	378
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		9,00%	1.362
REINERTRAG (EURO p.a)			13.776
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		2,90%	7.094
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			6.682
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2024	
Baujahr		1989	
fiktives Alter		35	
rechnerische RND		40	
Gutachtliche Veränderung RND		0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		40	23,49
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			156.979
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			156.979
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			156.979
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			401.587
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			401.587

Abbildung 104: Ertragsberechnung (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W6, Stellplatz Top 14
 Wehrbachweg 17 – A-6365 Kirchberg
 Februar 2025

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Top W6, Stellplatz Top 14		
Adresse	Wehrbachweg 17		
Grundstücksfläche m²	1.042	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (fiktiv)	1989	Stichtag	2024
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m²
Wohnung Top 3	92,30	73%	67,80
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	15,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
Summe BGF	106,15		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.		
bezogen auf Top 3	2.100		222.905
Carport Top 14	12.500		12.500
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			235.405
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		20,0%	47.081
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		2,5%	5.885
Außenanlagen (%)		10,0%	23.540
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			311.911
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		75	
Alter des Gebäudes in Jahre		35	
Restnutzungsdauer in Jahre		40	
Veränderung der RND in Jahren		0	
wirtschaftliche RND in Jahren		40	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-47%	-145.558
Zwischenwert nach Alters wertminderung (EURO)			166.353
keine		0,00	EURO
Abschläge		0,00%	ca. 0
keine		0	
Zuschläge		0,00%	ca. 0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			166.353
Bodenwert anteilig für Wohnung Top 3 und Stellplatz Top 14			244.609
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			244.609
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			410.961
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			410.961

Abbildung 105: Sachwertberechnung