
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 20. Juli 2026
Az.: 10 E 13/26x
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top 01** sowie des
(separat parifizierten) **Garagenstellplatzes TG 09** in A-6353 Ellmau, Birkenweg 7a.

Katastralgemeinde:	Ellmau
Grundstücksnummer:	69/19
Grundbuch BG:	Kufstein
Grundbuchkennzahl:	83004
Einlagezahl:	1174
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 158/1338, B-LNr. 8 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 01) WEG-Anteile 16/1338, B-LNr. 19 (verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Garagenstellplatz 09)
Eigentümer:	HVM GmbH / Hinweis: Es besteht ein Wohnrecht!
zum Wertermittlungstichtag:	16.4.2026, 11:00

**Verkehrswert der Wohnung
Top 01 (ohne Zubehör):¹**

367.000, - Euro

(in Worten: dreihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

**Verkehrswert des
Tiefgaragenabstellplatzes
TG09:**

33.500, - Euro

(in Worten: dreiunddreißigtausendfünfhundert Euro)

¹ Anmerkung: es konnte kein werthaltiges Zubehör, welches dem Eigentümer zuzurechnen ist, festgestellt werden. Die Einbauküche etc. steht auskunftsgemäß im Eigentum der Wohnrechtsberechtigten.

**Verkehrswert der Wohnung
Top 01 (ohne Zubehör) unter
Berücksichtigung der Belastung
durch das Wohnrecht:**

154.000, - Euro

(in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Hinweis zur Verwertung: Im vorliegenden Fall ist der Stellplatz separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte entsprechend den jeweiligen WEG-Einheiten. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte die Wohnung ohne eigenen Stellplatz wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Wohnung nebst Stellplatz) sinnvoller / wird hier vom Gutachter empfohlen.

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 76 Seiten, davon 30 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte.....	15
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	16
5. Sonstige rechtliche Angaben	16
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	18
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage	18
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	19
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	21
4. Erschließungszustand des Grundstücks	21
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	23
1. Gebäudeeckdaten.....	23
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	23
3. Gebäudezustand.....	26
4. Sonstige Informationen zum Objekt	26
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	28
1. Allgemeines.....	28
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3. Bodenwertermittlung.....	29
4. Ableitung des Ertragswertes	32
4.1. Ertragsverhältnisse.....	32
4.2. Rohertrag	32
4.3. Bewirtschaftungskosten	33
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	34
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35
4.6. Vervielfältiger.....	35
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	36
4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung - Wohnung (ohne Zubehör)	36
4.9. Ergebnis der Ertragswertberechnung - Tiefgaragenabstellplatz	37

5. Ableitung des Sachwertes.....	38
5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	38
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	38
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	39
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	39
5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung (ohne Zubehör).....	39
6. Ableitung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes).....	40
7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen	42
8. Ableitung des Verkehrswertes (unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)	43
G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	46
H. ANLAGEN.....	47
Lage im Raum	48
Grundbuchauszug.....	50
Katastralmappenauszug.....	52
Flächenwidmungsplan.....	53
Leitungsauskunft	60
Grundrisse	61
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung).....	65
Flächenzusammenstellung	71
Ertragswertberechnung - Wohnung	72
Sachwertberechnung - Wohnung	74
Ertragswertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 09	75

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kufstein Frau RichterIn Mag. Gabriele Widschwentner Gerichtsabteilung 1 Georg Pirmoser-Straße 10 A-6330 Kufstein
Betreibende Partei:	EG Birkenweg 7a, v.d. Immo Pro Immobilien GmbH Birkenweg 7a A-6352 Ellmau <i>vertreten durch:</i> <i>Rechtsanwalt</i> <i>Mag. Thomas Anker</i> <i>Südtirolerplatz 4/V</i> <i>A-6020 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	HVM GmbH Pass-Thurn-Straße 23 A-6372 Oberndorf in Tirol <i>vertreten durch: -</i>
Eigentümer:	HVM GmbH Pass-Thurn-Straße 23 A-6372 Oberndorf in Tirol WEG-Anteile 158/1.338, B-LNr. 8, WEG-Anteile 16/1.338, B-LNr. 19
Auftrag vom:	04. März 2026
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top 01 sowie TG-Stellplatz 09), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungs-kosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten

Zwangsversteigerung.

Bewertungsstichtag: 16.04.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

Wertermittlungsgrundlagen:2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Exekutionsordnung (EO),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“
Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und
gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025
Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2026 in „Der Sachverständige“ Heft
2/2026 (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. 15.4.2026
sowie sämtlicher Mailverkehr v. April 2026),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 16.4.2026),
Grundbuchauszug EZ 1174 (v. 11.3.2026 sowie 20.07.2026; beschränkt auf die
Anteile des Verpflichteten),
TZ 4013/2017, Dienstbarkeitsvertrag / Wohnrechtsvereinbarung (v.
03.03.2017)
TZ 605/2016 Kauf-/Wohnungseigentumsverträge (v. div. 2015/2016)
TZ 2265/2016 Kaufvertrag HVM (v. 29.02.2016)
Bauakte:
Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Baugesuch inkl. Baubeschreibung (v. 3.4.2014),
- 131/9-17/2014, Bescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit 5

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

Wohneinheiten auf Grundstück Nr. 69/20 (in Zukunft Gp. 69/19), KG Ellmau, EZ 402 (v. 15.4.2014),

- 131/9-57/2014, Änderungs-Bescheid zum Umbau von 5 in 6 Wohneinheiten auf Grundstück Nr. 69/19, KG Ellmau, EZ1174 (v. 24.10.2014),
- Vermessungsurkunde GZL 7024/13E3 (v.10.10.2014)
- Energieausweis (v. 23.9.2014)
- Energieausweis (v. 18.11.2013)
- Bescheid über die Benützungsbewilligung (v. 10.2.2016)

Mikrolageplan (tiris online, v. 2.6.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 2.6.2026),

Übersichtskarte (tiris online, v. 2.6.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 2.6.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 2.6.2026),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 2.6.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 2.6.2026),

HORA-Pass (eHORA, v. 2.6.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 2.6.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 2.6.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 2.6.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 2.6.2026),

Leitungspläne TIGAS / TINETZ (v. 17.07.2026),

Arbeitsmarktdaten Bezirk Kufstein (AMS, 10/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Parifizierungs- / Nutzwertgutachten (v. 13.11.2015)
- Betriebskostenabrechnung 2025 Infos zur Rücklagendotierung
- Protokolle Eigentümerversammlung lagen keine vor, da keine stattfanden („Corona, keine relevanten Themen“)
- Energieausweis (abgelaufen)

allesamt erhalten per Mail v. 14.07.2026.

Tag der Ortsbesichtigung: 16.4.2026 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Maximilian Spanner (Mitarbeiter SV Büro),
Herr RA Mag. Thomas Anker (für die betreibende Partei),

Herr RA Buzin (für die Wohnungsgebrauchsberechtigte).

Dauer des Ortstermins: von ca. 11:00 bis ca. 11:40 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
 - Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei
-

	gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergeinschaft (Rücklagen, geplante Maßnahmen):	• Gemäß den uns vorliegenden Informationen / Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 14.07.2026) belaufen sich die Rücklagen der Eigentümergeinschaft zum Stichtag auf insgesamt ca. 45 T Euro. • Die Zuführung für die Instandhaltungsrücklage der bewertungsgegenständlichen Wohnung beläuft sich auf 1,13 Euro/m² pro Monat. • Auf Bitten die letzten Protokolle der WEG-Versammlungen zu übermitteln, wurde uns mitgeteilt, dass es keine Versammlungen gab - aber auch keine relevanten Themen bestehen. Es sind keine besonderen Maßnahmen - wie bspw. größere Instandhaltungen - geplant. • Gesamtdotierung der Anlage insgesamt - Gesamtnutzfläche Liegenschaft 533,76 m² x € 1,13 x 12 Monate = 7.237,70 Euro (gerundet 7.500,- Euro) Rücklagenstand aktuell 45.391,22 Euro.
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	• Von der Hausverwaltung wurde uns eine Betriebskostenabrechnung (2025) vorgelegt. Gemäß der Abrechnung beliefen sich die Betriebskosten auf folgende Beträge p.a. (Wohnung, brutto): ○ Betriebskosten: 1.357,37 Euro, ○ Heizkosten-Verbrauch: 466,97 Euro, ○ Abfallgebühr-Verbrauch: 29,58 Euro, ○ Wasser und Kanal-Verbrauch: 232,82 Euro, ○ Warmwasser-Verbrauch: 304,18 Euro. • Insgesamt kann die Höhe (4,83 Euro/m² p.M. inkl. Rücklagendotierung bzw. 3,69 Euro/m² ohne Rücklagen) für ein derartiges Objekt als (noch)

marktüblich erachtet werden (zzgl. 248,78 Euro pa für die TG).

- Die aktuelle Vorschreibung für die bewertungsgegenständliche Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz sieht monatliche Zahlungen i.H.v. 352,72 Euro brutto (Wohnung) und 20,73 Euro brutto (Garage) vor.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung Top 01 (alle Zimmer),
- Abstellraum im Außenbereich auf Ebene des Erdgeschosses,
- Tiefgarage inkl. bewertungsgegenständlichen Stellplatz,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1174, KG 83004 bestehen im C-Lastenblatt³ folgende potenziell wertrelevante Eintragungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

- Lfd. Nr. 3a, TZ 605/2016: **Aufteilung der Aufwendungen nach § 32 WEG 2002**

Hierbei handelt es sich um eine übliche Eintragung zur Aufteilung der Kosten gem. WEG. Diese hat keine besondere Wertrelevanz.

- Lfd. Nr. 6a, TZ 4013/2017: **Wohnungsgebrauchsrecht** gem. Pkt 3. Wohnrechtsvereinbarung 2017-03-03 **für Susanne Gruber geb. 1963-12-16.**

Diese Eintragung geht auf die Wohnrechtsvereinbarung vom 03.03.2017 zurück.

Hieraus kann Frau Gruber die Wohnung (nicht jedoch die TG!) lebenslang und unentgeltlich nutzen. Die Belastung ist wertrelevant und wird bei der Bewertung der Belastung (siehe entsprechender Abschnitt) im Detail beurteilt.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1174, KG 83004 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1a, TZ 1575/2014: **Recht der Abflussleitungen und des Drosselschachtes** in EZ 402.

Bei dieser Eintragung handelt es sich um die Erschließung. Eine besondere Wertrelevanz besteht nicht.

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 uns vorliegenden Leitungsplänen insb. der Tigas und Tinetz (v. 17.07.2026) verlaufen im Bereich des

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

bewertungsgegenständlichen Grundstücks Leitungen folgender Sparten:

- Wasser,
- Kanal,
- Datenleitung,
- Strom (Niederspannung),
- Gas.

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

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

Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes 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 bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Der von der Hausverwaltung vorgelegte Energieausweis datiert vom 08.01.2016. Er ist somit abgelaufen. Ein neuer Ausweis ist gem. Auskunft der Hausverwaltung vom 14.07.2026 in Arbeit. Diesem sind folgende Kennwerte zu entnehmen:

- HWB Ref, SK: 38,8 kWh/m²a,
- fGEE: 0,87,
- Energieklasse: B
- Energieträger: Gas.

	Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt umfassend ertüchtigt werden müsste.
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 Ellmau am Wilden Kaiser. Das Grundstück 69/19 weist laut Flächenwidmungsplan eine Widmung als Tourismusgebiet § 40 Abs. 4 TROG auf.

§ 40 IV TROG: „Im Tourismusgebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für dem Tourismus dienende Betriebe und Einrichtungen errichtet werden.“

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraß Birkenweg sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (v. 15.4.2026) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gst. 69/19) kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals mit Einreichung am 16.1.2014 angesucht. Die erstmalige Baubewilligung erfolgte sodann am 15.4.2014. Am 10.2.2016 erfolgte sodann die Erteilung der Benützungsbewilligung.

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 inkl. Baubeschreibung (v. 3.4.2014),
- 131/9-17/2014, Bescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf Grundstück Nr. 69/20 (in Zukunft Gp. 69/19), KG Ellmau, EZ 402 (v. 15.4.2014),
- 131/9-57/2014, Änderungs-Bescheid zum Umbau von 5 in 6 Wohneinheiten auf Grundstück Nr. 69/19, KG Ellmau, EZ1174 (v. 24.10.2014),
- Vermessungsurkunde GZL 7024/13E3 (v.10.10.2014)
- Energieausweis (v. 23.9.2014)
- Energieausweis (v. 18.11.2013)
- Bescheid über die Benützungsbewilligung (v. 10.2.2016)

Abschließende Beurteilung:

Gem. Rücksprache mit dem Bauamt/der Gemeinde bestehen keine offenen Forderungen an die WEG-Gemeinschaft und auch keine offenen Verfahren. Die für die betrachtungsgegenständliche Wohnung Top 01 (und den mitparifizierten Lagerraum sowie den separat parifizierten Tiefgaragenstellplatz TG09) **maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes)** sind somit die o.g. Pläne (mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Ellmau gem. Bescheid v. **24.10.2014**).

Gem. Nutzwertgutachten (13.11.2015) erfolgten bis zum Tekturplan kleinere Änderungen. Der Bescheid über die Benützungsbewilligung wurde in 2016 erteilt (v. 10.2.2016). Das **Baujahr ist somit mit 2016 festzusetzen**.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass **im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung** augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen zwischen baurechtlich bewilligtem Letztstand und tatsächlicher Ausführung vorhanden sind. 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.

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 01“ in der EZ 1174 verfügt gemäß Auskunft der örtlichen Gemeinde (Mail v. 20.4.2026) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und kann somit <u>nicht</u> (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden .
--------------------------	--

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Begünstigten des Wohnrechtes genutzt.
(Keine!) offenen (Gemeinde-) Abgaben:	Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft <u>keine</u> offenen Forderungen der WEG-Gemeinschaft insg. vorhanden sind.
Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:	Zum Wertermittlungsstichtag bestehen offene Forderungen der WE-Gemeinschaft in signifikanter Höhe (vgl. Ausführungen oben). <i>Die vorliegende Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass diese Forderungen wie in derartigen Fällen üblich (vgl. betreibende Partei) im Zuge einer Verwertung/Exekution bedient werden und sohin nicht auf einen potenziellen Ersterher übergehen. Sollte sich dies anders darstellen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend zu korrigieren.</i>
Weitere rechtliche Angaben:	Auf Nachfrage hinsichtlich offener WEG-Darlehen wurde uns seitens

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

der Hausverwaltung mitgeteilt, dass keine bestehen (Mail v.
14.07.2026).

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Ellmau.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	2.954 Einwohner (Stand: 01/2025).
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,0 % (Bezirk Kufstein; Stand: 08/2025) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Ellmau stellt eine der tourismusintensivsten Gemeinden des Bezirks Kufstein dar und bildet, insbesondere durch die direkte Anbindung an die SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental sowie ein stark ausgeprägtes Beherbergungs- und Gastgewerbe, einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor im Tiroler Unterland. Verkehrstechnisch ist Ellmau gut über die Loferer Straße (B 178) erschlossen, die eine direkte Verbindung zwischen dem Inntal (Kufstein/Wörgl) und dem Raum Kitzbühel sowie dem Bundesland Salzburg herstellt. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragend ausgebaute touristische Infrastruktur sowie Nahversorger zur Deckung des täglichen Bedarfs. In der Gemeinde Ellmau sind vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen v.a. im Tourismus- und Freizeitsektor, dem Baugewerbe und dem regionalen Handwerk angesiedelt. Weiters sind in Ellmau Pflichtschulen sowie grundlegende soziale Einrichtungen vorhanden. Ellmau ist überdies das touristische Aushängeschild der Region Wilder Kaiser, wobei der Tourismus im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden (insb. den Gewerbestandorten im Inntal) die absolut dominierende Rolle im Wirtschaftsgefüge einnimmt. Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren stets positiv.
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Region Kufstein und damit auch Ellmau eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Infrastrukturelle Anbindung:	Mäßige Verkehrsanbindung mit verschiedenen Bushaltestellen des Regional- und Tourismusverkehrs in unmittelbarer Nähe sowie rasche Erreichbarkeit der Bahnhöfe Kufstein, Wörgl und St. Johann in Tirol.
• Ortszentrum	In unmittelbarer Nähe.

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>

• Einkaufsmöglichkeiten	In unmittelbarer Nähe (Bäcker und Lebensmittelgeschäft).
• Autobahnen	A12 Inntalautobahn: - Ausfahrt Kufstein-Süd: ca. 18 km entfernt und in rd. 20 Autominuten über die Loferer Straße (B 178) zu erreichen. - Ausfahrt Wörgl-Ost: ca. 24 km entfernt und in rd. 22 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	- Flughafen Salzburg: ca. 75 km entfernt, über die Loferer Straße (B 178) in rd. 70 Autominuten erreichbar. - Flughafen Innsbruck: ca. 85 km entfernt, in rd. 60–70 Autominuten erreichbar. - Flughafen München: ca. 115 km entfernt (via Kufstein/Inntaldreieck), in rd. 1 ¼ bis 1 ½ Stunden Fahrtzeit erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle (Ortszentrum) mit direkten und regelmäßigen Anbindungen an die Bahnhöfe Kufstein, Wörgl sowie St. Johann in Tirol in unmittelbarer Nähe.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Zentrale, gute bis sehr gute Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Ellmau; umgeben von gepflegten Wohnhäusern und touristischen Beherbergungsbetrieben im gehobenen Segment. Die Versorgungslage in Ellmau ist als sehr gut zu beschreiben: Sowohl Waren des täglichen Bedarfs als auch Dienstleistungen und medizinische Basiseinrichtungen sind vor Ort vorhanden. Für eine umfassendere medizinische Versorgung (Krankenhaus) wird auf das nahegelegene Bezirkskrankenhaus St. Johann in Tirol bzw. Kufstein verwiesen. Zusammenfassend ist die Wohnlage als „gut bis sehr gut“ einzustufen. Die Lage am Birkenweg zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige, vom Durchgangsverkehr geschützte Position aus. Die direkte Umgebung ist als „gehobene“ und touristisch stark nachgefragte Wohnlage zu charakterisieren. Die sehr stark befahrene B178 Bundesstraße befindet sich in der Nähe (Luftlinie ca. 100 m). Hieraus resultiert eine erhöhte Lärmbelastung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze. In Ellmau ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: • Allgemeinmediziner, Zahnarzt sowie eine Apotheke direkt im Ort, • eine Volksschule und eine Mittelschule, • ein Gemeindekindergarten sowie eine Kinderkrippe, • Post-Partner, Bäcker, allgemeine Nahversorger und gut sortierte Supermärkte,
-----------	---

- weitläufige Spiel- und Sportplätze, der angrenzende Golfplatz sowie direkter Zugang zum Skigebiet (Skiwelt) und Wandergebiet Wilder Kaiser.

Gefahrenzonenbetrachtung:	Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht aktuell keine Hochwassergefährdung (vgl. Abbildung in der Anlage). Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHora“ in einem Gebiet der „Zone 0 (Grad I-VI)“. Im unwahrscheinlichen Fall von Erdbeben ist daher mit nicht fühlbaren bis starken Erschütterungen die ggf. zu möglichen „leichten Gebäudeschäden“ führen können zu rechnen (vgl. Abbildung in der Anlage). Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht darüber hinaus eine erhöhte Hagelgefährdung (vgl. Abbildung in der Anlage). Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet mittlerer Schneelast, weshalb eine Schneelast (s_k) von $> 4,0 - \leq 5,0 \text{ kN/m}^2$ zu erwarten ist (vgl. Abbildung in der Anlage). Die allgemeine Gefährdungslage ist in den erhobenen Vergleichspreisen ausreichend reflektiert, weshalb keine weitere/gesonderte Anpassung erfolgen muss. Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen, insbesondere von Hochwassergefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Dörflich-touristisch geprägte, homogene Umgebungsbebauung: Mischung aus verschiedenen weiteren wohnwirtschaftlich genutzten Objekten im Tiroler Landhausstil, gehobenen touristischen Beherbergungsbetrieben (Hotels, Appartements) und Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hauptstraße sowie im Zentrum.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage ist im Bereich des Birkenweges mit einer moderaten Lärmbelastung zu rechnen. Die B 178 mit erhöhter Lärmbelastung ist nahe. Im Rahmen des Ortstermins konnten darüber hinaus keine weiteren störenden Immissionen festgestellt werden. Insbesondere der rückwärtige Bereich des Gartens kann als „ruhig“ bezeichnet werden.
Topografische Grundstückslage:	Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Gebäude ist weitgehend niveaugleich zur Straße/Birkenweg errichtet. Im rückwärtigen Gartenbereich/Terrasse der Wohnung ist jedoch zum Nachbarn die Böschung abgefangen, weshalb keine vorteilhafte Aussicht besteht und eher eine Souterraincharakter der Wohnung gegeben ist (vgl. Fotodokumentation in der Anlage).
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klar erkennbare Grundstücksausrichtung. Wohnung im EG Richtung Süden.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Garten / Richtung Süden ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kufstein	83004	1174		Ellmau - Kufstein	69/19	818,00

Summe der Teilflächen:

818,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁵

818,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

Wohnung Top 01, 158/1338 Anteile, somit rechnerisch ca. 96,59 m².

KFZ-Tiefgaragenplatz 09, 16/1338 Anteile, somit rechnerische ca. 9,78 m².

Insg. 174/1338 Anteile; somit rechnerisch ca. 106,37m².

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

Grundstückszuschnitt:

Weitgehend rechteckiger bis L-förmiger Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland.
Widmung:	Tourismusgebiet § 40 (4) TROG.
Straßenart und -ausbau:	Öffentliches Gut / Birkenweg; zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand.
Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung, insb. auch durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem, • Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom und Gas).
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Parkmöglichkeiten:	Insgesamt 10 Abstellplätze in einer Tiefgarage sowie 5 im Freien.

⁵ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Davon **ein Stellplatz (Garagenstellplatz TG09)** als separat parifizierter Stellplatz, bewertungsgegenständlich.

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

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutztes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 selbständigen Wohneinheiten sowie Tiefgarage.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2016
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 01 (EG, Süd): Bruttogrundfläche (BGF): rd. 72 m² (exkl. Garten exkl. Nebenflächen) Wohnnutzfläche (Nfl.): 60,39 m² (reine Wohnnutzfläche der Wohnung exkl. Garten); zzgl. Nebenflächen: Garten: 92,20 m ² Lager: 10,01 m ² Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,84 (nur Wohnung) (innerhalb der marktüblichen Bandbreite) Stellplatz: ein (großer) separat parifizierter Tiefgaragenstellplatz TG09, 16,7 m ² Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten.

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 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 1174 stellt eine wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft, bestehend aus 6 Wohneinheiten, dar, die sich über das Erdgeschoss sowie mehrere Obergeschosse verteilen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Erdgeschoss des Wohnhauses situiert und nach Süden ausgerichtet.

Die betrachtungsgegenständliche Wohnung besteht aus einer Wohnküche, einem separaten Schlafzimmer, einem

Badezimmer inkl. WC, sowie einem Abstellraum. Ferner verfügt die Wohnung über eine Terrasse inkl. großem Gartenanteil, welche nach Süden resp. Südwesten ausgerichtet ist.

Das Kellergeschoss erstreckt sich über das gesamte Gebäude und beherbergt eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen.

Die Wärmeversorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über eine zentrale Gasheizung sichergestellt.

Die in der Folge wiedergegebene Beschreibung basiert auf den uns vorliegenden Unterlagen (Baugesuch inkl. Baubeschreibung) und den erlangten Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.

Bauart:	Massivbauweise sowie Holz.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche / einfache architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Fundamentplatte in Beton.
Umfassungswände (Fassade):	Ziegel und baualterstypischer Vollwärmeschutz.
Dachhaut:	Satteldach 15° Neigung (Holzkonstruktion). Besandete Bitumendecke.
Fassadentyp:	Verputzt, Vollwärmeschutz.
Trennwände:	Ziegel. Verputzt.
Geschossdecken:	Beton-Massivdecken,
Treppen:	Stahlbeton. Rötliche Fliesen. Nirostahlhandlauf.
Böden:	Verschiedenartige Bodenbeläge: • Kellergeschoss: Betonboden / Asphalt, • Treppenhaus: rötlich/braune Fliesen Bewertungsgegenständliche Wohnung (vgl. Fotodokumentation): - Wohnung: Holz-Parkett - Bad: gräuliche Fliesen - Terrasse: Betonsteine
Fenster:	Baualterstypische dreifach Isolierverglasung. Elektr. Außenjalousie. Holzfensterbänke.
Türen:	Haustür: Holz mit Glaseinsatz am Seitenteil. Gewöhnliche Wohnungseingangstür aus Holz /hochwertig. Innentüren: Gewöhnliche Holz-Zimmertüren.
Be-/Entlüftung:	Keine mechanische Entlüftung.
Elektroinstallation:	Baujahrestypische Standard-Elektroinstallation.
Heizung:	Zentralheizung; Energieträger: Gas. Verteilung der Wärme in der Wohnung mittels gewöhnlicher

	Flächenheizkörper. Warmwasserversorgung zentral.
Sanitäranlagen:	Sanitärräume in Standardausführung mit Doppel-Waschbecken und Badewanne sowie Dusche, Weißer Wandfliesen bis auf ca. 1,5 m Höhe. Das ursprünglich als separates WC geplante kleine Zimmer neben dem Bad wird derzeit als Abstellraum/für Waschmaschine genutzt. Ein WC-Anschluss ist vorbereitet.
Besondere Bauteile:	Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit: - keine
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen konnte folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör festgestellt werden: - Ansprechende Einbauküche – auskunftsgemäß im Eigentum der Wohnungsgebrauchsberechtigten. In Summe ergibt sich somit ein geschätzter Zeitwert von Zubehör i.H.v. ca. 0, - 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:	
Wohnküche:	• Breite Fensterfront Richtung Garten, • gute Belichtung, • hochwertiger Parkettboden, • Wände weiß gestrichen, • Decke weiß gestrichen, • Guter Gesamtzustand.
Schlafzimmer:	• Holzparkett, • Wände weiß gestrichen, • Guter Gesamtzustand.
Flur:	• Sehr langer nur bedingt nutzbarer Flurbereich. Holzparkett, • gute Belichtung durch Fenster im Bereich des Eingangs.
Allgemeine Anmerkungen zur Wohnung:	• Direkter Zugang zum Gartenanteil. • Via Garten direkter Zugang zum Lager (auf Ebene des Erdgeschosses aber nur von außen zugänglich). • Aufgrund der Böschung zum Nachbarn im Bereich der Rasenfläche immer wieder Staunässe.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Gute natürliche Belichtung der Wohnung in allen Zimmern.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen:	<u>Allgemeinflächen & Gebäudehülle:</u> Die Allgemeinflächen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem „<i>normalem</i>“ Zustand. Die Abnutzung war gering. Anstriche und andere kleinere Arbeiten sind im Rahmen der normalen laufenden Instandhaltung laufend notwendig. Darüber hinaus besteht gem. dem übermittelten & analysierten Rückmeldungen der Hausverwaltung kein akuter Instandhaltungsbedarf. <u>Bewertungsgegenständliches Sondereigentum / WEG-Anteile:</u> Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung konnten insbesondere folgende Abnutzungen und Schäden festgestellt werden: - Kleinere Sanierung im Bereich der Terrasse / sich absenkende Pflasterung. Für die genannten Kleinreparaturen veranschlagen wir pauschal 1.500,- Euro (brutto) zur Instandsetzung.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend dem Alter entsprechenden Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Wohnrechtsbegünstigten genutzt. Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben) ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar - somit steht die Nutzung als ganzjähriger Wohnsitz bzw. die Vermietung zur Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund (nach Ablauf/ Ende des Wohnungsgebrauchsrechts).
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Gemeindestraße / öffentliches Gut, zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gewöhnlichem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Der Außenbereich der gesamten Liegenschaft machte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen weitgehend ordentlichen und gepflegten Eindruck. Die Außenanlagen im Allgemeinbereich bestehen im Wesentlichen aus asphaltierten Stellplätzen sowie der umlaufenden Betonsteinpflasterung zum Eingang/Lager.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

Die dem Objekt zugeordnete Gartenfläche besteht aus einem Rasenteil mit Böschung (abgefangen mit Betonsteinen) zum Nachbarn. Einfacher, aber zweckmäßiger Bewuchs.

Insgesamt weist das Grundstück einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile **Wohnung Top 01** sowie den separat parifizierten **KFZ-Garagenstellplatz 09 in A-6353 Ellmau, Birkenweg 7a** zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kufstein (Ellmau in Richtung Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Angesichts der jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischer Rahmenbedingungen kam es bereits wieder zu höherer Inflation und einem Anstieg der Zinsen – was die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen weiterhin erschwert. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2022 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende 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	2022	2023	2024	2025	2025	2025	2025	2025
	15.04.2022	27.07.2023	12.09.2024	27.01.2025	21.05.2025	07.05.2025	12.06.2025	18.09.2025
Grundstücksfläche (m ²)	1.552	971	697	744	552	1061	769	1629
Gst.	1240/12 & 1240/17	25/6	181	845/2	1794/9	28, 1839/3	1630/3	22/16, 22/17, 22/18
EZ	82103-594&985	83004-1177	82103-227	83004-1337	83004-1013	82103-538	82103-90113	82103-779/780/781
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	landwirtschaftl. Mischgebiet (§ 40 V TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Kerngebiet (§ 40 III TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Tourismusbereich (§ 40 IV TROG)
TZ	6068/2022	3533/2023	4619/2024	2431/2025	2374/2025	2973/2025	4461/2025	5324/2025
Kommentare	zwei benachbarte Gst.; lastenfrei; Going (Nachbargemeinde)	Dienstbarkeit Gehen & Fahren; Ellmau	abbruchreifer Altbestand, rechtskräftige Baubewilligung für Abriss und Neubau eines Wohnhauses, lastenfrei, blauer Hinweisbereich, gelbe WB-Zone, rote WB- Zone angrenzend, HQ100, Going (Nachbargemeinde)	lastenfrei, Raumordnungsvertrag (zur Vermeidung illegaler Freizeitwohnsitze); Ellmau	Dienstbarkeit der Baubeschränkung; Miteigentumsanteile an Erschließungsweg; Ellmau	Altbestand, gem. Wortlaut des KV: Abriss "geplant", lastenfrei, Verkauf inkl. Planungs- und Projektunterlagen, (Liegenschaft wurde in 08/2022 für 5,6 Mio. resp. ca. 5.280 €/m ² veräußert!), gelbe Wildbachzone, HQ100/30, Going (Nachbargemeinde)	Dienstbarkeit der unterirdischen Verlegung von Starkstrom- & Telekommunikation; Going (Nachbargemeinde)	drei benachbarte Gst.; lastenfrei, unbebaut, durchschnittlicher Kaufpreis! Going (Nachbargemeinde)
Kaufpreis Gesamt	3.259.200 €	2.136.200 €	1.198.000 €	1.413.600 €	1.000.000 €	2.200.000 €	2.691.500 €	2.400.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	2.100,00 €	2.200,00 €	1.718,79 €	1.900,00 €	1.811,59 €	2.073,52 €	3.500,00 €	1.473,30 €

Aufgrund der räumlichen Nähe wurde auch auf Transaktionen aus dem benachbarten Going zurückgegriffen. Neben den angeführten Transaktionen konnten insbesondere zwei weitere Transaktionen aus 12/2023 im Bereich von > 5.000,- Euro/m² Grundstücksfläche erhoben werden. Neben einer erstklassigen Lage direkt am örtlichen Skilift und der dazugehörigen Piste (sohin Ski-in / Ski-out möglich!) muss hierbei auch berücksichtigt werden, dass beide Grundstücke zum Zeitpunkt des Verkaufs über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügten und sohin bereits entsprechende Vorarbeiten (insb. komplette Planungsleistungen etc., ggf. bereits auch erste Arbeiten auf der Parzelle) geleistet wurden, weshalb diese Transaktionspreise nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

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

Gutachterliche Veränderung
Wertsteigerung pro Quartal: -
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **1.900, - Euro/m²** für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall bestehen keine nicht bereits im Vergleichspreis reflektierten Besonderheiten.

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert		818,00 m ²	1.900, - Euro/m²	1.554.200, - Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **1.554.200, - Euro** (gesamte Liegenschaft) resultieren für die einzelnen WEG-Einheiten somit folgende (rechnerischen) Bodenwert(-anteile):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Wohnung Top 01	158/1.338	183.530, - Euro
Tiefgaragenstellplatz 09	16/1.338	18.585, - Euro

4. Ableitung des Ertragswertes

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

Der Wert der baulichen Anlagen wird dabei auf Grundlage des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der gesamten Jahresreinerträge der Liegenschaft ermittelt. Von den gesamten Reinerträgen muss hierzu zunächst der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht werden. Dieser errechnet sich aus dem bereits hergeleiteten Bodenwert multipliziert mit dem unten dargelegten Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

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

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

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2026 (Bezirk Kufstein) notieren die Mieten für Wohnungen in gutem Zustand ab 50 m² je nach Wohnlage bei bis zu 12,66 Euro/m²/p.m. für sehr gute Wohnlagen (Angaben als Nettokaltmiete; gesamter Bezirk Kufstein!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen.

Aktuelle Mietangebote in Ellmau notieren in einer Bandbreite von rd. 17, - bis 25, - Euro/m² p.M. (Nettokaltmiete; unverhandelt!). Anzumerken ist, dass es sich bei den inserierten Wohnungen am oberen Ende meist um Wohnungen eines jüngeren Baujahres (respektive Neubauten) handelt oder/und die Objekte in einer besseren Lage situiert sind. Stellplätze werden auf einschlägigen Portalen derzeit nur sehr wenige zur Vermietung angeboten. Hier konnten nur einzelne Angebote im Bereich von 120,- Euro/Stk. (TG-Stellplatz) erhoben werden.

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

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

1	Top 01	60,39 m ²	0,00	19,25	19,25
2	Tiefgaragenstellplatz 09	1 Stk.	0,00	120,00	120,00

Positiv ist im vorliegenden Fall die vergleichsweise zentrale Lage inkl. guter Anbindung an den ÖPNV. Auch bestehen ein sehr großer Gartenanteil, eine gute qualitative Ausführung und Lagerflächen.

Negativ wirkt sich indes die lagebedingt etwas erhöhte Lärmbelastung Nahe Bundesstraße aus. Es besteht auch kein Freizeitwohnsitz und keine direkte Ski-In/-Out Lage.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandene Gartenfläche ist, ebenso wie die Flächen des Lagers, 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 Wohnflächen 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/die 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 verrechnet. 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. 15,00 Euro/m² p.a. (Wohnung) resp. 94,- Euro/St. p.a. (Stellplatz)) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu

beurteilen.

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.

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

3,00 %

gewählt.

Für den separat parifizierten Tiefgaragenstellplatz (+50 Basispunkte) erfolgt ein leicht erhöhter Ansatz.

Der Liegenschaftsbasisatz 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 „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 Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.

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

Für den Stellplatz ergibt sich entsprechend ein leicht höherer Ansatz von 3,55 %.

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2016
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	70
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	70

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenden Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,05 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 70 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Vervielfältiger von:

Wert: 28,78

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Für den separat parifizierten Stellplatz (3,55 % // 70 J.) ergibt sich ein Vervielfältiger i.H.v. 25,72.

4.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den obigen Ausführungen ein Pauschalbetrag i.H.v. 1.500, - Euro (brutto) für allfällige Kleinreparaturen und Instandhaltungen im Bereich der Wohnung veranschlagt.

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung - Wohnung (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	13.950,09
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.255,51
in v. H. der Jahresroherträge	9,00%
Reinertrag pro Jahr	12.694,58
Reinertrag des Bodens pro Jahr	5.597,69
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	7.096,89
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,05%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	70
Vervielfältiger [Zahl]	28,78
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	204.278,45
Errechnete Abschläge	-1.500,00
Errechnete Zuschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	202.778,45
Bodenwert	183.530,34
Ertragswert gesamt	386.308,79

4.9. Ergebnis der Ertragswertberechnung - Tiefgaragenabstellplatz

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.440,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	129,60
in v. H. der Jahresroherträge	9,00%
Reinertrag pro Jahr	1.310,40
Reinertrag des Bodens pro Jahr	659,78
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	650,62
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,55%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	70
Vervielfältiger [Zahl]	25,72
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	16.732,86
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	16.732,86
Bodenwert	18.585,35
Ertragswert gesamt	35.318,21

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 baurechtlich bewilligten Plänen 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 4.1, Mehrfamilienhäuser, Standardstufe 4 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.)**⁶ 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 **2.350, - Euro/m² BGF für die Wohnung**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 7,50 % (bezogen auf die Flächen der Wohnung) veranschlagt.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereiche, Zuwegung etc.) und besonderen Bauteile (Balkon & Wintergarten) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 3,0 % (Außenanlagen) bzw. 7,5 % (besondere Bauteile; Ansatz nur für Wohnung – Garten, Lager etc.) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

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

⁶ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen⁷, welcher für Objekte in „normaler bis gehobener Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 3.600, - bis 4.000, - Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten angibt und können angesichts der Gebäudequalität und der objektspezifischen Besonderheiten als plausibel erachtet werden.

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

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)*	77,40
Herstellungskosten	181.890,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	34.559,10
Außenanlagen	5.456,70
Zuschlag für besondere Bauteile	13.641,75
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	235.547,55
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-29.443,44
Abschläge / Zuschläge	-1.500,00
Gebäudesachwert	204.604,11
Bodenwert	183.530,34
Sachwert gesamt	388.134,45
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Das Ergebnis der Sachwertermittlung liegt somit leicht (rd. 0,47 %) über dem Ergebnis der Ertragswertberechnung.

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

6. Ableitung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.⁸

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

- **Wohnung Top 01: 386.000, - Euro,**
- **Stellplatz 09: 35.300, - Euro.**

Die Ergebnisse der Sachwertermittlung 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.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im **Jahr 2022 endete**. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Dies ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.).

Im vorliegenden Fall wird nach gutachterlichem Ermessen ein Markabschlag für die bewertungsgegenständlichen Einheiten i.H.v.

⁸ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

5,00 %

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

- Wohnung Top 01: 19.000, - Euro,
- Tiefgaragenabstellplatz 09: 1.800, - Euro.

Der **Verkehrswert** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 01** (exkl. Zubehör) in A in A-6353 Ellmau, Birkenweg 7a wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet):

367.000, - Euro

(in Worten: dreihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz 09** in A-6353 Ellmau, Birkenweg 7a wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet):

33.500, - Euro

(in Worten: dreiunddreißigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Hinweis zur Verwertung:

Im vorliegenden Fall ist der Stellplatz separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürften Wohnungen ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher aus Sicht des unterfertigenden SV eine Verwertung im Paket sinnvoller.

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 6.100, - Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche).

Gem. **WKO- Immobilienpreisspiegel 2025** wird das Preisband für gebrauchte⁹ Eigentumswohnungen im Bezirk Kufstein für „gute“ Lagen mit bis zu rd. 4.300, - Euro/m² Wohnnutzfläche angegeben. Anzumerken ist hierbei erneut, dass es sich bei den Angaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Aktuelle (unverhandelte) Angebotspreise im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Stadtgebiet Ellmau) notieren in einer Größenordnung von rd. 6.000, - bis knapp über 12.000, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Werte über 12.000, - Euro/m² werden fast ausschließlich für Objekte in höherwertigerer Ausstattung mit Ski-In/Ski-out und exzellenter Lage aufgerufen und sind somit nicht uneingeschränkt mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar. Die meisten Wohnungen werden bereits inkl. Stellplatz angeboten. Darüber hinaus ist hier auch zu berücksichtigen, dass angesichts des aktuellen Marktumfeldes (verändertes Zinsumfeld geringe Anzahl an Transaktionen etc.) eine substanzielle Verhandlungsspanne bestehen kann und tatsächliche Transaktionspreise deutlich unter den (vorgenannten) Angebotspreisen notieren können.

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

⁹ Im Gegensatz zu Erstbezug.

8. Ableitung des Verkehrswertes (unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes)

Im vorliegenden Fall ist gem. des ausgehobenen Grundbuchauszugs (vgl. Ausführungen oben) ein **Wohnungsgebrauchsrecht** für die Begünstigte **Frau Susanne Gruber, geboren am 16.12.1963** eingetragen.

Somit ist im vorliegenden Fall zusätzlich zum Standardfall (Ermittlung eines unbelasteten Verkehrswertes) das Wohnungsgebrauchsrecht und der um das Wohnungsgebrauchsrecht verminderte Verkehrswert als Zusatzleistung zu ermitteln.

Wie oben bereits ausgeführt wurde der **Begünstigten** ein **Wohnungsgebrauchsrecht** NUR an der Wohnung Top 1 eingeräumt. Folgender Auszug aus TZ 4013/2017 ist hierzu besonders wesentlich:

(3) Die Pflege des Gartens obliegt alleine der Wohnungsberechtigten. Sie trägt auch die dafür anfallenden Kosten. Die Wohnungsberechtigte ist verpflichtet, folgende Nebenkosten selbst zu tragen: Wasser- und Kanalgebühren, Heizkosten, Stromkosten und Müllentsorgung. Diese Kosten zahlt die Wohnungsberechtigte entsprechend dem abgelesenen und dokumentierten Verbrauch. Anteilig bezahlt die Wohnungsberechtigte noch Hausbeleuchtung und Winterdienst. Die von der Wohnungsberechtigten im monatlichen Durchschnitt zu bezahlenden Kosten dürfen jedoch den Betrag von € 110,00 nicht übersteigen (Deckelung). Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten innerhalb der Wohnung trägt die Wohnungsberechtigte, soweit es sich nicht um Schäden handelt, die an Teilen entstehen, die mit dem Gebäude baulich fest verbunden sind.

Die Eckdaten können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Lebenslängliches und unentgeltliches** Recht des Wohnungsgebrauches,
- Betriebskosten (inkl. Strom, Heizung, Wasser, Müll) gehen zu Lasten der Begünstigten,
- Hausbeleuchtung und Winterdienst werden anteilig von der Berechtigten bezahlt,
- Die Summe der **von der Berechtigten zu zahlenden Betriebskosten dürfen 110 Euro im Monat im Durchschnitt nicht übersteigen (Deckelung)**,¹⁰
- Die Formulierung zu der **Kostendeckelung** ist unglücklich: **wir gehen davon aus (gutachterliches Vorsichtsprinzip), dass sich diese Klausel auf ALLE genannten Nebenkosten bezieht**,
- Die Aufstellung ist taxativ, d.h. die nicht angeführten Kosten dürfen nicht umgelegt werden (bspw. Grundsteuer, Wartungskosten von Lift, Kaminkehrer, Pflege v. Allgemeinflächen / Hausbetreuung, etc.),
- Instandhaltung: ausschließlich die Unterhaltung der Wohnung (nicht jedoch der allg. Teile der WEG!) obliegt der Begünstigten, Instandhaltungskosten am Allgemeineigentum zahlt hingegen der Eigentümer für diesen WEG-Anteil,
- Höchstpersönliches Recht / an die Begünstigte gebunden,
- Erlischt mit dem Tod der Begünstigten,

Zusammenfassend sind somit alle Betriebs- und auch die Instandhaltungskosten der allgemeinen Teile der WEG-Anlage vom Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (resp. seinen Rechtsnachfolgern) zu erbringen. Lediglich 110,- Euro p.M. trägt die Begünstigte.

Somit besteht über die gesamte Lebensdauer der Begünstigten eine **erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** gegeben.

Da die Begünstigte zum Stichtag noch lebte hat im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung die Berechnung des Abschlages anhand der statistischen Lebenserwartung (i.S.e. Leibrentenbarwertfaktors) zu erfolgen. Hierzu ist die zum Stichtag verbleibende fernere statistische Lebenswertwartung (gem. Zahlen von Statistik Austria)

¹⁰ Anmerkung: Die Deckelung ist nicht indexiert. Der Effekt ist über den in Ansatz gebrachten Zinssatz ausreichend abgedeckt.

maßgeblich.

Der Wert des (unentgeltlichen) Wohnrechtes kann dabei, entsprechend der herrschenden Lehre, einer Rentenzahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Begünstigte gleichgestellt werden.

Bei einer Wohnnutzfläche von 60,39 m² (vgl. oben: entspricht den innenliegenden Flächen der Wohnung; allfällige Garten-/Nebenflächen sind ortsüblich mit dem geschuldeten Hauptmietzins abgegolten) und einem (unter Berücksichtigung der Gebäudeausstattung & -ausführungsqualität sowie der Lage) nachhaltigen Mietansatz i.H.v. 19,25 Euro/m² (vgl. Ausführungen oben unter Ertragswertberechnung) ergibt sich eine **jährliche Miete (=Rentenzahlung) i.H.v. insgesamt 13.950,09 Euro.**¹¹

Darüber hinaus sind gem. Wortlaut der Vereinbarung (vgl. Detailausführungen oben) sämtliche **Betriebskosten abzgl. der Deckelung** vom Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu tragen und sind somit als weitere Kosten in Abzug zu bringen (marktüblich sind die Betriebskosten vom Wohnungsnehmer/Mieter zu tragen). Ebenso sind vom Eigentümer die (anteiligen) Instandhaltungskosten der allgemeinen Teile der WEG-Anlage zu tragen – dies ist als marktüblich zu erachten und somit nicht weiter zu betrachten. Für die vom Eigentümer zu übernehmenden Betriebskosten gehen wir, basierend auf Erfahrungswerten und Richtwerten einschlägiger Literatur, sowie unter Bezugnahme auf die uns vorliegenden Betriebskostenabrechnungen von Kosten i.H.v. ca. 3,69 Euro/m² p.m. aus. Bezogen auf 60,39 m² ergibt sich (223,06 Euro p. M. gem. Abrechnung ohne Rücklage abzgl. 110,- Euro Deckelung) somit **eine zusätzliche Belastung i.H.v. rd. 113,06 Euro/Monat**. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall das über den Zeitraum der Betrachtung hinfällige (und somit „ersparte“) Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Als Kapitalisierungszinssatz wird, basierend auf der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Heft 2/2026) und Erfahrungswerten des unterfertigenden Sachverständigen ein marktüblicher **Zinssatz i.H.v. 4,00 %** veranschlagt.

Berechnung des Abschlags für die Belastung „Wohnungsgebrauchsrecht“ für Frau Susanne Gruber anhand des Leibrentenbarwertfaktor v. Statistik Austria.	Parameter:
Frau Susanne Gruber – Geburtsdatum:	16.12.1963
Stichtag	16.04.2026
Alter der Begünstigten zum Stichtag:	rd. 62 Jahre
In Ansatz gebrachte nachhaltige Miete der belasteten Fläche	13.950,09 Euro
Vom Eigentümer zu übernehmende Betriebskosten der Wohnung	1.356,72 Euro
„erspartes“ Mietausfallwagnis	-349,00 Euro
Summe (=jährliche Rentenzahlung in Euro)	14.957,81 Euro
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %
Rentenbarwertfaktor gem. aktueller Leibrentenbarwerttafel 2022/2024 v. Statistik Austria (jährlich vorschüssige Rente)	15,48500
Korrekturfaktor für monatlich vorschüssige Rente ¹²	0,464821296

¹¹ Der Umstand, dass die Instandhaltungskosten innerhalb der Wohnung im vorliegenden Fall von der Begünstigten zu tragen sind wurde im Rahmen des Mietansatzes ausreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

¹² vgl. Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, S. 79 f.

Leibrentenbarwert (= Abschlagsbetrag für Belastungen)	224.668,98€
--	--------------------

Der hier ermittelte Wohnrechtsbarwert ist vom oben ermittelten Ertragswert in Abzug zu bringen.

Darüber hinaus muss auch hier 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.

Als Unsicherheiten sind in diesem Zusammenhang insbesondere zu erwähnen:

- Siehe oben

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

i.H.v. 5,00 %

in Ansatz gebracht (Betrag (gerundet): 8.000, - EUR).

Der **Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes** (exkl. Zubehör, exkl. Inventar) für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile **Top 1**, Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

154.000, - Euro

(in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Da auf der Tiefgarage keine derartige Belastung besteht ist der darauf bezogene Wert unverändert (s.o.).

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, 20.07.2026



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

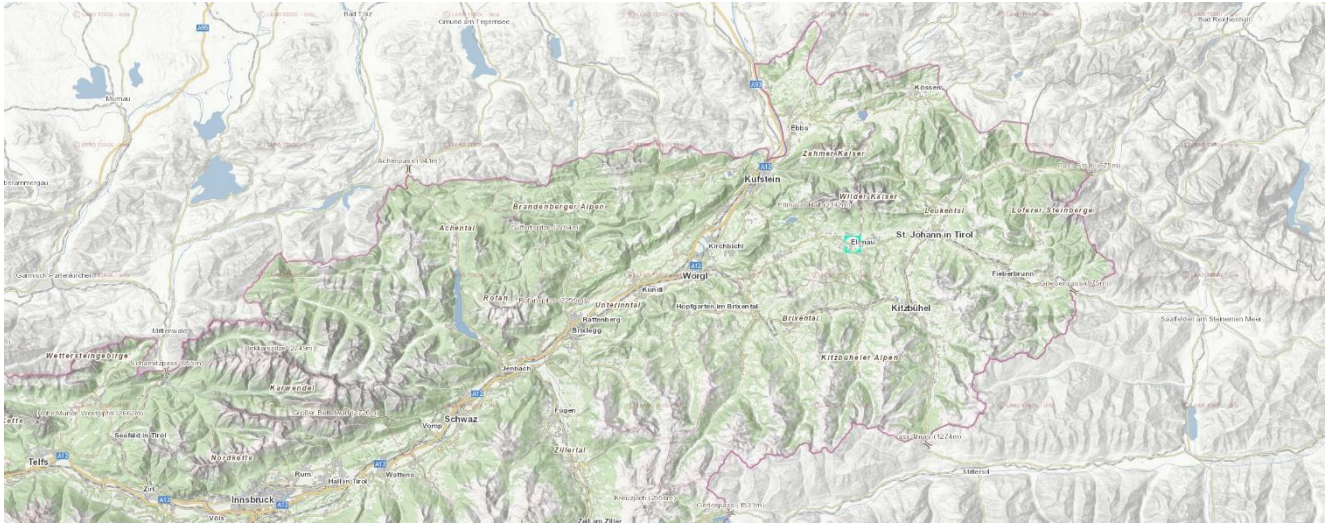


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 2.6.2026)



Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 2.6.2026)

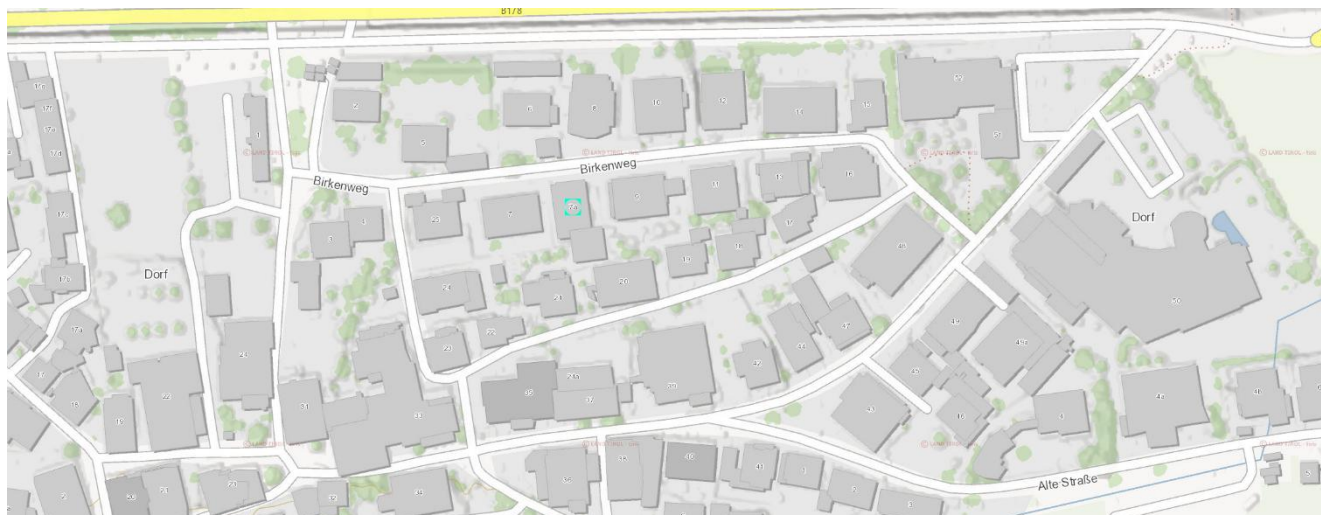


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 2.6.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 2.6.2026)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83004 Ellmau
BEZIRKSGERICHT Kufstein

EINLAGEZAHL 1174

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 8, 19 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2299/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
69/19 G GST-Fläche * 818
Bauf.(10) 436
Gärten(10) 382 Birkenweg 7a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 1575/2014 BEV 531/2013/83 Änderung hins Gst 69/19
2 a 1575/2014 Recht der Abflussleitungen und des Drosselschachtes in EZ 402
***** B *****

8 ANTEIL: 158/1338
HVM GmbH (FN 396413k)
ADR: Kirchbichl 16, Ellmau 6352
e 605/2016 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1
f 2265/2016 IM RANG 5290/2015 Kaufvertrag 2016-02-29 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 16/1338
HVM GmbH (FN 396413k)
ADR: Kirchbichl 16, Ellmau 6352
e 605/2016 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz Top TG 09
f 2265/2016 IM RANG 5290/2015 Kaufvertrag 2016-02-29 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 605/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt VI. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag vom 19. 2. 2015

6 auf Anteil B-LNR 8
a 4013/2017
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt 3. Wohnrechtsvereinbarung
2017-03-03 für Susanne Gruber geb 1963-12-16

10 auf Anteil B-LNR 8 19
a 3051/2023 Darlehensvertrag 2023-07-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Wegscheider Beteiligungs GmbH (FN 435712d)

11 auf Anteil B-LNR 8 19
a 1976/2024
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.200,44
samt 11,88 % Z seit 2023-11-02, Kosten EUR 620,90 samt 4 %

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/4) (v. 20.07.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

- Z seit 2024-02-27, 519,04 für ERGO Versicherung
Aktiengesellschaft – (BG 821 – 3 E 1320/24x)
- b 1341/2024 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel – 1976/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1342 KG 82110 C-LNR 62 a
EZ 1174 KG 83004 C-LNR 11 a
- 14 auf Anteil B-LNR 8 19
a 3792/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 493/25 x – BG
Kitzbühel)
- 16 auf Anteil B-LNR 8 19
a 276/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.954,08
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 55,--)
samt 4 % Z laut Beschluss 27.01.2026,
Zinsbetrag EUR 12,04, 4 % Zinseszinsen seit 17.12.2025,
Kosten EUR 604,83 samt 4 % Z seit 12.12.2025,
sowie Antragskosten EUR 371,68
für EG Birkenweg 7a, 6352 Ellmau, v.d. Immo Pro Immobilien
GmbH (10 E 13/26 x)
- 17 auf Anteil B-LNR 8 19
a 624/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 102/26 t)
- 18 auf Anteil B-LNR 8 19
a 1386/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.077,33 samt
4 % Z aus EUR 338,38 ab 2025-12-06
4 % Z aus EUR 20,73 ab 2025-12-06
4 % Z aus EUR 338,38 ab 2026-01-06
4 % Z aus EUR 20,73 ab 2026-01-06
4 % Z aus EUR 338,38 ab 2026-02-06
4 % Z aus EUR 20,73 ab EUR 2026-02-06
4 % ZZ seit 2026-02-26,
Kosten EUR 519,60 samt 4 % Z seit 2026-02-23, EUR 319,89
für EG Birkenweg 7a, 6352 Ellmau, v.d. Immo Pro Immobilien
GmbH (10 E 41/26 i – Beitritt zu 10 E 13/26x)
- 19 auf Anteil B-LNR 8 19
a 1640/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 238/26 t)
- 20 auf Anteil B-LNR 8 19
a 2299/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 353,34 samt
4 % Z aus EUR 20,73 ab 2026-03-06
4 % Z aus EUR 23,61 ab 2026-04-06
4 % Z aus EUR 0,28 ab 2026-05-02
4 % Z aus EUR 23,61 ab 2026-05-06
4 % Z aus EUR 258,11 ab 2026-05-06
4 % ZZ seit 2026-05-19,
Kosten EUR 326,06 samt 4 % Z seit 2026-05-11, EUR 221,75
für EG Birkenweg 7a, 6352 Ellmau, v.d. Immo Pro Immobilien
GmbH (10 E 66/26 s – Beitritt zu 10 E 13/26x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

20.07.2026 09:53:20

Katastralmappenauszug



Abbildung 7: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 2.6.2026)

Flächenwidmungsplan



Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 2.6.2026)

Umgebungslärm

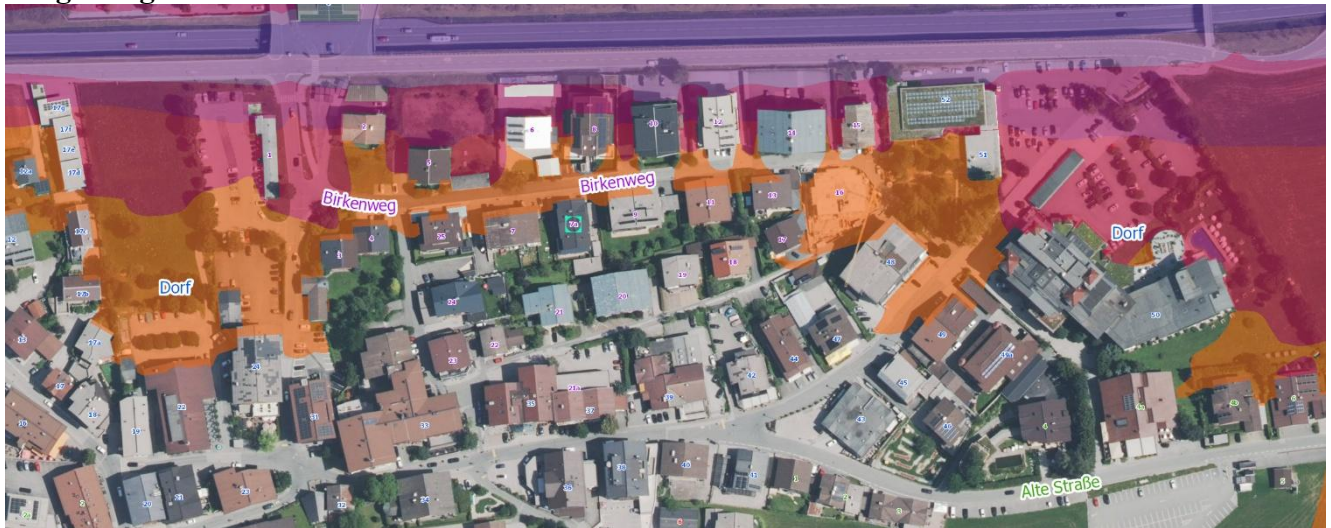


Abbildung 9: Örtlicher Lärmpegel (tiris online, v. 2.6.2026)

Gefahrenzonendarstellung

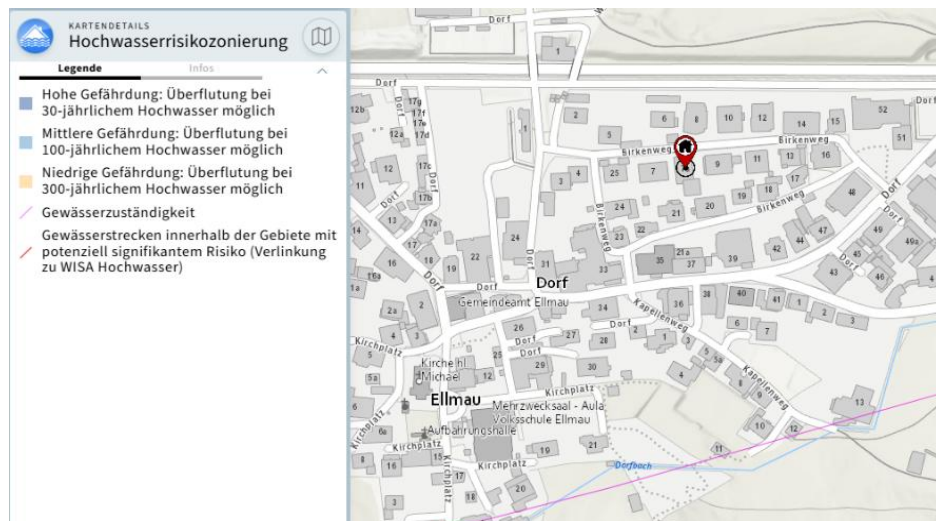


Abbildung 10: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 2.6.2026)

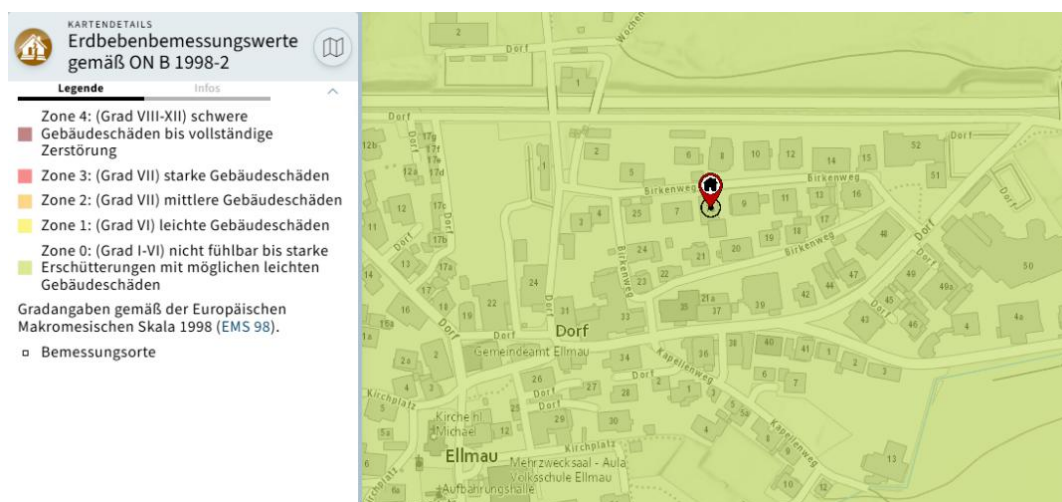


Abbildung 11: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 2.6.2026)

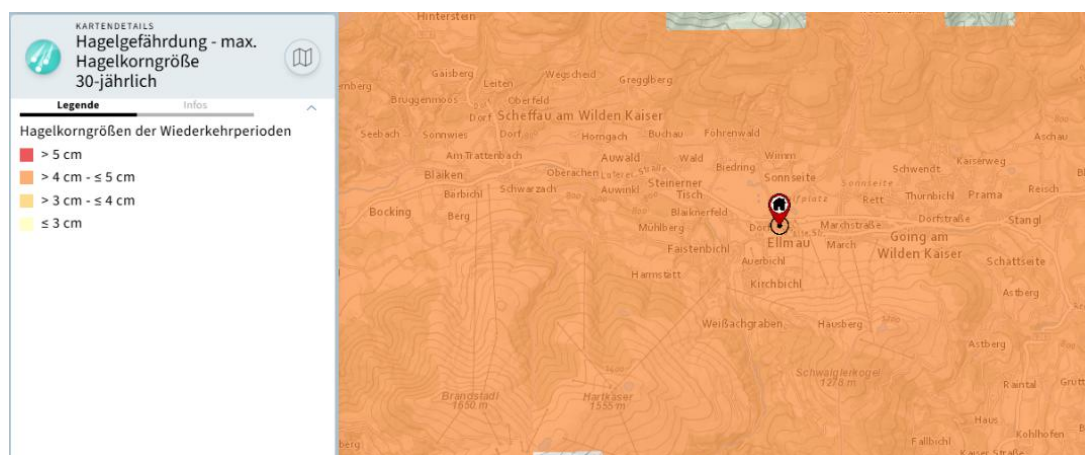


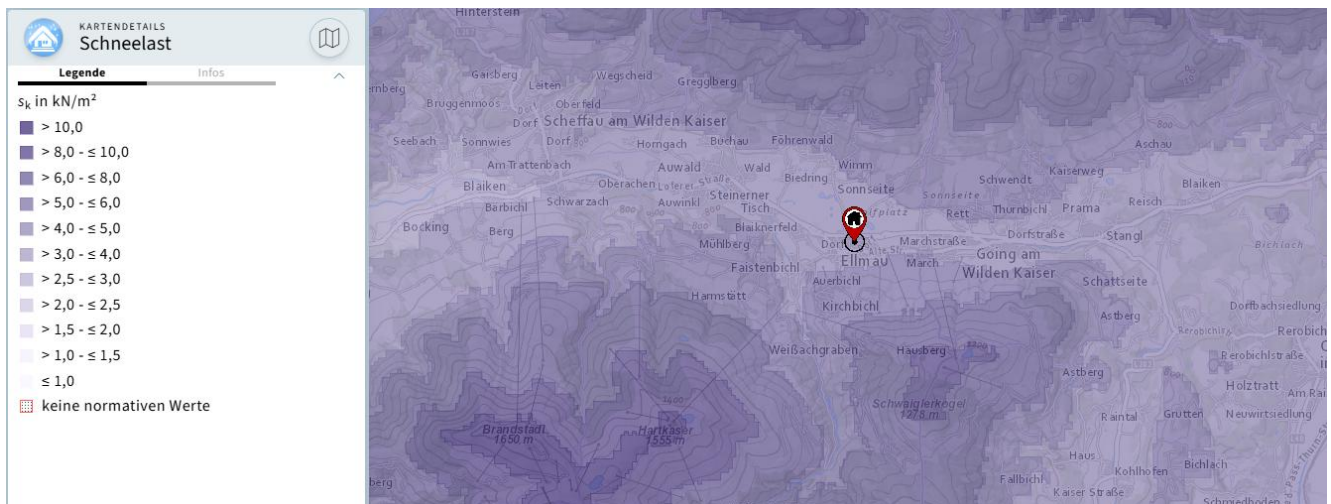
Abbildung 12: Hagelrisiko (eHORA, v. 2.6.2026)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026



HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Birkenweg 7a, 6352 Ellmau
Seehöhe: 791 m
Auswerteradius: 60 m
Geogr. Koordinaten: 47,51452° N | 12,30452° O

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



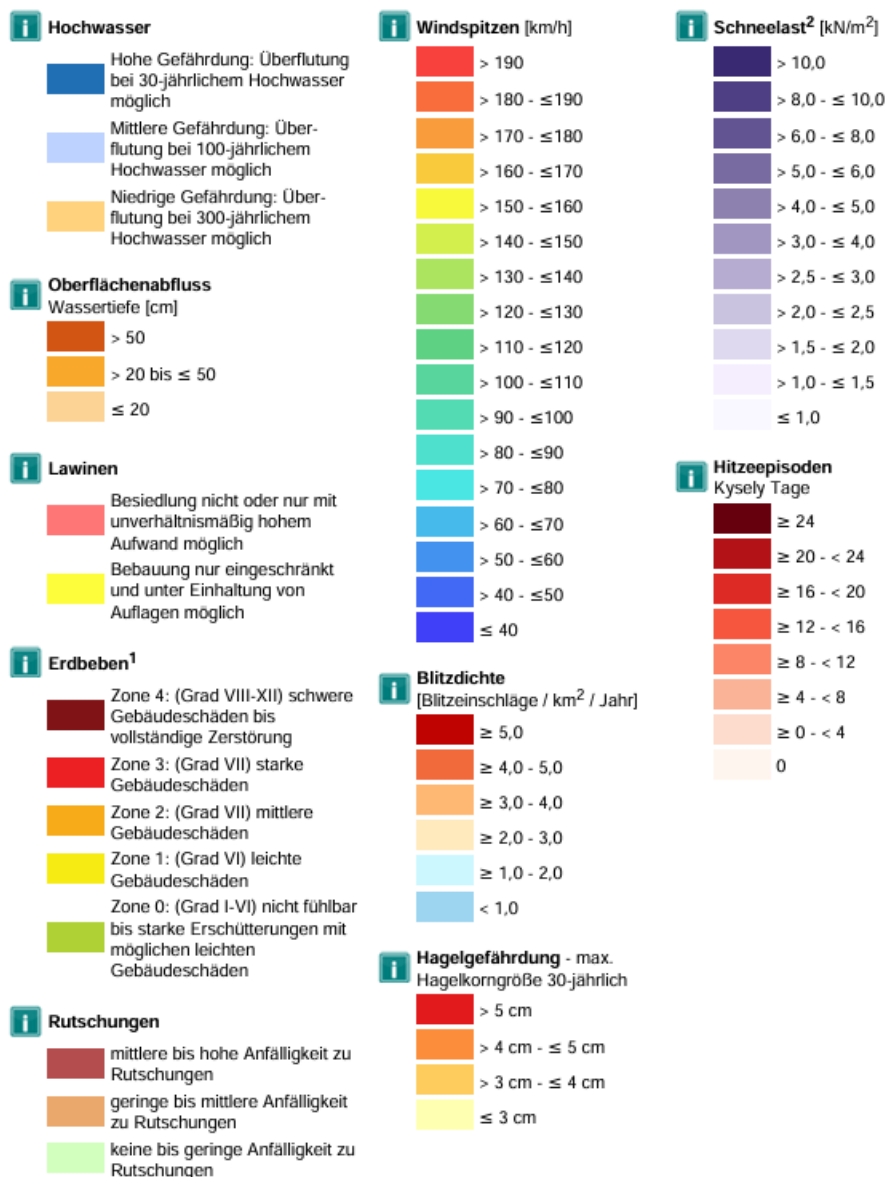
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		mittel
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 47,51452° N; 12,30452° O; Datum: 02.06.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 14: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 2.6.2026)

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,51452° N; 12,30452° O; Datum: 02.06.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 15: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 2.6.2026)

Altlastenkataster

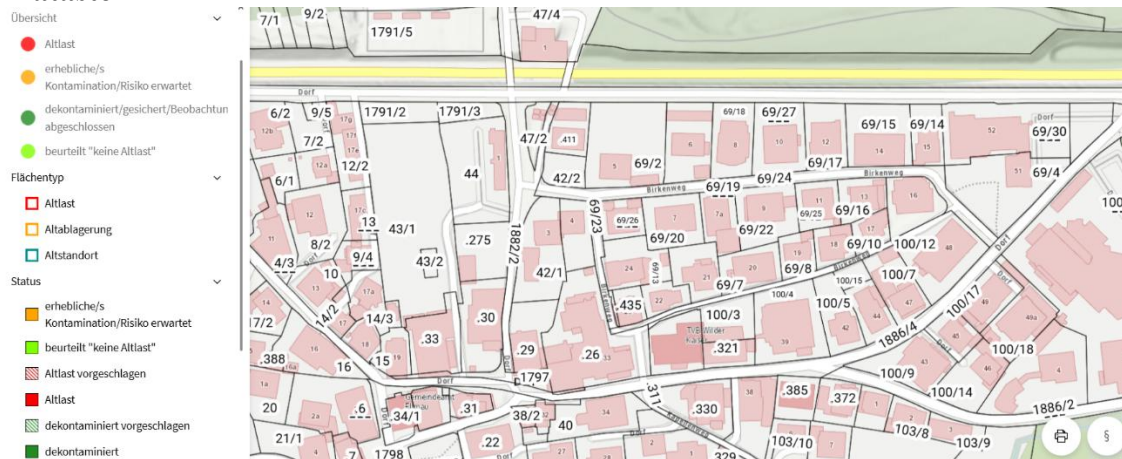


Abbildung 16: Altlastenflächenkataster (v. 2.6.2026)

Leitungsauskunft

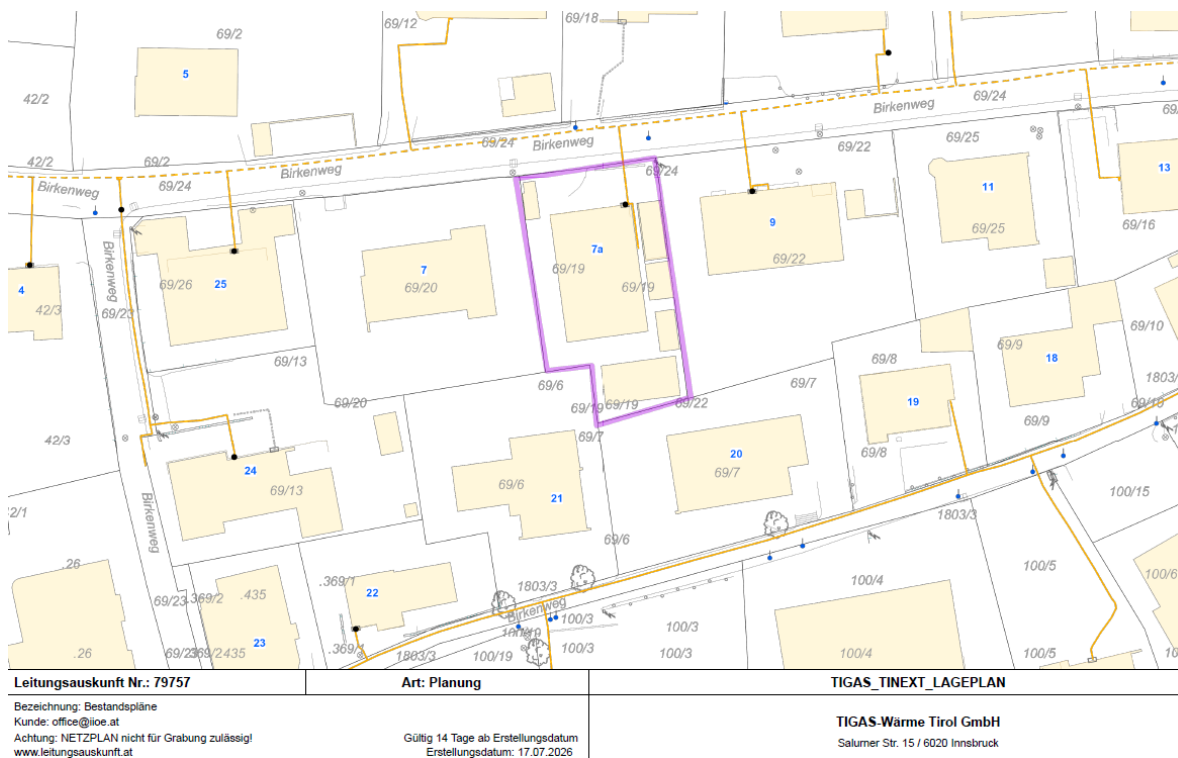


Abbildung 17: Leitungslageplan. TIGAS (v. 17.07.2026)

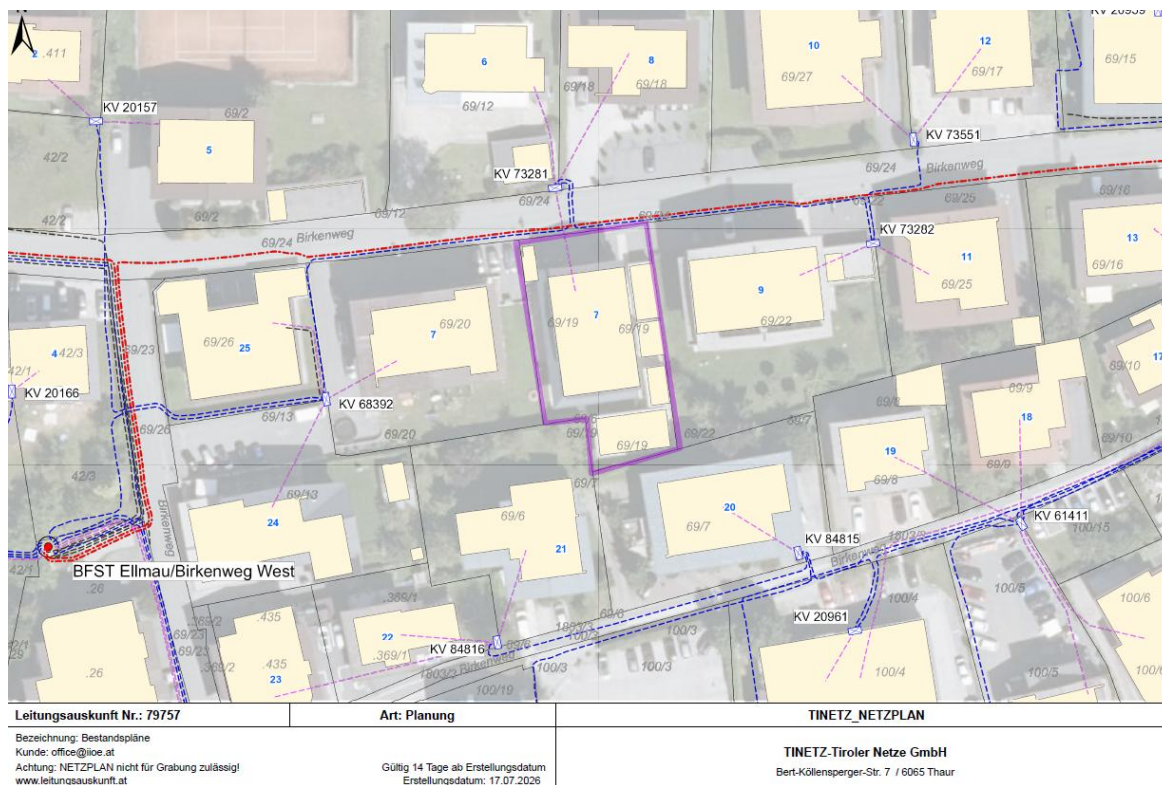


Abbildung 18: Leitungslageplan. TINETZ (v. 17.07.2026)

Grundrisse

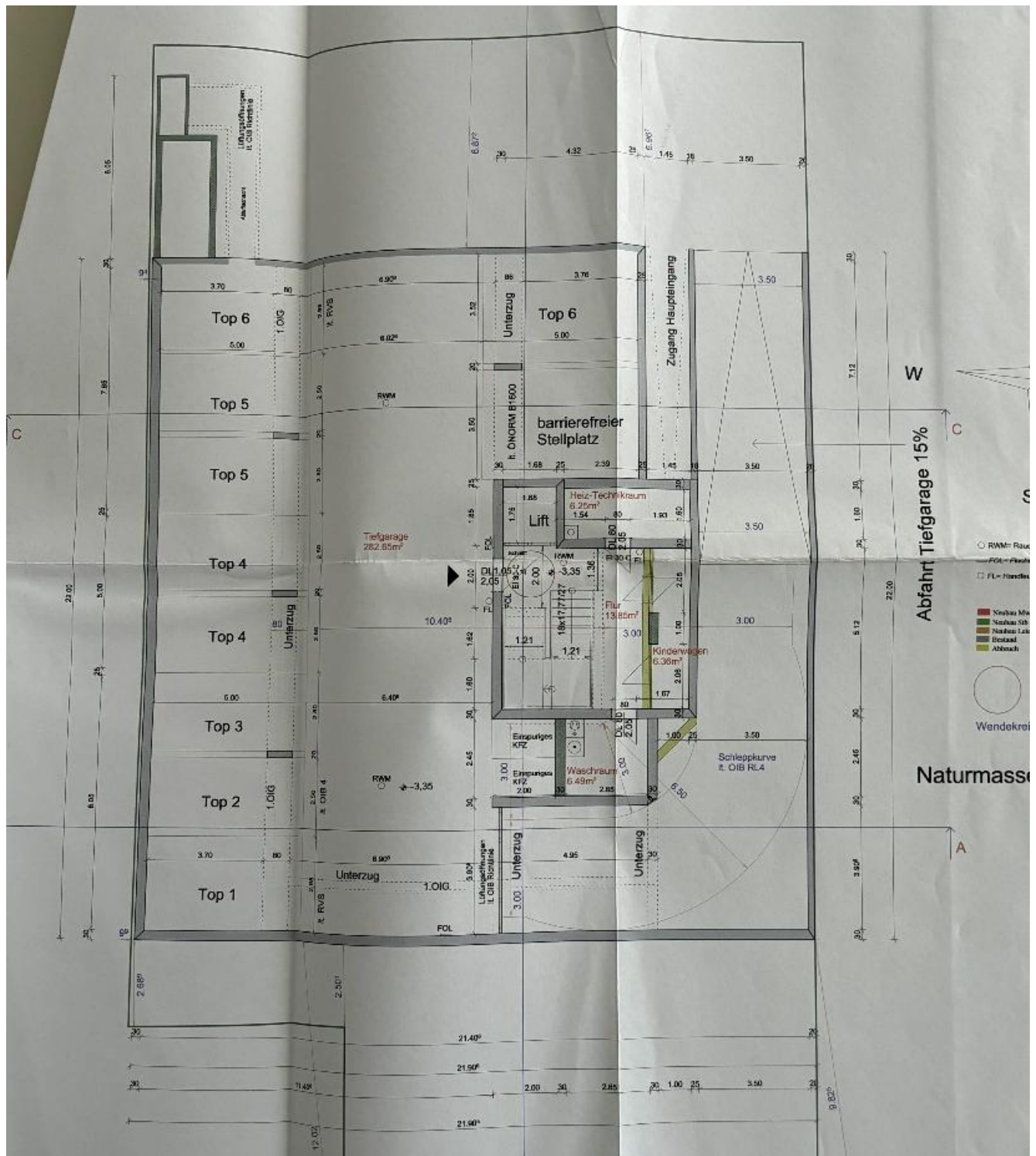


Abbildung 19: Grundriss UG / Tiefgarage

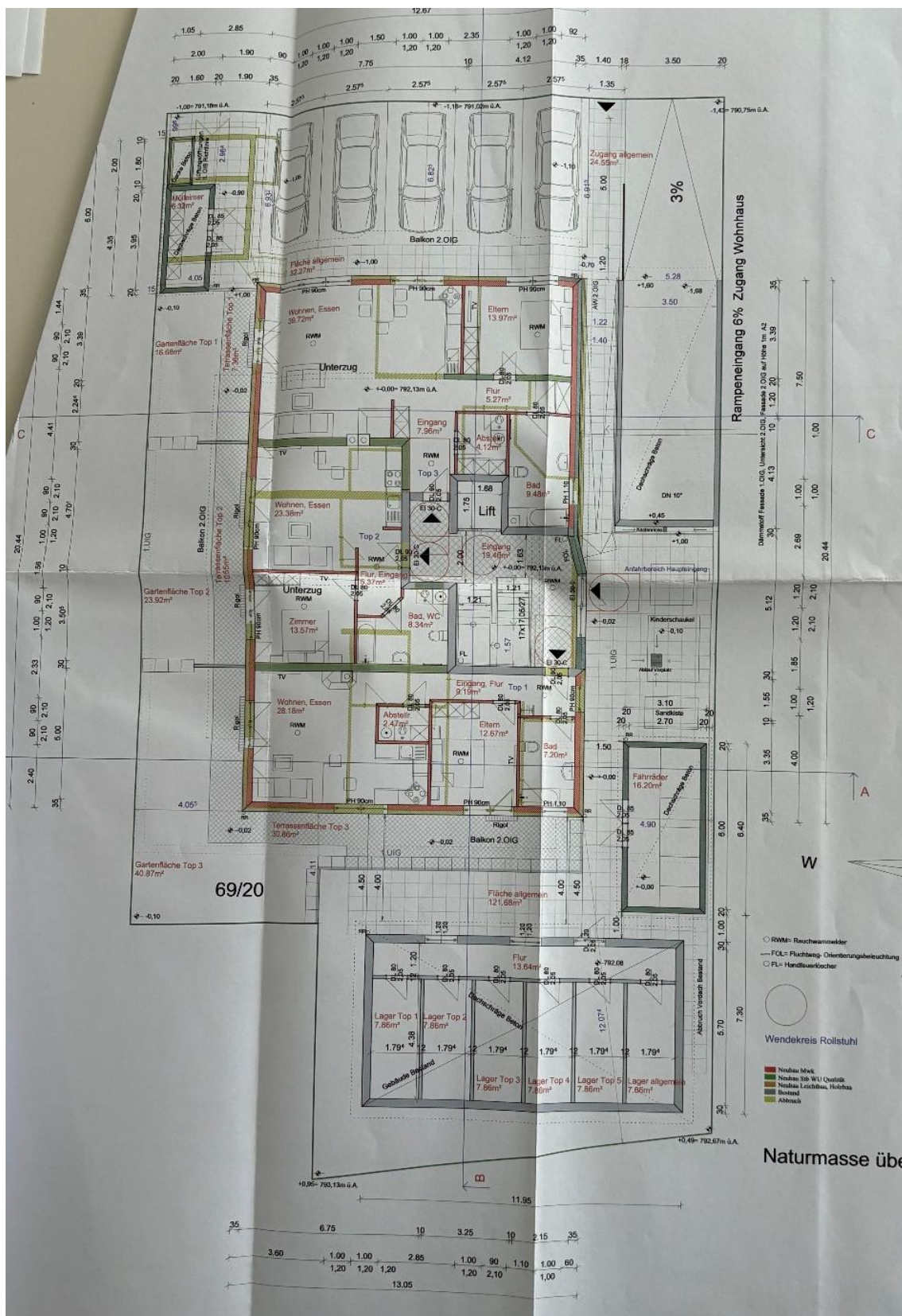


Abbildung 20: Grundriss Erdgeschoss (Einreichplan, v. 14.4.2014)¹³

¹³ Anmerkung: Flächen in diesem Plan weichen noch leicht ab vom Nutzwertgutachten, welches hier die Grundlage der Bewertung bildet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

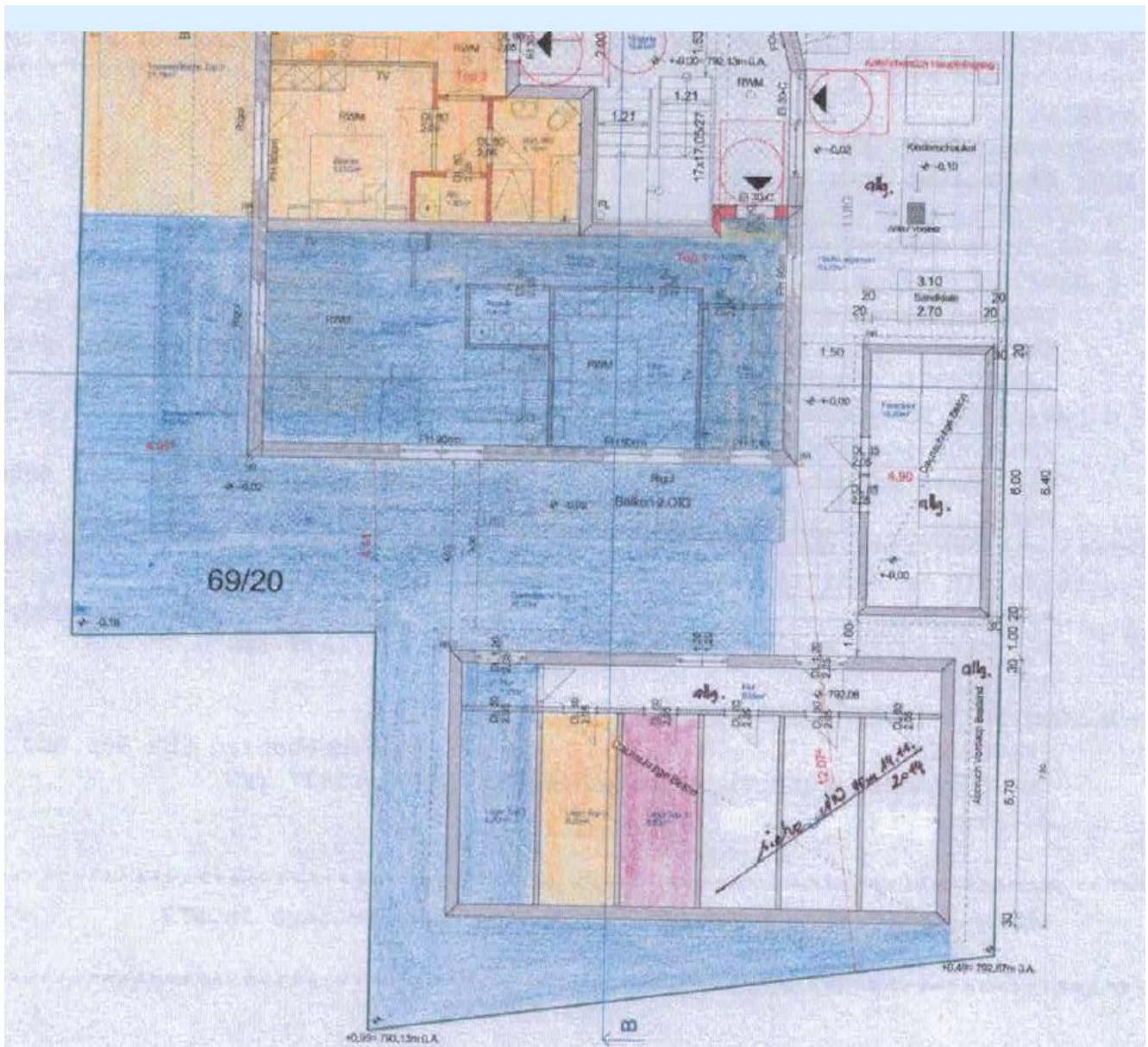


Abbildung 21: Grundriss Wohnung Top 01 (Nutzwertgutachten, v. 13.11.2015)



Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 23: Außenansicht (1/4)



Abbildung 24: Außenansicht (2/4)



Abbildung 25: Tiefgarageneinfahrt



Abbildung 26: Außenansicht (3/4)



Abbildung 27: Eingang



Abbildung 28: Außenansicht (4/4)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026



Abbildung 29: Müllraum



Abbildung 30: Treppenhaus



Abbildung 31: Wohnungstür



Abbildung 32: Wohnungstür von innen



Abbildung 33: Gang (1/2)



Abbildung 34: Gang (2/2)



Abbildung 35: Wohnzimmer (1/2)



Abbildung 36: Garten mit Betonelementen wegen Böschung (1/4)



Abbildung 37: Garten, umlaufende Pflasterung (2/4)



Abbildung 38: Garten, Eingang zum Lager (3/4)



Abbildung 39: Garten (4/4)



Abbildung 40: Gartentür mit Rigol

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026



Abbildung 41: Verteiler/ Stromkasten (1/2)



Abbildung 42: Sicherungen/ Stromkasten (2/2)



Abbildung 43: Bad mit Badewanne (1/3)

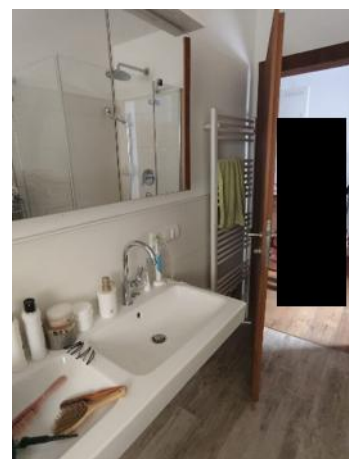


Abbildung 44: Bad mit Doppelwaschbecken (2/3)



Abbildung 45: Bad - Detailansicht (3/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

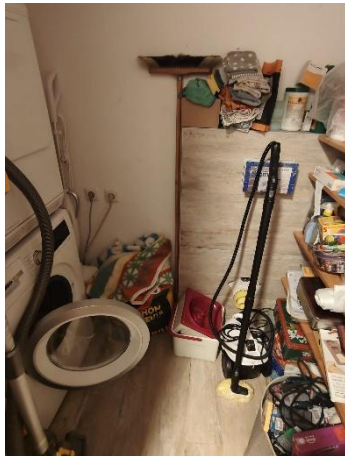


Abbildung 46: Abstellraum



Abbildung 47: Schlafzimmer



Abbildung 48: Lagerraum



Abbildung 49: Ecke Küche / Wohnzimmer



Abbildung 50: Aufzug

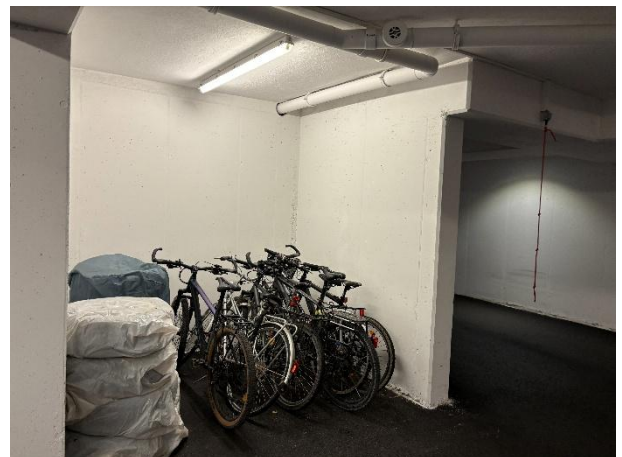


Abbildung 51: Tiefgarage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026



Abbildung 52: Garageneinfahrt

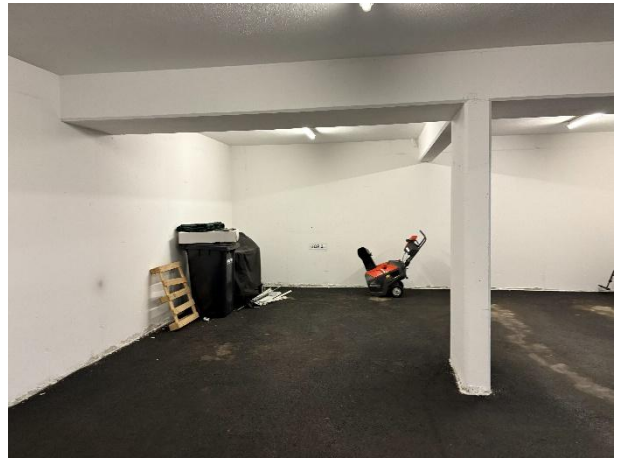


Abbildung 53: Tiefgaragenstellplatz TG09

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen - Top 1 sowie TG 9</u>				
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m² *	Wohn-nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Bruttogrund-fläche (BGF) in m² **
Wohnung Top				
Eingang, Flur	10,57	10,57	0,00	
Bad	6,63	6,63	0,00	
Wohnküche	28,07	28,07	0,00	
Abstellraum	2,47	2,47	0,00	
Elternzimmer	12,65	12,65	0,00	
Wohnung Top gesamt	60,39	60,39	0,00	72,00
Lager	8,20	0,00	8,20	
Lager/Flur	1,81	0,00	1,81	
Zubehör Wohnung Top 1 gesamt	10,01	0,00	10,01	k.A.
Summe Top 1	70,40	60,39	10,01	k.A.
Garagenstellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Tiefgaragenstellplatz Nr. 09	1	1		
Summe	1	1		
* Gem. bewilligter Einreichplanung & Nutzwertgutachten				
** rechnerisch ermittelt, basierend auf dem baurechtlichem. Letztstand				

Abbildung 54: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung - Wohnung

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Wohnung Top 1	Besichtigt	am	16.04.2026	
Straße	Birkenweg 7a		durch	SV Bienert	
Ort	Ellmau	Stichtag		16.04.2026	
ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2016		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Mittel	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Tourismusgebiet §40 (4)		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert	
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²		
Gst. 69/19		818	1.900,00	1.554.200	
Grundstücksfläche (m²)		818			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			1.900,00	1.554.200	
Wohnungsanteil	158	von 1.338		183.530	
Bodenwert (EURO)				183.530	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Wohnfläche - Top 1	Wohnen	60,39	0,00	19,25	13.950
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		60,39			
Rohrertrag (EURO p.a.)					13.950
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
			in % vom Rohrertrag		EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		0
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%		0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 15,02	(in EURO p.a.)	6,50%		907
Mietausfallwagnis			2,50%		349
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% / EURO)			9,00%		1.256
REINERTRAG (EURO p.a.)					12.695

Abbildung 55: Ertragswertberechnung Wohnung (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,05%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,00%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		3,05%	5.598
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			7.097
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer	80		
Stichtag (Jahr)	2026		
Baujahr	2016		
fiktives Alter	10		
rechnerische RND	70		
Gutachtliche Veränderung RND	0		
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	70		28,78
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			204.278
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Kleinere Reperaturen / Instandhaltungen	(vgl. Details im GA)	-1.500,00	-1.500
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-1.500
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			202.778
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			202.778
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			386.309
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			386.309

Abbildung 56: Ertragswertberechnung Wohnung (2/2)

Sachwertberechnung - Wohnung

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	Wohnung Top 1		
Adresse	Birkenweg 7a		
Grundstücksfläche m²	818	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (fiktiv)	2016	Stichtag	2026

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m²
Wohnung Top Top 1	72,00	84%	60,39
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	7,5%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
Summe BGF	77,40		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF resp. EURO/St.		
bezogen auf Top Top 1	2.350		181.890

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)	181.890
--	----------------

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	19,0%	34.559
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	7,5%	13.642
Außenanlagen (%)	3,0%	5.457

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)	235.548
--	----------------

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80
Alter des Gebäudes in Jahre	10
Restnutzungsdauer in Jahre	70
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	70

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters	-12%	-29.443
--	-------------	----------------

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	206.104
---	----------------

Kleinere Reparaturen / Instandhaltungen	-1.500,00	EURO
---	-----------	------

Abschläge	-0,73%	ca.	-1.500
------------------	---------------	-----	---------------

keine	0,00
-------	------

Zuschläge	0,00%	ca.	0
------------------	--------------	-----	----------

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	204.604
--	----------------

Bodenwert (anteilig)	183.530
----------------------	---------

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	183.530
--------------------------------------	----------------

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	388.134
---	----------------

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	388.134
---	----------------

Abbildung 57: Sachwertberechnung Wohnung

Ertragswertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 09

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Tiefgaragenstellplatz 09	Besichtigt	am	16.04.2026	
Straße	Birkenweg 7a		durch	SV Bienert	
Ort	Ellmau	Stichtag		16.04.2026	
ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2016		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Mittel	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Tourismusgebiet § 40 (4)		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale					
siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit					
siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Gst. 69/19		818	1.900,00	1.554.200	
Grundstücksfläche (m²)		818			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			1.900,00	1.554.200	
Stellplatz Nr. 09	16	von 1.338		18.585	
Bodenwert (EURO)				18.585	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Tiefgaragenstellplatz 09		16,70	0,00	120,00	1.440
Gargenstellplätze		1			
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					1.440
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten		je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA	in % vom Rohertrag	EURO	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		
Verwaltungskosten		je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten			6,50%	94	
Mietausfallwagnis			2,50%	36	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			9,00%	130	
REINERTRAG (EURO p.a.)					1.310

Abbildung 58: Ertragswertberechnung Tiefgaragenabstellplatz (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 01 und Tiefgaragenstellplatz 09

Birkenweg 7a – A-6353 Ellmau

Juli 2026

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz	3,50%		
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,05%		
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,00%		
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00%		
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00%		
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00%		
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)	3,55%		660
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			651
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer	80		
Stichtag (Jahr)	2026		
Baujahr	2016		
fiktives Alter	10		
rechnerische RND	70		
Gutachtliche Veränderung RND	0		
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	70		25,72
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			16.733
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
keine			0
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			0
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			16.733
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			16.733
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			35.318
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			35.318

Abbildung 59: Ertragswertberechnung Tiefgaragenabstellplatz (2/2)