



Sachverständigenbüro

Prof. Dr. Sven Bienert

*MRICS REV*

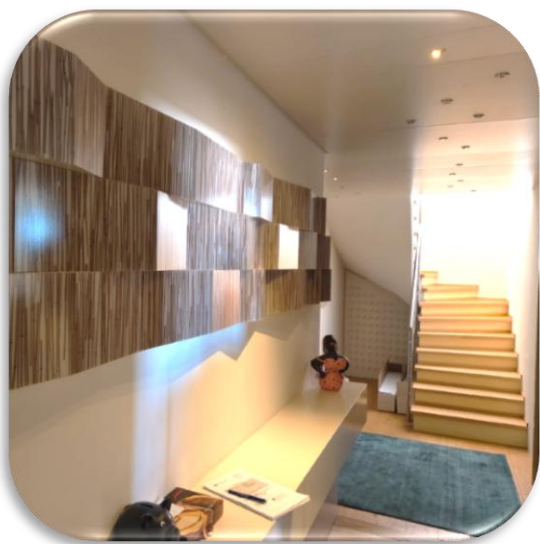
Verkehrswertermittlung

## **Penthouse-Wohnung und TG-Stellplätze**

Kaiserbergstraße 4+8

Kronthalerstraße 2+4

Kufstein, Tirol



## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 09.06.2026

Az.: 10 E 138/25b

Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der WEG-Anteile **Wohnung Top B7** sowie der (mitparifizierten) **Tiefgaragenstellplätze Nr. 61 & 62** in A-6330 Kufstein, Kaiserbergstraße 4+8 // Kronthalerstraße 2+4.  
(Die Wohnung befindet sich in der Kronthalerstraße 2-4.)

Katastralgemeinde:	Kufstein
Grundstücksnummer:	30/1
Grundbuch:	Kufstein
Grundbuchkennzahl:	83008
Einlagezahl:	77
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 384/22.480, B-LNr. 174 Dachgeschosswohnung/Penthouse <b>Top B7</b> nebst (mitparifiziert) TG- Stellplätzen 61 & 62, sowie Kellerraum
Eigentümer:	Friedrich Obholzer
zum Wertermittlungsstichtag:	5. März 2026 (Tag des Ortstermins)

**Verkehrswert der bewertungs-  
gegenständlichen WEG-Anteile  
(Wohnung Top B7 inkl. TG 61 & 62  
und Kellerraum, (ohne Zubehör)  
zum Stichtag 05.03.2026:**

**1.008.000, -- Euro**

(in Worten: eine Million achttausend Euro)

**Zeitwert des mit zu bewertenden  
Zubehörs zum Stichtag 05.03.2026:**

**27.300, -- Euro**

(in Worten: siebenundzwanzigtausenddreihundert Euro)

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

Leiter „Kommission Immobilien“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA) sowie Mitglied des Vorstands 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 durchgeführt. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft in der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Form und unter der Annahme einer planmäßigen Instandhaltung. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 81 Seiten, davon 30 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens für den Auftraggeber erstellt.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.   VORBEMERKUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>B.   ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>7</b>
<b>C.   RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>15</b>
<b>1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen .....</b>	<b>15</b>
<b>2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....</b>	<b>21</b>
<b>3. Baurechtliche Ausweisung .....</b>	<b>22</b>
<b>4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung .....</b>	<b>23</b>
<b>5. Sonstige rechtliche Angaben / Bestandsverhältnisse .....</b>	<b>23</b>
<b>D.   GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A) .....</b>	<b>25</b>
<b>1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage .....</b>	<b>25</b>
<b>2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage .....</b>	<b>26</b>
<b>3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....</b>	<b>27</b>
<b>4. Erschließungszustand des Grundstücks .....</b>	<b>28</b>
<b>E.   GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B) .....</b>	<b>29</b>
<b>1. Gebäudeeckdaten.....</b>	<b>29</b>
<b>2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....</b>	<b>29</b>
<b>3. Gebäudezustand.....</b>	<b>35</b>
<b>4. Sonstige Informationen zum Objekt .....</b>	<b>35</b>
<b>F.   VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....</b>	<b>37</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>37</b>
<b>2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....</b>	<b>38</b>
<b>3. Bodenwertermittlung.....</b>	<b>38</b>
<b>4. Ableitung des Ertragswertes.....</b>	<b>41</b>
4.1. Ertragsverhältnisse.....	41
4.2. Rohertrag .....	41
4.3. Bewirtschaftungskosten.....	42
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	43
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	44
4.6. Vervielfältiger.....	44
4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden .....	45
4.8. Ergebnis der Ertragswertermittlung (ohne Zubehör).....	45
<b>5. Ableitung des Sachwertes.....</b>	<b>46</b>

## **Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang .....	46
5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter .....	46
5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....	47
5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden .....	47
5.5. Ergebnis der Sachwertermittlung (ohne Zubehör).....	47
<b>6. Verkehrswert.....</b>	<b>48</b>
<b>7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen .....</b>	<b>50</b>
<b>G.   BESONDERE BEMERKUNGEN.....</b>	<b>51</b>
<b>H.   ANLAGEN.....</b>	<b>52</b>
<b>Lage im Raum .....</b>	<b>52</b>
<b>Flächenwidmungsplan.....</b>	<b>55</b>
<b>Gefahrenzonendarstellung.....</b>	<b>56</b>
<b>Grundbuchauszug.....</b>	<b>58</b>
<b>Altlastenkataster .....</b>	<b>61</b>
<b>Leistungsplan Tigas.....</b>	<b>62</b>
<b>Leistungsplan Stadtwerke Kufstein.....</b>	<b>63</b>
<b>Grundrisse und Ansichten .....</b>	<b>64</b>
<b>Bilddokumentation .....</b>	<b>69</b>
<b>Flächenzusammenstellung .....</b>	<b>78</b>
<b>Sachwertberechnung .....</b>	<b>79</b>
<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>80</b>

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

---

## B. | ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	<b>Bezirksgericht Kufstein</b> Frau RichterIn Mag. Gabriele Widschwenter, Gerichtsabteilung 1 Georg Pirmoser-Straße 10 A-6330 Kufstein
Betreibende Partei:	<b>Sparkasse Kufstein</b> Oberer Stadtplatz 1 A-6330 Kufstein  <i>vertreten durch:</i> HRR Rechtsanwälte GmbH Bahnhofstraße 38 A-6300 Wörgl
Verpflichtete Partei	<b>Friedrich Obholzer</b> Unterer Stadtplatz 27-31 A-6330 Kufstein  <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	<b>Friedrich Obholzer</b> Unterer Stadtplatz 27-31 A-6330 Kufstein  WEG-Anteile 384/22.480 B-LNr. 174
Auftrag vom:	12. Jänner 2026.
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top B7 sowie Tiefgaragenabstellplätze 61 + 62, Kellerabteil), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).  Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	05.03.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

---

Wertermittlungsgrundlagen:<sup>1</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,  
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),  
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),  
Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),  
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,  
Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012),  
Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2025),  
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.  
Bildokumentation (05.03.2026),  
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),  
Auskünfte vom Bauamt (v. 22.04.2026 sowie Mail v. 16.04.2026),  
Leitungsauskünfte von den Stadtwerken Kufstein (v. 18.03.2026),  
Örtliche Feststellungen (v. 05.03.2026),  
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 17.03.2026),  
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 17.03.2026),  
Auszug Altlasten-GIS (Umweltbundesamt, v. 17.03.2026),  
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 17.03.2026),  
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 17.03.2026),  
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 17.03.2026),  
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 17.03.2026),  
Grundbuchauszug EZ 77 (v. 17.03.2026),  
Parifizierungspläne (v. 14.05.2001),  
TZ 2827/2005 Nutzwertänderung,  
TZ 2316/2022 Änderung Nutzwerte, GA (v. 17.08.2020)  
TZ 792/2001 Recht des Fahrens auf Gst 33/1 in EZ 384 und Gst .512/1 in EZ 1813,  
TZ 4642/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 76,  
TZ 4643/2001 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (v. 11.10.2001),  
TZ 4644/2001 Dienstbarkeit Gehsteigführung sowie Geh- und Fahrrecht auf

---

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

---

Gst 30/1 und Reallast betreffend Erhaltung im Straßenkörper verlegter Leitungen, jeweils gemäß Vertrag (v. 09.08.2000) zugunsten der Stadtgemeinde Kufstein,

TZ 4645/2001 Geh- und Fahrrechte sowie WEG-Aufwandsregelung gemäß Dienstbarkeitsvertrag (v. 21.08.2001) Recht des Gehens und Fahrens in EZ 2052 für Gst 30/1; Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 30/1, aus der und in der Tiefgarage gemäß Punkt III zugunsten Gst 30/3 in EZ 2052; außerdem Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG gemäß Punkt IV,

TZ 4646/2001 – Geh-, Fahr- und Mitbenützungsrechte sowie WEG-Aufwandsregelung gemäß Vertrag vom 20.11.2000 zugunsten EZ 1619; Recht des Gehens und Fahrens über Gst 34/3 in EZ 1957; Dienstbarkeit des Gehens und der Mitbenützung eines Personenlifts gemäß Punkt V. (1); Duldung des Aufstellens eines Fassadengerüsts gemäß Punkt V. (4); außerdem Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG gemäß Punkt V. (3),

TZ 3194/2002 Recht der Mitbenützung des Stiegenhauses, der Führung von Installationsrohren und Abluftkanälen sowie Errichtung und Erhaltung eines Spaliergitters in EZ 1619.

TZ 4693/2007 Kaufvertrag Herr Käufer Friedrich Obholzer // Verkäuferin Frau Elfriede Wacker (v. 09.08.2007).

Bauakte:

- Bauansuchen (ZI 11/10-1999): Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (v. 04.10.1999),
- Baubeschreibung für Bauansuchen (ZI 11/10-1999): Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (v. 01.10.1999),
- Lageplan / Dienstbarkeitsplan (v. 18.10.1999),
- Kundmachung (v. 15.11.1999) für den Bau der gesamten Liegenschaft,
- **Baubewilligung** (ZI 11/10-1999) (v. 21.12.1999) für das obige Bauansuchen,
- Diverse Einreichpläne (ZI VIII – 11/12-1999) (v. 21.12.1999),
- Abbruchanzeige für bisher bestehende Gebäude auf den Gst 30/1 (ehem. Gst. .12/1, .12/2, .13 und .14) und Gst .692 nach § 41 TBO (v. 23.02.2000),
- Baubeginnanzeige (v. 31.03.2000), das Bauvorhaben startet am 03.04.2000,
- Bescheid (ZI IIIb-35/5-2000) für Grundwasserentnahme und Versickerung sowie Bauführung im Grundwasserschongebiet „Führhölzswald“ (v. 13.03.2001),
- Begründung von Wohnungseigentum der City Bau GesmbH (v. 17.08.2001),
- Teil-**Benützungsbewilligung** (VIII-11/10-1999) darunter auch für die Wohnung B7 (v. 29.10.2001),
- Teil-Benützungsbewilligung (VIII-11/10-1999) für die Tiefgarage (v. 22.11.2001),
- **Tekturpläne** (v. 05.02.2002),
- Baubesch. VIII 11.17.2020 (v. 20.02.2020).

---

Tag der Ortsbesichtigung:

5. März 2026 (Stichtag der Wertermittlung).

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

---

Teilnehmer am Ortstermin: Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),  
Friedrich Obholzer (Eigentümer),  
Dauer des Ortstermins: von 11:00 bis ca. 11:45 Uhr.

---

- Allgemeine Annahmen:
- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
  - Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
  - Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
  - Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
  - Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
  - Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
  - Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
  - Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
  - Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
  - Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
  - Auf Anfrage wurde uns von der Stadt Kufstein, Abteilung Finanzverwaltung/Steuerabteilung (E-Mail vom 13.05.2026), mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde zum Auskunftszeitpunkt (Stand Mai 2026) mit Ausnahme des Lastschrifteinzugs der Grundsteuer für das 2. Quartal (der erst später terminiert war und inzwischen erfolgte) KEINE Forderungen mit
-

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

---

Bezug zur betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft (gesamte WEG) bestanden. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine offenen Forderungen seitens der Gemeinde / öfftl. Hand bestehen.

---

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.
- Aktuell herrschen im Immobilienmarkt allgemein erhöhte Unsicherheiten. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einschlägigen Marktberichten bereits zu deutlichen Preisanpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.

---

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:  
Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.  
Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

---

Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft sowie geplante Instandhaltungsarbeiten:

- Im Protokoll der Eigentümerversammlung v. 09.04.2024 wurden mehrere Instandhaltungsmaßnahmen mit erkennbarer Wert- und Sicherheitsrelevanz dokumentiert. Dazu zählen insbesondere Fassadenschäden im Bereich Prof.-Sinwel-Weg, abgesenkte Asphaltbereiche bei den Randsteinen, Sanierungsüberlegungen zu Säulen in der Tiefgarage im 1. und 2. Untergeschoss sowie die Notwendigkeit der Erneuerung der Sicherheits- und Notbeleuchtungsanlage. Die Hausverwaltung hielt zur Notbeleuchtung fest, dass diese aufgrund zahlreicher Störungen und des Alters von über 20 Jahren zu erneuern ist; der Bestbieter wurde mit rund **45.000,- Euro** (netto) genannt.

- 
- In der Eigentümerversammlung v. 26.03.2026 wurde der Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft mit rund **60.000, - Euro** angegeben.
  - Ein wesentlicher Schwerpunkt der Versammlung 2026 betrifft die **Lüftungsanlage samt Brandschutzklappen**, im Bereich dieser bestehen nach den Unterlagen erhebliche technische und organisatorische Mängel.
  - Da die endgültigen Kosten derzeit noch nicht abschließend bestimmbar sind, besteht ein **erhebliches Kostenrisiko** über die bereits kalkulierten Erstmaßnahmen hinaus.
  - Neben dem Brandschutzthema wurde 2026 die **Teilsanierung der Fassade** Kronthaler Straße 2, gartenseitig, behandelt. Nach Darstellung der Verwaltung blättert bei der Rundung im Bereich des Stiegenhauses ab dem 2. Obergeschoss die dunkle Fassadenfarbe ab. Der Vollwärmeschutz ist stark beschädigt und Wasser dringt in das Gebäude ein. Für diese Arbeiten wurde ein Angebot von rund **6.850, - Euro** (netto) genannt.
  - Betreffend die **Tiefgaragensäulen** wurde 2026 festgehalten, dass eine zunächst angedachte kosmetische Sanierung von fachlicher Seite gestoppt wurde. Hintergrund ist, dass Chloride aus Regenwasser und salzhaltigem Schmelzwasser in Mauern und Säulen eindringen und langfristig die Statik des Gebäudes beeinträchtigen können. Vor **Festlegung der Sanierung sind Laboruntersuchungen und ein darauf aufbauendes Sanierungskonzept erforderlich**. Die Hausverwaltung hält fest, dass diese Sanierung innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre erfolgen muss, um statische Probleme zu vermeiden.
  - Zur Finanzierung der anstehenden Erstmaßnahmen empfahl die Hausverwaltung die Eröffnung eines Baukontos mit einem Rahmen von 300.000, - Euro. Dieses Baukonto soll insbesondere jene Maßnahmen abdecken, die aus der vorhandenen Rücklage nicht finanziert werden können. Nach Abschluss der Sanierungen sollen die Eigentümer zwischen einer Einmalzahlung und einer Rückführung über eine gemeinschaftliche Finanzierung mit monatlichen Raten wählen können.
  - Mit Umlaufbeschluss vom 07.04.2026 wurde die Beschlussfassung über die Eröffnung des Baukontos in Höhe von 300.000, - Euro eingeleitet. Die Rücksendefrist war mit 28.04.2026 festgelegt. Das Beschlussformular verweist zudem auf die seit der WEG-Novelle 2022 geltenden Mehrheitsregelungen, wonach eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn sich nicht die Mehrheit der Miteigentümer aktiv an der Abstimmung beteiligt.
  - Die **Kostenaufteilung für die Erstmaßnahmen**, Stand **07.04.2026**, weist für die betreffende Einheit **B7 samt TG 61 und TG 62** einen Gesamtnutzwert von 384/22.480 aus. Auf Basis des vorgesehenen Baukontorahmens von 300.000, - Euro ergibt sich daraus ein anteiliger Betrag von **5.124,56 Euro** (exakter Betrag gemäß Angaben der Hausverwaltung; Bankzinsen sind in dieser Kostenaufteilung noch nicht enthalten). Aus Vorsichtsgründen veranschlagen wir **5.500 Euro (brutto)**.
  - Aus einer E-Mail der Hausverwaltung v. **29.04.2026** ergibt sich ergänzend, dass die Unterlagen zur Eigentümerversammlung nachträglich übermittelt wurden. Der Umlaufbeschluss war zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen; die Verlautbarung des **Beschlussergebnisses** sollte noch folgen. Lt.
-

---

Auskunft der Hausverwaltung liegt noch keine konkrete Entscheidung vor.

- Zusätzlich besteht ein **darüberhinausgehendes Sonderfinanzierungs- und Instandhaltungsrisiko**, da insbesondere die **endgültigen Kosten der Brandschutzklappen sowie der Sanierung der Tiefgaragensäulen noch nicht abschließend feststehen**. Diese Kosten können erst nach technischer Bestandsaufnahme, Laboruntersuchungen, Zustandsbewertung und Sanierungskonzept belastbar ermittelt werden.
- Zusammenfassende Beurteilung: Die vorhandene Rücklage i.H.v. rund **60.000,- Euro** ist für die anstehenden Maßnahmen nicht ausreichend. Die geplante (Zwischen-)Finanzierung über ein Baukonto in Höhe von **300.000,- Euro** zeigt einen konkreten kurzfristigen Mittelbedarf. Darüber hinaus ist wegen noch nicht abschließend bezifferbarer sicherheits- und substanzrelevanter Maßnahmen ein **zusätzliches Kostenrisiko** gegeben, welches im Rahmen der Verkehrswertermittlung angemessen wertmindernd zu berücksichtigen ist. Wir gehen davon aus, dass die aktuelle Rücklage vor dem Hintergrund der begrenzten Höhe und der Größe der Anlage für laufenden turnusmäßigen Ausgaben am Objekt aufgewendet werden muss. Die bereits quantifizierte Summe für Erstmaßnahmen zur Sanierung/Instandhaltung der oben genannten Punkte ziehen wir im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umständen“ ab. Das festgestellte darüber hinaus gehende Kostenrisiko wird gegenwärtig von Fachleuten erhoben und ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abschließend feststellbar. Der unterfertigende Sachverständige hält vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten möglicher weiterer (derzeit nicht quantifizierbare Sonderumlagen) die Behandlung dieses Sachverhaltes im Rahmen eines **weiteren Marktabschlages im Einklang mit der herrschenden Lehre** für angemessen (s.u.).

---

Betriebskosten / Laufende  
Vorschreibung:

- Gemäß Abrechnung für das Jahr 2024 beliefen sich die Betriebskosten für die Wohnung Top B7 (exkl. Heiz- und Verwaltungskosten) für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 auf insgesamt 2.481,24 Euro (sohin rd. 1,40 Euro/m<sup>2</sup> p.M.). Die anteiligen Heizkosten beliefen sich 2024 auf 1.682,16 Euro (somit rd. 0,90 Euro/m<sup>2</sup> p.M.).
- Für die TG 61 beliefen sich die Betriebskosten für das 2024 auf 154,88 Euro.
- Für die TG 62 beliefen sich die Betriebskosten für das 2024 auf 180,72 Euro.
- Von der Hausverwaltung wurde uns die Betriebskostenvorschreibung für das Jahr 2024 übermittelt (per Mail v. 17.03.2026). Diese monatliche Vorschreibung ist seit dem Jahr 2024 unverändert und gilt somit laut Auskunft auch noch für das Jahr 2026. Enthalten sind insbesondere die Kostenpositionen Rücklagen, Betriebskosten, Heizung, Kaltwasser, sowie die jeweils anfallende Umsatzsteuer. Die monatlichen Kosten für die gegenständliche Wohnung belaufen sich auf 281,71 Euro (netto).
- Die Aufstellung für die Wohnung Top B7 setzt sich wie folgt zusammen:
  - Rücklagen: 79,63 Euro
  - Kaltwasser: 25,95 Euro
  - Betriebskosten: 206,77 Euro
  - Heizung: 140,18 Euro
- Die Aufstellung für die TG 61 setzt sich wie folgt zusammen:

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

---

- Betriebskosten: 15,15 Euro
- Rücklagen: 2,67 Euro
- Die Aufstellung für die TG 62 setzt sich wie folgt zusammen:
  - Betriebskosten: 17,68 Euro
  - Rücklagen: 3,11 Euro

Die Betriebskosten können als marktüblich eingestuft werden.

---

### Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Wohnung Top B7 von innen in allen Bereichen,
- TG 61+62,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich,
- Kellerbereiche / Kellerabteil,
- Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

---

---

## C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

---

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

### 1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte  
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 17.03.2026 besteht im C-Blatt<sup>2</sup> bezogen auf das Grundstück 30/1 in der EZ 77 folgende belastende Eintragung:

- Lfd. Nr. 6a TZ 4643/2001: **Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 WEG** gemäß XIV. 24.) Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2001-10-11.

*Diese Eintragung geht auf den unter TZ 4643/2001 verbücherten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (v. grundbücherlich durchgeführten Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (v. 11.10.2001) zurück. In Punkt XIV. 24.) wird für die Wohnungseigentumsanlage ein von § 19 WEG abweichender Verteilungsschlüssel für die Aufwendungen vereinbart und grundbücherlich angemerkt. Danach werden die Bewirtschaftungskosten grundsätzlich nach Nutzwertanteilen verteilt, soweit keine Verbrauchserfassung erfolgt, zugleich werden aber für einzelne Kostenarten und Nutzungseinheiten Sonderregelungen getroffen, insbesondere für Individualstrom, Wasser/Kanal, Heizkosten, Abfallbeseitigung, betrieblich genutzte Einheiten, Tiefgarage und Parkplatz, Garagenbewirtschaftung, Büro- und Ärztezentrum sowie bestimmte besondere Einrichtungen. Inhaltlich bewirkt die Eintragung daher keine klassische Dienstbarkeit, sondern eine dauerhaft bindende interne Kostenverteilungsregelung innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, die auch für Rechtsnachfolger maßgeblich ist.*

*Die Eintragung betrifft lediglich die interne Aufteilung bestimmter Bewirtschaftungs- und Nutzungskosten innerhalb der Wohnungseigentumsanlage. Somit ist keine wertrelevante Belastung vorhanden.*

- Lfd. Nr. 7a TZ 4644/2001: **Dienstbarkeit der Führung des Gehsteiges sowie des Gehens und Fahrens auf Gst 30/1** gemäß Punkt VII. Vertrag 2000-08-09 für die Stadtgemeinde Kufstein (Allgemeinheit).

---

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

---

*Diese Eintragung geht auf den unter TZ 4644/2001 grundbücherlich durchgeführten Vertrag v. 09.08.2000 samt Aufsandungserklärung zurück. Danach räumt die Citybau GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 77, insbesondere hinsichtlich der im Lageplan/Dienstbarkeit ausgewiesenen Flächen auf Gst 30/1 einschließlich der als „Arkade“ bezeichneten Fläche, der Stadtgemeinde Kufstein als Verwalterin des öffentlichen Gutes für die Allgemeinheit die immerwährende, unentgeltliche und unwiderrufliche Dienstbarkeit der Führung eines Gehsteiges sowie des Gehens und, soweit dies für öffentliche Zwecke erforderlich ist, auch des Fahrens ein. Inhaltlich dient diese Dienstbarkeit der öffentlichen fußläufigen Erschließung und Verbindung entlang der Liegenschaft bzw. im Bereich der Arkadenfläche; die grundsätzliche Herstellung der Dienstbarkeitsflächen obliegt der Citybau GmbH, während die Erhaltung der als Gehsteig genutzten Flächen samt Reinigung und Winterdienst dem jeweiligen Eigentümer der dienenden Liegenschaft zugewiesen ist.*

*Die Dienstbarkeit regelt im Wesentlichen die Nutzung eines bereits vorhandenen Gehsteig- bzw. Durchgangsbereichs. Eine geringe Wertminderung wird daher im Rahmen des vorliegenden Kontos bei der Herleitung des Bodenwertes eingepreist.*

- **Lfd. Nr. 8a TZ 4644/2001: Reallast der Erhaltung von im Straßenkörper auf Gst 30/1 verlegten Leitungen** gemäß Punkt XII. Vertrag 2000-08-09 für die Stadtgemeinde Kufstein.

*Diese Eintragung geht auf den unter TZ 4644/2001 grundbücherlich durchgeführten Vertrag vom 09.08.2000 zurück. Danach ist für die Verlegung der für Bestand und Betrieb des Objekts Citypark Kufstein erforderlichen Leitungen im Straßenkörper der Erschließungsstraße auf Gst 30/1 die Zustimmung der Stadtgemeinde Kufstein erforderlich. Nach erfolgter Verlegung auf Kosten der Citybau GmbH obliegt die weitere Erhaltung dieser Leitungen dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft in EZ 77. Zur grundbücherlichen Sicherstellung dieser dauernden Erhaltungspflicht wurde zugunsten der Stadtgemeinde Kufstein eine Reallast eingetragen.*

*Die Reallast betrifft die Erhaltung von Leitungen im Straßenkörper, die auch der eigenen Versorgung der Liegenschaft dienen. Es handelt sich damit um eine für den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb des Objekts erforderliche Infrastruktur. Daher erfolgt keine gesonderte Wertminderung.*

- **Lfd. Nr. 9a TZ 4645/2001: Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 30/1** in die, aus der und in der Tiefgarage

gemäß Punkt III. Dienstbarkeitsvertrag 2001-08-21 für Gst 30/3 in EZ 2052.

*Diese Eintragung beruht auf dem unter TZ 4645/2001 verbücherten Dienstbarkeitsvertrag v. 21.08.2001. Danach wird zugunsten des Gst 30/3 in EZ 2052 das dauerhafte Recht eingeräumt, über Gst 30/1 zu gehen und zu fahren, soweit dies für die Zufahrt, Abfahrt und Benützung der auf Gst 30/3 gelegenen Tiefgaragenabstellplätze erforderlich ist. Das Recht umfasst auch die hierfür notwendigen Zu- und Abgänge sowie jene Flächen der Tiefgarage, die in den Plänen nicht selbst als Stellplätze ausgewiesen sind. Inhaltlich dient die Dienstbarkeit somit der rechtlichen Sicherung der Erreichbarkeit und Benützbarkeit der Tiefgarage auf Gst 30/3 über Gst 30/1.*

*Da diese Eintragung sowohl als Recht als auch als Belastung die bewertungsgegenständliche Liegenschaft betrifft, jedoch letztlich der eigenen Erschließung dient, ist ihr im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.*

- Lfd. Nr. 10a TZ 4645/2001: **Aufteilung der Kosten gem. § 19 WEG** gemäß Punkt IV. Dienstbarkeitsvertrag 2001-08-21. *Diese Eintragung beruht auf Punkt IV. des unter TZ 4645/2001 verbücherten Dienstbarkeitsvertrages v. 21.08.2001. Darin vereinbaren die Vertragsparteien einen von § 19 WEG abweichenden Verteilungsschlüssel für die mit dem Garagensystem verbundenen Aufwendungen. Die Erhaltungskosten des Garagensystems, soweit sie die Gebäudeerhaltung betreffen, sind nach den Nutzwertanteilen der jeweiligen Gebäude zu tragen. Die weiteren Betriebs- und Erhaltungskosten des Garagentors, der Grundbeleuchtung sowie der Be- und Entlüftungseinrichtungen sind von den jeweiligen Eigentümern der PKW-Abstellplätze anteilig zu bezahlen. Demgegenüber hat die Citybau GmbH als Garagenbetreiberin die Kosten der Schrankenanlage, des Parkleitsystems, der Ampelanlage, der Videoanlage, des Kassenautomaten sowie den Mehraufwand für Reinigung und Schneeräumung zu tragen. Dieser abweichende Verteilungsschlüssel wurde als Vereinbarung im Sinne des § 19 Abs. 1 WEG grundbücherlich angemerkt. Die Eintragung betrifft eine interne Kostenverteilungsregelung für das Garagensystem. Wesentlich ist, dass nicht sämtliche Garagenkosten allgemein nach Nutzwerten auf alle Einheiten verteilt werden, sondern betriebsbezogene Kosten der öffentlichen Parkgaragennutzung ausdrücklich der Garagenbetreiberin zugeordnet sind. Eine gesonderte wertmindernde Berücksichtigung erfolgt daher nicht.*
  - Lfd. Nr. 11a TZ 4646/2001: **Dienstbarkeit des Gehens und der Mitbenützung eines Personenlifts** gemäß Punkt V. (1) Vertrag 2000-11-20 für EZ 1619.
-

*Diese Eintragung beruht auf Punkt V. (1) des Dienstbarkeitsvertrages vom 20.11.2000. Danach wurde im Zuge der Errichtung des Projektes „Citypark“ bzw. des sogenannten „Sternhauses“ die Mitbenützung eines im Bereich des Hauses Kaiserbergstraße 2 situierten Personenlifts geregelt. Die Dienstbarkeit dient insbesondere dem Zugang zu den Tiefgaragenbereichen bzw. den zugehörigen Geschossen und ist zugunsten der jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaften eingeräumt. Es handelt sich somit nicht um eine klassische wertmindernde Last im engeren Sinn, sondern um eine wechselseitige bzw. funktional gebäudebezogene Erschließungsdienstbarkeit, welche die Benützbarkeit der Gesamtanlage sicherstellen soll.*

- Lfd. Nr. 12a TZ 4646/2001: **Dienstbarkeit, das Aufstellen eines Fassadengerüsts** gemäß Punkt V. (4) Vertrag 2000-11-20 zu dulden für EZ 1619.

*Diese Dienstbarkeit beruht auf Punkt V. (4) des Dienstbarkeitsvertrages vom 20.11.2000. Für den Fall notwendiger Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen wurde zugunsten der Liegenschaft EZ 1619 das Recht eingeräumt, auf den angrenzenden bzw. im Vertrag näher bezeichneten Flächen ein Fassadengerüst aufzustellen. Die Ausübung hat schonend und nur im erforderlichen Umfang zu erfolgen; nach Beendigung der Arbeiten ist der frühere Zustand wiederherzustellen und ein allfälliger Schaden zu ersetzen.*

*Die – kurzzeitige – Überlassung von Flächen zur Durchführung von Sanierungsarbeiten ist im Bereich dicht bebauter / innerstädtischer Lagen als marktüblich zu erachten. Aus der vorliegenden Eintragung ist keine dauerhafte Einschränkung der Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnung zu erwarten. Somit ergibt sich keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz.*

- Lfd. Nr. 13a TZ 4646/2001: **Aufteilung der Kosten gem. § 19 WEG** gemäß Punkt V. (3) Vertrag 2000-11-20.

*Diese Eintragung betrifft eine von den allgemeinen gesetzlichen Verteilungsvorschriften abweichende Regelung über die Tragung von Betriebs-, Erhaltungs- und Reinigungskosten im Zusammenhang mit dem Stiegenhaus und den tatsächlich erschlossenen Flächen. Nach dem Vertrag sind die Kosten bis zur Fertigstellung des Projektes anteilig zwischen den beteiligten Eigentümergruppen zu tragen; nach Fertigstellung sollte das konkrete Ausmaß der tatsächlich erschlossenen Flächen durch ein Gutachten festgestellt und der Verteilungsschlüssel entsprechend angepasst werden. Für den Fall einer späteren Erweiterung bzw. weiteren Erschließung durch Lift und Stiegenhaus ist*

---

*eine Neuberechnung des Verteilungsschlüssels vorgesehen. Aus bewertungstechnischer Sicht handelt es sich um eine interne Kostenverteilungsregelung innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, die insbesondere bei Betriebs- und Erhaltungskosten Bedeutung haben kann.*

### **Keine weiteren Eintragungen.**

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

---

#### Grundbücherlich gesicherte Rechte:

Die im A2-Blatt eingetragenen Rechte stehen nach den vorliegenden Unterlagen im Zusammenhang mit der historischen Entwicklung und Erschließung des gegenständlichen Areals. Im Zuge der Errichtung bzw. Neuordnung des Quartiers (City Park) wurden wechselseitige Geh-, Fahr- und sonstige Nutzungsrechte zwischen den betroffenen Liegenschaften eingeräumt, um die innere Erschließung, Zufahrt und Nutzung der einzelnen Grundstücke sicherzustellen. Die nachstehend angeführten Eintragungen sind daher im Wesentlichen als grundbücherliche Absicherung dieser Erschließungs- und Nutzungsbeziehungen zu verstehen.

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 17.03.2026 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 14a TZ 1243/1989, TZ 792/2001: **Recht des Fahrens auf Gst 33/1** in EZ 384 Gst .512/1 in EZ 1813

*Die gegenständliche Eintragung ist nach den vorliegenden Urkunden auf den Tauschvertrag vom 19.08.1988 samt Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vom 05.10.1988 zurückzuführen. Aus den Vertragsunterlagen ergibt sich ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht in EZ 1813 sowie ein Fahrrecht auf Gst. 33/1 zugunsten der betroffenen Liegenschaft. Im Zuge des Tauschvertrages wurde Gst. 34/1 (290 m<sup>2</sup>) gegen eine Teilfläche der damaligen Gp. 892 bzw. die restliche Gp. 892 im Ausmaß von 290 m<sup>2</sup> getauscht.*

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

- 2) Lfd. Nr. 15a TZ 4645/2001, **Recht des Gehens und Fahrens** in EZ 2052 für Gst 30/1

*Diese Eintragung geht auf den Dienstbarkeitsvertrag v. 21.08.2001 zurück. Danach räumt die Citybau GmbH als damalige Eigentümerin der Liegenschaft Gst 30/3 in EZ 2052 der*

*Liegenschaft Gst 30/1 in EZ 77 für sich und ihre Rechtsnachfolger die immerwährende, unwiderrufliche und unentgeltliche Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens ein. Inhaltlich dient diese Dienstbarkeit der Zu- und Abfahrt zu den auf Gst 30/1 errichteten Tiefgaragenabstellplätzen über die in den beigeschlossenen Lageplänen bezeichneten Flächen und Zu- bzw. Abgänge.*

*Die Eintragung dient damit der eigenen Erschließung bzw. Nutzbarkeit der Tiefgarage der herrschenden Liegenschaft. Hierbei handelt es sich um eine im Rahmen der Gesamtanlage übliche Erschließungsregelung; eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abzuleiten.*

3) Lfd. Nr. 16a TZ 4646/2001, **Recht des Gehens und Fahrens** über Gst 34/3 in EZ 1957

*Diese Eintragung geht auf den unter TZ 4646/2001 grundbücherlich durchgeführten Vertrag zurück. Danach räumen die Eigentümer der Liegenschaft Gst. 34/3 in EZ 1957 der Citybau GmbH als damaliger Eigentümerin der Liegenschaften in EZ 76, 77 und 1956 sowie deren Rechtsnachfolgern die immerwährende, unentgeltliche und unwiderrufliche Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens vom öffentlichen Wegenetz über Gst. 34/3 zu den herrschenden Liegenschaften ein.*

*Diese Dienstbarkeit dient somit der äußeren Erschließung bzw. Anbindung der begünstigten Liegenschaften an das öffentliche Wegenetz. Hierbei handelt es sich um eine im Zusammenhang mit der Gesamtanlage übliche Erschließungsregelung; eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abzuleiten.*

4) Lfd. Nr. 18a TZ 3194/2002 **Recht der Mitbenützung des Stiegenhauses, der Führung von Installationsrohren und Abluftkanälen** sowie Errichtung und Erhaltung eines Spalierritters in EZ 1619

*Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit der im Zuge der baulichen Änderungen und der Neufestsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft EZ 1619 vorgenommenen grundbücherlichen Neuordnung. Inhaltlich umfasst sie das Recht der Mitbenützung des Stiegenhauses, der Führung von Installationsrohren und Abluftkanälen sowie der Errichtung und Erhaltung eines Spalierritters in EZ 1619. Die Eintragung dient damit der funktionalen Erschließung bzw. technischen Versorgung des Objekts.*

*Hierbei handelt es sich um eine im Zusammenhang mit der baulichen Umgestaltung übliche Regelung eine gesonderte Wertrelevanz ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht abzuleiten.*

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

---

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

---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

**Außerbücherliche Leitungsrechte:**

Gem. Leitungsplan der **Tigas** (v. 17.03.2025) sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks keine Leitungen und/oder sonstige Einbauten vorhanden.

**Gem. Leitungsplan der Stadtwerke Kufstein** (v. 18.03.2026) sind im Bereich des Gst 30/1, KG 83008 Kufstein, mehrere infrastrukturelle Einbauten ausgewiesen. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Kabeltrasse. Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine Wasserleitung dargestellt. Im südlichen Bereich befinden sich ein Fernwärmeanschluss sowie ein Schmutzwasserkanal.

*Die vorhandenen Leitungen dienen im Wesentlichen der eigenen Erschließung und Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der umliegenden Bebauung, weshalb diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen und/oder Wohnung 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 gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine wertbeeinflussenden außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

---

Energieausweis:

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

Im vorliegenden Fall wurde uns durch die Hausverwaltung (Mail v. 17.03.2026) ein Energieausweis übermittelt, welcher am 30.06.2020 ausgestellt wurde und entsprechend eine Gültigkeit bis 30.06.2030 hat. Diesem sind folgende Werte zu entnehmen:

**Energieausweis für Wohngebäude:**

---

- $HWB_{\text{Ref,SK}}$ : 40,8 kWh/m<sup>2</sup>a,
- Energieeffizienzklasse B,
- $f_{\text{GEE}}$ : 0,84

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

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste. Anzumerken ist hierbei jedoch insb., dass das Objekt bereits über einen Fernwärmeanschluss verfügt.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kufstein. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Kerngebiet“ (§ 40 (3) TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als „Kerngebiet“ bzw. als „Wohngebiet“ (§ 38 (1) TROG 2022) gewidmet.

Im Bereich eines **Kerngebiets** (§ 40 Abs. 3 TROG 2022) dürfen nach Wortlaut des TROG die im **gemischten Wohngebiet** zulässigen Gebäude errichtet werden; dazu zählen neben Wohngebäuden auch öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten sowie Gebäude für sonstige Kleinbetriebe. **Darüber hinaus** sind im Kerngebiet **auch Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen zulässig**, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Straße.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (v.16.04.2026) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Mit Bauansuchen aus dem Jahr 1999 wurde erstmals um die Genehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses inkl. Tiefgarage angesucht. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 21.12.1999 erteilt. Teilbenützungsbewilligungen liegen unter anderem für die Wohnung B7 sowie für die Tiefgarage aus dem Jahr 2001 vor. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Gebäude im Wesentlichen im Jahr 2001 fertiggestellt und in Benützung genommen wurde. Das **Baujahr im Sinne der Fertigstellung** ist daher auf das Jahr **2001** zu datieren

Die Überprüfung der Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baubewilligung und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde durch den Gutachter nicht im Detail geprüft. In der Bauakte lagen folgende Bewilligungen bzw. Bescheide auf und

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

wurden vom unterfertigen Sachverständigen ausgehoben sowie soweit möglich plausibilisiert:

- Bauansuchen (ZI 11/10-1999): Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (v. 04.10.1999),
- Baubeschreibung für Bauansuchen (ZI 11/10-1999): Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (v. 01.10.1999),
- Lageplan / Dienstbarkeitsplan (v. 18.10.1999),
- **Baubewilligung** (ZI 11/10-1999) (v. 21.12.1999) für das obige Bauansuchen,
- Diverse Einreichpläne (ZI VIII – 11/12-1999) (v. 21.12.1999),
- Abbruchanzeige für bisher bestehende Gebäude auf den Gst 30/1 (ehem. Gst. .12/1, .12/2, .13 und .14) und Gst .692 nach § 41 TBO (v. 23.02.2000),
- Baubeginnanzeige (v. 31.03.2000), das Bauvorhaben startet am 03.04.2000,
- Teil-**Benützungsbewilligung** (VIII-11/10-1999) darunter auch für die Wohnung B7 (v. 29.10.2001),
- Teil-**Benützungsbewilligung** (VIII-11/10-1999) für die Tiefgarage (v. 22.11.2001),
- **Tekturpläne** (v. 05.02.2002),
- Baubesch. VIII 11.17.2020 (v. 20.02.2020).

### Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständliche Wohnung Top B7 (und die mitparifizierte Tiefgaragenabstellplätze 61 & 62) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit die Tekturpläne v. 05.02.2002.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung ergeben.

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; v. 16.04.2026) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird vor diesem Hintergrund 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.

## 4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top B7, Lfd. Nr. 174 in EZ 77 KG 83008 Kufstein, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme v. 16.04.2026) **nicht** über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die bewertungsgegenständliche Wohnung somit **nicht** als Freizeitwohnsitz nutzen.

## 5. Sonstige rechtliche Angaben / Bestandsverhältnisse

Bestandsverhältnis:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top B7 wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins durch den Eigentümer selbst genutzt.

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

---

Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte.

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Bestandsfreiheit ausgegangen.

---

(keine) offenen Forderungen der WEG: Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung bestehen keine offenen Forderungen der WEG gegenüber dem Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Einheit(en). Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine offenen Zahlungen bestehen.

---

Weitere rechtliche Angaben: Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht.

---

---

## D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### (BEFUND TEIL A)

---

#### 1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kufstein.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 20.200 Einwohner (Stand: 01/2025) <sup>3</sup> .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,9 % (Bezirk Kufstein; Stand: 03/2026) <sup>4</sup> .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Stadt Kufstein liegt im Tiroler Unterland unmittelbar an der Grenze zu Bayern und ist nach Innsbruck die zweitgrößte Stadt Tirols, geprägt wird sie durch ihre Lage am Inn sowie durch die Festung Kufstein als städtisches Wahrzeichen. Die Stadt besitzt sehr viele unterschiedliche klein- und mittelständische produzierende Betriebe. Der Großteil der Beschäftigten im Bezirk Kufstein arbeiten in Betrieben mit weniger als 250 Mitarbeitern, was ebenfalls die mittelständische Wirtschaftsstruktur unterstreicht.</p> <p>Der Bezirk Kufstein ist sehr stark von den Bereichen Gewerbe und Handwerk sowie Industrie geprägt, da insgesamt fast 60% der Beschäftigten in diesen Sparten angestellt sind. Weiters sind der Tourismus und Freizeitwirtschaft sowie der Handel Wirtschaftstreiber der Region. In der Innenstadt befinden sich die Einkaufszentren Inntalcenter, Kufstein Galerien und das Einkaufszentrum KISS.</p> <p>Die Stadt Kufstein ist seit 1997 eine Fachhochschulstadt und bietet ein umfassendes Angebot an Schulen und anderen Bildungsstätten (HLA, Gymnasium etc.).</p> <p>Die Festungsstadt Kufstein sowie die acht umliegenden Dörfer sind für ihre touristischen Aktivitäten bekannt.</p> <p>Die Stadt erstreckt sich auf beiden Seiten des Inns und liegt auf ca. 500 m Meereshöhe.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kufstein vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Zentrumsrandlage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadtzentrum</li></ul>	rd. 300 m (Oberer Stadtplatz).

---

<sup>3</sup> Quelle: Statistik Austria.

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.ams.at/>

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

---

• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 200 m.
• Autobahnen	Ca. 1,8 km entfernt und in ca. 5 Autominuten zu erreichen (A 12, Inntalautobahn).
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck, ca. 85 km entfernt, in rd. 1 Std. Fahrzeit erreichbar, Flughafen München, ca. 130 km entfernt, in rd. 1 ½ Std. Fahrtzeit erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Kufstein (rd. 800 m) entfernt und in ca. 3 Fahrminuten erreichbar. Bushaltestelle „Kufstein Franz Josef-Platz B“ ca. 3 Gehminuten entfernt.

---

## 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

### Wohnlage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler innerstädtischer Wohnlage im Stadtzentrum von Kufstein. Trotz der sehr guten zentralen Lage weist die bewertungsgegenständliche Wohnung aufgrund ihrer Ausrichtung zur ruhigeren Anliegerstraße Kronthalerstraße sowie der hofseitigen Situierung eine vergleichsweise sehr ruhige Wohnqualität auf. Die Penthouse-Wohnung hat große Fensterflächen und eine sehr große Terrasse – die Ausblicke auf die umliegende Bergwelt und Kufstein sind exzellent. Die unmittelbare Umgebung ist städtisch geprägt, zugleich bestehen im Nahbereich ruhigere Hof- und Grünflächen.

In Kufstein ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- Ärzte verschiedener Fachrichtungen,
- Volksschulen, Kindergarten,
- Bäcker, allgemeine Nahversorger,
- Spiel- und Sportplätze,
- Fachhochschule,
- Stadtpark,
- Festung Kufstein,
- In naher Umgebung (ca. 1,5 km) befindet sich die Talstation „Kaiserlift“.

### Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfrage gemäß **TIRIS-Naturgefahrenkarte** vollständig außerhalb einer ausgewiesenen Wildbachgefahrenzone. Eine diesbezügliche Überflutung bzw. Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

Gemäß „eHORA“ befindet sich das bewertungsgegenständliche Grundstück **im Nahebereich von als HQ100 klassifizierten Hochwassergefahrenzonen**. Nach aktuellem Planstand befinden sich diese Fläche im unmittelbaren Nahebereich (insb. angrenzende

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

Verkehrsflächen), erstrecken sich jedoch nicht auf Bereiche des bewertungsgegenständlichen Grundstücks. Entsprechend des Stichtagsprinzips (keine Ausweisung als HQ im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks) erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher der herrschenden Lehre entsprechend keine gesonderte Wertanpassung.

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

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast ( $s_k$ ) von 2,6 kN/m<sup>2</sup> aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Art der Umgebungsbebauung:	Überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Umgebungsbebauung.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Im Rahmen des Ortstermins, als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.
Topografische Grundstückslage:	Weitgehend eben.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.

### 3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]
BG Kufstein	83008	77	-	Kufstein	30/1	2.700,00

Summe der Teilflächen: 2.700,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße insgesamt 2.700,00 m<sup>2</sup> hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den WE-Anteil:

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

---

(gem. Angabe im Grundbuch):<sup>5</sup> Wohnung Top B7 + TG 61 & 62: 384/22.480 Anteile und somit rechnerisch ca. 46,12 m<sup>2</sup>.

---

Grundstückszuschnitt: Nahezu rechteckig.

---

## 4. Erschließungszustand des Grundstücks

---

Entwicklungsstufe: Bauland, bebaut.

---

Widmung: Kerngebiet § 40 (3) TROG 2022.

---

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut (Andreas Hofer-Straße und Kronthaler Straße) sowie grundbücherlich gesichertes Wegerecht (vgl. oben).

---

Höhenlage zur Straße: Weitgehend ebenerdig.

---

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
- Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Kufstein,
- Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz.

---

Grenzverhältnisse: Gekuppelte Bauweise.

---

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Verschiedene wechselseitig eingeräumte Dienstbarkeiten (vgl. Ausführungen oben).

---

Parkmöglichkeiten: Zwei mitparifizierte Tiefgaragenstellplätze (Nr. 61 & 62).

Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus verschiedene öffentlichen Stellplätze (überwiegend gebührenpflichtig) 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 Altlastenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen (vgl. Abfrage in der Anlage). Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, 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.

---

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

---

## E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

---

### 1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnhaus mit Wohnungen, Büros und Geschäften.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr (gewichtet):	2001 (vgl. Ausführung oben).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<p>bewertungsgegenständliche Wohnung, Top W B7: <b>Wohnnutzfläche (WNfl.): 148,52 m<sup>2</sup></b> (66,03 m<sup>2</sup> im 4. OG und 82,49 m<sup>2</sup> im DG); zzgl. Nebenflächen: Kellerabteil: 9,50 m<sup>2</sup>, Balkon (Nord): 3,5 m<sup>2</sup>, Dachterrasse: 126,08 m<sup>2</sup>.</p> <p>sowie zwei mitparifizierte Tiefgaragenabstellplätze (TG 61 &amp; TG 62).</p> <p><u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Angaben zur Nutzfläche wurde im vorliegenden Fall aus dem <b>verbücherten Nutzwertgutachten (v. 19.08.2020 TZ 2316/2022) entnommen und mit den vorliegenden Tekturplan (v. 05.02.2002; baurechtlicher Letztstand)</b> abgeglichen. Hierbei ergaben sich geringfügige Flächenabweichungen in einzelnen Räumen im Bereich von &lt;0,2 m<sup>2</sup>. Diese werden angesichts der geringen Diskrepanz als nicht wertrelevant erachtet. Die hier angesetzten Flächen entsprechen somit nahezu dem baurechtlichen Letztstand.</i></p> <p><i>Angaben zur Bruttogrundfläche konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden und können mangels vollständiger Maßangaben auch nicht aus den Einreich-/ Tekturplänen abgeleitet / berechnet werden. Entsprechend konnte keine belastbare BGF ermittelt werden.</i></p>

### 2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrung angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen 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

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

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 Liegenschaft in EZ 77, welche sich in Kufstein befindet, besteht aus einem Baukörper. Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 4. Obergeschoss sowie Dachgeschoss situiert und verfügt über einen Gang, ein Badezimmer (zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne), ein separates WC, eine Küche (großzügige Einbauküche mit Koch- und Arbeitsbereich ausgeführt und unter anderem mit Cerankochfeld samt Dunstabzug und Miele Geräten) ein Wohnzimmer, zwei Wirtschaftsräume sowie zwei Schlafzimmer. Außerdem verfügt die Wohnung über einen kleinen Balkon im „Master-Bedroom“. Das Highlight der Wohnung ist die große Dachterrasse mit Festungsblick.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels zentralem Fernwärmeanschluss (Wärmetauscher). Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels gewöhnlicher Heizkörper. Ferner ist im Bereich des Badezimmers ein Handtuchheizkörper vorhanden.

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation). Es handelt sich um einen Zweckbau, der auch in größerem Umfang gewerblich genutzte Einheiten umfasst. Der Eingangsbereich und die äußere Erscheinung sind im Gegensatz zur Wohnung selbst wenig repräsentativ/luxuriös.
Fundamente:	Beton.
Umfassungswände:	Beton- + Wärmedämmerputz.
Dachhaut:	Dachneigung: Halbtonnendach (bzw. Bogenpultdach) im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Material und Farbe Dachhaut: Colorblech anthrazit,
Fassadentyp:	Glas/Putz, guter Zustand.
Trennwände:	Zwischenwände: Gipskarton. Wohnungswände: Gipskarton. Trennwände: Trockenbauweise. In den Sanitärräumen ca. 1,5 m hoch gefliest. Wände ansonsten überwiegend glatt verputzt und weiß gestrichen.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Dachgeschoßdecke: Stahlbeton/Holzkonstruktion. Im Dachgeschoss/Wohnzimmer hohe Decke.
Treppen:	Stahlbeton im allgemeinen Treppenhaus mit Fliesenbelag. Innenliegender Zugang vom OG zum DG mit Parkettbelag.
Böden:	Stiegenhaus: Fliesen,

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

---

	<p>Innenliegende Treppe: Stahlbetontreppe mit Holzbelag als Abschluss für Stufenbelag,</p> <p>Wohnbereiche: Parkettboden, hochwertiges Eichenparkett.</p> <p>Badezimmer: braune Fliesen,</p> <p>Wirtschaftsraum: weiße Fliesen in Marmoroptik,</p> <p>Terrasse: hochwertiger Natursteinbelag,</p> <p>insgesamt sehr guter Zustand.</p>
	<p>Balkon im OG: Holzdielen mit erhöhter Abnutzung.</p>
Fenster:	<p>Fenster in Kunststoffausführung, normale Isolierverglasung, in gutem Zustand.</p> <p>Ausgehend vom Wohnzimmer großflächige Glasschiebeelemente zur Dachterrasse.</p> <p>Terrasse/Balkon sind über zwei Stufen erreichbar.</p> <p>Überwiegend händische Raffstore / Außenjalousien in den Zimmern im OG.</p> <p>Innenliegende Jalousien bei den Fensterelementen im Obergeschoss und zusätzlich teilweise Raffstore außen.</p>
Türen:	<p>Hochwertige Innentüren,</p> <p>Hauseingangstür von innen verspiegelt,</p> <p>Schiebetürelemente in hochwertiger Holz Ausführung zum Bad und Schlafzimmer.</p>
Elektroinstallation:	<p>Standardinstallation,</p> <p>Beleuchtung teilweise über Deckenspots,</p> <p>gewöhnliche Gegensprechanlage,</p> <p>die Installationen befinden sich in einem altersgemäß guten Zustand.</p>
Heizung:	<p>Fernwärme aus Heizwerk,</p> <p>Hochwertiger Kamin im Wohnzimmer.</p> <p>Wärmeverteilung in den Räumen mittels überwiegend gewöhnlicher Wandheizkörper und Fußbodenheizung (elektrisch) im Bad.</p>
Sanitäranlagen:	<p>Sanitärkeramik in Weiß. Große Badewanne. Dusche, Doppelwaschbecken abgerundet. Separates WC.</p>
Besondere Bauteile:	<p>Ein Balkon, eine große Dachterrasse.</p>
Mitzubewertendes Zubehör:	<p>Es handelt sich um eine <b>Dachgeschosswohnung in gehobener/luxuriöser Ausführung</b> welche über verschiedene fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits im Sinne von wesentlichen</p>

---

---

Bestandteilen in den allgemeinen Wertermittlungsparametern reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet und ein Zeitwert hergeleitet.

Im Rahmen des Ortstermins konnte folgendes mitzubewertendes Zubehör festgestellt werden:

- **Einbauküche:** Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Einbauküche in U-Form mit vorgelagertem Koch- und Arbeitsbereich. Die Küche verfügt über helle Holz- bzw. Dekorfronten, graue Frontelemente, Glasoberschranke und zahlreiche Stauraummöglichkeiten. Die Ausstattung umfasst unter anderem ein Cerankochfeld mit Insel-Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer bzw. Kombigerät, integrierten Kaffeevollautomaten, Geschirrspüler, teils als Miele-Einbaugeräte ausgeführt. Insgesamt präsentiert sich die Küche in einem gebrauchten dennoch sehr guten Zustand. Der **Restwert wird mit ca. 10.000,- Euro** (brutto) angesetzt,
- **Einbauschränk (WZ):** im Wohnzimmer befindet sich ein raumhoher, weißer Einbauschränk bzw. eine Vitrine mit geschlossenen Glasfronten und mehreren Fachböden. Die Ausführung wirkt schlicht, hochwertig und gut in den Wohnbereich integriert. Der Einbauschränk befindet sich augenscheinlich in gepflegtem Zustand. Der **Restwert wird mit ca. 1.000,- Euro** (brutto) angesetzt,
- **Einbaumöbel (Wirtschaftsraum):** im Wirtschaftsraum befinden sich einfache, weiß ausgeführte Einbaumöbel mit Arbeitsfläche, offenen Regalfächern und Wandborden. Die Möblierung ist funktional in die Dachschräge bzw. Raumsituation eingepasst und dient vorwiegend als Abstell-, Vorrats- und Arbeitsfläche. Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßige Ausstattung in gebrauchtem Zustand. Der **Restwert wird mit ca. 600,- Euro** (brutto) angesetzt,
- **Einbauschränk (SZ):** im Schlafzimmer befindet sich ein raumhoch ausgeführter Einbauschränk. Die Möblierung dient vorwiegend als Kleider- und Aufbewahrungsschränk. Der **Restwert wird mit ca. 3.000,- Euro** (brutto) angesetzt,
- **Badmöbel:** Mehrteilige Badmöblierung mit Unterschränken, Hochschränkelementen, Ablageflächen, großflächigem Spiegel und Glasablagen, helle Ausführung mit teils Glasfronten und Steinabdeckungen; gepflegter gebrauchter Zustand. **Restwert ca. 750,- Euro** (brutto).
- **Ablage / Sideboard & Beleuchtung / Deko (Flur):** im Flur befindet sich eine durchgehende, weiß ausgeführte Ablage entlang der Wand. Die Ausführung ist schlicht, funktional und an die Raumsituation angepasst. Der Zustand ist augenscheinlich gepflegt und gebrauchstauglich. Der **Restwert wird mit ca. 1.750,- Euro** (brutto) angesetzt.
- **Markise und darüber Glasdach / Stahlkonstruktion:** auf der Terrasse eine elektrische Markise mit einem **Restwert**

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

---

wird mit ca. 3.000,- Euro (brutto) und zwei schon etwas ältere Heizstrahler mit einem Restwert von gesamt ca. 200,- Euro (brutto).

- **Kamin:** Im Wohnbereich befindet sich ein fest eingebauter Kamin mit großformatiger, verglaster Brennkammer. Die Anlage ist gestalterisch hochwertig in den Wohnbereich integriert und bildet ein zentrales Ausstattungsmerkmal des Raumes. Der Kamin befindet sich augenscheinlich in gepflegtem Zustand. Der Restwert wird mit ca. 7.000,- Euro (brutto) angesetzt.

In Summe ergibt sich somit ein **geschätzter Restwert von Zubehör i.H.v. ca. 27.300,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

---

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

---

### Küche:

- Einbauküche in U-Form mit hellen Fronten und hochwertigen Einbauküchengeräten (Miele), Spüle, Cerankochfeld, Backofen und Kühlschrank,
  - Schränke mit heller Holzverkleidung,
  - Arbeitsplatten in heller Ausführung,
  - verglaste Rückseite beim Arbeitsbereich,
  - freihängende Dunstabzugshaube,
  - gute natürliche Belichtung,
  - hochwertiger Parkettboden im gesamten Bereich der Küche.
- 

### Wohnen/Essen:

- Vorhandener Kamin über Eck verbaut,
  - gute natürliche Belichtung breite (Glasfront mit direktem Zugang zur sehr großen Dachterrasse),
  - eingebautes weißes Regal an der Wand,
  - bodentiefe Fenster zur Terrasse,
  - Terrasse über zwei Stufen erreichbar, Abschluss mit Natursteinstufe hochwertig ausgeführt,
  - sehr hohe Raumhöhe,
  - hochwertiger Parkettboden in Eiche.
  - Die im Plan ersichtliche Zwischenwand und Verlängerung der Wand ausgehend von der Küche ist in der Realität nicht ausgeführt. Das Wohn-/Esszimmer ist ein sehr großer, offener Raum.
- 

### Wirtschaftsraum DG:

- Dachschrägenbereich dient zur Lagerung,
  - Einbaugelböden,
  - direkt angrenzend an Küche,
-

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

---

	<ul style="list-style-type: none"><li>• ebenfalls Parkettboden.</li></ul>
Wirtschaftsraum 4. OG:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einbaumöbel in weiß,</li><li>• helle Fliesen in Marmoroptik.</li></ul>
WC:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gäste-WC,</li><li>• braune Bodenfliesen, weiße Wandfliesen halbhoch,</li><li>• gepflegter Zustand.</li></ul>
Flur:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Parkettboden,</li><li>• keine natürliche Belichtung,</li><li>• Belichtung durch Spots an der Decke.</li></ul>
Elternschlafzimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Großer Einbauschränk in hochwertiger Ausführung,</li><li>• Terrassentür mit Zugang zu kleinem Balkon,</li><li>• hochwertiger Parkettboden,</li><li>• gute natürliche Belichtung.</li></ul>
Balkon Elternschlafzimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleiner, dem Elternschlafzimmer zugeordneter Balkon,</li><li>• einfache Ausführung,</li><li>• Geländer und Boden aus Holz,</li><li>• sichtbare witterungsbedingte Abnutzung.</li></ul>
Schlafzimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Parkettboden mit normalen Gebrauchsspuren,</li><li>• Wände weiß gestrichen,</li><li>• gute natürliche Belichtung.</li></ul>
Bad:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Badezimmer mit Badewanne,</li><li>• separate Dusche mit Glasabtrennung,</li><li>• Doppelwaschbecken,</li><li>• großer an der Wand befestigter Spiegel,</li><li>• Boden mit hell gefliest,</li><li>• Wände halbhoch mit weiß gefliest, oberer Abschluss zur verputzten und gestrichenen Wandfläche mit beigefarbenen Mosaiksteinen,</li><li>• natürliche Belichtung durch Fenster.</li></ul>
Dachterrasse:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sehr große moderne Dachterrasse mit Festungsblick und Rundumblick auf die Tiroler Bergwelt,</li><li>• Bodenbelag aus großformatigen hochwertigem Material in Natursteinoptik,</li><li>• Teilweise unterbrochen aufgrund der Oberlichter unterer Geschosse,</li></ul>

---

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

- Teilweise überdachter Bereich mit Deckenspots sowie weiterer überdachter Bereich mit Markisenkonstruktion,
- niedrige Brüstung mit zusätzlichem Abschluss aus Milchglaselementen als Sicht und Witterungsschutz.

Keller/Lager:

- Wände und Decke in Sichtbeton,
- einfache offene Holzregale an der Wand,
- insgesamt einfacher, zweckmäßiger Zustand.

### 3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Weitgehend funktionaler Grundriss.

Belichtung und Besonnung:

Alle Räume (außer der Flur, WC und Wirtschaftsraum) verfügen über eine überwiegend gute natürliche Belichtung.

Baumängel / Bauschäden / rückgestaute Instandhaltungsarbeiten:

Die Wohnung selbst befindet sich augenscheinlich in einem sehr gepflegten und sehr ordentlichen Erhaltungszustand. Wesentliche offensichtliche Baumängel oder Bauschäden waren im Zuge der Besichtigung innerhalb der Wohnung selbst nicht erkennbar.

Für das Gesamtobjekt bestehen laut Unterlagen der Eigentümergemeinschaft jedoch mehrere Instandhaltungs- und Sanierungsthemen (siehe oben), insbesondere betreffend Brandschutzklappen, Lüftungsanlage, Sicherheits- und Notbeleuchtung, Fassadenbereiche und Tiefgaragensäulen. Die bestehende WEG-Rücklage von rund 60.000,- Euro reicht für die Behebung aller Mängel/Schäden nicht aus; zur Finanzierung der Erstmaßnahmen wurde ein Baukonto über 300.000,- Euro vorgesehen. Der auf die Einheit B7 samt TG 61 und TG 62 entfallende Anteil beträgt ca. 5.500,- Euro exkl. Bankzinsen.

Darüber hinaus besteht ein weiteres Kostenrisiko für noch nicht abschließend bezifferbare Maßnahmen s.o.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „guten“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben.

### 4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt). Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden (vgl. Ausführungen oben).

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung und der generellen Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erscheint die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers mit gehobenen Ansprüchen (zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnbedarfs) als vordringlich anzunehmen. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz scheidet angesichts der fehlenden

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

---

Freizeitwohnsitzwidmung jedenfalls aus.

---

Beschreibung und Zustand der  
Außenanlagen:

Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter  
Außenbereich im Bereich der Straße/Zufahrt.

Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in  
einem gepflegten Zustand.

---

---

## F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

---

für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Wohnung Top B7 (inkl. mitparifizierte Tiefgaragenabstellplätzen 61 & 62, sowie einen Kellerabteil), in A-6330 Kufstein, Kaiserbergerstraße 4+8 // Kronthalerstraße 2-4, zum Wertermittlungstichtag: 5. März 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 Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

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

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

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

*„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“* (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

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

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

## 2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 2026.

## 3. Bodenwertermittlung

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

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

Abweichungen des bewerteten Grundstücks von den Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, 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 absetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bauungsabschläge verzichtet. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der WEG-Struktur die aktuelle Ausnutzung dauerhaft zu unterstellen.

Die Bodenpreise sind in der Region als auch im Bezirk Kufstein in den letzten Jahren – zumindest bis Mitte 2022 – massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
 Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
 Juni 2026

Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren bereits wieder deutlich rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar vorübergehend leicht verbessert, jedoch zog zuletzt bereits das langfristige Zinsniveau wieder an. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die jüngsten geopolitischen Entwicklungen und anhaltend schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen (insb. Angst vor Rückkehr erhöhter Inflationsraten) sprechen auch für ein weiterhin in 2026 anhaltend schwieriges Umfeld für Immobilieninvestitionen.

Die maximalen Werte für voll erschlossene unbebaute Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, betragen für den Bereich in Kufstein zum Stichtag teilweise bis zu über 2.000,00 Euro/m<sup>2</sup> Grundfläche. Dieser Preis wird jedoch nur für erstklassige Top-Grundstücke in sehr guter Wohnlage erzielt.

Für die vorliegende Bewertung konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2024 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende vier konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

<b>Vergleichstransaktionen - Grundstücke</b>				
	<b>Transaktion 1</b>	<b>Transaktion 2</b>	<b>Transaktion 3</b>	<b>Transaktion 4</b>
<b>Jahr des Abschlusses</b>	2025	2024	2025	2025
	10.01.2025	11.12.2024	09.12.2025	15.05.2025
<b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>	608	603	527	500
<b>Gst.</b>	189/25	189/27	525/3	.435
<b>EZ</b>	2351	2350	1238	253
<b>Widmung</b>	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Kerngebiet (§ 40 III TROG)
<b>TZ</b>	TZ 639/2025	TZ 404/2025	TZ 443/2026	TZ 2292/2025
<b>Kommentare</b>	Lastenfrei	Lastenfrei	Altbestand (abbruchreif)	Altbestand (abbruchreif)
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	1.200.000 €	940.000 €	650.000 €	1.037.500,00 €
<b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	1.973,68 €	1.558,87 €	1.233,40 €	2.075,00 €

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
 Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
 Juni 2026

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Kufstein rund 2.200,00 Euro/m<sup>2</sup> für angemessen** (Widmung Kerngebiet). Hierbei wurde insbesondere die sehr zentrale Lager und die extrem hohe Ausnützung des Grundstücks (Baudichte) positiv berücksichtigt.

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

Im vorliegenden Fall muss eine **Dienstbarkeit von ca. 200 m<sup>2</sup>**, im nördlichen Bereich des Grundstücks berücksichtigt werden (vgl. Abbildung im Anhang). Diese Belastung wird mit einer **Wertminderung von 10 %** (auf die belastete Fläche) bewertet. Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist.

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m <sup>2</sup>	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert (korrigiert)
Bodenwert – Bauland (unkorrigiert)	100%	2.700	2.200,00 €	5.940.000,00 €
Abschlag <b>Dienstbarkeit des Gehens &amp; Fahrens</b>	10%	200,75	2.200,00 €	-44.165,00 €
<b>Bodenwert (korrigiert)</b>		2.700	2.183,64 €	5.895.835,00 €

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **5.895.835,- Euro** (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (384/22.480 Anteile) von rund **100.711,- Euro**. Trotz des hohen Bodenwertes ist aufgrund der geringen Nutzwertanteile bei gleichzeitiger sehr hoher Baudichte der resultierende Grundkostenanteil je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche als moderat zu bezeichnen.

## 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 „neuwertigem (Zustand) ab 50 m<sup>2</sup>“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 13,69 Euro/m<sup>2</sup>/p.M. bis hin zu 14,94 Euro/m<sup>2</sup>/p.M. für „sehr gute“ Wohnlagen (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 (insgesamt konnten 30 Wohnungsangebote in Kufstein erhoben werden) notieren in einer Bandbreite von rd. 12,- €/m<sup>2</sup> bis 23,- €/m<sup>2</sup> p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten). Die überwiegende Zahl der erhobenen Angebote bewegt sich im Bereich von etwa 17,- €/m<sup>2</sup> bis 19,50 €/m<sup>2</sup> p.M., womit sich in diesem Segment eine deutliche Markthäufung erkennen lässt. Angebote im unteren Bereich von unter 13,- €/m<sup>2</sup> p.M. konnten hingegen nur vereinzelt festgestellt werden und betreffen tendenziell einfachere bzw. weniger hochwertige Objekte oder Lagen. Das obere Ende der Bandbreite wird naturgemäß durch hochwertig ausgestattete Wohnungen, teils in zentraler Lage, in Neubauqualität bzw. mit besonderen Ausstattungsmerkmalen wie Penthouse-Charakter, großzügigen Terrassen oder Festungsblick geprägt. Insgesamt ergibt sich für den Wohnungsmietmarkt in Kufstein auf Basis der erhobenen Angebote für die bewertungsgegenständliche Wohnung ein markttypisches Niveau von rund **bis 21,50 €/m<sup>2</sup> p.M.** (nettokalt).

Aktuelle Mietangebote für Tiefgaragenstellplätze – in Kufstein konnten insgesamt nur drei Angebote erhoben werden – notieren in einer Bandbreite von rd. 90,00 € bis 115,00 € pro Monat (nettokalt).

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m <sup>2</sup> (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m <sup>2</sup> /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top B7	148,52	0,00	21,50	21,50
2	Tiefgaragenstellplatz TG61	1 St.	0,00	110,00	110,00
3	Tiefgaragenstellplatz TG62	1 St.	0,00	110,00	110,00

**Positiv** ist im gegenständlichen Fall die insgesamt gehobene Ausführung (u.a. Aufzug, luxuriöse Ausführung und Materialien, Penthouse, extrem große Dachterrasse, sehr hohe Raumhöhe im Dachgeschoss etc.) sowie die umfangreichen Balkonflächen und die Lage im Dachgeschoss anzumerken. Ebenso befindet sich die Wohnung in einer sehr zentralen Lage. Die Ausblicke sind exzellent. Im Preis für die Nettokaltmiete der Wohnung ist auch bereits das großzügige Kellerabteil (direkt angrenzend an die Stellplätze) sowie die Dachterrasse und der Balkon mit abgegolten.

**Negativ** ist anzumerken, dass die Wohnung selbst zwar eine gehobene bis exklusive Ausführung aufweist, das Gebäude in seiner Gesamterscheinung jedoch eher einer durchschnittlichen, funktionalen Wohnhausanlage/ bzw. Mischnutzung entspricht.

Die resultierende Miete ist sehr hoch, reflektiert jedoch auch die große Dachterrasse und sonstige Nebenflächen bereits.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Das Kellerabteil ist mit der Miete abgegolten und wird nicht separat betrachtet. Selbiges gilt für den vorhandenen Balkon und insb. die große Dachterrasse, der mit dem (hohen) Hauptmietzins der Wohnung abgegolten sind. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

### 4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 4,50 % 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. 12,41 Euro/m<sup>2</sup> p.a. für die Wohnung) 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 2,00 % der Jahresroherträge gewählt.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **6,50 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich somit im marktüblichen Rahmen.

#### 4.4. Liegenschaftszinssatz

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

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Wohn- und Geschäftshaus in Kufstein in sehr zentraler Lage und der darin enthaltener Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse und Festungsblick) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

**2,75 %**

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.<sup>6</sup>

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
<b>Basiszinssatz [%]:</b>	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnliegenschaft	2,75 %
<b>Anpassungen [%]:</b>	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,05 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
<b>Summe/angepasster LSZ [%]</b>		<b>2,80 %</b>

### 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	2001
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	55
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Geringfügige Verlängerung aufgrund der o.g. Erstmaßnahmen an der Gebäudesubstanz.	2
<b>Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]</b>	Summe	<b>57</b>

### 4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines

<sup>6</sup> Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beed. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

angepassten Liegenschaftszinssatzes von 2,80% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 57 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

**Wert: 28,31**

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

#### 4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

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 ein Abschlag von **5.500,- Euro für die rückgestaute Instandhaltung** (vgl. Ausführung von oben) veranschlagt.

#### 4.8. Ergebnis der Ertragswertermittlung (ohne Zubehör)

<b>Ertragswert</b>	<b>Angaben in Euro:</b>
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	40.958,16
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.662,28
in v. H. der Jahresroherträge	6,50%
<b>Reinertrag pro Jahr</b>	<b>38.295,88</b>
Reinertrag des Bodens pro Jahr	2.819,93
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	35.475,94
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	2,80%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	57
Vervielfältiger [Zahl]	28,31
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	35.475,94
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-5.500,00
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>998.974,16</b>
Bodenwert	100.711,77
<b>Ertragswert gesamt</b>	<b>1.099.685,93</b>

## 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, welche 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 bzw. **Flächenbezüge wie im vorliegenden Fall bspw. die Nutzfläche** sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup> (§ 6 (3) LBG). Die Nutzfläche wird hier anhand der Angaben gem. Nutzwertgutachten angesetzt und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert. 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 somit vielmehr von den **fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag** ausgegangen, die gewöhnlich für derartige (gehobene bis hochwertige) Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> 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 ebenfalls im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Herleitung der Baukosten anhand der vom **österreichischen Sachverständigenverband publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten (DI Popp; Stand Q1/25)<sup>7</sup> für eine gehobene bis hochwertige Bauausführung**. Diese betragen gem. Tabellenwert (Tirol, hochwertige Ausstattungsqualität) **4.500,00 Euro/m<sup>2</sup>** (brutto, inkl. Baunebenkosten). Entsprechend der hochwertigen Ausführung erfolgt dieser Ansatz für beide Geschosse (DG, OG). Hierbei sind die hohe Raumhöhe im DG sowie die weiteren Zubehörflächen, also auch die Indexierung seit der letzten Feststellung der Herstellkosten nach Popp ausreichend zu berücksichtigen, weshalb wir einen 20-prozentigen Aufschlag auf den o.g. Wert für gerechtfertigt halten. Weitere Zuschläge erscheinen nicht sinnvoll, zumal die gesamthafte Ausführungsqualität der WEG-Anlage nicht der der bewertungsgegenständlichen Wohnung entspricht und ebenso einfließen muss.

**Für die TG-Stellplätze (40 %), Keller (50 %) sowie die Balkon-/Terrassenflächen (60 %) erfolgt ein reduzierter Ansatz der „vollen“ Herstellungskosten** entsprechend einschlägiger Kostenkennwerte.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Baunebenkosten sind im obigen Kostenansatz bereits enthalten, sodass diesbezüglich kein gesonderter Zuschlag zu erfolgen hat.

Die Außenanlagen (begrenzte Grünanlagen, Fusswege, Zufahrten, gepflasterte Bereiche, etc.) werden mittels adäquaten Zuschlages **i.H.v. 3,5 %** der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Weitere besondere Bauteile existieren nicht.

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

<sup>7</sup> 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; Diese Empfehlungen für Herstellungskosten umfassen dabei auch die Umsatzsteuer.

### Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

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 und Bauschäden

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

#### 5.5. Ergebnis der Sachwertermittlung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
NF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig)	316,61
<b>Herstellungskosten (inkl. BauNK)</b>	<b>1.310.158,80</b>
Baunebenkosten	0,00
Außenanlagen	45.855,56
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.356.014,36
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-389.854,13
Abschläge	-5.500,00
Zuschläge	0,00
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>960.660,23</b>
Bodenwert	100.711,77
<b>Sachwert gesamt</b>	<b>1.061.372,00</b>

Die Ergebniswerte der Sachwertermittlung notieren somit leicht (ca. 3,5 %) unter den Resultaten der Ertragswertberechnung.

## 6. Verkehrswert

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 Sachwertwertermittlung orientieren.

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-)begründeten Mischung aus Sach- und Ertragswert abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen 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.<sup>8</sup>

Der **Sachwert** der bewertungsgegenständlichen Wohnung inkl. der mitparafizierten Stellplätze (exkl. Zubehör; exkl. Inventar) wurde mit (gerundet) **1.061.000, - Euro** festgestellt.

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

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.),
- Sehr große Wohnung mit absolut hohem Preisniveau und damit nur begrenzter potenzieller Käuferschicht im aktuellen Marktumfeld,
- Restrisiken hinsichtlich verschiedener weiterer Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die über die bestehende Rücklage so wie bereits quantifizierte Erstmaßnahmen ggf. hinausgehen s.o.

<sup>8</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

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

**i.H.v. 5,00 %**

in Ansatz gebracht (Betrag, gerundet: 53.000, - Euro). Der Abschlag wird aufgrund der sehr guten Lage und Aussicht in Bezug auf die resultierende Höhe begrenzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die **Liegenschaft Wohnung Top B7** in A-6330 Kufstein, Kaiserbergstraße 4+8 / Kronthalerstraße 2-4, wird zum Wertermittlungsstichtag 5. März 2026 mit (gerundet)

**1.008.000,-- Euro**

(in Worten: eine Million achttausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag 5. März 2026 mit (Zeitwert; gerundet)

**27.300,- Euro**

(in Worten: siebenundzwanzigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

## **7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen**

Der ermittelte Verkehrswert (unbelastet!) entspricht einem Wert von rd. 6.800, - Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche und bereits inkl. zwei (!) Stellplätzen sowie der extrem großen Terrasse und bei einem Objekt mit Penthouse-Charakter).

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen im (gesamten!) Bezirk Kufstein für einen sehr guten Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 3.500 (normale) und 5.000 Euro/m<sup>2</sup> (sehr guter Lage). Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Auch ist hierin nicht die exzellente Lage, große Dachterrasse, inkludierte Stellplätze etc. reflektiert.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2024-2025 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2024-2025) vier Eigentumswohnungen im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert, dabei handelt es sich um Wohnungen, die deutlich kleiner sind als die bewertungsgegenständliche Wohnung B7. Je nach Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen für Wohnungen in einer Größenordnung von rd. 4.500 Euro/m<sup>2</sup> bis ca. **6.800 Euro/m<sup>2</sup>**. Die Vergleichstransaktionen hatten mindestens immer einen Autoabstellplatz inkludiert.

**Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote** von Eigentumswohnungen in der Stadt Kufstein bewegt sich derzeit in einer breiten Bandbreite. Im unteren bis mittleren Segment marktgängiger Bestandswohnungen liegen sichtbare Angebote bei rd. 4.100, - Euro/m<sup>2</sup> bis rd. 4.600, - Euro/m<sup>2</sup>. Neubau- und Projektangebote beginnen vielfach bei rd. 5.500, - Euro/m<sup>2</sup> bis 5.900, - Euro/m<sup>2</sup>, während **hochwertigere Neubauwohnungen** im Bereich von rd. 7.200, - Euro/m<sup>2</sup> bis rd. 7.600, - Euro/m<sup>2</sup> liegen. Einzelne Spitzenangebote reichen jedenfalls bis ca. 11.000, - Euro/m<sup>2</sup>. **Hierbei handelt es sich um Top neuwertige Eigentumswohnungen mit großen Dachterrassen und sehr gutem Ausblick (Stellplätze sind oft separat zu erwerben).** Insgesamt ist die hohe Angebotsdichte auffällig, Anfang Mai 2026 waren rund 130 einschlägige Inserate am Markt verfügbar. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den angegebenen Preisen um unverhandelte Angebotspreise handelt und sohin v.a. in der aktuellen Marktlage für potenzielle Kaufinteressenten ein erheblicher Verhandlungsspielraum bestehen kann.

**Der hier ermittelte Wert kann somit anhand von Marktdaten plausibilisiert werden. Es handelt sich bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt um eine Top-Wohnung (Penthouse) mit sehr (!) großer, einzigartiger Dachterrasse, hohen Räumen im DG, bereits zwei Autoabstellplätzen etc. Dennoch ist zu beachten, dass die WEG-Anlage insgesamt zwar sehr zentral liegt, jedoch weniger repräsentativ in den Allgemeinbereichen ist. Auch stehen aufgrund des fortgeschrittenen Alters in Zukunft weitere (teilweise nicht abschließend quantifizierbare Instandhaltungsmaßnahmen) an.**

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

---

## 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, 09.06.2026



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

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

© Urberschutz, 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: Kufstein im Bundesland Tirol (tiris online, v. 17.03.2026)

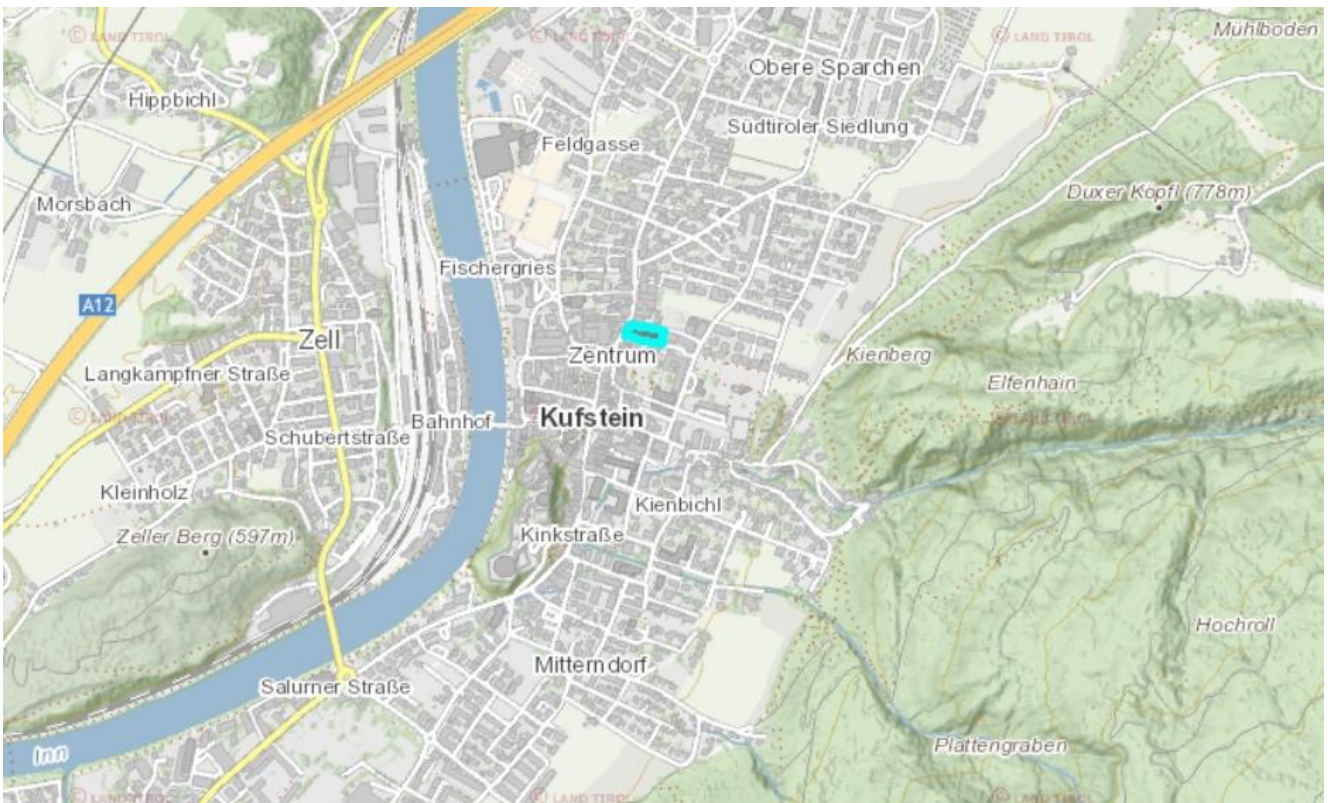


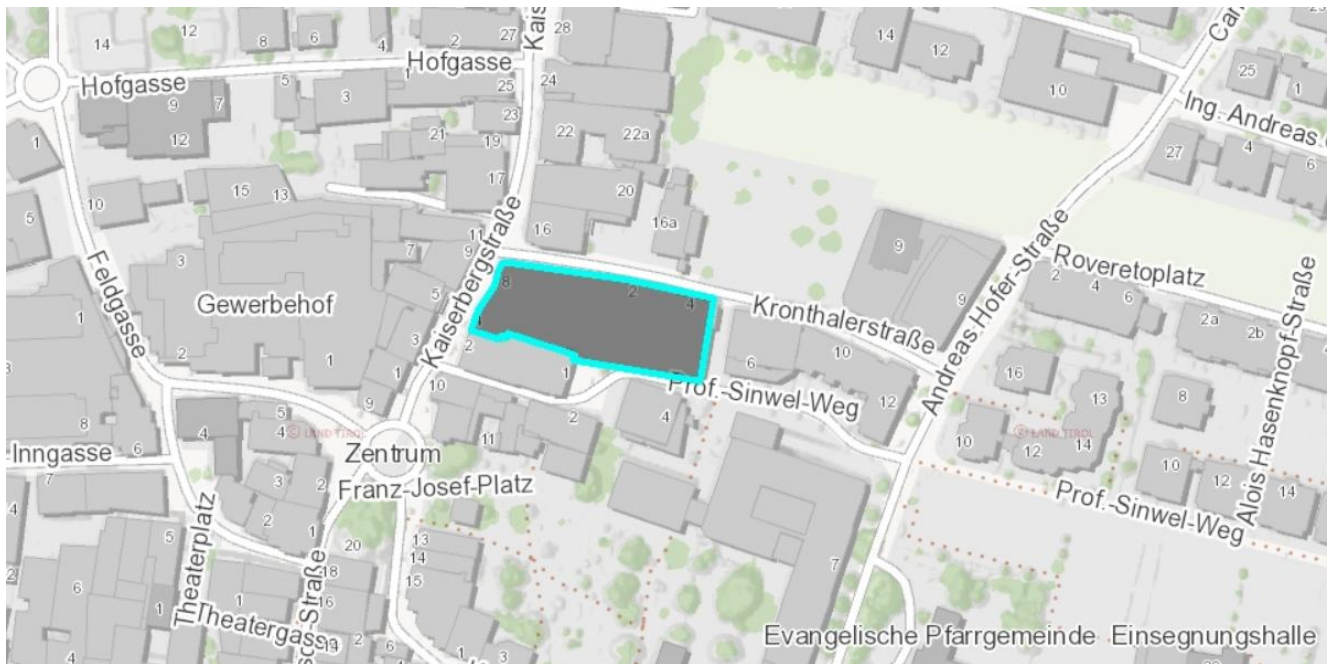
Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Kufstein (tiris online, v. 17.03.2026)

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 17.03.2026)*



*Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 17.03.2026)*

## Katastralmappenauszug



*Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 17.03.2026)*

## Flächenwidmungsplan

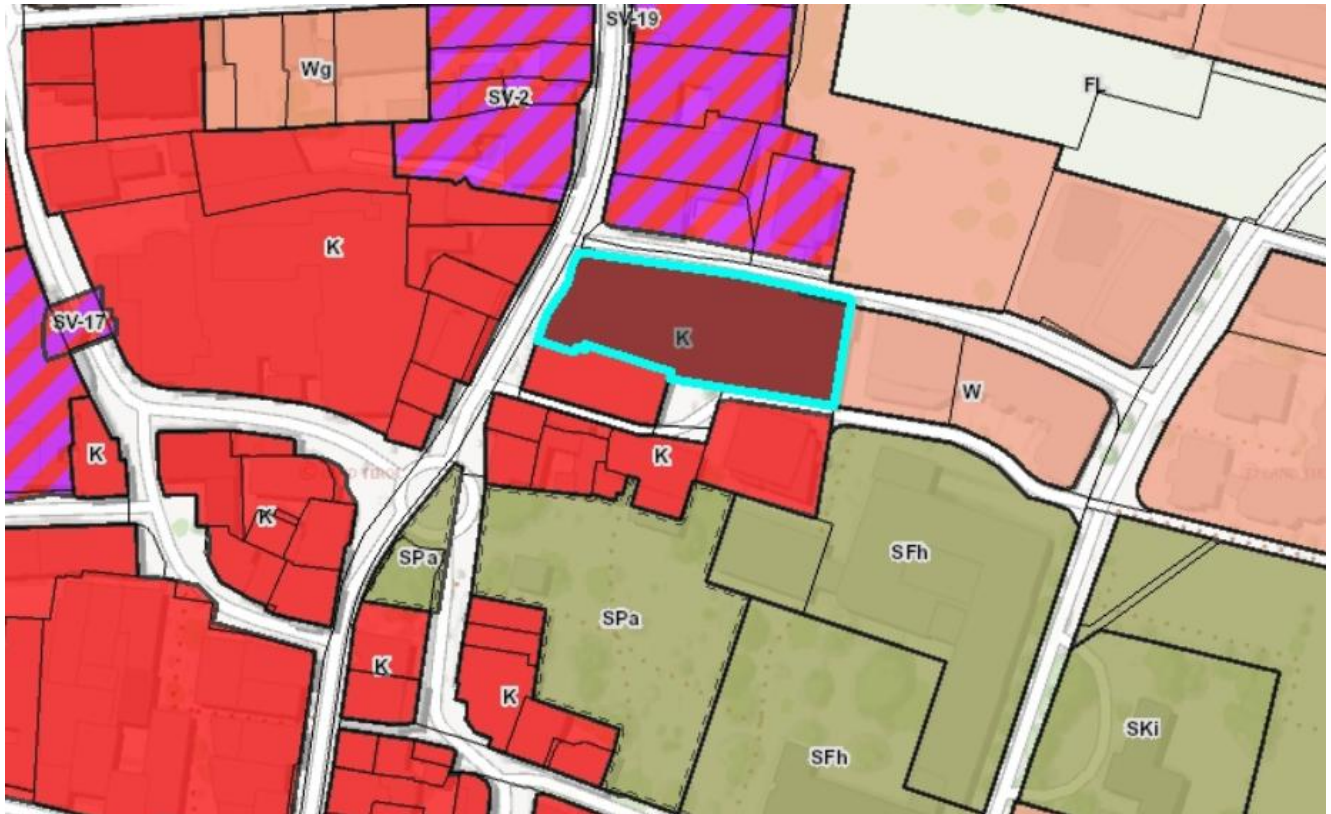


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 17.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

## Gefahrenzonendarstellung



Abbildung 7: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 17.03.2026)



Abbildung 8: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 17.03.2026)

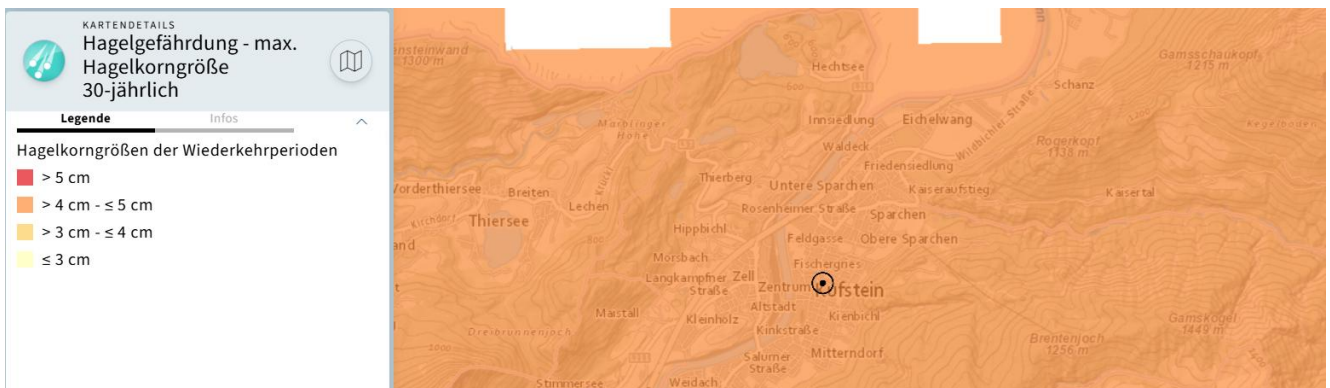


Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 17.03.2026)

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

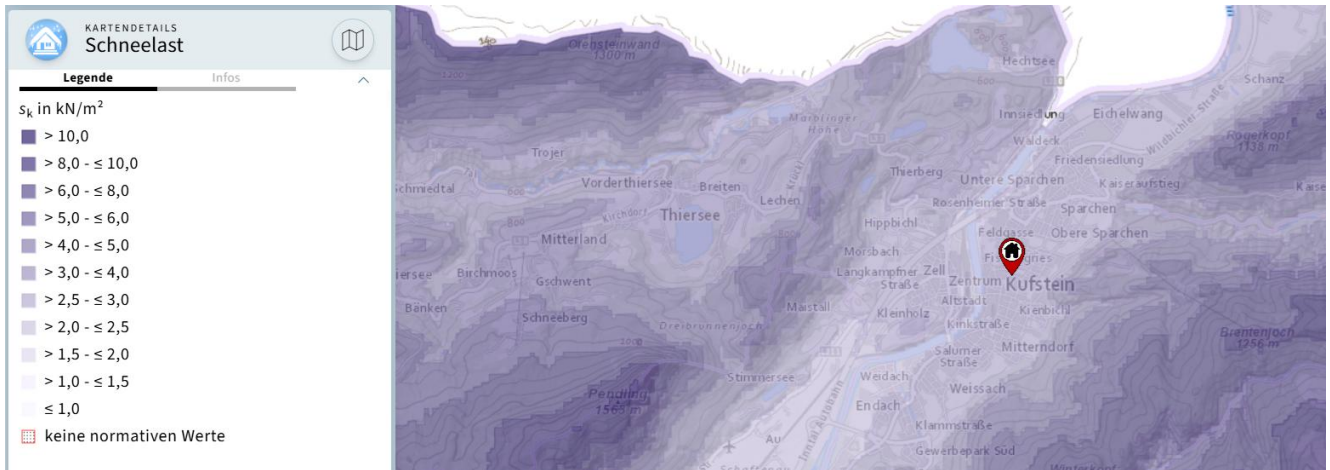


Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 17.03.2026)

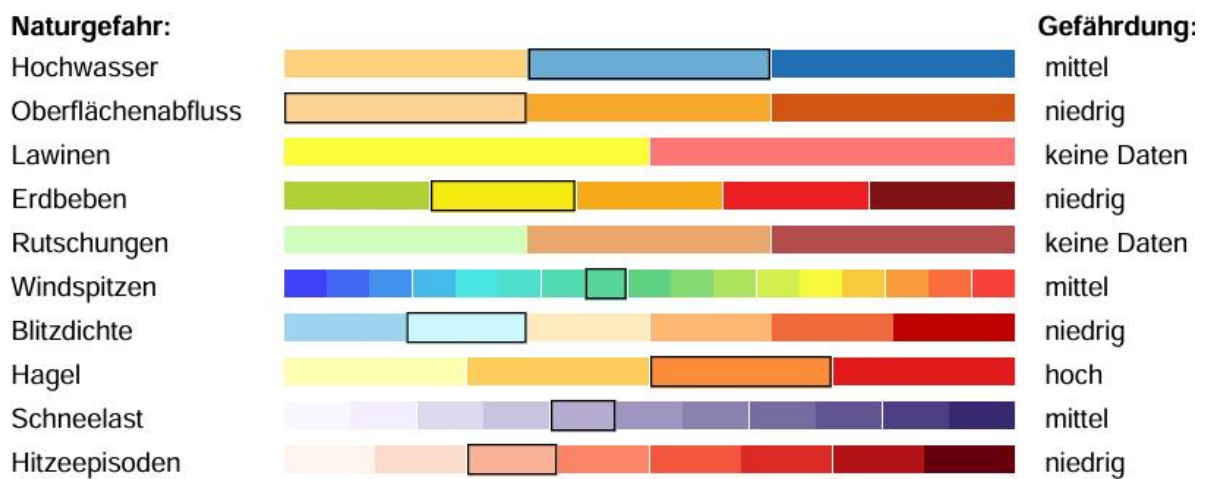
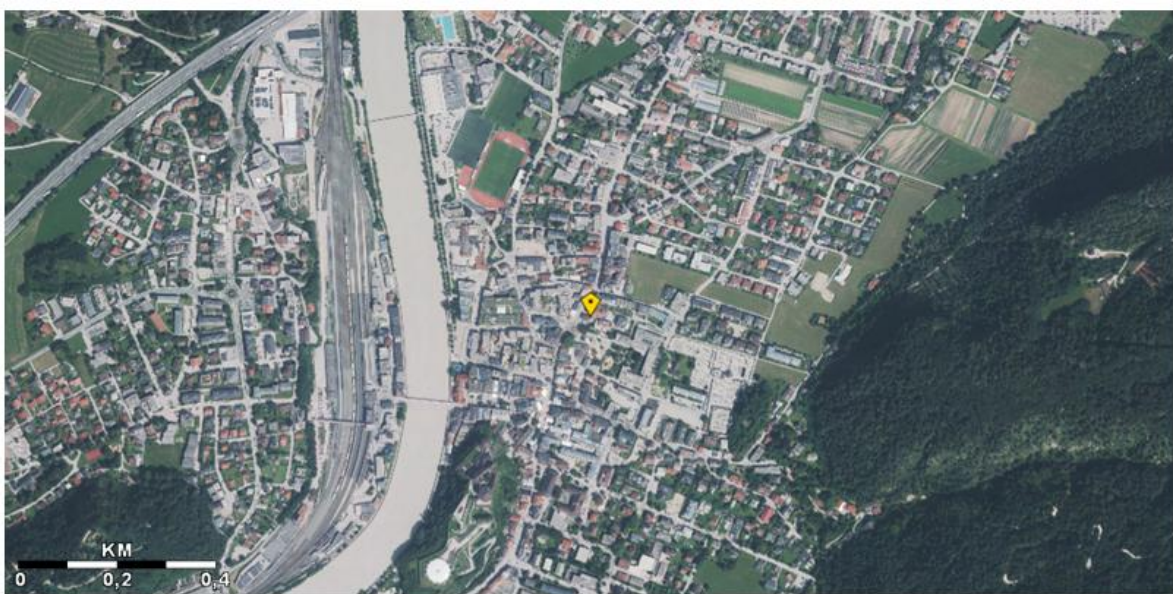


Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 17.03.2026)

Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83008 Kufstein EINLAGEZAHL 77  
 BEZIRKSGERICHT Kufstein

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 174 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 493/2026  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
30/1	G GST-Fläche *	2700	
	Bauf.(10)	2582	
	Bauf.(20)	84	
	Sonst(50)	34	Kaiserbergstraße 4 Kronthalerstraße 4 Kaiserbergstraße 8 Kronthalerstraße 2

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 14 a Stand 1915 1243/1989 2478/1989 340/1990 5302/1994 5413/1995 1853/2000  
 792/2001 Recht des Fahrens auf Gst 33/1 in EZ 384 Gst .512/1 in EZ  
 1813  
 b 4642/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 76  
 15 a 4645/2001 Recht des Gehens und Fahrens in EZ 2052 für Gst 30/1  
 16 a 4646/2001 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 34/3 in EZ 1957  
 18 a 3194/2002 Recht der Mitbenützung des Stiegenhauses, der Führung von  
 Installationsrohren und Abluftkanälen sowie Errichtung und Erhaltung  
 eines Spaliergitters in EZ 1619

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 174 ANTEIL: 384/22480  
 Friedrich Obholzer  
 GEB: 1958-10-01 ADR: Prof. Schlosser-Str. 35, Kufstein 6330  
 a 4643/2001 2316/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top B7, Garage 61,  
 Garage 62  
 f 2827/2005 2125/2006 Nutzwertänderung  
 h 4693/2007 IM RANG 3273/2007 Kaufvertrag 2007-08-09 Eigentumsrecht  
 j 2092/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-26

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 6 a 4643/2001 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 19 WEG gemäß XIV. 24.) Nachtrag zum Kauf- und  
 Wohnungseigentumsvertrag 2001-10-11  
 7 a 4644/2001

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

- DIENSTBARKEIT der Führung des Gehsteiges sowie des Gehens und Fahrens auf Gst 30/1 gemäß Punkt VII. Vertrag 2000-08-09 für die STADTGEMEINDE KUFSTEIN (Allgemeinheit)
- 8 a 4644/2001  
REALLAST der Erhaltung von im Straßenkörper auf Gst 30/1 verlegten Leitungen gemäß Punkt XII. Vertrag 2000-08-09 für die STADTGEMEINDE KUFSTEIN
- 9 a 4645/2001  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 30/1 in die, aus der und in der Tiefgarage gemäß Punkt III. Dienstbarkeitsvertrag 2001-08-21 für Gst 30/3 in EZ 2052
- 10 a 4645/2001 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gemäß Punkt IV. Dienstbarkeitsvertrag 2001-08-21
- 11 a 4646/2001  
DIENSTBARKEIT des Gehens und der Mitbenützung eines Personenlifts gemäß Punkt V. (1) Vertrag 2000-11-20 für EZ 1619
- 12 a 4646/2001  
DIENSTBARKEIT das Aufstellen eines Fassadengerüstes gemäß Punkt V. (4) Vertrag 2000-11-20 zu dulden für EZ 1619
- 13 a 4646/2001 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gemäß Punkt V. (3) Vertrag 2000-11-20
- 89 auf Anteil B-LNR 174  
a 1433/2018 Pfandurkunde 2018-04-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--  
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877  
(FN 377291)
- b 1433/2018 Simultanhaftung mit EZ 2052
- 96 auf Anteil B-LNR 174  
a 212/2022 Pfandurkunde 2022-01-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877  
(FN 377291)
- b 212/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 77 KG 83008 Kufstein C-LNR 96  
EZ 2052 KG 83008 Kufstein C-LNR 22
- 97 auf Anteil B-LNR 174  
a 4938/2022 Pfandurkunde 2022-11-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--  
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877  
(FN 377291)
- b 4938/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2052 KG 83008 Kufstein C-LNR 23  
EZ 77 KG 83008 Kufstein C-LNR 97
- 103 auf Anteil B-LNR 174  
a 3011/2025 Urkunde 2025-08-04  
PFANDRECHT vollstr. EUR 42.606,40  
samt 4 % Z aus EUR 56.757,12 von 2024-08-17 bis 2024-12-04,  
4 % Z aus EUR 36.757,12 seit 2024-12-05, 4 % Z aus EUR  
5.849,28 seit 2025-06-19, Kosten EUR 3.110,88 2.160,38 für  
Wetscher GmbH, FN 518140x (9 E 2635/25a)
- b 3011/2025 Simultanhaftung mit EZ 2052
- 104 auf Anteil B-LNR 174  
a 3806/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 948.245,58 samt 7,5 % Z  
seit 2024-01-01 vierteljährlich kapitalisiert lt.  
Beschluss, Kosten EUR 22.817,71 samt 4 % Z seit 2024-04-19,  
Kosten EUR 4.700,68 für

Seite 2 von 3

Abbildung 13: Grundbuchsauszug (2/3) (v. 17.03.2026)

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026

Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877, FN 37729i  
{10 E 138/25b}

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

---

Grundbuch

17.03.2026 13:45:51

---

*Abbildung 14: Grundbuchsauszug (3/3) (v. 17.03.2026)*

## Altlastenkataster

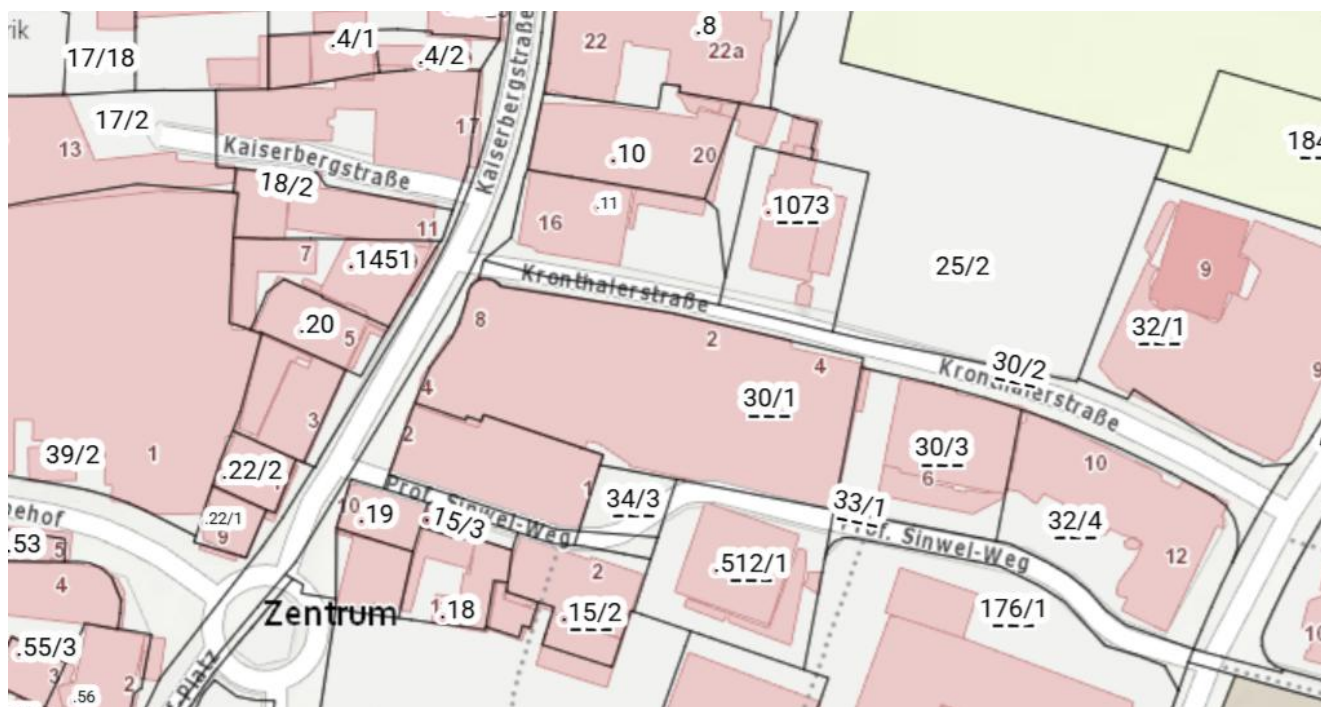


Abbildung 15: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 17.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
Juni 2026









## Leistungsplan Tigas





### Legende - TIGAS

#### TIGAS - Lageplan



##### Erdgas

-  Hochdruckleitung
-  Mitteldruckleitung
-  Niederdruckleitung
-  Leitung nicht in Betrieb
-  Leitung stillgelegt
-  Absperrorgan
-  Marker
-  Station

##### projektierte Rohrleitung Erdgas / Fernwärme *genaue Rohrleitungslage unbekannt*

-  Rohrleitung in Errichtung
-  Rohrleitung in Betrieb




##### Kathodischer Korrosionsschutz

-  KKS Leitung
-  Meßstelle

##### Fernwirkanlage

-  Fernwirkkabel

##### Fernwärme

-  Vorlauf
-  Rücklauf
-  Absperrorgan

##### FTTH



-  Kabelschlauch
-  FTTH Kasten

Abbildung 16: Leistungsplan (TIGAS, v. 17.03.2026)

**Leitungsplan Stadtwerke Kufstein**

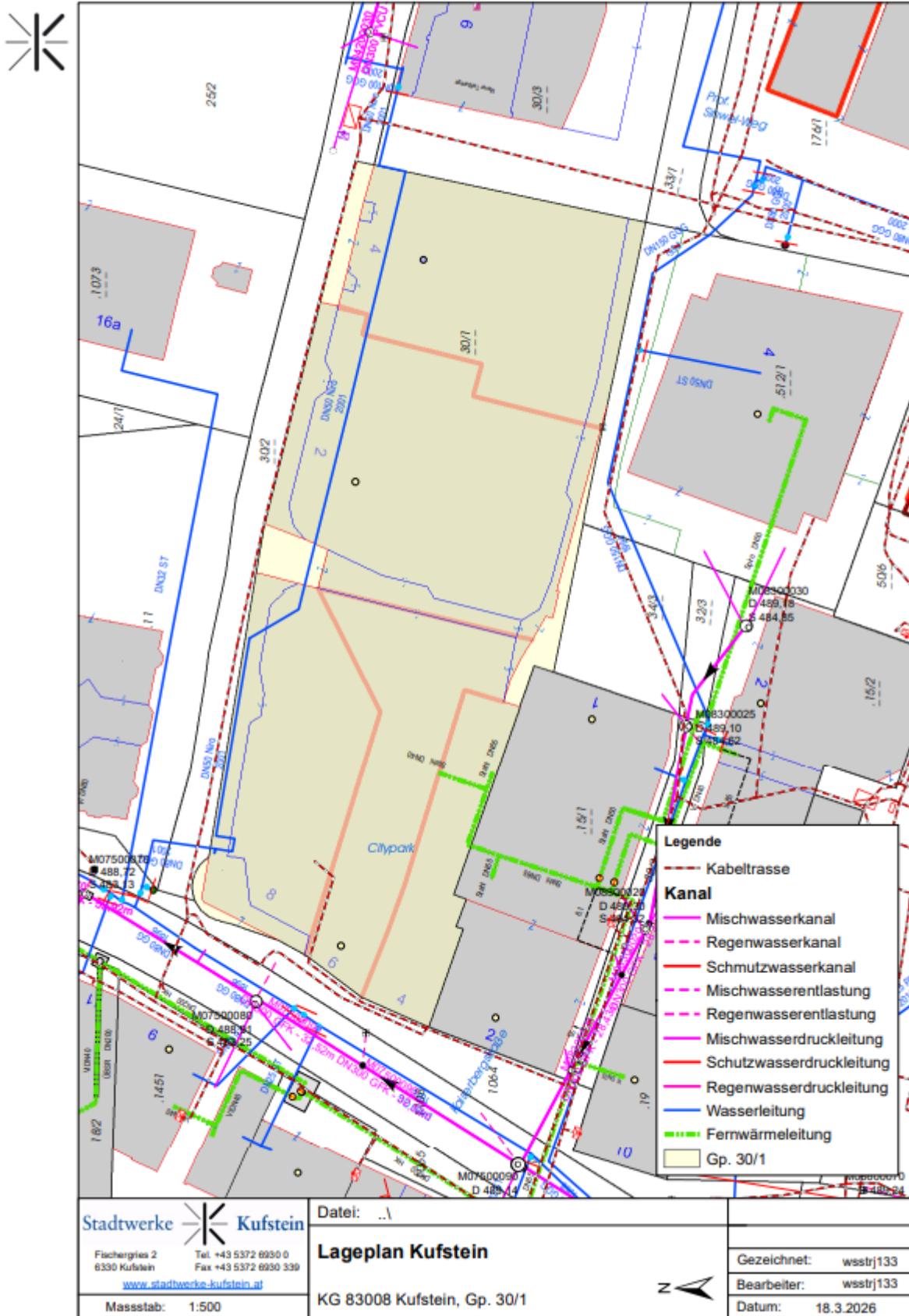


Abbildung 17: Leitungsplan (Stadtwerke Kufstein, v. 18.03.2026)

**Grundrisse und Ansichten**

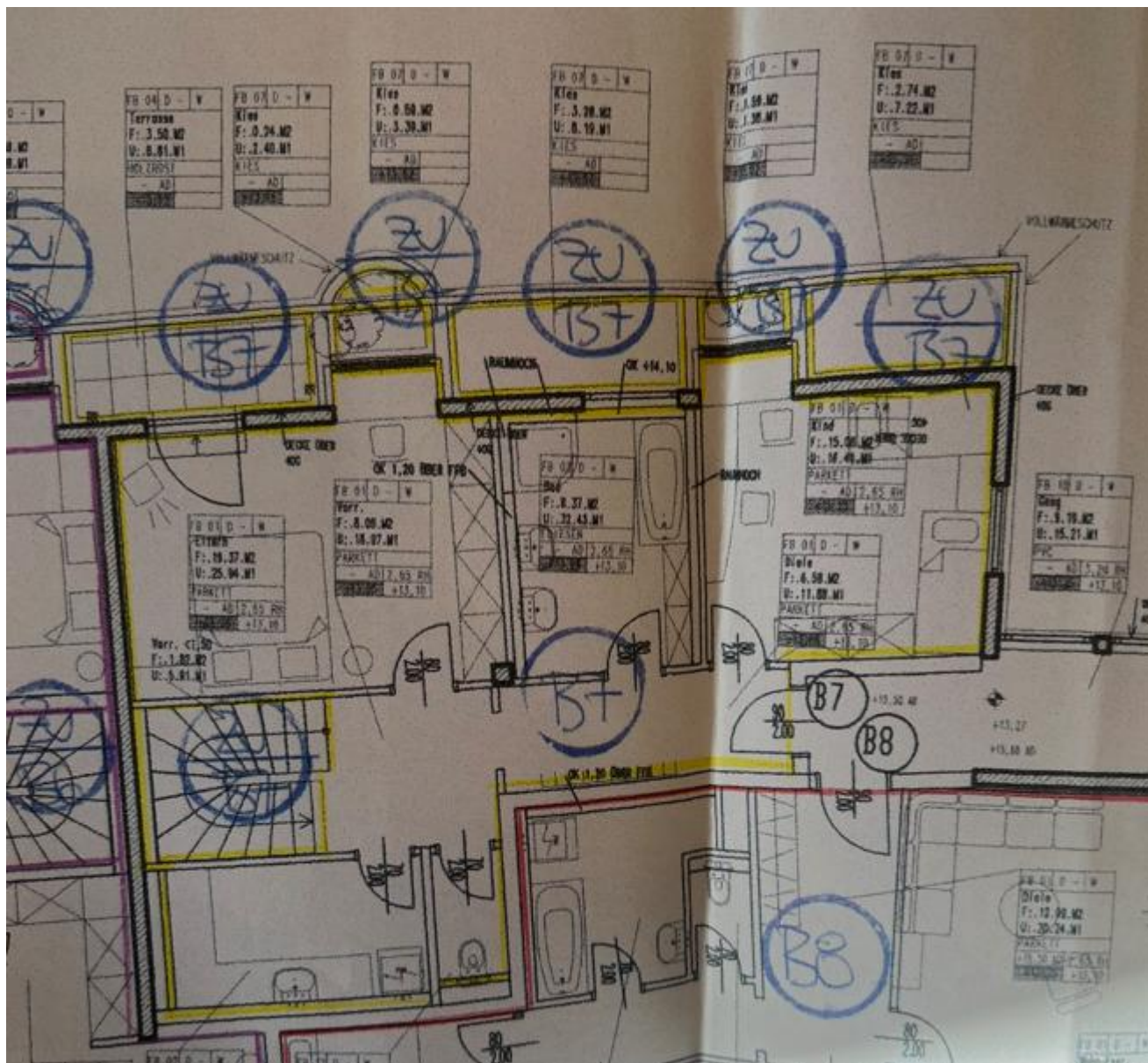


Abbildung 18: Grundriss Top B7 (4. OG)<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Gemäß Parifizierungsgutachten v. 14.05.2001

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

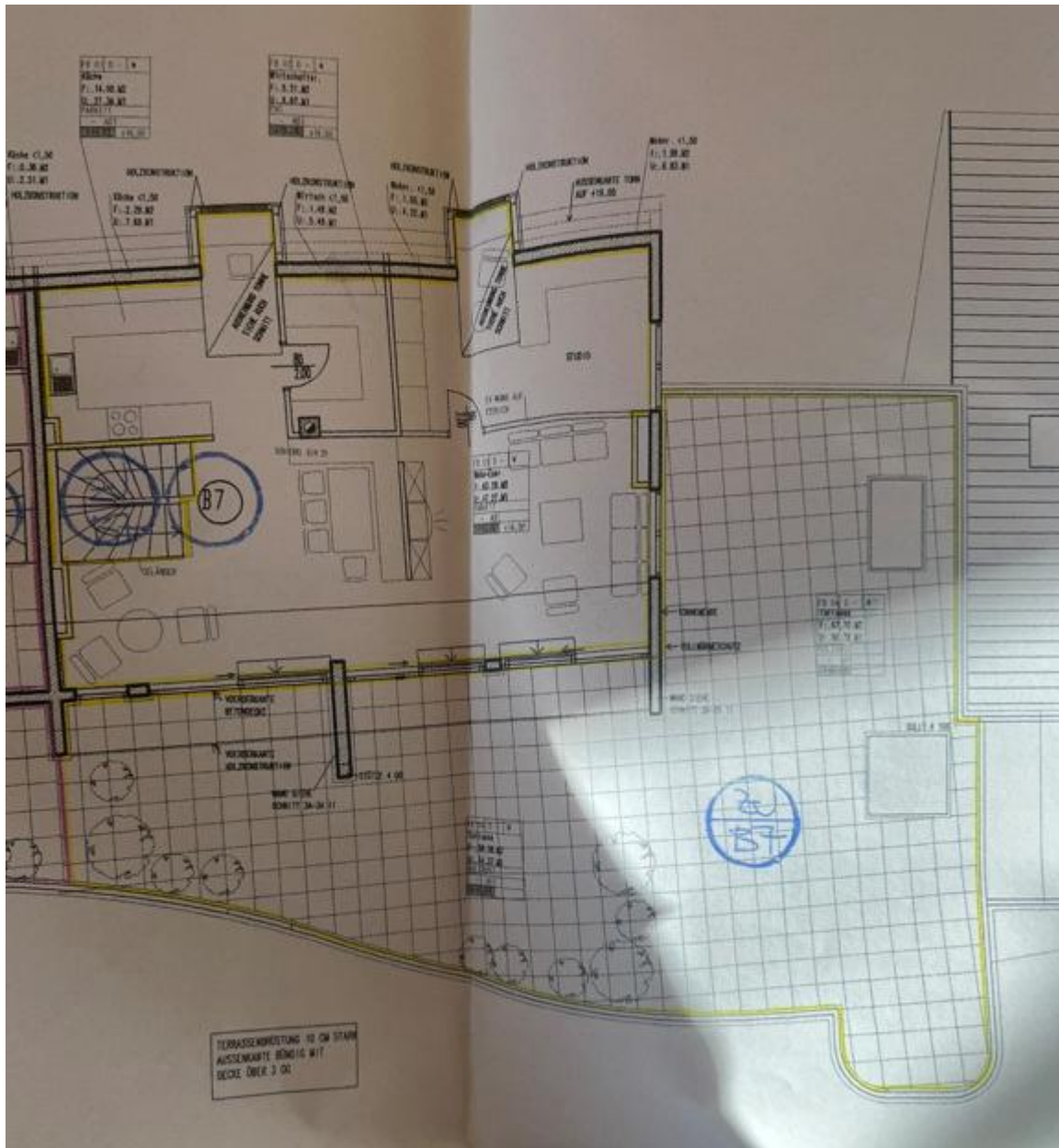


Abbildung 19: Grundriss Top B7 (Dachgeschoss<sup>10</sup>)

<sup>10</sup> Gemäß Parifizierungsgutachten v. 14.05.2001 / Die im Plan ersichtliche Zwischenwand und Verlängerung der Wand ausgehend von der Küche ist in der Realität nicht ausgeführt. Das Wohn-/Esszimmer ist ein sehr großer, offener Raum.

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 20: Ansicht Objekt von Norden und Westen<sup>11</sup>*

<sup>11</sup> Gemäß Einreichplan 28.09.1999

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

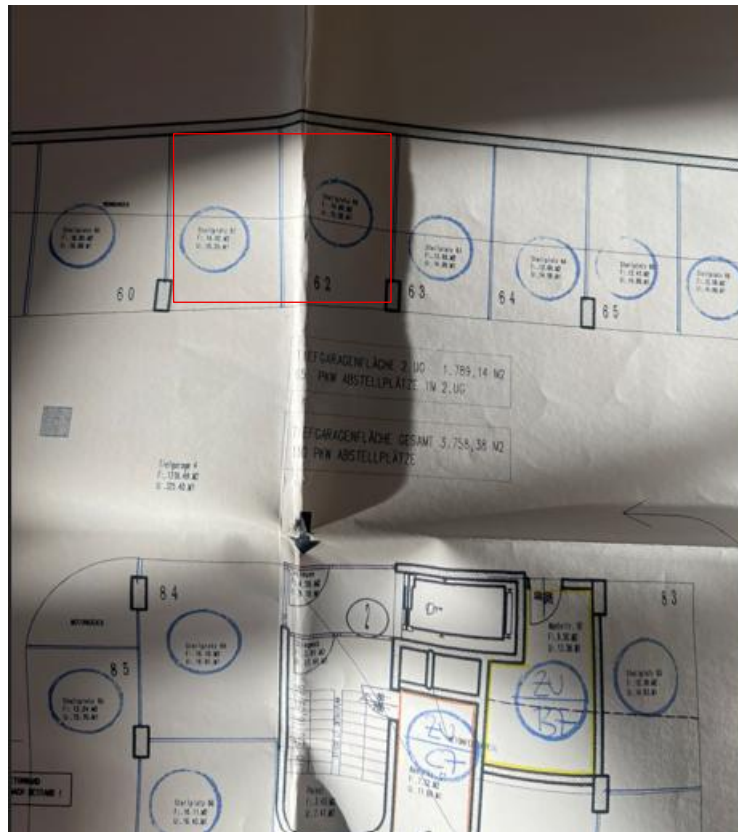


Abbildung 21: Untergeschoss 2 TG 61 + 62<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Gemäß Profizierungsplan v. 14.05.2001

## Verkehrswertgutachten

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

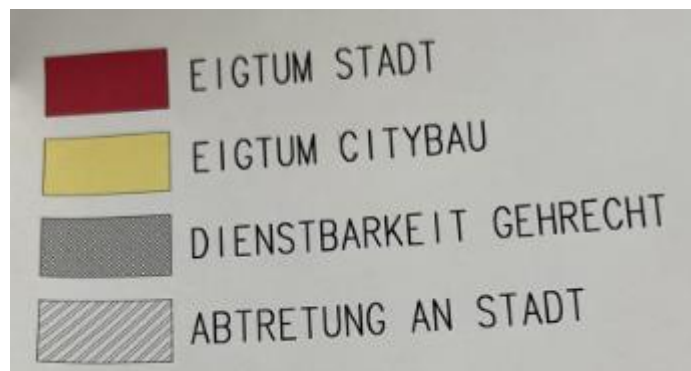
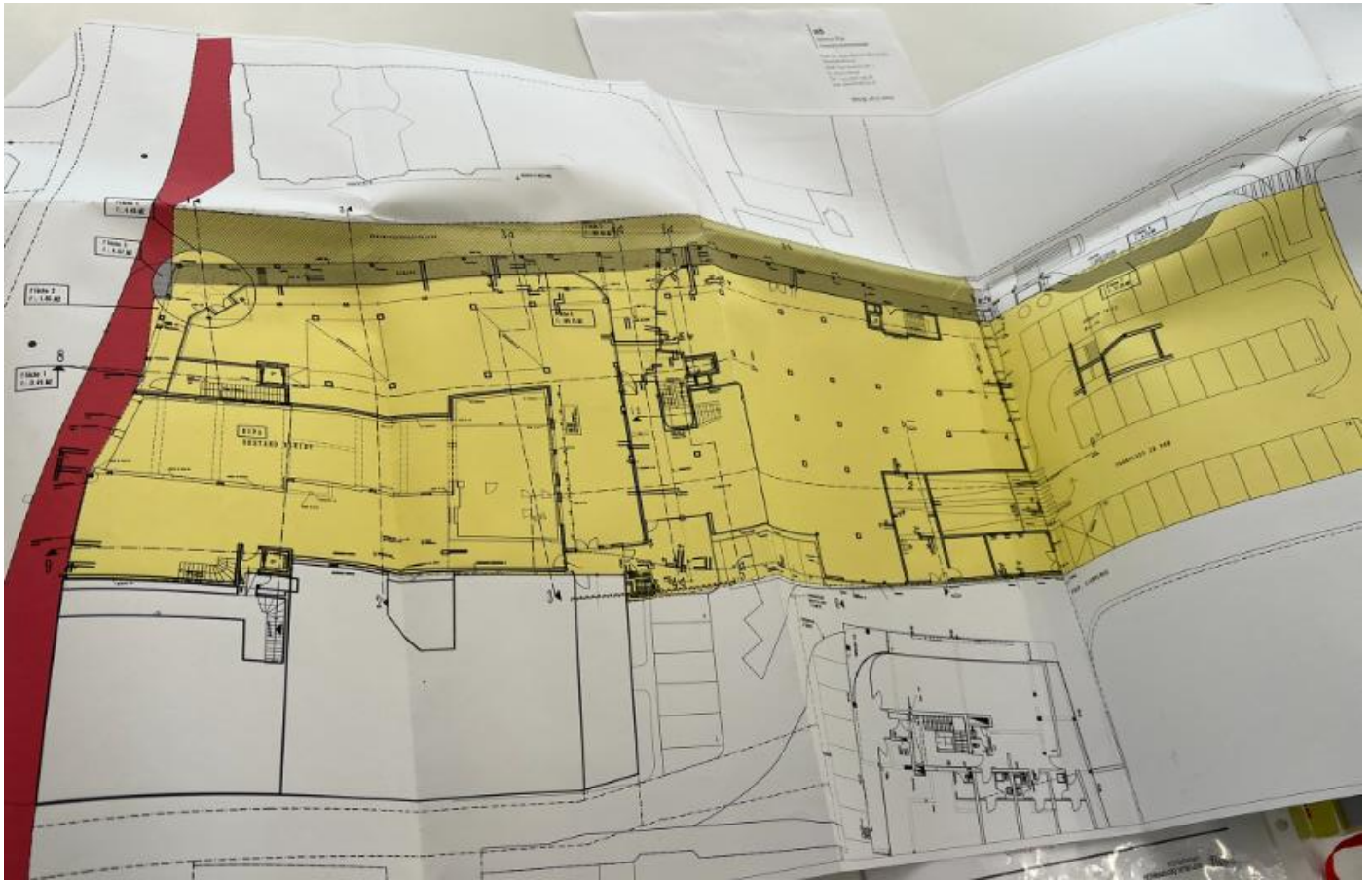
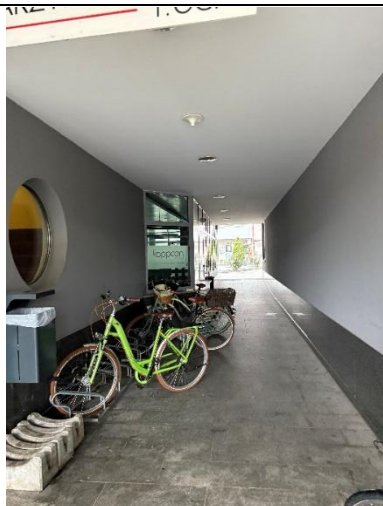


Abbildung 22: Lageplan / Dienstbarkeiten (v. 18.10.1999)

## Bilddokumentation



*Abbildung 23: Eingangsbereich/Durchgang*



*Abbildung 24: Eingangsbereich*



*Abbildung 25: Lift*



*Abbildung 26: Allgemeines Stiegenhaus*



*Abbildung 27: Stiegenhaus / Oberlicht*



*Abbildung 28: Stiegenhaus*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 29: Stiegenhaus*



*Abbildung 30: Stiegenhaus*



*Abbildung 31: Detailbetrachtung Ausgang zur Dachterrasse*



*Abbildung 32: Heizkörper im Wohnzimmer*



*Abbildung 33: Wohnzimmer Jalousie*



*Abbildung 34: Wohnzimmer, Bodenbelag und Heizkörper*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 35: Bsp. Bodenbelag / Übergang  
Wohnzimmer zu Stufen Ausgang Terrasse*



*Abbildung 36: Kamin im Wohnzimmer*



*Abbildung 37: Einbauregal im Wohnzimmer*



*Abbildung 38: Speisekammer inkl. dortiger Einbauten*



*Abbildung 39: Schrankelement als Zugang zur  
Speisekammer*



*Abbildung 40: Küche*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 41: Küche*



*Abbildung 42: Backofen mit Mikrowellenfunktion (Miele)*



*Abbildung 43: Dampfgarer (Miele)*



*Abbildung 44: Kaffeevollautomat (Miele)*



*Abbildung 45: Abstellraum mit Regal*



*Abbildung 46: Einbauschränk im Schlafzimmer*

**Verkehrswertgutachten**

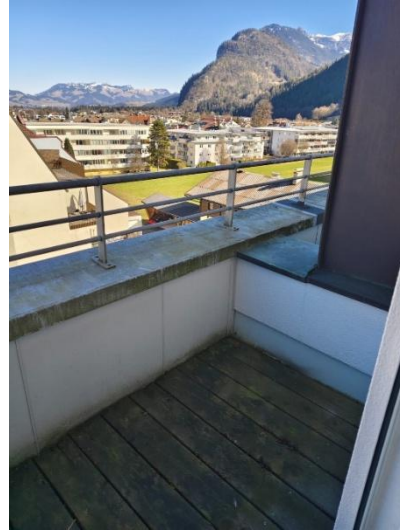
Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

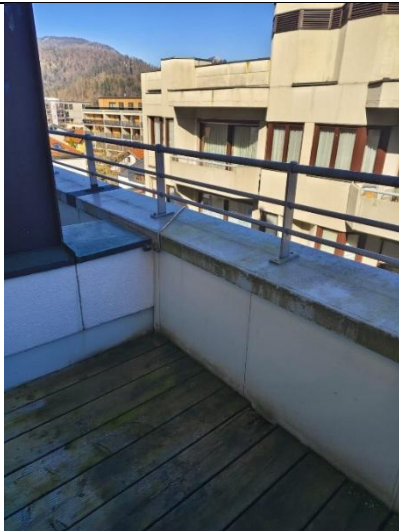
Juni 2026



*Abbildung 47: Schlafzimmer, Ausgang zum kleinen Balkon im OG*



*Abbildung 48: Balkon vor Schlafzimmer*



*Abbildung 49: Balkon Schlafzimmer*



*Abbildung 50: Sideboard im Flur des OG*



*Abbildung 51: Flurbereich / Schiebetür zum Bad*



*Abbildung 52: Temperaturregler*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 53: Bad, Doppelwaschbecken*



*Abbildung 54: Detailbetrachtung Badewanne*



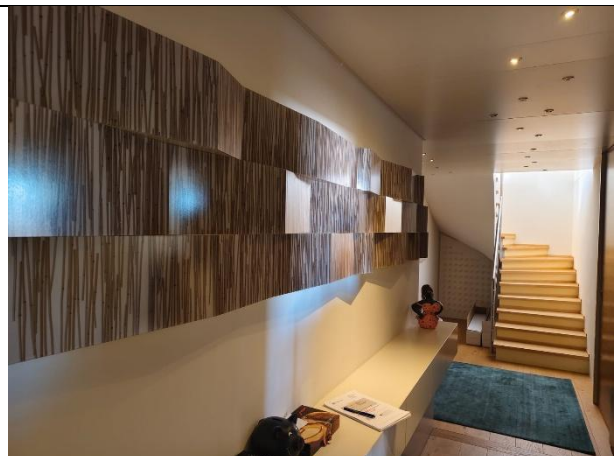
*Abbildung 55: Badmöbel*



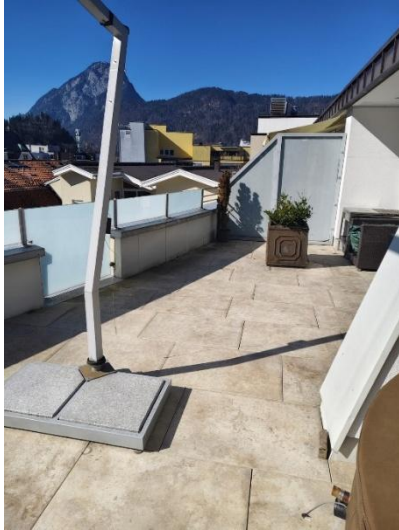
*Abbildung 56: Badmöbel*



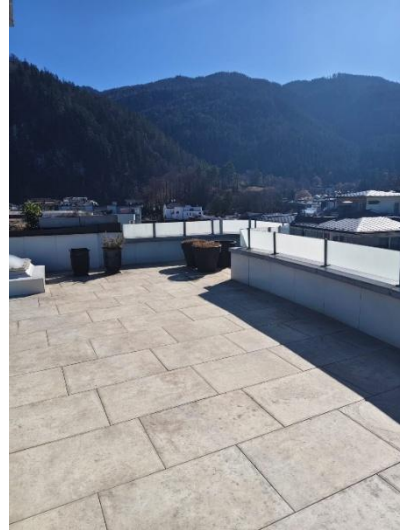
*Abbildung 57: Detailbetrachtung im Bereich der Fenster*



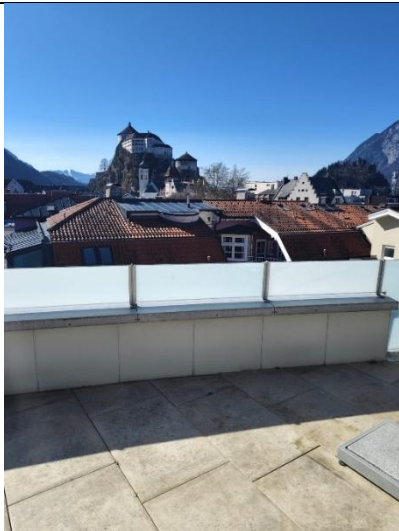
*Abbildung 58: Flurbereich im Obergeschoss*



*Abbildung 59: Terrasse*



*Abbildung 60: Terrasse*



*Abbildung 61: Terrasse*



*Abbildung 62: Terrasse*



*Abbildung 63: Markise*



*Abbildung 64: Terrassentür*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



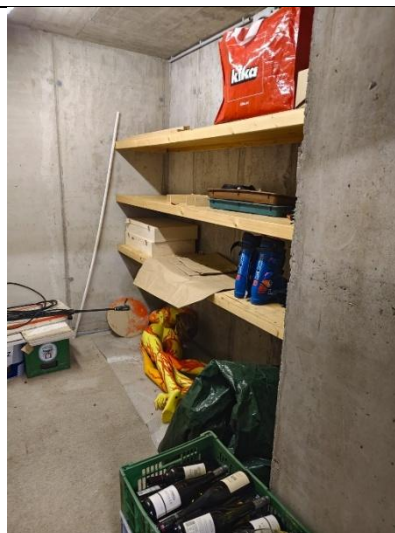
*Abbildung 65: Heizstrahler Terrasse*



*Abbildung 66: Gäste-WC*



*Abbildung 67: Kellerabteil*



*Abbildung 68: Kellerabteil*



*Abbildung 69: Garagenabstellplätze 61 + 62*



*Abbildung 70: Garage (Hinweis: Feuchtigkeitsprobleme wie oben beschrieben)*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026



*Abbildung 71: Außenansicht (1/2)*



*Abbildung 72: Außenansicht (2/2)*

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein

Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen

Juni 2026

**Flächenzusammenstellung**

<b>Zusammenstellung der Flächen</b>			
<b>Etage der Einheit</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>(vermietbare) Wohnnutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenflächen in m<sup>2</sup></b>
<b>4. OG</b>			
Elternzimmer	19,37	19,37	
Bad	8,37	8,37	
Kinderzimmer	15,06	15,06	
Wirtschaftsraum	6,85	6,85	
WC	1,74	1,74	
Vorraum	8,06	8,06	
Diele	6,58	6,58	
Terasse Nord	3,50		3,50
<b>Summe 4.OG</b>	<b>69,53</b>	<b>66,03</b>	
<b>DG</b>			
Wohnen/Essen	63,28	63,28	
Wirtschaftsraum	5,21	5,21	
Küche	14,00	14,00	
Dachterrasse (Summe)	126,08		126,08
<b>Summe DG</b>	<b>208,57</b>	<b>82,49</b>	
<b>Abstellraum/Keller 2. UG</b>			<b>9,50</b>
<b>Summe 4. OG + DG (Gesamt)</b>	<b>278,10</b>	<b>148,52</b>	<b>139,08</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>Anzahl in Stück</b>	<b>Nutzbare</b>	
Garagenabstellplatz 61	1	1	
Garagenabstellplatz 62	1	1	
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	

Abbildung 73: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen<sup>13</sup><sup>13</sup> Die Flächen sind aus dem Nutzwertgutachten (TZ 2316/2022) und des Tekturplan (v. 05.02.2002) abgeleitet.

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
 Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
 Juni 2026

**Sachwertberechnung**

<b>Gebäudesachwertschätzung</b>			
<b>Objektbezeichnung</b>	Wohnung Top B7		
<b>Adresse</b>	Kaiserbergstraße 4		
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	2.700	<b>GFZ (IST)</b>	k.A.
<b>Bauart</b>	Massivbau		
<b>vorherrschende Nutzung</b>	Wohnhaus		
<b>Baujahr (fiktiv)</b>	2001	<b>Stichtag</b>	05.03.2026
<b>Nutzung</b>			
(Nutzfläche gem Baugenehmigung)	<b>Nutzflächen</b>		
	m <sup>2</sup>		
Wohnung Top B7	148,52		
Nebenfläche / Kellerabteil	9,50		
Balkon + Dachterrasse	129,58		
TG 61 + TG 62	29,01		
<b>Summe</b>	<b>316,61</b>		
<b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>			
	in EURO/m <sup>2</sup> Nfl.		
Wohnnutzfläche Top B7	5.400	(inkl. Erhöhung für Raumhöhe, Zubehörfächen und Index)	802.008
Nebenfläche / Kellerabteil	2.700	50% der Herstellkosten	25.650
Balkon + Dachterrasse	3.240	60% der Herstellkosten	419.839
TG 61 + TG 62	2.160	40% der Herstellkosten	62.662
<b>Herstellungskosten inkl. BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>1.310.159</b>
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	0,0%	(bereits im Ansatz oben enthalten)	0
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%	(bereits im Ansatz oben enthalten)	0
Außenanlagen (%)	3,5%		45.856
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>1.356.014</b>
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
Alter des Gebäudes in Jahre	25		
Restnutzungsdauer in Jahre	55		
Veränderung der RND in Jahren	2		
wirtschaftliche RND in Jahren	57		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
<b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>	<b>-29%</b>		<b>-389.854</b>
<b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>			<b>966.160</b>
Instandhaltung	-5.500,00	<b>EURO</b>	
<b>Abschläge</b>	<b>-0,57%</b>	ca.	<b>-5.500</b>
keine	0,00		
<b>Zuschläge</b>	<b>0,00%</b>	ca.	<b>0</b>
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>960.660</b>
Bodenwert (anteilig)			100.712
<b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>100.712</b>
<b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>			<b>1.061.372</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>1.061.372</b>

Abbildung 74: Sachwertberechnung

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
 Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
 Juni 2026

**Ertragswertberechnung**

Ertragswertberechnung					
<b>Objektbezeichnung</b>	Wohnung Top B7	<b>Besichtigt</b>	am	05.03.2026	
<b>Straße</b>	Kaiserbergstraße 4	<b>durch</b>		SV Bienert	
<b>Ort</b>	Kufstein	<b>Stichtag</b>		05.03.2026	
<b>ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG</b>					
<b>Lage</b>	Sehr gut	<b>Baujahr</b>		2001	
<b>Bauweise</b>	Geschlossen	<b>letzte Sanierung</b>	keine Angaben		
<b>Ausstattung</b>	Hoch	<b>im Jahr</b>			
<b>Bauzustand</b>	Kleine Mängel	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Kerngebiet		
<b>Grundriss/Fungibilität</b>	Funktional	<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden		
<b>Betriebsnotwendigkeit</b>	keine Angabe				
<b>ERMITTLUNG DES BODENWERTES</b>					
<b>Weitere Lagemerkmale</b> siehe Gutachten					
<b>Grundstücksbeschaffenheit</b> siehe Gutachten					
<b>Grundstücksflächen</b>					
<b>Bezeichnung</b> <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	<b>Flurstücks-Nr.</b>	<b>Fläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Bodenrichtwert</b> <small>Vergleichsobjekt EURO/m<sup>2</sup></small>	<b>Bodenwert</b>	
Kerngebiet	30/1	2.700	2.183,64	5.895.835	
<b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.700</b>			
<b>Anpassung Bodenrichtwert</b>					
<b>Bezeichnung</b>	<b>Anpassung an das Maß der baul. Nutzung</b> <small>Umrechnungskoeffizient</small>		<b>Bodenwert</b> <small>angep. EURO/m<sup>2</sup></small>	<b>Bodenwert</b> EURO	
Liegenschaft			2.184	5.895.835	
Wohnungsanteil	384	von 22.480		100.712	
<b>Bodenwert (EURO)</b>				<b>100.712</b>	
<b>ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES</b>					
<b>Bezeichnung/ Nutzung</b> <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	<b>Branche des Mieters</b>	<b>Vermietbare Fläche</b> m <sup>2</sup> / Stück	<b>Derzeitige Miete*</b> EURO/m <sup>2</sup> bzw. Stück	<b>nachhaltige Miete</b> EURO/m <sup>2</sup> bzw. Stück	<b>Rohertrag p.a.</b> EURO
Wohnung Top B7	Wohnen	148,52	0,00	21,50	38.318
<b>Vermietbare Nutzfläche (m<sup>2</sup>, ohne Stellplätze)</b>		<b>148,52</b>			
Garagenstellplatz		2,00	0,00	110,00	2.640
Frei-Stellplätze (Stück)		0			
<b>Summe vermietbare Stellplätze</b>		<b>2</b>			
<b>Rohertrag (EURO p.a.)</b>					<b>40.958</b>

Abbildung 75: Ertragswertberechnung (1/2)

**Verkehrswertgutachten**

Kaiserbergstraße 4+8, Kronthalerstraße 2+4, A-6330 Kufstein  
 Wohnung Top B7 nebst TG-Stellplätzen  
 Juni 2026

<b>ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>			
		in % vom Rohertrag	EURO
<b>Betriebskosten</b>	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Betriebskosten</b>		0,00%	
<b>Verwaltungskosten</b>	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Verwaltungskosten</b>		0,00%	0
<b>Instandhaltungskosten</b>	je m² vermietb. Nfl.: <b>12,41</b> ( in EURO p.a.)	4,50%	1.843
<b>Mietausfallwagnis</b>		2,00%	819
<b>Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)</b>		<b>6,50%</b>	<b>2.662</b>
<b>REINERTRAG (EURO p.a)</b>			<b>38.296</b>
<b>VERZINSUNGDES BODENWERTES</b>			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
<b>Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)</b>		<b>2,80%</b>	<b>2.820</b>
<b>REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)</b>			<b>35.476</b>
<b>ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR</b>			
Gesamtnutzungsdauer		80	
Stichtag (Jahr)		2026	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2001	
fiktives Alter		25	
rechnerische RND		55	
Gutachtliche Veränderung RND		2	
<b>Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)</b>		<b>57</b>	<b>28,31</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)</b>			<b>1.004.474</b>
<b>ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN</b>			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Instandhaltung		-5.500,00	-5.500
<b>Zu- bzw. Abschlag (EURO)</b>			<b>-5.500</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)</b>			<b>998.974</b>
<b>GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)</b>			<b>998.974</b>
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
<b>ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)</b>			<b>1.099.686</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>1.099.686</b>

Abbildung 76: Ertragswertberechnung (2/2)