

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 22. Jänner 2026
Az.: 10 E 39/25v // 10 E 100/25i
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der
Wohnung Top C 17 sowie des (separat parifizierten) **Garagenstellplatzes 17**
in A-6300 Wörgl, Poststraße 8c.

Katastralgemeinde: Wörgl-Kufstein
Grundstücksnummer: 158/40 (bebaut), 158/54 (Besucherparkplatz)
Grundbuch BG: Kufstein
Grundbuchkennzahl: 83020
Einlagezahl: 1117
Wohnungseigentum: WEG-Anteile 88/6.369, B-LNr. 218
(verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top C17**)
WEG-Anteile 7/6.369, B-LNr. 219
(verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Garagenstellplatz 17**)
Eigentümer: Tahir Serin
zum Wertermittlungsstichtag: 08.09.2025

**Verkehrswert der Wohnung
Top C 17 (ohne Zubehör):**

275.000, - Euro

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

**Verkehrswert des
Tiefgaragenabstellplatzes 17:**

22.300, - Euro

(in Worten: zweiundzwanzigtausenddreihundert Euro)

**Zeitwert des mit zu
versteigernden Zubehörs:**

3.500, - Euro

(in Worten: dreitausendfünfhundert Euro)

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17
Poststraße 8c – A-6300 Wörgl
Jänner 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 by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 77 Seiten, davon 32 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK	14
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen	14
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	17
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte.....	19
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	21
5. Sonstige rechtliche Angaben	21
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	23
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage	23
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	24
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	26
4. Erschließungszustand des Grundstücks	27
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	29
1. Gebäudeeckdaten.....	29
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	29
3. Gebäudezustand.....	33
4. Sonstige Informationen zum Objekt	34
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)	35
1. Allgemeines.....	35
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3. Bodenwertermittlung.....	36
4. Ableitung des Sachwertes.....	39
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	39
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	39
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	40
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	40
4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung (ohne Zubehör).....	41
4.6. Ergebnis der Sachwertberechnung - Tiefgaragenabstellplatz.....	41
5. Ableitung des Verkehrswertes	42
6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen	44
G. BESONDERE BEMERKUNGEN	45

H. ANLAGEN	46
Lage im Raum	47
Grundbuchauszug	49
Katastralmappenauszug	52
Flächenwidmungsplan	53
Lageplan Wasserleitungsservitut	60
Lageplan Dienstbarkeitstrasse Stadtwerke Wörgl	61
Leitungsauskunft	63
Grundrisse	64
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	68
Flächenzusammenstellung	75
Sachwertberechnung - Wohnung	76
Sachwertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 17	77

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kufstein Frau Richterin Mag. Gabriele Widschwenter Gerichtsabteilung 1 Georg Pirmoser-Straße 10 A-6330 Kufstein
Betreibende Partei:	Tiroler gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. EG KR Martin-Pichler-Str 23a-d A-6020 Innsbruck <i>vertreten durch:</i> <i>Tinzl & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft</i> <i>Museumstraße 21</i> <i>A-6020 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	Tahir Serin Poststraße 8c Top C 17 A-6300 Wörgl <i>vertreten durch: -</i>
Eigentümer:	Tahir Serin Poststraße 8c/Top C 17 A-6300 Wörgl WEG-Anteile 88/6.369, B-LNr. 218 WEG-Anteile 7/6.369, B-LNr. 219
Auftrag vom:	22. Juli 2025 (Abbruch der Tätigkeiten am 01.12.2025 nach Aufschiebung) 19.01.2026 (Erneute Aufnahme des Verfahrens / Auftrag zur Fertigstellung des abgebrochenen Gutachtens).
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen (oben bezeichnete WEG-Anteile der Wohnung Top C 17 sowie TG Stellplatz 17), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungs-kosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17
Poststraße 8c – A-6300 Wörgl
Jänner 2026

Zwangsversteigerung.

Bewertungsstichtag: 08.09.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

Wertermittlungsgrundlagen:¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG),
Exekutionsordnung (EO),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“
Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und
gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025
Einschlägige Fachliteratur,
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von
Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage.
ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die
Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 06.10.2025
sowie Mailverkehr v. 03.10.2025),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 08.09.2025),
Grundbuchauszug EZ 1117 (v. 05.09.2025; beschränkt auf die Anteile des
Verpflichteten),
TZ 22285/2012 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag WE // Akbaba (v.
19.12.2011 resp. 06.02.2012),
TZ 22285/2012 Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag WE //
Akbaba (v. 06./09.08.2012; Aufgrund Veränderungen in nicht
bewertungsgegenständlichen Einheiten),
TZ 22285/2012 Nutzwertgutachten (v. 28.11.2011),
TZ 2986/2016 Nachtrag zum Nutzwertgutachten (u.a. v. 20.05.2016; aufgrund
veränderter Nutzwerte; die hier angegebenen Nutzwerte entsprechen den
Angaben gem. GB zum Stichtag),
TZ 3859/2020 Vergleichsausfertigung (v. 16.07.2020; Übergabe der Wohnung

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

an den heutigen Eigentümer / Verpflichteten),

TZ 631/1921 Servitutsvertrag k.k. Staatsbahndirektion Innsbruck //
Marktgemeinde Wörgl (v. 05.11.1921),

TZ 1475/1992 Dienstbarkeitsvertrag Stadtgemeinde Wörgl – Stadtwerke //
Tiroler gemeinnützige Wohnbau GmbH (v. 20.02.1991),

TZ 4589/2017 Kaufvertrag WE // Serin (v. 23.06./18.08.2017),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Planurkunde (GZl. 452/89) (v. 21.06.1989),
- Baugesuch für Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage (Baubeschreibung A) und Multifunktionales Veranstaltungszentrum (Baubeschreibung B) (v. 16.10.1990),
- Einreichplan (1. Obergeschoss) aufgelegt beim Stadtamt Wörgl (v. 06.11.1990 – 21.11.1990),
- **Bescheid** (Zl. 131/1-3893) baupolizeiliche Baubewilligung zur Errichtung Eigentumswohnanlage mit 67 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie eines Veranstaltungsgebäudes (v.11.12.1990),
- Baubeginnanzeige (v. 11.11.1993),
- **Benützungsbewilligung** (Zl. 131/1-3893/95) Bauvorhaben wurde überprüft, folgende Planänderungen wurden nachträglich gemäß § 31 TBO genehmigt, in der Tiefgarage wurden zwei zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen und im Haus A wurden durch Innenumbau die Wohneinheiten 3A und 5A sowie 3B und 5B geschaffen (v. 19.07.1996),
- Bauanzeige für Errichtung eines zusätzlichen Müllhauses im Hof (12.06.2006),
- Bescheid (Zl. 131/1-2299/2006) baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung eines Müllhauses (v. 22.08.2006),
- Bauvollendungsmeldung betreffend Müllhäuschen (v. 08.06.2007),
- sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Bewilligung einer inzwischen nicht mehr genutzten Gasheizung etc.),

Mikrolageplan (tiris online, v. 16.10.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 16.10.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 16.10.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 16.10.2025),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 16.10.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 16.10.2025),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 16.10.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 16.10.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 16.10.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 16.10.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 16.10.2025),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 16.10.2025),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 16.10.2025),
Auskunft der Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 11.12.2025; DI Forstlechner),
Leitungspläne Stadtwerke Wörgl (v.24.06.2025),
Tigas Leitungspläne (v. 24.06.2025),
Arbeitsmarktdaten Bezirk Kufstein (AMS, 10/2025),
Bilddokumentation und Fotos,
WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,
Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Energieausweis v. 19.02.2019,
- Protokoll der Eigentümer-Versammlung 2015 & 2025,
- Verschreibung für das Kalenderjahr 2025,
- Jahresabrechnungen 2022, 2023 & 2024.
- Sowie Auskunft zu verschiedenen weiteren allgemeinen Fragen zur Wohnanlage.

allesamt erhalten per Mail v. 13 resp. 14.10.2025

- Auskünfte zum Darlehensstand (v. 28.10.2025),

erhalten per Mail v. 28.10.2025.

- Auskünfte zum Stand der geplanten Sanierungsmaßnahmen,

erhalten per Mail v. 28.11.2025.

Tag der Ortsbesichtigung:

8. September 2025 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Tahir Serin (Verpflichtete Partei),

Frau FOI Petra Gwercher (Gerichtsvollzieherin),

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 17:40 bis ca. 18:20 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um eine gewöhnliche Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.

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

**Genauigkeitsanforderungen
und Hinweispflicht:**

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

**Unabhängigkeit des
Gutachters und
Vertraulichkeitserklärung:**

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:
Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen

oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.

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

Rücklagendotierung der
Eigentümergeinschaft:

- Gemäß den uns vorliegenden Informationen / Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 13.10.2025) belaufen sich die Rücklagen der Eigentümergeinschaft zum 08.09.2025 auf insgesamt 240.527,51 Euro.
- Die Zuführung für die Instandhaltungsrücklage der bewertungsgegenständlichen Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes beläuft sich seit 01.01.2025 auf zusammen 92,30 Euro monatlich.
- Auf Bitten, die letzten Protokolle der WEG-Versammlungen zu übermitteln wurden uns zwei Protokolle aus den Jahren 2015 und 2025 übermittelt. Gemäß den uns vorliegenden Kaufverträgen wurde vereinbart, dass (abweichend von § 25 WEG) nicht alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten ist, insofern ist davon auszugehen, dass dieser Ablauf durch die Vereinbarung gedeckt ist.
- Gemäß dem analysierten Protokoll aus 2025 (Versammlung v. 04.02.2025) bestehen **Überlegungen** einer Fassadensanierung, wobei ausgeführt wurde, dass mit einem bloßen Neuanstrich vorhandene Risse in der Fassade voraussichtlich nicht dauerhaft zu beseitigen sind, und sohin eine umfassendere Sanierung notwendig erscheint. Konkret wurden demnach zwei Varianten (Anbringung von Sanierungsplatten auf der bestehenden Fassade + Neuverputzung oder Austausch der bestehenden Mineralwollplatten und Neuanbringung eines verbesserten Vollwärmeschutzes) vorgeschlagen. Bei beiden Szenarien sei aber jedenfalls eine Demontage der vorhandenen Loggien (auch: Wintergärten) resp. sogar ein Austausch dieser notwendig, sodass auch Probleme von Wassereintritt beseitigt werden könnten. Dem Protokoll ist weiter zu entnehmen, dass die Eigentümergeinschaft die Variante „neuer Vollwärmeschutz“ favorisiert und hierfür u.U. auch eine Förderung des Landes in Frage kommt. Bei beiden Varianten wäre mit einer **deutlichen Überschreitung der vorhandenen Rücklage** und sohin entweder die Finanzierung über eine Einmalzahlung durch die jeweiligen Eigentümer oder eine Aufnahme eines Darlehens durch die WEG erforderlich.
- Eine **Beschlussfassung** ist dem vorliegenden Protokoll aus 02/2025 indes nicht zu entnehmen, vielmehr sollte mittels Rückantwortschreiben im Nachgang an die Versammlung über die beiden Maßnahmen abgestimmt werden.
- Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung (Mail v. 28.11.2025) wurde uns mitgeteilt, dass für die bei der Eigentümerversammlung favorisierte Variante (Vollwärmeschutz 16 cm & Erneuerung der Loggien; Kostenschätzung rd. 2,21 Mio. Euro brutto) im Nachgang **keine Mehrheit** gefunden werden konnte / eine Umfrage negativ ausgefallen und bis dato **keine weitere Variante zur Abstimmung gebracht** worden sei. Zudem

wurden uns seitens der Hausverwaltung eine Grobkostenschätzung (Stand 05.02.2025) übermittelt. Demnach ist – je nach Umfang – mit folgenden Kosten zu rechnen (Bezeichnung gem. Grobkostenschätzung):

- „Variante 4/4A/4B“: WDVS 16 cm + Dünnputz; wahlweise ergänzt um Erneuerung der Loggien (offen od. geschlossen) – Kostenschätzung (je nach Umfang) v. rd. 1,03 Mio. bis 2,21 Mio. Euro (brutto).
- „Variante 5/5A/5B“: Neuanstrich der Fassade; wahlweise ergänzt um Erneuerung der Loggien – Kostenschätzung (je nach Umfang) von rd. 334T Euro bis 1,51 Mio. Euro (brutto).
- Generell kann somit – sofern nicht nur das „Minimalprinzip“: Sanierung durch Neuanstrich der Fassade umgesetzt wird – nicht ausgeschlossen werden, dass die Sanierungskosten den aktuellen Stand der Rücklage – ggf. erheblich – übersteigen werden.

Zusammenfassend besteht hier somit noch keine Beschlussfassung, sodass im Zuge der vorliegenden Wertermittlung entsprechend dem Stichtagsprinzip (kein Beschluss zum Wertermittlungsstichtag) dahingehend kein Kostenansatz erfolgt. Ebenso wären die ggf. anfallenden Kosten einer ggf. einhergehenden Aufwertung gegenüberzustellen.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- Von der Hausverwaltung wurden uns mehrere Betriebskostenabrechnungen (2022/2023/2024) vorgelegt. Gemäß Abrechnung für das Jahr 2024 beliefen sich die Betriebskosten (exkl. Heiz- und Verwaltungskosten) für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 auf insgesamt 1.978,99 Euro (sohin rd. 1,98 Euro/m² p.M.). Die anteiligen Heizkosten beliefen sich 2024 auf 1.612,02 Euro (sohin rd. 1,61 Euro/m² p.M.).
- Die aktuelle Vorschreibung ab 01.01.2025 sieht für die bewertungsgegenständliche Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz monatliche Zahlungen i.H.v. 424,86 Euro brutto (netto Vorauszahlungen für Betriebskosten: 115,59 Euro, Heizkosten: 187,44 Euro; Kaltwasser: 35,47 Euro; Verwaltungskosten: 30,69 Euro; jeweils zzgl. USt.) vor. Hinzu kommen Zuführungen zur Rücklage in o.g. Höhe. Insgesamt kann die Höhe der Vorschreibung (5,09 Euro/m² p.M.) für ein derartiges Objekt als marktüblich erachtet werden.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung Top C 17 (alle Zimmer),
- Kellerabteil sowie allgemeine Kellerflächen,
- Tiefgarage inkl. bewertungsgegenständlichen Stellplatz,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

durchgeführt werden.

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1117, KG 83020 v. 05.09.2025 bestehen im C-Lastenblatt² folgende potenziell wertrelevante Eintragungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

- Lfd. Nr. 1a TZ 631/1921: **Dienstbarkeit der Wasserleitung** auf Gst 158/40 jedoch nur hins 574 m² gem Pkt 1 Servitutsvertrag 1921-11-05 für Bahn-Gst 155/1 KG Wörgl – Kufstein der Eisenbahnbucheinlage 'D' der Kaiserin Elisabeth-Bahn.

Diese Eintragung geht auf einen Servitutsvertrag v. 05.11.1921, abgeschlossen zwischen der k.k. Staatsbahndirektion / der Staatseisenbahnverwaltung und der Marktgemeinde Wörgl zurück.

Gemäß Punkt I. des vorliegenden Vertrages räumt die Marktgemeinde Wörgl „für sich und all ihr Rechtsnachfolger“ entsprechend / auf Grund des Enteignungserkenntnisses der k.k. Statthalterei für Tirol und Vorarlberg der k.k. Staatsbahndirektion Innsbruck „...das immerwährende Recht ein, behufs Versorgung der auf Bahn-Gp. 155/1 errichteten Heizhausanlagen mit nötigem Nutzwasser in obige Grundparzelle 103/1 Wasserleitungsrohre unterirdisch zu legen.“ Ferner sind von der Rechtseinräumung auch die Belassung, Benützung, Erhaltung, Ausbesserung und Umgestaltung sowie das Betreten jederzeit zu dulden.

Als Kompensation für die Rechtseinräumung wurde ausschließlich eine einmalige, jedoch keine wiederkehre Zahlung vereinbart. Darüber hinaus haftet der Dienstbarkeitsnehmer für allfällige Schäden.

Einem der Urkunde beigefügten Lageplan (vgl. Abbildung in der Anlage) ist zwar der – damalige – Verlauf der Leitung zu entnehmen, aus diesem Lageplan können allerdings keine Rückschlüsse auf die heutige Lage der Leitung getroffen werden.

Zusammenfassend kann somit weder die exakte Lage noch der Fortbestand dieser Leitung zweifelsfrei geklärt werden.

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

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist jedoch jedenfalls – es handelt sich um eine unterirdische (!) Wasserleitung – keine signifikante Einschränkung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlage und insb. keine Nutzungseinschränkung der bewertungsgegenständlichen Wohnung und/oder TG-Stellplatzes zu erwarten, sodass dieser Eintragung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist.

- Lfd. Nr. 2a TZ 1475/1992: **Dienstbarkeit der unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung** von mehreren Hochspannungskabeln, Wasserverteilung und Abwasserkanälen gem Pkt I. und II. Dienstbarkeitsvertrag 1991-02-20 durch Gst 158/40 für Stadtwerke Wörgl Gesellschaft mbH.

Diese Eintragung geht auf einen Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen zwischen der Stadtgemeinde Wörgl-Stadtwerke und der Tiroler gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „auch für die beiderseitigen Rechtsnachfolger“ vom 20.02.1991 zurück.

Gem. Wortlaut des vorliegenden Vertrages räumt der Grundeigentümer den Stadtwerken „die Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung a) mehrerer Hochspannungskabel für rund 10.000 V bis 30.000 V Spannung nach den hierzu ergangenen behördlichen Anordnungen und b) von Wasserverteilleitungen und Abwasserkanälen“ ein.

Die genaue Lage der Leitungstrassen wurde in einem der Urkunde beigefügten Lageplan (vgl. Anlage) ersichtlich gemacht. Demnach verlaufen die Leitungen parallel zur Martin-Pichler-Straße (Nordwest-Südost).

Neben der Verlegung sind von der Dienstbarkeitseinräumung gem. Wortlaut des Vertrages auch der Betrieb, die Beaufsichtigung, die Instandhaltung/Erneuerung sowie Umbauten und die Beseitigung der Einbauten als auch entsprechende Geh-/Fahrtrechte umfasst.

Zwar wurde unter Punkt 2 a) festgehalten, dass „einvernehmlich festgelegte Abstände“ einzuhalten sind, dem Vertrag sind aber dahingehend keine näheren Angaben zu entnehmen, außer, dass für Arbeiten die sich „weniger als 5 m dem Kabel nähern und sich auf eine Tiefe von mehr als 40 cm erstrecken“ (bzw. 2,0 m Abstand und einer Tiefe von 1,2 m bei den Wasserleitungen) die Dienststelle der Stadtwerke zu verständigen ist.

Eine Entschädigung in Form einer einmaligen oder wiederkehrenden Kompensation wurde gem. Vertrag ausdrücklich nicht vereinbart, wohl aber, dass der Dienstbarkeitsnehmer für etwaige Schäden haftet.

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit (insb. Bebaubarkeit) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – wenn auch geringfügig – ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gesondert als wertmindernde Eigenschaft bei der Herleitung des Bodenwertes

mittels eines Abschlags auf die belastete Teilfläche zu berücksichtigen.

- Lfd. Nr. 7a TZ 22285/2012: **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002** gem Pkt XIII. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2012-02-06.
- Lfd. Nr. 8a TZ 22285/2012: **Vereinbarung über die Aufteilung der Kosten** der Wasser- und Kanalgebühren, der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der allgemeinen Kosten, der Müll- und Kaminkehrkosten gem § 32 Abs. 2 WEG 2002 gem Pkt XIII. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2012-02-06.

Diese beiden Eintragungen (lfd. Nr. 7a+8a) gehen beide auf den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aus 02/2012 zurück.

Gem. § 32 Abs. II WEG können sämtliche Wohnungseigentümer eine von der Regelung des § 32 (Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) abweichenden Aufteilungsschlüssel vereinbaren.

Unter Punkt XIII. des vorliegenden Vertrages wurde vereinbart, dass die „Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten anhand von Zählern (erfolgt)“ und die Wasser- und Kanalgebühren, die anhand der Kaltwasserzähler erfasst werden, abweichend von den Bestimmungen des § 32 Abs. 2 WEG 2002 nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden.

Darüber hinaus wurde festgehalten, dass lediglich jene Wohnungen, die auch in einem Haus mit Lift gelegen sind (KR-Martin-Pichler Str. 23a-d) für die Liftkosten aufkommen.

Ebenso wurde festgehalten, dass jeder Wohnungseigentümer die technischen Einrichtungen wie Fenster, allfällige Dachluken, Balkone, Balkontüren, Außentüren, Leitungen jedweder Art, etc. seines Wohnungseigentumsobjektes (Wohnung samt Keller) auf eigene Kosten selbst in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten bzw. bei Bedarf zu erneuern hat und wird diesbezüglich auf die Bestimmungen des § 16 WEG 2002 verwiesen.

Diese abweichenden Vereinbarungen sind als weitgehend marktüblich und somit wertneutral einzustufen.

- Lfd. Nr. 121a TZ 4589/2017: **Vorkaufsrecht** gem § 15g WGG gemäß Pkt XIII. Kaufvertrag 2017-08-18 für „Wohnungseigentum“ - Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H. (FN 32984g)

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientieren wir uns an den Erkenntnissen des OGH (Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.2006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022) und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch auf Exekutionsverfahren anzuwenden ist (und dieses Recht entsprechend im Zuge der Exekution zu löschen sein

wird / nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht). Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass das Vorkaufrecht im Zuge der Versteigerung zu löschen ist und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht. Daher ist dieser Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen. Sollte eine rechtliche Detailprüfung, die hier weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Geschäftsfeld eines Liegenschaftssachverständigen fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1117, KG 83020 v. 05.09.2025 besteht im A2-Blatt folgende Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 7a: TZ 22285/2012: Verwalter der Liegenschaft Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbau-gesellschaft m. b. H.

Auch diese Eintragung geht auf den o.g. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 22285/2012) v. 06.02.2012 zurück. Gemäß Punkt XII. des vorliegenden Vertrages wurde die o.g. Firma zum Verwalter der Liegenschaft bestimmt.

Hierbei handelt es sich um eine gewöhnliche Ersichtlichmachung des Verwalters. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Leitungsauskunft:

Gem. Leitungsplänen der Stadtwerke Wörgl (v. 24.06.2026) verlaufen im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks Leitungen folgender Sparten:

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

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

Leitungen und sonstige Einbauten, die der allgemeinen Nutzung und eigenen Erschließung der Liegenschaft dienen sind als nicht wertrelevant einzustufen, sodass hierfür keine gesonderte

Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) in der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Darüber hinaus ist im Leitungsplan von tigas (v. 24.06.2025) eine (stillgelegte) Gasleitung eingezeichnet. Diese führt ausgehend vom öffentlichen Gut (Poststraße) – ausschließlich – zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft / Hausnummer 8d. Die Umgebungsbebauung wird über diesen Anschluss nicht versorgt. Angesichts der Tatsache, dass die bewertungsgegenständliche bauliche Anlage ausschließlich über einen Fernwärmeanschluss beheizt wird (vgl. Ausführung unten), wird dieser Leitung, sofern sie überhaupt noch vorhanden ist, keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen, insb. da diese die bauliche Ausnutzung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht signifikant einschränkt.

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

Hinweis zum
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
(WGG):

Die Regelungen des WGG kommen gem. Vertrag TZ 4589/2017 zur Anwendung. Der Vertrag wurde vor der Novelle in 2019 und der abermaligen Novelle in 2022 geschlossen.

Energieausweis:

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

Auf Bitten einen aktuellen Energieausweis vorzulegen, wurde uns von der Hausverwaltung (per Mail v. 13.10.2025) ein Energieausweis aus 02/2019 (Aussteller: Neuhauser & Laimgruber Planung GmbH) übermittelt. Diesem sind folgende Kennwerte zu entnehmen:

- HWB Ref, SK: 52,3 kWh/m²a,
- fGEE: 0,92,
- Energieklasse: C.

Darüber hinaus wird der Energieträger im vorgelegten

Energieausweis mit „*flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)*“ angegeben.

Gleichzeitig wurde uns seitens der Hausverwaltung (ebenso per Mail v. 13.10.2025) mitgeteilt, dass die gesamte Wohnanlage (ausschließlich) über einen Fernwärmeanschluss beheizt wird. Dies korrespondiert auch mit den vorgelegten Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2022, 2023 und 2024, welchen lediglich Positionen zum Fernwärmeverbrauch (nicht aber Gas) zu entnehmen sind.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit zwar vorgelegt.

Angesichts des oben thematisierten Widerspruchs ist aber jedenfalls davon auszugehen, dass dieser Energieausweis veraltet ist und die dort angegebenen Werte womöglich als überholt zu betrachten sind.

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten für ein derartiges Gebäude (Baujahr Mitte der 1990er Jahre) ausgegangen.

Positiv anzumerken ist im vorliegenden Fall, dass aufgrund des Fernwärmeanschlusses bereits eine klimafreundliche Beheizung gegeben ist (Fernwärme der Stadtwerke Wörgl als Abwärme eines mit Hackgut betriebenen Molkereibetriebes). Angesichts der älteren Gebäudesubstanz ist dennoch von einem erhöhten Energieverbrauch auszugehen.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) erwartungsgemäß nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Wörgl.

Das Grundstück 158/40 weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 15.12.2008) eine Flächenwidmung als Kerngebiet § 40 (3) auf. Das vorgelagerte und als Besucherparkplatz genutzte Grundstück verfügt indes über eine Freilandwidmung gem. § 41 TROG. Umliegende Flächen sind ebenfalls als Kerngebiet § 40 (3), Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51 oder als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet.

Im Bereich eines Kerngebiets dürfen gem. Wortlaut des § 40 III TROG, neben den „... *im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude*...“ auch „... *Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.*“

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraßen Poststraße (Gst.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17
Poststraße 8c – A-6300 Wörgl
Jänner 2026

877/2) und KR Martin-Pichler-Straße (Gst. 1049/4; jeweils öffentliches Gut) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 03.10.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gst. 158/40) kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals mit Einreichung in 10/1990 angesucht. Die erstmalige Baubewilligung erfolgte sodann am 11.12.1990 (Stadtgemeinde Wörgl, Az. 131/1-3893). Der tatsächliche Baubeginn erfolgte gem. Mitteilung („Bekanntgabe des Baubeginns“) jedoch erst am 11. November 1993.

Am 19.07.1996 erfolgte sodann die Erteilung der Benützungsbewilligung (Stadtgemeinde Wörgl Az. 131/1-3893/95), mit welcher auch versch. Abweichungen nachträglich genehmigt wurde (Schaffung von zwei zusätzlichen Stellplätzen und zwei zusätzlichen Wohnungen). Im August 2006 wurde ein zusätzliches Müllhaus errichtet. Bescheid (Zl. 131/1-2299/2006).

Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 1996 zu datieren.**

Datenlage Bauakte:

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

- Baugesuch für Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage (Baubeschreibung A) und Multifunktionales Veranstaltungszentrum (Baubeschreibung B) (v. 16.10.1990),
- Einreichplan (1. Obergeschoss) aufgelegt beim Stadtamt Wörgl (v. 06.11.1990 – 21.11.1990),
- **Bescheid** (Zl. 131/1-3893) baupolizeiliche Baubewilligung zur Errichtung Eigentumswohnanlage mit 67 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie eines Veranstaltungsgebäudes (v.11.12.1990),
- Baubeginnanzeige (v. 11.11.1993),
- **Benützungsbewilligung** (Zl. 131/1-3893/95) Bauvorhaben wurde überprüft, folgende Planänderungen wurden nachträglich gemäß § 31 TBO genehmigt, in der Tiefgarage wurden zwei zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen und im Haus A wurden durch Innenumbau die Wohneinheiten 3A und 5A sowie 3B und 5B geschaffen (v. 19.07.1996),
- Bauanzeige für Errichtung eines zusätzlichen Müllhauses im Hof (12.06.2006),
- Bescheid (Zl. 131/1-2299/2006) baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung eines Müllhauses (v. 22.08.2006),
- Bauvollendungsmeldung betreffend Müllhäuschen (v. 08.06.2007),
- sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Bewilligung einer inzwischen nicht mehr genutzten Gasheizung etc.),

Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständliche Wohnung Top C 17 (und den mitparifizierten Kellerraum sowie den separat parifizierten Tiefgaragenstellplatz) **maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes)** sind somit die o.g. Einreichpläne (mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Wörgl „dem ha. Bescheid Zl. 131/1-3893 vom 11.12.1990 zugrunde gelegt. Wörgl am 13.12.1990“).

In der eingesehenen Bauakte waren jedoch nur unvollständige Planunterlagen vorhanden und konnte insbesondere kein Grundriss des Erdgeschosses (und sohin kein Grundriss der bewertungsgegenständlichen Wohnung) entnommen werden.

Gleichwohl ist aber dem verbücherten Nutzwertgutachten (TZ 22285/2012) der maßgebliche Plan als Anlage beigelegt (ebenso mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Wörgl v. 11/13.12.1990 und identischem

Aktenzeichen versehen). Entsprechend wird dieser Plan zur weiteren Betrachtung herangezogen. Sollten sich wider Erwarten Hinweise darauf ergeben, dass es sich hierbei nicht um eine Kopie des bewilligten Einreichplan handelt, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend entsprechend anzupassen.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass **im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung** augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen zwischen baurechtlich bewilligtem Letztstand und tatsächlicher Ausführung vorhanden sind. Weitere Einheiten / andere Wohnungen wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

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

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung „Top C17“ in der EZ 1177 verfügt gemäß Auskunft der örtlichen Gemeinde (im Zuge der Akteneinsicht am 06.10.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und kann somit <u>nicht</u> (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.
--------------------------	--

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von den Eigentümern selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind <u>keine</u> Bestandsverhältnisse vorhanden.
-------------------------------	--

(Keine!) offenen (Gemeinde-) Abgaben:	Auf Anfrage bei der örtlichen Gemeinde wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft <u>keine</u> offenen Forderungen vorhanden sind.
---------------------------------------	---

Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:	Zum Wertermittlungsstichtag bestehen offene Forderungen der WE-Gemeinschaft in signifikanter Höhe (vgl. Ausführungen oben).
---	---

Die vorliegende Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass diese Forderungen wie in derartigen Fällen üblich (vgl. betreibende Partei) im Zuge einer Verwertung/Exekution bedient werden und sohin nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollte sich dies anders darstellen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend zu korrigieren.

Weitere rechtliche Angaben:	Auf Nachfrage hinsichtlich offener WEG-Darlehen wurde uns seitens der Hausverwaltung (Mail v. 28.10.2025) lediglich ein Kontoauszug zum 28.10.2025 übermittelt. Diesem ist zu entnehmen, dass für die betrachtungsgegenständliche Wohnhausanlage: KR Martin-Pichler-Straße 23a-d / Poststraße 8a-d ein Darlehen bei der WSG Hypo
-----------------------------	--

Innsbruck (Darlehen 30253304061) bestand.

Da die Restschuld zum 28.10.2025 gem. Auszug jedoch mit 0,00 Euro beziffert wurde, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung unter Würdigung der erhaltenen Informationen davon ausgegangen, dass dieses Darlehen vollständig zurückgezahlt wurde und keine weiteren Zahlungsverpflichtungen bestehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Ebenso sei hier abermals auf die o.g. Thematik der Fassadensanierung hingewiesen, wonach eine umfassende Sanierung (inkl. Erneuerung der Loggien/Wintergärten) die vorhandene Rücklage ggf. erheblich übersteigen würde. Angesichts der Tatsache, dass hier bis dato kein Umsetzungsbeschluss erfolgte, ist gem. den uns vorliegenden Informationen auch hier davon auszugehen, dass vorerst kein weiteres Darlehen aufgenommen wird. Ggf. notwendige zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen sind darüber hinaus über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter ausreichend berücksichtigt. Dass bei einer Wohnanlage aus den 1990er sukzessive verschiedener Instandhaltungsbedarf auftreten kann, ist darüber hinaus als weitgehend marktüblich zu bezeichnen.

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

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Wörgl.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	14.412 Einwohner (Stand: 01/2025) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,0 % (Bezirk Kufstein; Stand: 08/2025) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Wörgl belegt Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks Kufstein und stellt insbesondere mit der Bahnhofstraße (zweitlängste Einkaufsstraße Tirols) und dem Einkaufszentrum M4, als auch den westlich gelegenen Fachmarkttagglomerationen einen wesentlichen Einzelhandelsstandort im Tiroler Unterland dar. Weiters ist Wörgl ein Verkehrsknotenpunkt mit Verbindungen Richtung Innsbruck, Kitzbühel und Kufstein. Die Stadtgemeinde verfügt über zwei Wirtschaftsparks und einen RoLa Anschluss.</p> <p>In der Gemeinde Wörgl sind vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen v.a. in der Holzverarbeitung und Logistikbranche angesiedelt.</p> <p>Weiters sind in Wörgl diverse (auch höherbildende Schulen) vorhanden. Wörgl ist überdies das Zentrum der Ferienregion Hohe Salve, gleichwohl der Tourismus im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften (insb. am Fuße des Wilden Kaisers) keine derart dominierende Rolle einnimmt.</p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren stets positiv.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Region Kufstein eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Infrastrukturelle Anbindung:	Sehr gut, Hauptbahnhof und versch. Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.
• Ortszentrum/Bahnhof	In unmittelbarer Nähe
• Einkaufsmöglichkeiten	In unmittelbarer Nähe (Bäcker und Lebensmittelgeschäft).
• Autobahnen	A12 Inntalautobahn:

³ Quelle: Statistik Austria.

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/>

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

-
- Ausfahrt Wörgl-Ost: ca. 3 km entfernt und in rd. 5 Autominuten zu erreichen.
 - Ausfahrt Wörgl-West: ca. 4 km entfernt und ebenfalls in rd. 5 Autominuten zu erreichen.

- Flughäfen

Flughafen Innsbruck, ca. 65 km entfernt, in rd. 50 - 60 Autominuten erreichbar.

Flughafen München, ca. 145 km entfernt, in rd. 1 ½ Stunden Fahrtzeit erreichbar,

Flughafen Salzburg, ca. 120 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar.

- Öffentliche Verkehrsmittel

Hauptbahnhof Wörgl in unmittelbarer Nähe.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:

Zentrale gute Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Wörgl; umgeben von Wohnhäusern.

Die Versorgungslage in Wörgl ist als außerordentlich gut zu beschreiben: Sowohl Waren des täglichen Bedarfs als auch Dienstleistungen und versch. Gesundheitseinrichtungen – mit Ausnahme eines Krankenhauses – sind vorhanden.

Zusammenfassend ist die Wohnlage als „befriedigend“ einzustufen. Die Lage ist zwar sehr zentral, aber auch direkt an der stark befahrenen Poststraße. Auch ist die Umgebung eher als „einfache“ Wohnlage zu charakterisieren.

Im Wörgl ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Allgemeinärzte, verschiedene Fachärzte sowie Apotheken,
- mehrere Volksschulen und Mittelschulen, eine polytechnische Schule, das Realgymnasium Wörgl, die Bundeshandelsakademie Wörgl,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter sowie mehrere Shopping-Center,
- Spiel- und Sportplätze.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ **innerhalb einer Hochwassergefahrenzone HQ 300** (vgl. Abbildung in der Anlage), sodass bei entsprechenden Ereignissen mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung (bei der Herleitung des Bodenwertes) als wertmindernd zu berücksichtigen.

Gem. Tiris Auszug befindet sich die Gefahrenkarte des bewertungsgegenständlichen Bereiches derzeit in Überarbeitung. Auf

Nachfrage bei der zuständigen Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 11.12.2025; DI Forstlechner) wurde uns mitgeteilt, dass sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft „*im untersten Unterlaufdrittel ... in einer Entfernung von ca. 65 m zum gesicherten Unterlaufgerinne des Wörglerbaches*“ befindet und weiter, dass ein „*Vorgriff auf die Gefahrenzonierung derzeit nur bedingt gemacht werden (kann), da die für die Gefahrenbeurteilung erforderlichen Abflussuntersuchungen sich noch in Ausarbeitung / Evaluierung / Überprüfung befinden.*“

Im Sinne eines Worts-Case Szenarios könne aufgrund „... *der Bachcharakteristika, der Vorflutersituation und der vorherrschenden Geländebedingungen ... ein Schadwasserübertritt im ggst. Bereich (noch) nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Dies würde sich somit in der Ausweisung einer Gelben Gefahrenzone darstellen, wobei aufgrund des Verbauungsgrades die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie auch die Einwirkungsintensität deutlich reduziert gewertet werden kann.*“

Im Ergebnis sind die Beurteilung und Einstufung durch die Wildbach- und Lawinenverbauung zum Stichtag somit nicht abgeschlossen, gleichwohl Wahrscheinlichkeit und Intensität als „*deutlich reduziert*“ erachtet werden können (vgl. Wortlaut der Rückmeldung). Entsprechend des gutachterlich gebotenen Stichtagsprinzips (keine Ausweisung einer Gefahrenzone zum Wertermittlungsstichtag) wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von einer zusätzlichen Gefährdung ausgegangen; das allgemeine Hochwasserrisiko ist darüber hinaus im Ansatz für HQ300 (vgl. oben) bereits ausreichend abgegolten. Allfällig Restunsicherheiten sind darüber hinaus über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert. Die Neueinstufung von Gefahrenlagen im Nahebereich eines Bachs ist ferner als marktüblich zu bezeichnen.

Das Hochwasser in Wörgl des Jahres 2005 erreichte die Poststraße. Seither kam es zu keinen weiteren akuten Hochwasserereignissen im direkten Umfeld (auch aufgrund der getroffenen Schutzmaßnahmen der öffentlichen Hand).

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHora“ in einem Gebiet der „**Zone 2 (Grad VII)**“. Im unwahrscheinlichen Fall von Erdbeben ist daher mit Erschütterungen die ggf. zu „**leichten Gebäudeschäden**“ führen können zu rechnen (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 2,3 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

	Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen, insbesondere von Hochwassergefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.
Art der Umgebungsbebauung:	Stadtzentrumstypische heterogene Umgebungsbebauung: Mischung aus versch. weiteren wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, Gebäude mit Mischnutzung und versch. Spezialimmobilien (bspw. Veranstaltungsgebäude, Bahnhof etc.)
Umwelteinflüsse/Immissionen:	<p>Entsprechend der zentrums- und bahnhofsnahe Lage ist insbesondere im Bereich der Poststraße mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Konkret wird der Lärmpegel gem. tiris mit rd. 55 bis 64,9 dB (24h-Durchschnitt, 4 m Höhe; vgl. Abbildung in der Anlage) angegeben.</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins konnten darüber hinaus keine weiteren störenden Immissionen festgestellt werden. Insbesondere der rückwärtige Bereich des Innenhofes/Wintergartens kann als „ruhig“ bezeichnet werden.</p>
Topografische Grundstückslage:	Weitgehend ebenerdig.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	<p>Keine klar erkennbare Grundstücksausrichtung.</p> <p><u>Ausrichtung der baulichen Anlage:</u></p> <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung hat Fensterbereiche zur Straße/Norden und erstreckt sich bis zu einer Fensterfront/Wintergarten Richtung Innenhof/Süden.</p>

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kufstein	83020	1117		Wörgl - Kufstein	158 / 40	4.734,00
Kufstein	83020	1117		Wörgl – Kufstein	158 / 54	206,00

Summe der Teilflächen:

4.940,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁵

4.940,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

Wohnung Top C 17, 88/6.369 Anteile, somit rechnerisch ca. 68,26 m².

KFZ Garagenplatz 17, 7/6.369 Anteile, somit rechnerische ca. 5,43 m².

Insg. 95/6.369 Anteile; somit rechnerisch ca. 73,69 m².

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

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

Grundstückszuschnitt: L-förmiger Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland.

Widmung: **Gst. 158/40: Kerngebiet § 40 (3) TROG,**
Gst. 158/54: Freiland § 41 TROG.

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut; zum Zeitpunkt des Ortstermins in gewöhnlichem Zustand.

Höhenlage zur Straße: Weitgehend ebenerdig bis leicht erhöht; die Wohnungen im Erdgeschoss überragen das Geländeniveau.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
- Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom und Fernwärme).

Grenzverhältnisse: Geschlossene Bauweise innerhalb der Anlage; gekuppelte Bauweise zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück (158/1).

Parkmöglichkeiten: Insgesamt 83 Abstellplätze verteilt auf eine Tiefgarage (69 Stellplätze) und einen Außenparkbereich (Besucherparkplätze; 14 St.)
14 PKW-Abstellplätze im Freien für Besucher.
Davon **ein Stellplatz (Garagenstellplatz 17)** als separat parifizierter Stellplatz bewertungsgegenständlich.
Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus nur (gebührenpflichtige) Kurzparkzonen sowie Privatparkplätze vorhanden.

Kontaminierung/Altlasten: Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.
Das Grundstück ist nicht im Altlastenverzeichnis des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutztes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 69 selbständigen Wohneinheiten sowie Tiefgarage.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1996
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top C 17: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 97,4 m² (exkl. Wintergarten) Wohnnutzfläche (Nfl.): 83,48 m² (reine Wohnnutzfläche der Wohnung exkl. Wintergarten); zzgl. Nebenflächen: Wintergarten: 6,76 m ² Balkon: 3,66 m ² Kellerabteil: 4,77 m ² Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,857 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite) Stellplatz: ein separat parifizierter Tiefgaragenstellplatz 17. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich dokumentierten Letztstand (Einreichplan; genehmigt mit Bescheid v. 11.12.1990) abgeleitet. Da dieser Plan der eingesehenen Bauakte nicht entnommen werden konnte, musste auf eine im Nutzwertgutachten enthaltene Kopie zurückgegriffen werden. Ein Abgleich der Flächenangaben gem. Plan und Flächenaufstellung gem. Nutzwertgutachten hat keine Differenzen ergeben, ebenso kann anhand der Eindrücke des Ortstermins davon ausgegangen werden, dass jedenfalls im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit keine signifikanten Abweichungen zwischen baurechtlichen Letztstand und IST-Zustand (tatsächlicher Ausführung) gegeben sind. Die BGF des Tiefgaragenstellplatzes wird näherungsweise aus der vorliegenden Nutzfläche abgeleitet. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen <u>entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand.</u></i>

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 Baualterklasse und den Bautyp üblichen Ausführungen bei den weiteren Darstellungen zu Grunde gelegt.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17
Poststraße 8c – A-6300 Wörgl
Jänner 2026

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

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 1117 stellt eine wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft, bestehend aus acht zusammen errichteten und aneinander angebauten Einzelobjekten, dar. Insgesamt umfasst die Anlage (Poststraße 8a-8d / KR-Martin-Pichler Straße 23a-d) 69 Wohneinheiten, welche sich über mehrere Obergeschosse (EG+3) verteilen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Erdgeschoss des Wohnhauses Poststraße 8c situiert. Aufgrund der erhöhten Lage zum Straßenniveau, ist auch das Erdgeschoss bereits über eine Stiege (ausgeführt als Außentreppe zum zentralen Stiegenhaus des Bereichs Poststraße 8c), und somit nicht barrierefrei erreichbar. Ein Personenaufzug ist im Bereich der Poststraße 8c nicht vorhanden.

Die betrachtungsgegenständliche Wohnung besteht aus einer Küche, einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einem Vorraum. Ferner verfügt die Wohnung über einen Balkon, welcher nach Norden ausgerichtet ist und einen aufgesetzten Wintergarten (auch „Loggia“), welche nach Südosten in Richtung Innenhof gelegen ist und den Hauptbaukörper überragt / als Hängekonstruktion ausgeführt ist.

Das Kellergeschoss erstreckt sich annähernd über das gesamte Areal (u.a. sind auch Teile des Innenhofs unterkellert) und beherbergt neben der Tiefgarage mit 69 Stellplätzen auch die den jeweiligen Einheiten zugeordneten Kellerabteile und weitere Allgemeinräume (u.a. Trocken- und Abstellräume sowie div. Neben- & Technikräume).

Die Wärmeversorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über einen zentralen Fernwärmeanschluss sichergestellt.

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche / einfache architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Fundamentplatte in Beton, wasserdichte Wanne.
Umfassungswände (Fassade):	30 cm Hochlochziegel und baualterstypischer Vollwärmeschutz.
Dachhaut:	Walmdach 5° Neigung (Holzkonstruktion). Blechdach.
Fassadentyp:	Verputzt, überwiegend hell gestrichen. Im Bereich der Balkone teil vorgelagerte Betonsäulen vorhanden.
Trennwände:	Ton-Zwischenwandsteine / 30 cm Hochlochziegel.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

Geschossdecken:	18 cm Ortbeton-Massivdecke, Dachgeschossdecke: zzgl. 12 cm Dämmung.
Treppen:	Geradläufig (Stahlbetonmassivläufe mit Terrazzostufen).
Böden:	Verschiedenartige Bodenbeläge: Kellergeschoss: Betonboden / Estrich, Bewertungsgegenständliche Wohnung (vgl. Fotodokumentation): <ul style="list-style-type: none">• Eingangsbereich: PVC-Belag,• Wohnbereiche: überwiegend Laminatboden,• Badezimmer/WC: weiße Fliesen,• Wintergarten: Laminatboden,• Balkon: gewöhnliche Blechplatte (vgl. Bilddokumentation). Teils erhöhte Abnutzungserscheinungen.
Fenster:	Baualterstypische zweifach Isolierverglasung; Mischung aus Holz- und Aluminiumrahmen. Großflächige Verglasungen in Alu-Profilen im Bereich des Wintergartens.
Türen:	Haustür: Aluminiumtür mit Glaseinsatz. Gewöhnliche Wohnungseingangstür aus Holz, weiß gestrichen. Innentüren: Gewöhnliche Zimmertüren in Holzausführung Teils erhöhte Abnutzungserscheinungen.
Be-/Entlüftung:	Keine mechanische Entlüftung.
Elektroinstallation:	Baujahrestypische Standard-Elektroinstallation. Verlegung überwiegend unter Putz.
Heizung:	Zentralheizung; Energieträger: Fernwärme. Verteilung der Wärme in der Wohnung mittels gewöhnlicher Flächenheizkörper. Es besteht KEINE zentrale Warmwasserversorgung – die Warmwasserbereitung erfolgt über einen in der Wohnung vorhandenen Warmwasserboiler.
Sanitäranlagen:	Sanitärräume in Standardausführung mit Waschbecken und Badewanne, Räumlich getrenntes WC (ohne Waschbecken!). Raumhoch gefliest.
Besondere Bauteile:	Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit: <ul style="list-style-type: none">- Wintergarten,- Balkon.

Mitzubewertendes Zubehör:

Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen konnte folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör (vgl. diesbezüglich auch Abbildung in der Anlage) festgestellt werden:

- **Ansprechende Einbauküche**, U-förmiger Grundriss mit Unterschränken, beschichteter Arbeitsplatte, Hängeschränken, Spülbecken aus Verbundwerkstoff mit Einhand-Wasserhahn sowie Elektrogeräten (Kochfeld, Miele Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank); weitgehend guter Erhaltungszustand (Restwert ca. 3.500,- Euro)

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör** i.H.v. **ca. 3.500,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

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

Wohnzimmer:

- Breite Fensterfront Richtung Wintergarten,
- Gute Belichtung,
- Heller Laminatboden mit Abnutzungsspuren,
- Wände gelb/weiß gestrichen,
- Decke weiß gestrichen,
- Wandleisten sind in schlechtem Zustand,
- Mittelmäßiger Gesamtzustand.

Schlafzimmer 1:

- Heller Laminatboden mit üblichen Abnutzungsspuren,
- Wände weiß/blau und Decke weiß gestrichen,
- Guter Gesamtzustand.

Schlafzimmer 2:

- Heller Laminatboden mit üblichen Abnutzungsspuren,
- Wände rosa gestrichen,
- Guter Gesamtzustand.

Flur:

- PVC-Bodenbelag,
- Keine Fußbodenleisten vorhanden,
- Wände gelb gestrichen,
- Keine natürliche Belichtung.

Bad:

- Weißer Fliesenbelag, raumhoch gefliest,
 - Weiße Sanitärkeramik (Duschbadewanne, Einzelwaschbecken),
 - Warmwasserboiler,
 - Guter Gesamtzustand.
-

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

WC:

- Weißer Fliesenbelag, annähernd raumhoch gefliest,
- Verputzte Wandbereiche gelb gestrichen,
- Kein Fenster,
- Zweckmäßige Raumgröße,
- Kein Waschbecken vorhanden,
- Guter Gesamtzustand.

Balkon:

- Ausrichtung nach Norden zur Straße,
- Entsprechend der Ausrichtung zur Straße sehr laut,
- Insgesamt nur sehr kleiner Balkon mit Stahlgitter Geländer und gewöhnlicher Blechbodenplatte.

Wintergarten:

- Erschließung über Wohnzimmer,
- Ausrichtung nach Süden in den Innenhof,
- Laminatboden mit typischen Schäden / stark abgenutzter Zustand.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Funktionaler Grundriss.

Belichtung und Besonnung:

Weitgehend gute natürliche Belichtung der Wohnung in den Zimmern (Ausnahme: Eingangsbereich, Badezimmer, WC und Abstellraum).

Bauschäden / notwendige Instandhaltungen:

Allgemeinflächen & Gebäudehülle:

Die Allgemeinflächen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem „weitgehend durchschnittlichen“ Zustand. Die Abnutzung war bereits erhöht. Anstriche und andere kleinere Arbeiten sind im Rahmen der normalen laufenden Instandhaltung notwendig.

Darüber hinaus besteht gem. dem übermittelten & analysierten Protokoll der Eigentümerversammlung aus 2025 eine erhöhte Abnutzung / ggf. notwendiger Sanierungsbedarf im Bereich der Fassade (vgl. Ausführungen oben). Da sich die Mehrheit der Eigentümer für einen kostengünstigen Neuanstrich entschieden hat (resp. keine Mehrheit für eine umfangreiche Sanierung besteht) erfolgt gem. Auskunft der Hausverwaltung zunächst nur ein Fassadenanstrich. Die diesbezüglichen Kosten sind voraussichtlich über die bestehende Rücklage finanzierbar. Darüber hinaus ist mittel- bis langfristig mit alterstypischem Instandhaltungsbedarf zu rechnen. Dies kann für eine Wohnanlage aus den 1990er Jahren als marktüblich bezeichnet werden, darüber hinaus besteht zum Wertermittlungsstichtag kein Beschluss der Eigentümerversammlung, der größere Instandhaltungen vorsehen würde, sodass im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung

dahingehend kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat (vgl. Ausführungen oben).

Bewertungsgegenständliches Sondereigentum / WEG-Anteile:

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung konnten insbesondere folgende Abnutzungen und Schäden festgestellt werden:

- Einzelne Wandverfärbungen, kleinere Putzrisse, Bohrlöcher, etc.
- Randleisten an den Wänden sind beschädigt, bzw. im Eingangsbereich nicht vorhanden,
- Heizkörper teilweise stark verschmutzt,
- Grundreinigung der Wohnung (bspw. Reinigung der Fenster),
- Der Boden im Bereich des Wintergartens löst sich.

Für die genannten **Kleinreparaturen veranschlagen wir pauschal 1.500,- Euro (brutto) zur Instandsetzung.**

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins insgesamt in einem weitestgehend dem Alter entsprechenden Zustand. Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins vom Eigentümer genutzt. Es bestehen auskunftsgemäß keine Bestandsrechte Dritter.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben) ist die Wohnung nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar - somit steht die Eigennutzung als ganzjähriger Wohnsitz eines potenziellen Erstherrn bzw. die Vermietung zur Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund.

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Gemeindestraßen / öffentliches Gut, zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gewöhnlichem Zustand.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Der Außenbereich der gesamten Liegenschaft machte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen weitgehend gewöhnlichen Eindruck. Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Rasenflächen sowie einem Kinderspielplatz mit Spielgeräten. Insgesamt weist das Grundstück einen hohen Anteil versiegelter Flächen (z. B. Wege- und Hofflächen) auf.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche WEG-Anteile **Wohnung Top C 17** sowie den separat parifizierten **KFZ-Garagenstellplatz 17 in A-6300 Wörgl, Poststraße 8c** zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2025.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes 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 2025.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17
 Poststraße 8c – A-6300 Wörgl
 Jänner 2026

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 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 kann auf absehbare Zeit wieder mit einer Belebung des Marktes gerechnet werden, gleichwohl die weitere Entwicklung (vorläufige Zinspause etc.) von makroökonomischen Rahmenbedingungen und geopolitischen Entwicklungen abhängig ist. 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. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2025	2024	2025	2024	2025
	03.02.2025	05.03.2024	10.09.2025	10.06.2024	10.02.2025
Grundstücksfläche (m²)	681	377	574	2.409	522
Gst.	112/38	.67/2;66/2;73/5	177/14	177/38;177/43	408/5
EZ	83021-329	83020-31	83020-419	83020-1520	83021-753
Widmung	Wohngebiet § 38 (1)	Kerngebiet (§ 40 III TROG)	Wohngebiet § 38 (1)	Wohngebiet § 38 (1)	Wohngebiet § 38 (1)
TZ	2036/2025	1446/2024	3038/2025	2493/2024	1076/2025
Kommentare	Lastenfrei	Lastenfrei	Lastenfrei	Div. Dienstbar- keiten (Geh- /Fahrtrechte, Versorgungsleitu- ngen etc.)	Lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	540.000 €	388.310 €	540.000 €	2.725.000 €	450.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	792,95 €	1.030,00 €	940,77 €	1.131,17 €	862,07 €

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **910,- Euro/m²** für angemessen.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

Im vorliegenden Fall muss die Lage in der Hochwassergefahrenzone und die vorhandenen, grundbücherlich gesicherten Leitungsrechte (vgl. Ausführungen oben), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen⁶ entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall zwischen den beiden Grundstücken (Kerngebiet resp. Freilandwidmung; mittels adäquaten Abschlags) zu unterscheiden. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt.

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	4.940 m ²	910,- Euro/m ²	4.495.400,- Euro
Abschlag für...				
Hochwassergefahrenzone (HQ300)	2,5 %	4.940 m ²	910,- Euro/m ²	- 112.385,- Euro
Teilfläche mit Freiland- widmung (§ 41)	80 %	206 m ²	910,- Euro/m ²	- 149.968,- Euro
Leitungsrechte (Dienstbarkeiten)	15 %	350 m ²	910,- Euro/m ²	- 47.775,- Euro
Bodenwert (korrigiert)		4.940 m ²	847,22 Euro/m²	4.185.272,- Euro

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 4.185.272 Euro (gesamte Liegenschaft) resultieren für die einzelnen WEG-Einheiten somit folgende (rechnerischen) Bodenwert(-anteile):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Wohnung Top C17	88/6.369	57.828,- Euro
Tiefgaragenstellplatz 17	7/6.369	4.600,- Euro
<i>Summe (nur nachrichtlich)⁷</i>	95/6.369	62.428,- Euro

⁶ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt und mit den vorhandenen Plänen abgeglichen.

⁷ Auftragsgemäß erfolgt eine getrennte Bewertung!

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

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

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.2, Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohnungen, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.⁸)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.320,- Euro/m² BGF für die Wohnung**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 15,0 % (bezogen auf die Flächen der Wohnung) veranschlagt. Für den bewertungsgegenständlichen Gargagenstellplatz erfolgt entsprechend der herrschenden Lehre ein ggü. der Wohnung verminderter Ansatz i.H.v. 75 % der Herstellungskosten.

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

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereiche, Zuwegung etc.) und besonderen Bauteile (Balkon & Wintergarten) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 3,5 % (Außenanlagen) bzw. 15 % (besondere Bauteile; Ansatz nur für Wohnung) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Im Falle des TG-Stellplatzes erfolgt mangels besonderer Bauteile kein diesbezüglicher Zuschlag.

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

⁸ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen⁹, welcher für Objekte in „normaler Ausstattungsqualität“ einen Richtwert von rd. 3.600,- Euro pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten angibt und können angesichts der Gebäudequalität und der objektspezifischen Besonderheiten als plausibel erachtet werden.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	75
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	1996
Bewertungstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	46
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	46

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

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den obigen Ausführungen ein

Pauschalbetrag i.H.v. 1.500,- Euro (brutto)

für allfällige Kleinreparaturen und Instandhaltungen im Bereich der Wohnung veranschlagt.

⁹ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)*	112,01
Herstellungskosten	259.863,20
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	49.374,01
Außenanlagen	9.095,21
Zuschlag für besondere Bauteile	38.979,48
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	357.311,90
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-138.160,60
Abschläge / Zuschläge	-1.500,00
Gebäudesachwert	217.651,30
Bodenwert	57.827,59
Sachwert gesamt	275.478,89
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

4.6. Ergebnis der Sachwertberechnung - Tiefgaragenabstellplatz

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	13,50
Herstellungskosten	23.490
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	4.463
Außenanlagen	822
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	28.775
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-11.125
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	17.649
Bodenwert	4.600
Sachwert gesamt	22.250

5. Ableitung des Verkehrswertes

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁰

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

Wohnung Top C17: 275.000, - Euro,

Stellplatz 17: 22.300, - Euro.

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 sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

Der **Verkehrswert** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top C17** (exkl. Zubehör) in A-6300 Wörgl, Poststraße 8c wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2025 mit (gerundet):

275.000, - Euro

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs der Wohnung Top C 17 wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2025 mit (gerundet):

3.500, - Euro

(in Worten: dreitausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17
Poststraße 8c – A-6300 Wörgl
Jänner 2026

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz 17** in A-6300 Wörgl, Poststraße 8c wird zum Wertermittlungstichtag 08.09.2025 mit (gerundet):

22.300, - Euro

(in Worten: zweiundzwanzigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

(Hinweis: Im Bereich des Stellplatzes konnte kein Zubehör festgestellt werden.)

Hinweis zur Verwertung:

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

6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 3.300, - Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Berücksichtigung der Balkon-/Wintergartenflächen bei der Fläche) resp. 3.560, - Euro/m² Nutzfläche (inkl. Wertansatz des Tiefgaragenstellplatzes).

Gem. **WKO- Immobilienpreisspiegel 2025** liegt das Preisband für gebrauchte¹¹ Eigentumswohnungen im Bezirk Kufstein für „normale“ Lagen je nach Wohnwert in einer Größenordnung von ca. 2.400, - bis 3.300, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Für „gute“ Lagen wird das Preisband je nach Wohnwert mit rd. 3.150, - bis 4.250, - Euro/m² Wohnnutzfläche angegeben. Anzumerken ist hierbei erneut, dass es sich bei den Angaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

Aktuelle (unverhandelte) Angebotspreise im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Stadtgebiet Wörgl) notieren in einer Größenordnung von rd. 3.000, - bis knapp über 7.000, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Werte über 5.000, - Euro/m² werden fast ausschließlich für Objekte in höherwertigerer Ausstattung aufgerufen und sind somit nicht uneingeschränkt mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung vergleichbar. Die meisten Wohnungen werden bereits inkl. Stellplatz angeboten. Ferner werden einzelne Neubauprojekte für Quadratmeterpreise von bis zu 7.000 Euro/m² Wohnnutzfläche vermarktet. Diese sind mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung ebenfalls nicht vergleichbar. Darüber hinaus ist hier auch zu berücksichtigen, dass angesichts des aktuellen Marktumfeldes (verändertes Zinsumfeld geringe Anzahl an Transaktionen etc.) eine substantielle Verhandlungsspanne bestehen kann und tatsächliche Transaktionspreise deutlich unter den (vorgenannten) Angebotspreisen notieren können.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2025 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2023-2025) zahlreiche Wohnungen im mittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattungsqualität bewegte sich das Preisgefüge dabei zwischen knapp über 2.900, - Euro/m² bis annähernd 4.500, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Das obere Ende wird dabei erwartungsgemäß von Objekten in besserem Zustand / jüngerem Baujahr markiert.

Im Objekt selbst (resp. der gesamten Wohnanlage) wurden in den vergangenen Jahren **mehrere Wohnungen veräußert**. Hierbei konnten Preise zwischen rd. 3.100, - und knapp über 4.000, - Euro/m² Wohnnutzfläche (ebenfalls bezogen auf die Fläche ohne Loggia/Wintergarten) erzielt werden. Alle Wohnungsverkäufe / Kaufpreise umfassten dabei jeweils bereits einen Tiefgaragenstellplatz, teilweise wurde auch fest verbautes Zubehör (Einbauküche und sonst. Einbauten) mitverkauft, der rein auf die Wohnung bezogene Kaufpreis notiert somit entsprechend darunter.

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

¹¹ Im Gegensatz zu Erstbezug.

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, 22.01.2026



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

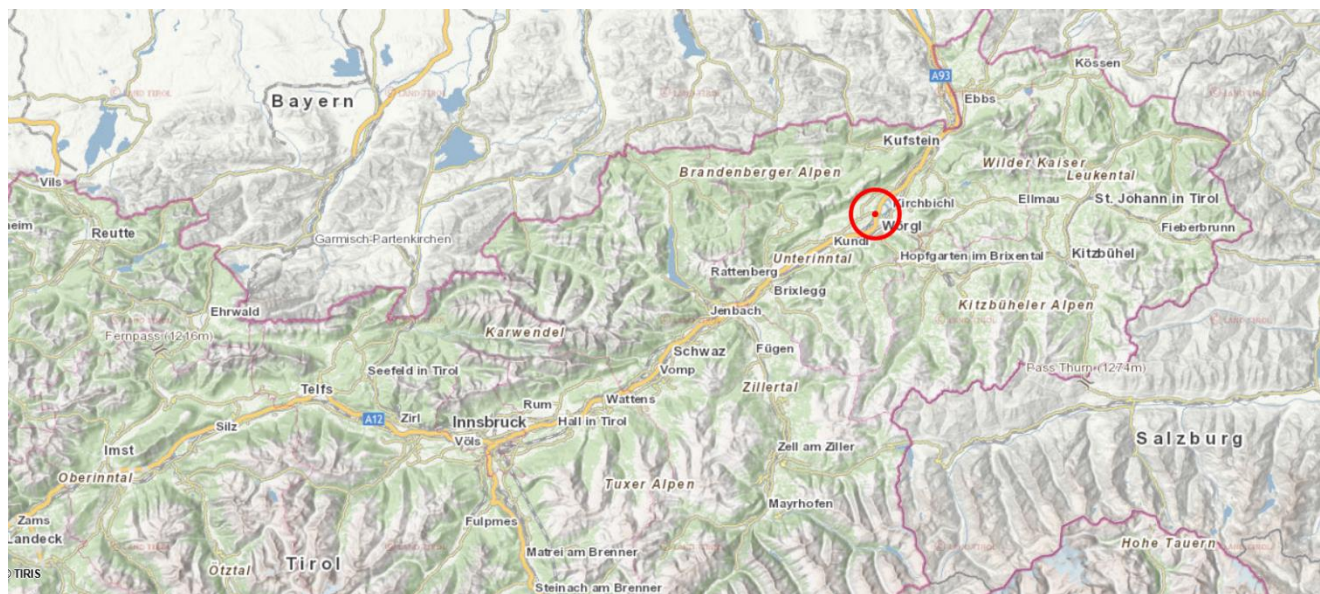


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 16.10.2025)

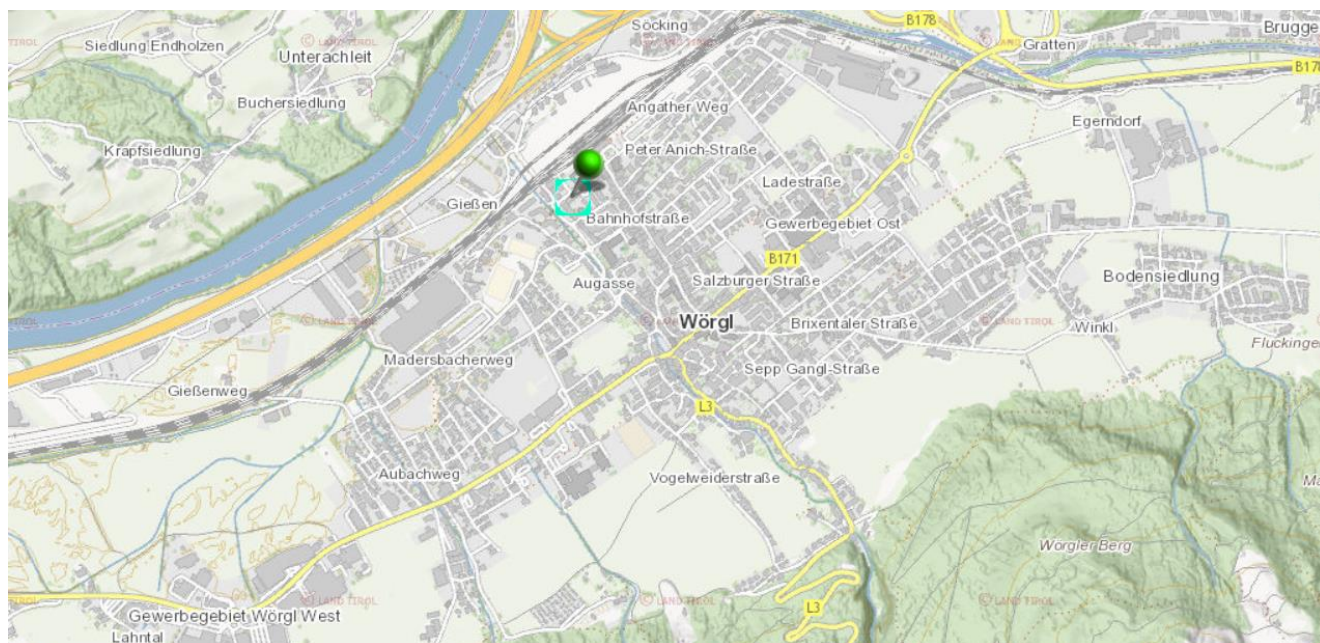


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 16.10.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

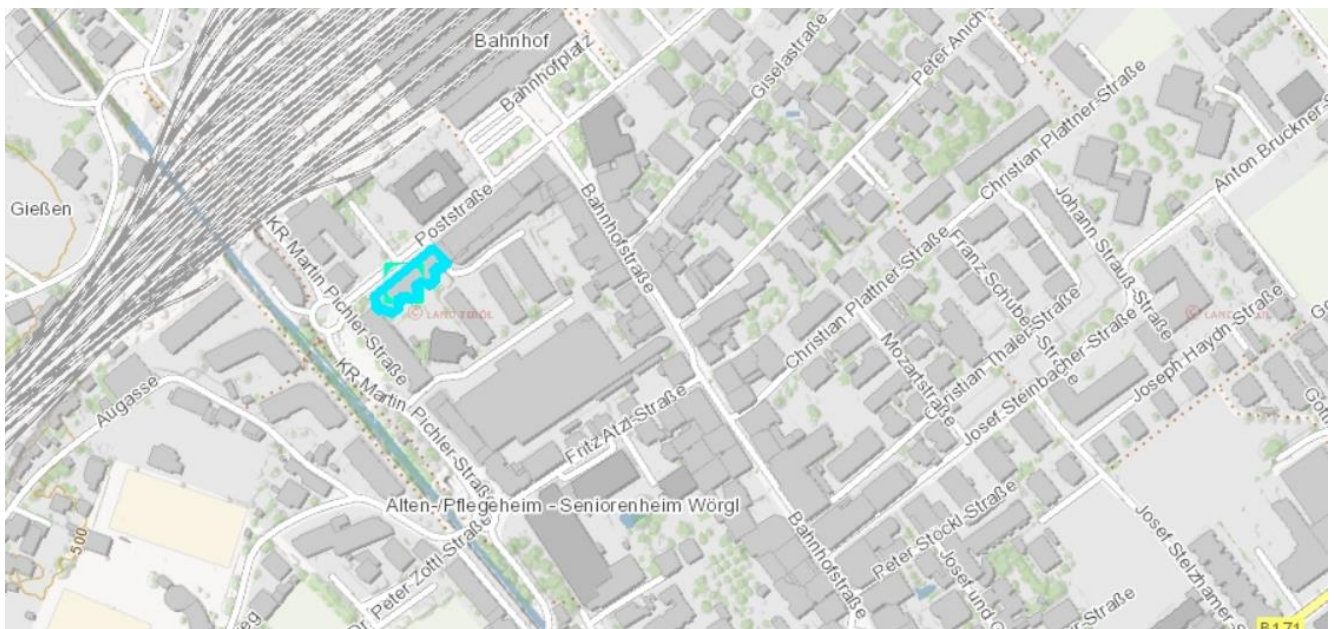


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 16.10.2025)

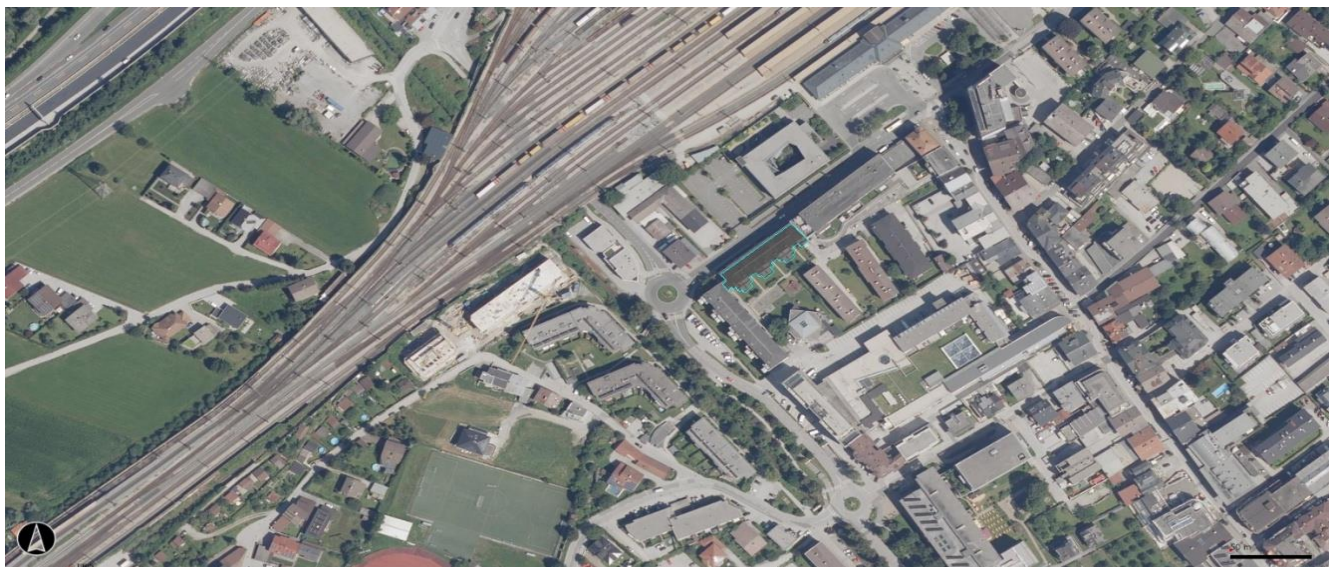


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 16.10.2025)

Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83020 Wörgl-Kufstein EINLAGEZAHL 1117
 BEZIRKSGERICHT Kufstein

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 218, 219 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2502/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
158/40	GST-Fläche *	4734	
	Bauf.(10)	1595	
	Gärten(10)	3139	KR Martin Pichler-Straße 23d KR Martin Pichler-Straße 23a KR Martin Pichler-Straße 23b Poststraße 8d Poststraße 8b KR Martin Pichler-Straße 23c Poststraße 8c Poststraße 8a
158/54	G Sonst(40) *	206	
GESAMTFLÄCHE		4940	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

7 a 22285/2012 Verwalter der Liegenschaft Wohnungseigentum, Tiroler
 gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Südtiroler Platz 8,
 6020 Innsbruck (FN 32984)

8 a gelöscht

***** B *****

218 ANTEIL: 88/6369

Tahir Serin

GEB: 1983-10-01 ADR: Poststraße 8c/Top 17, Wörgl 6300

- a 22285/2012 2986/2016 Wohnungseigentum an W Top C17
- b 2986/2016 Berichtigtes Wohnungseigentum
- c 3859/2020 Vergleichsausfertigung 2020-07-16 Eigentumsrecht

219 ANTEIL: 7/6369

Tahir Serin

GEB: 1983-10-01 ADR: Poststraße 8c/Top 17, Wörgl 6300

- a 22285/2012 2986/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Garagenstellplatz 17
- b 2986/2016 Berichtigtes Wohnungseigentum
- c 3859/2020 Vergleichsausfertigung 2020-07-16 Eigentumsrecht

***** C *****

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/3) (v. 05.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

- 1 a 631/1921
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung auf Gst 158/40 jedoch nur
hins 574 m2 gem Pkt 1 Servitutsvertrag 1921-11-05 für
Bahn-Gst 155/1 KG Wörgl-Kufstein der Eisenbahnbucheinlage
'D' der Kaiserin Elisabeth-Bahn
b 945/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1116
- 2 a 1475/1992 4996/1994
DIENSTBARKEIT der unterirdischen Verlegung, Benützung und
Erhaltung von mehreren Hochspannungskabel,
Wasserverteilleitungen und Abwasserkanälen gem Pkt I. und
II. Dienstbarkeitsvertrag 1991-02-20 durch Gst 158/40 für
Stadtwerke Wörgl Gesellschaft mbH
- 7 a 22285/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XIII. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2012-02-06
- 8 a 22285/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Wasser- und
Kanalgebühren, der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der
allgemeinen Kosten, der Müll- und Kaminkehrkosten gem § 32
Abs. 2 WEG 2002 gem Pkt XIII. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2012-02-06
- 121 auf Anteil B-LNR 218 219
a 4589/2017
VORKAUFRECHT gem § 15g WGG gemäß Pkt XIII. Kaufvertrag
2017-08-18 für "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 32984g)
- 162 auf Anteil B-LNR 218 219
a 2825/2022 Pfandurkunde 2022-07-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 258.000,--
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
- 166 auf Anteil B-LNR 218 219
a 3446/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 747/23h)
- 168 auf Anteil B-LNR 218 219
a 326/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 64/24 v)
- 170 auf Anteil B-LNR 218
a 2005/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 301/24 d)
- 171 auf Anteil B-LNR 218 219
a 152/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 32/25 x)
- 172 auf Anteil B-LNR 218
a 461/2025 Zahlungsauftrag 2024-12-04
PFANDRECHT vollstr EUR 108,--
samt Antragskosten EUR 46,90
für Republik Österreich vertreten durch die
Einbringungsstelle
(6 E 352/25v)
- 173 auf Anteil B-LNR 218 219
a 833/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.164,64 samt
4 % Z laut Bewilligung 2025-03-19
Kosten EUR 652,01 samt 4 % Z seit 2025-01-16,
sowie Antragskosten EUR 368,32
für EG KR Martin-Pichler-Straße 29a-d/Poststraße 8c vertr.
d. die Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige
Baugesellschaft m.b.H. (FN 32984g) (10 E 39/25 v)
- 175 auf Anteil B-LNR 218 219
a 2224/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.302,-- sowie
Antragskosten EUR 109,60
für Republik Österreich vertreten durch die

Seite 2 von 3

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/3) (v. 05.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

Einbringungsstelle

{10 E 100/25 i – Betritt zu 10 E 39/25 v}

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

05.09.2025 10:02:30

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/3) (v. 05.09.2025)

Katastralmappenauszug

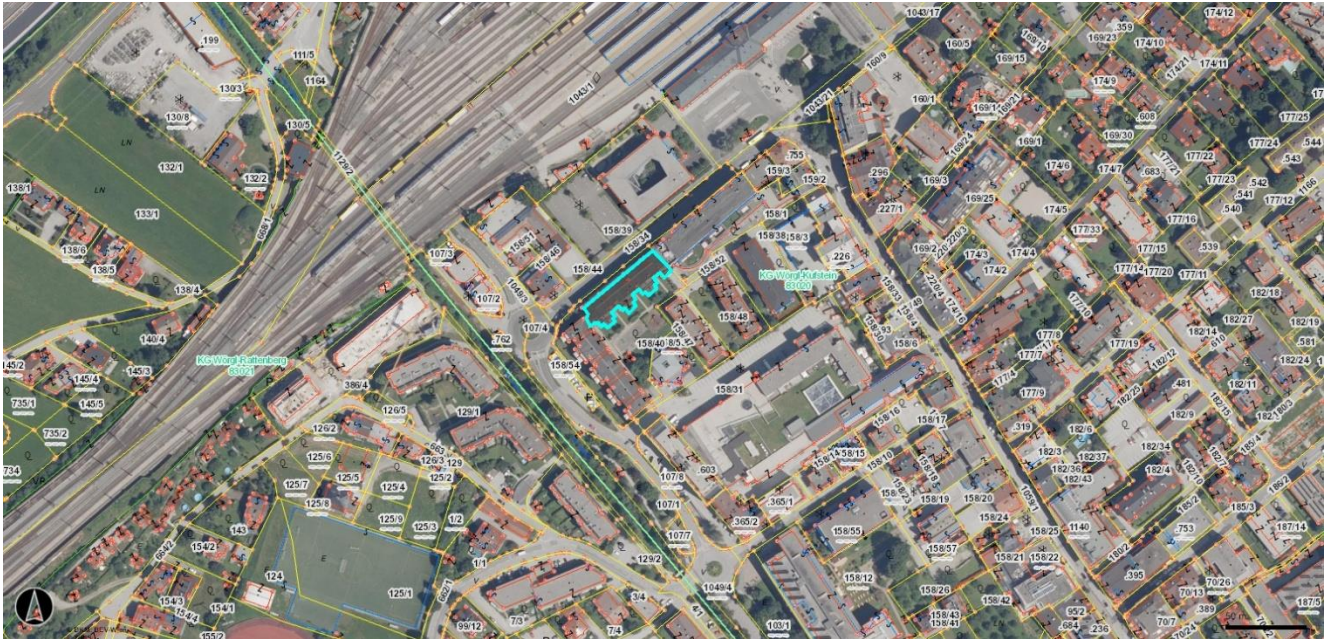


Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 16.10.2025)

Flächenwidmungsplan

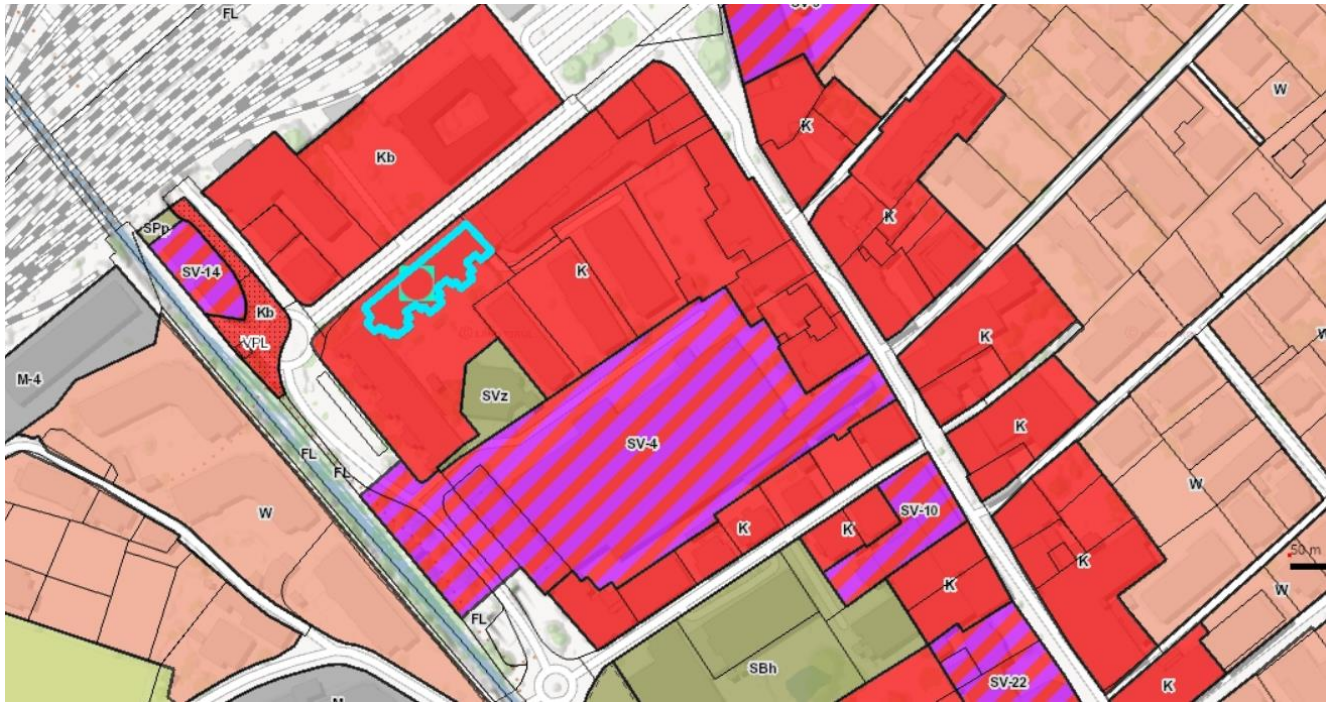


Abbildung 9: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 16.10.2025)

Umgebungsärm

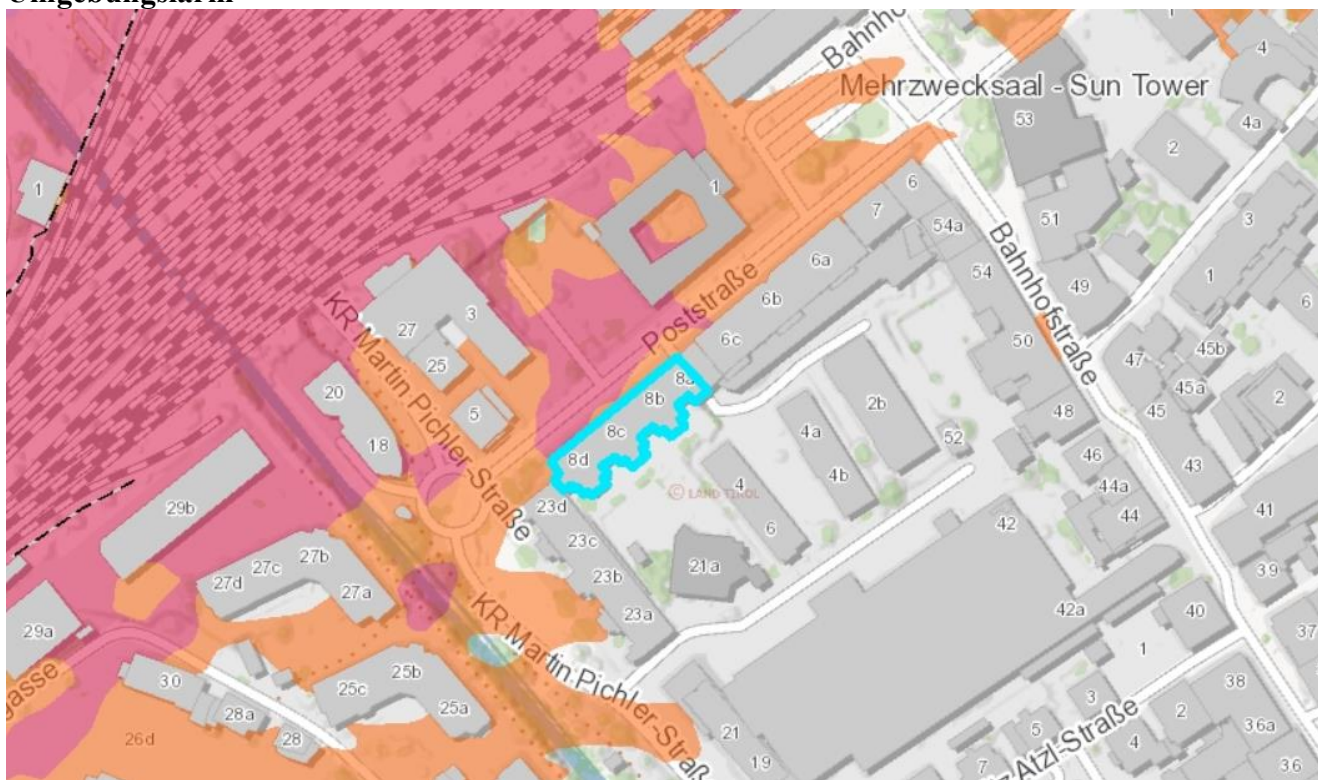


Abbildung 10: Örtlicher Lärmpegel (tiris online, v. 16.10.2025)

Gefahrenzonendarstellung



Abbildung 11: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 16.10.2025)



Abbildung 12: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 16.10.2025)

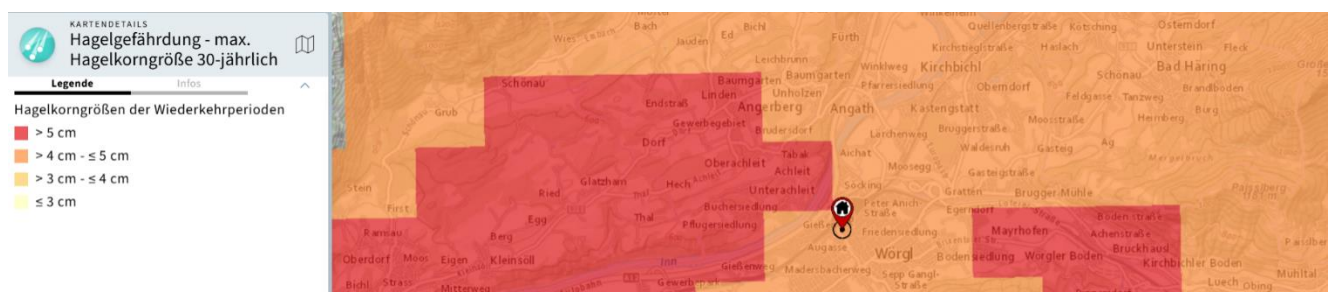


Abbildung 13: Hagelrisiko (eHORA, v. 16.10.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

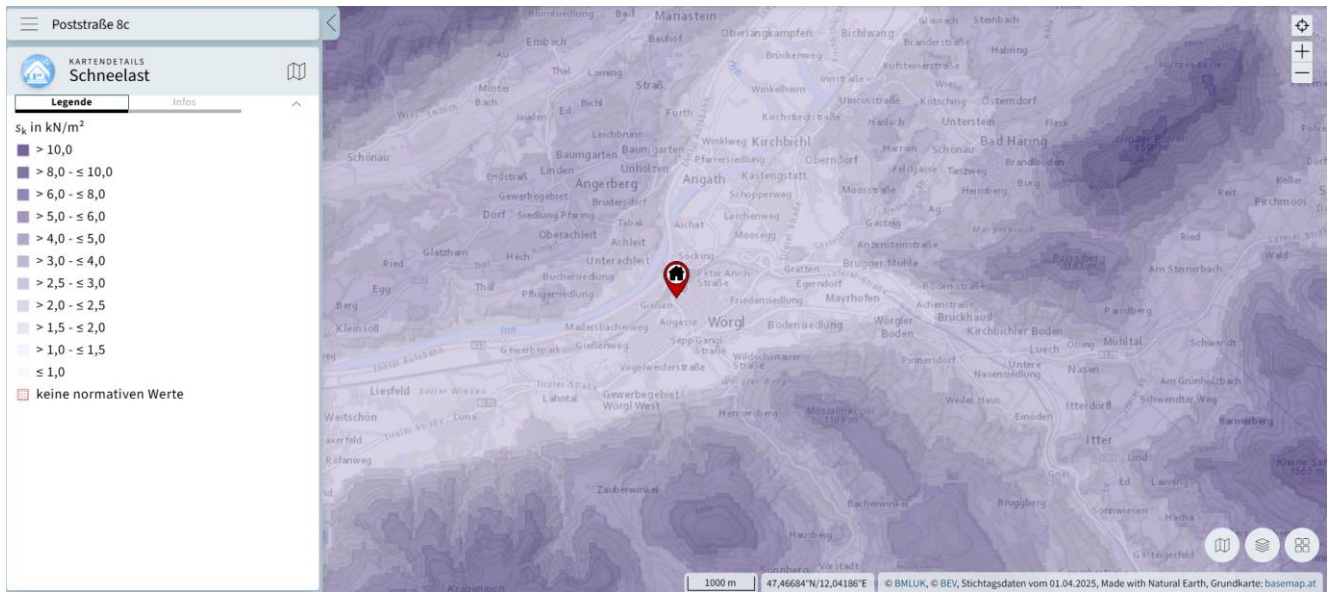


Abbildung 14: Schneelast (eHORA, v. 16.10.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Poststraße 8c, 6300 Wörgl
 Seehöhe: 504 m
 Auswerteradius: 60 m
 Geogr. Koordinaten: 47,48991° N | 12,05990° O

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

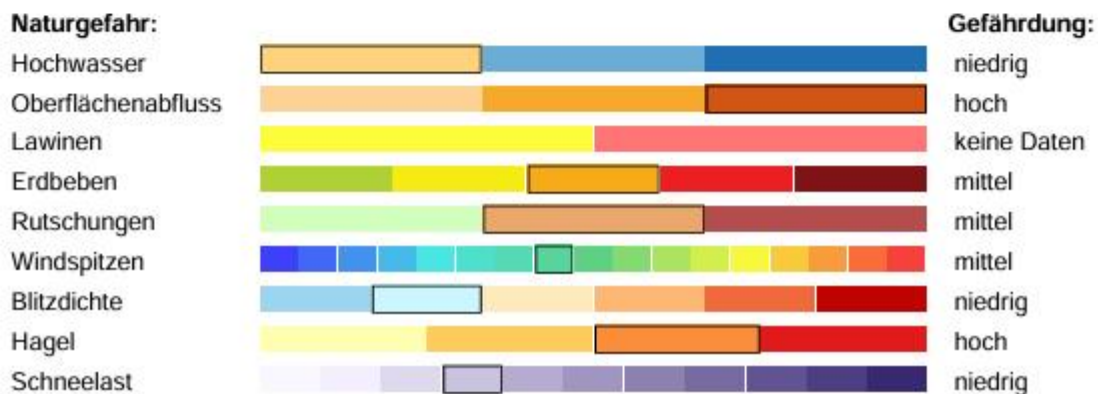


Abbildung 15: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 16.10.2025)

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Abbildung 16: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 16.10.2025)

Altlastenkataster

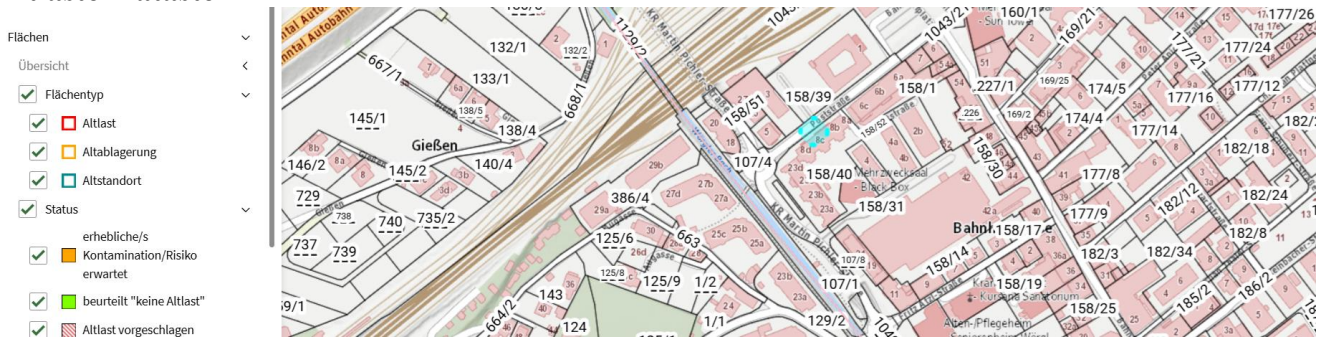


Abbildung 17: Altlastenflächenkataster (v. 16.10.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

Lageplan Wasserleitungsservitut

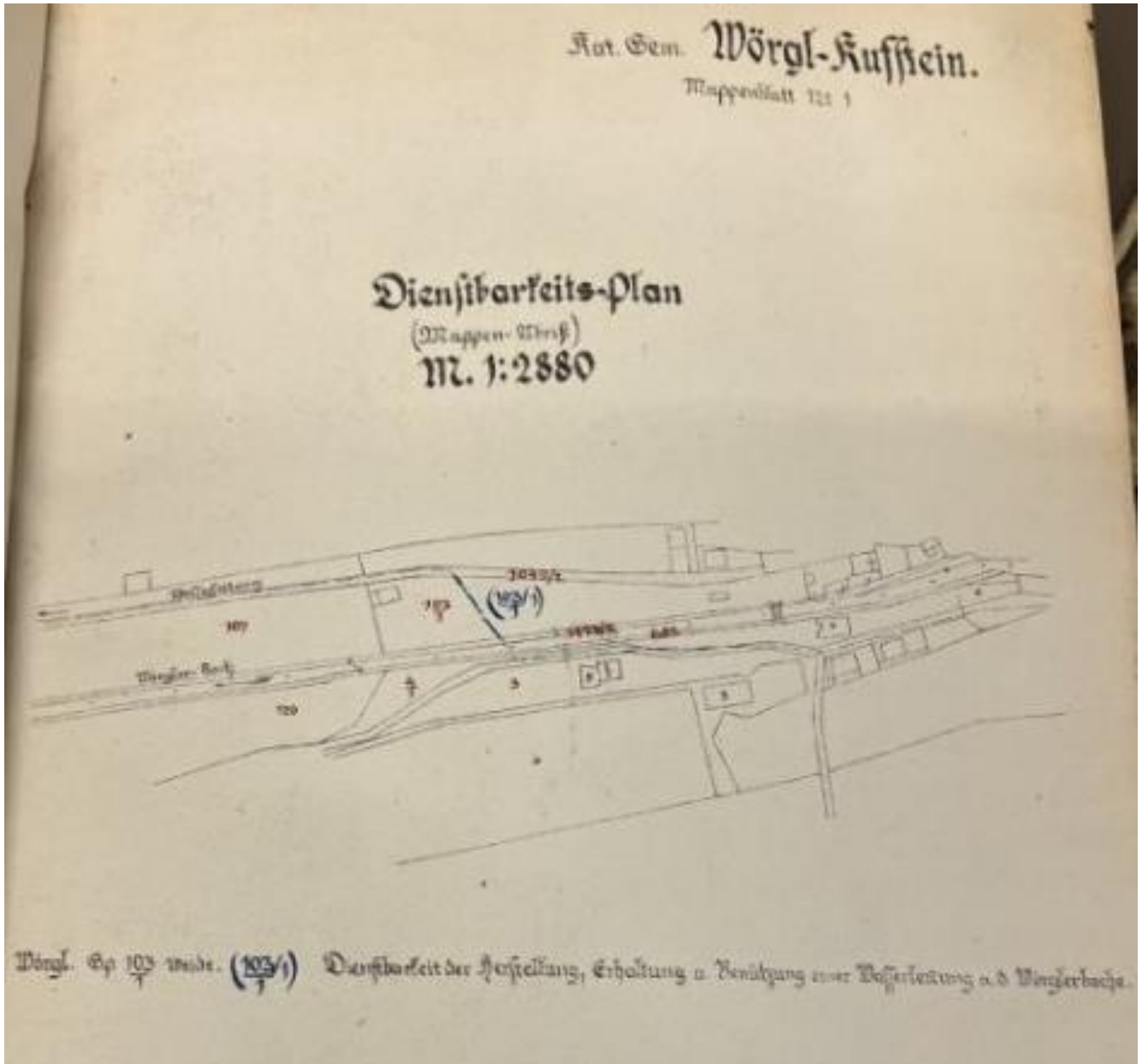


Abbildung 18: Lageplan des Leitungsservituts (TZ 631/1921)

Lageplan Dienstbarkeitstrasse Stadtwerke Wörgl

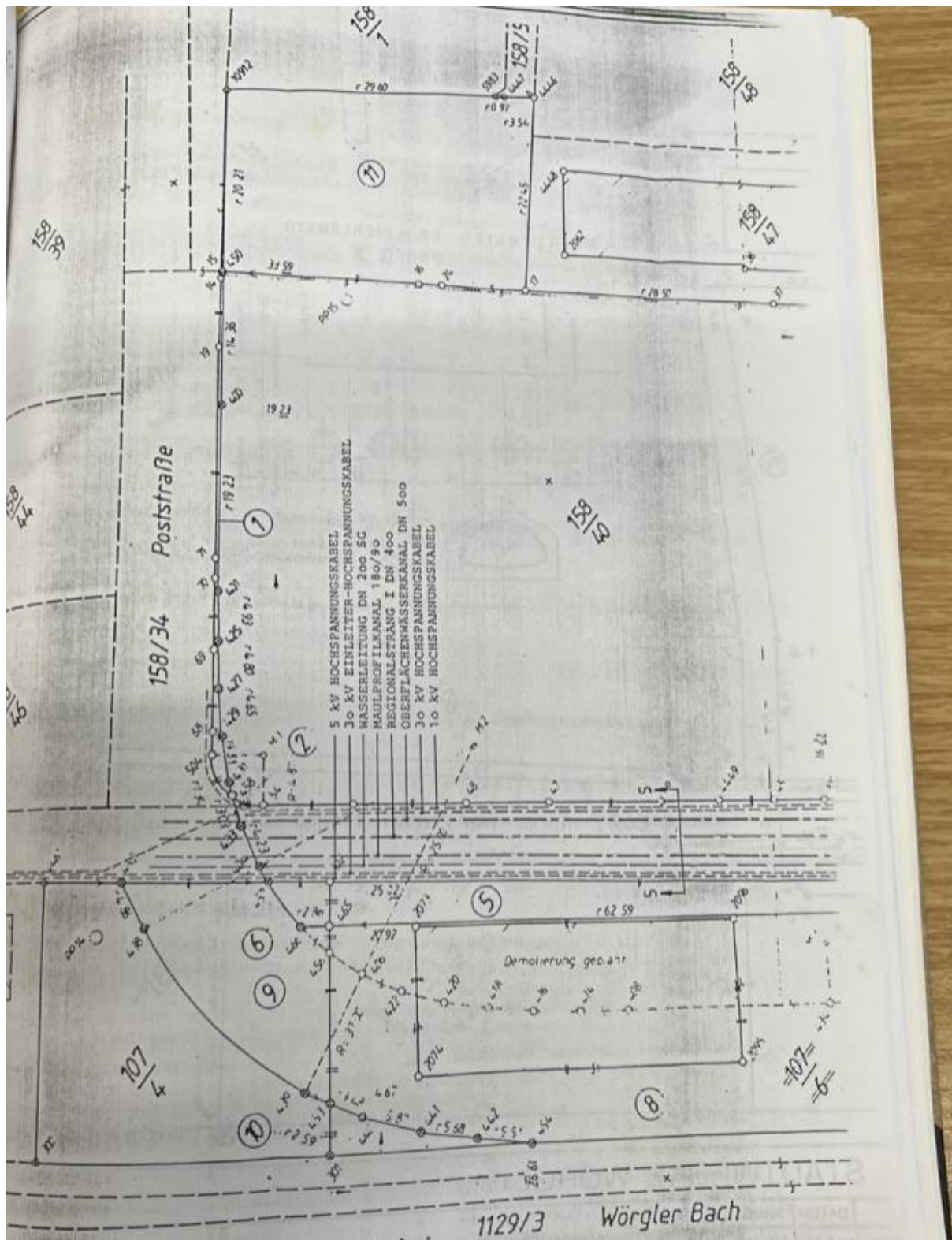


Abbildung 19: Lageplan Leitungstrasse Stadtwerke Wörgl (TZ 1475/1992; Seite 1/2)

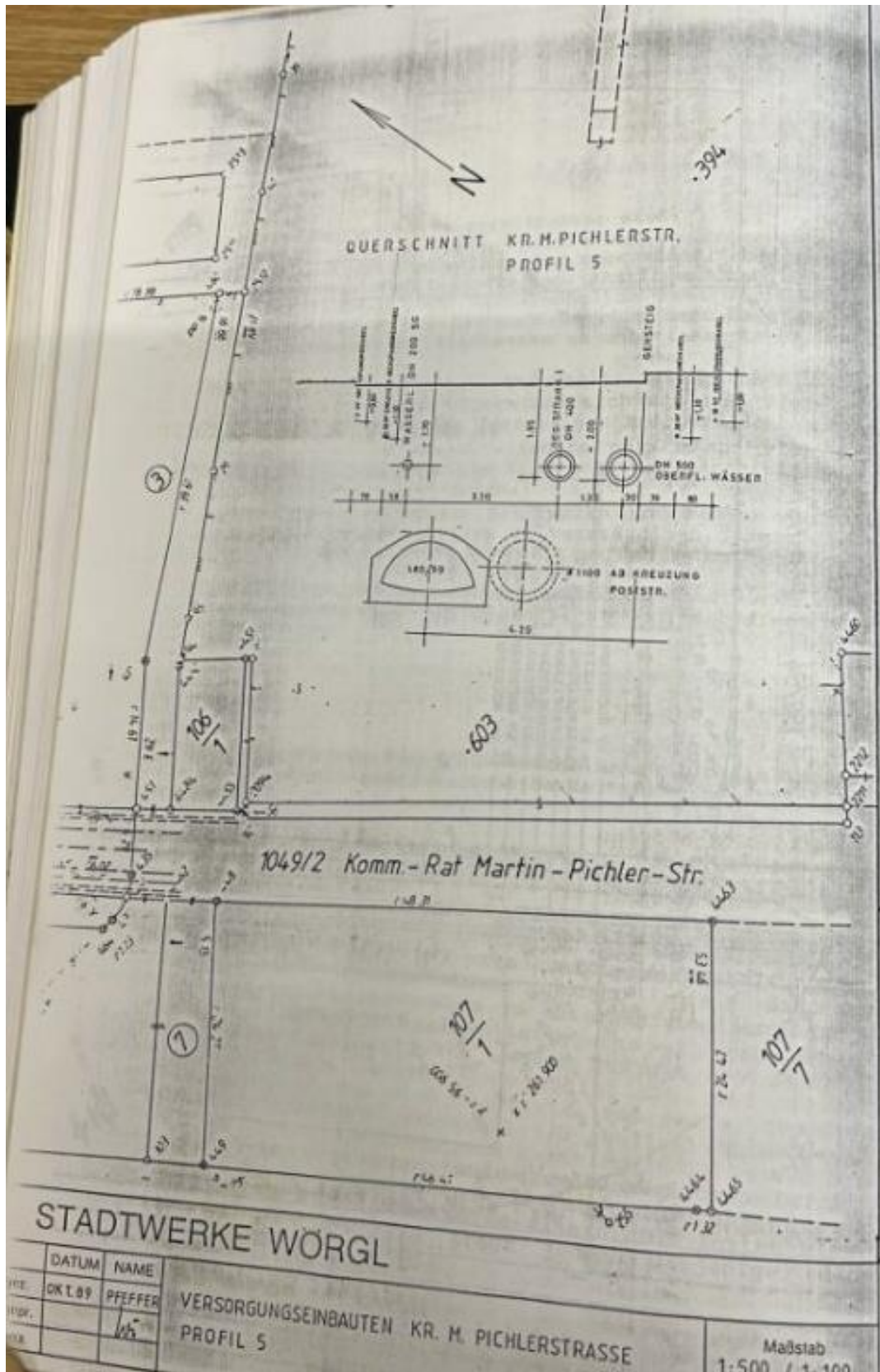
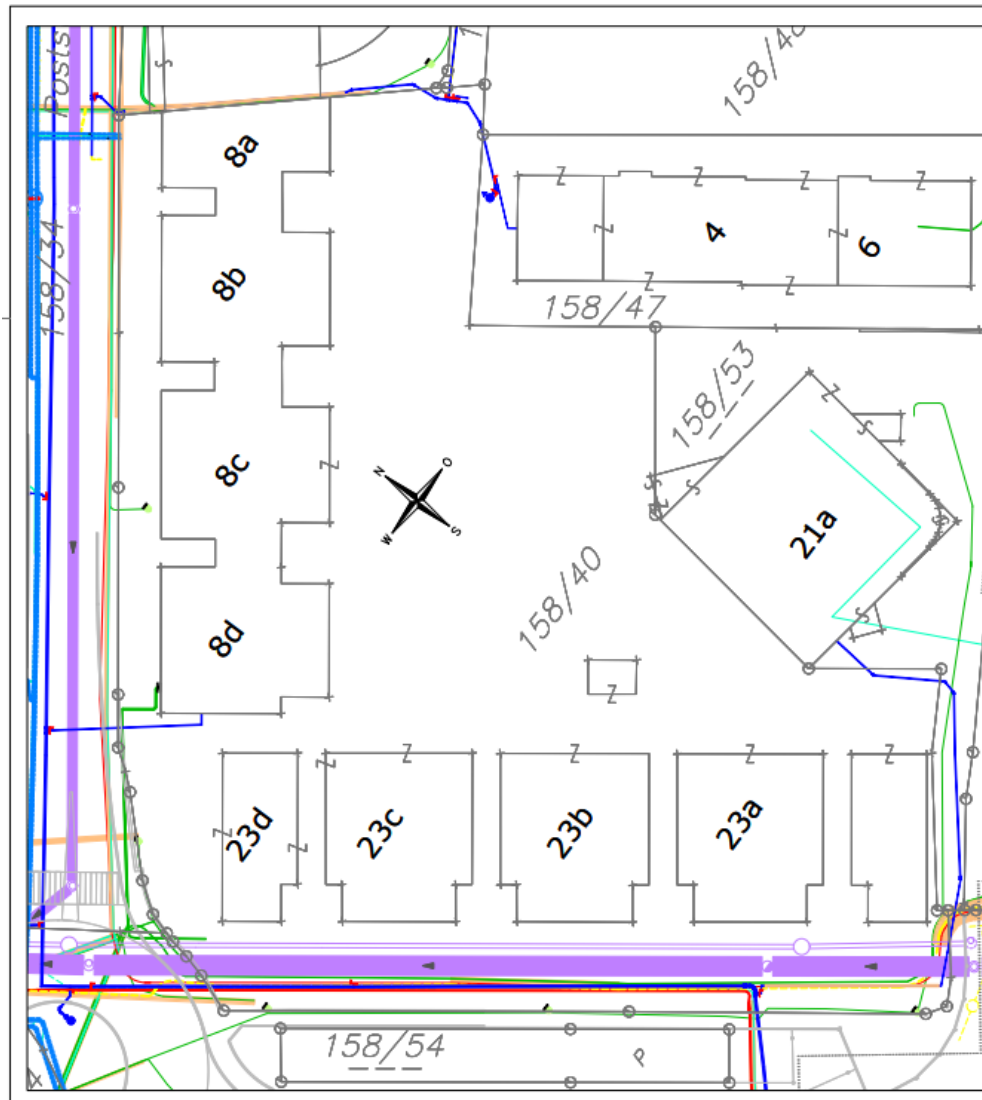


Abbildung 20: Lageplan Leitungstrasse Stadtwerke Wörgl (TZ 1475/1992; Seite 2/2)

Leitungsauskunft



- Wasserleitung
- Kanal
- Fernwärmeleitung
- 10 KV / 25 KV Leitung
- NS Leitungen
- Datenleitungen
- Leerrohre

STADTWERKE WÖRGL stadtwerte WÖRGL Ges.m.b.H.		Planabteilung
Projekt: KR M.-Pichler-Str. 23a-d & Poststr. 8c		GEZ. VON G Z
Planinhalt: LEITUNGS AUSKUNFT		Plannummer: 1
Datum:	24.06.2025	Maßstab: 1:250

Abbildung 21: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 02.06.2025)

Grundrisse

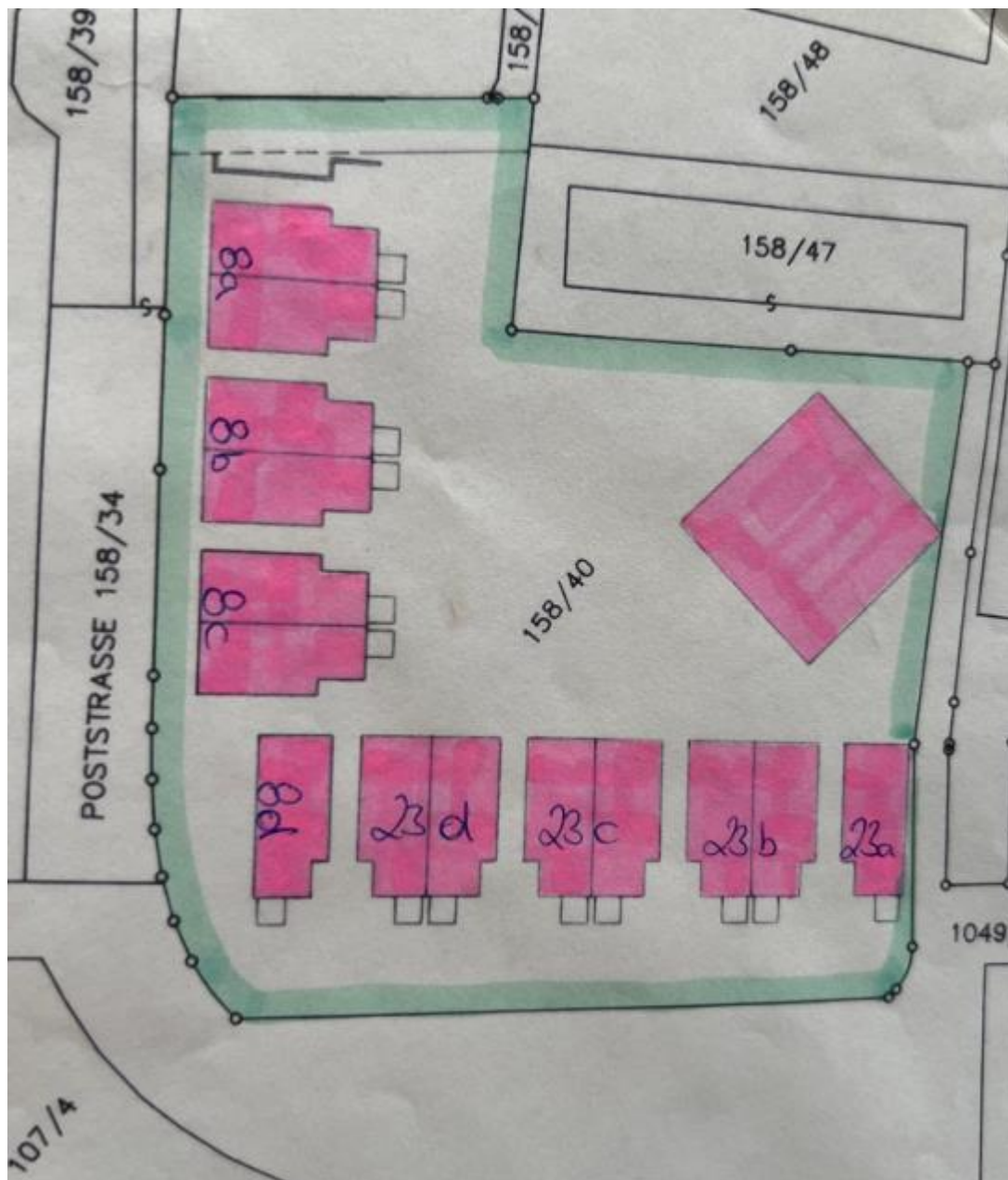


Abbildung 22: Aufteilung der Gebäude¹²

¹² Die bewertete Wohnung befindet sich in 8c.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

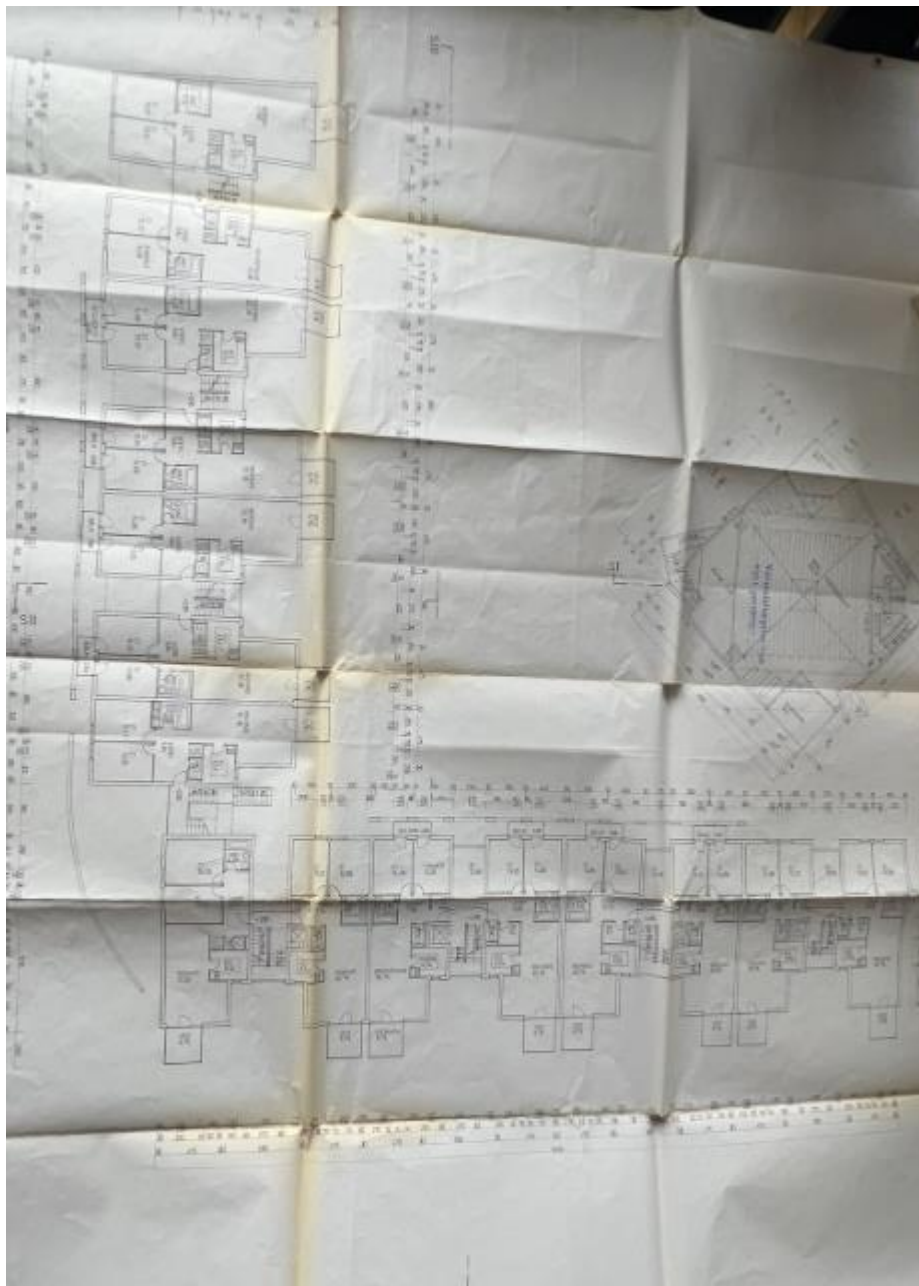


Abbildung 23: Grundriss gesamtes Areal

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026

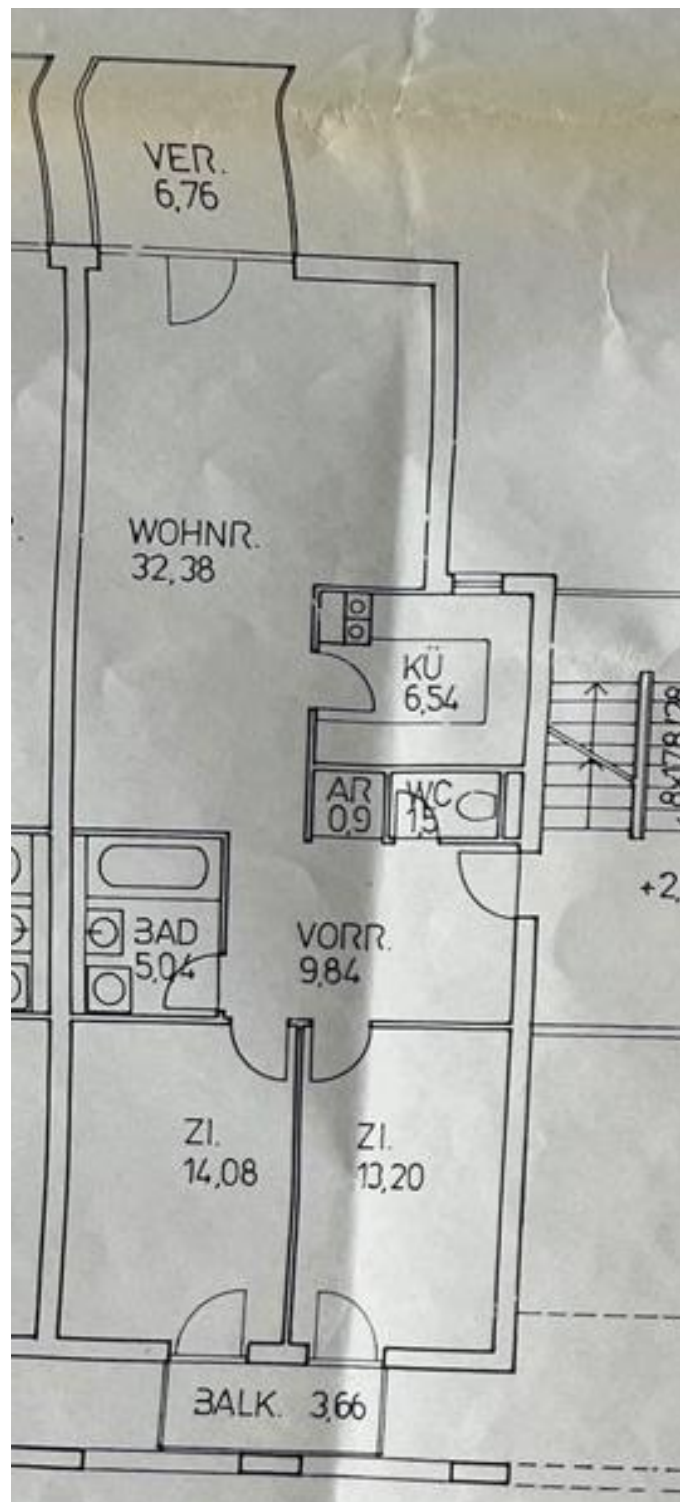


Abbildung 24: Grundriss Wohnung Top C17 (Einreichplan, v. 13.12.1990)



Abbildung 25: Grundriss Kellergeschoss (Einreichplan, v. 13.12.1990)

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 26: Außenansicht Poststraße (1/2)



Abbildung 27: Außenansicht Poststraße (2/2)



Abbildung 28: Kellerabteil



Abbildung 29: Kellerabteil



Abbildung 30: Wohnungstür Top C17



Abbildung 31: Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026



Abbildung 32: Eingangsbereich



Abbildung 33: Zimmer 1



Abbildung 34: Zimmer 1



Abbildung 35: Zimmer 1



Abbildung 36: Zimmer 2

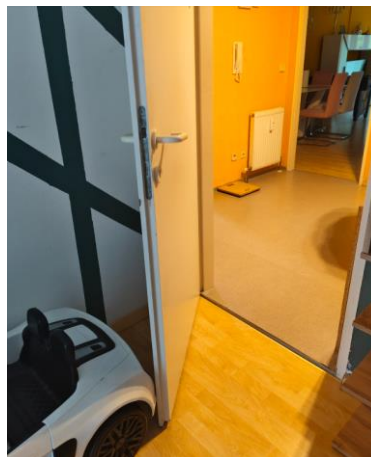


Abbildung 37: Zimmer 2

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026



Abbildung 38: Wohnzimmer



Abbildung 39: Wohnzimmer / Ausgang Wintergarten



Abbildung 40: Wintergarten



Abbildung 41: Wintergartens



Abbildung 42: Wintergarten



Abbildung 43: Aussicht in den Innenhof

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026



Abbildung 44: Wintergarten / Wohnzimmer



Abbildung 45: Küche



Abbildung 46: Küche



Abbildung 47: Badezimmer



Abbildung 48: Boiler im Badezimmer

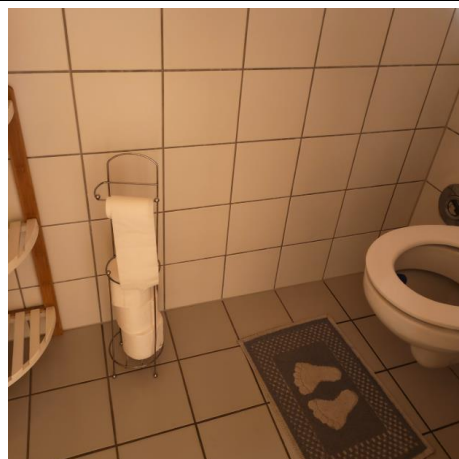


Abbildung 49: Separates WC

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026



Abbildung 50: Separates WC

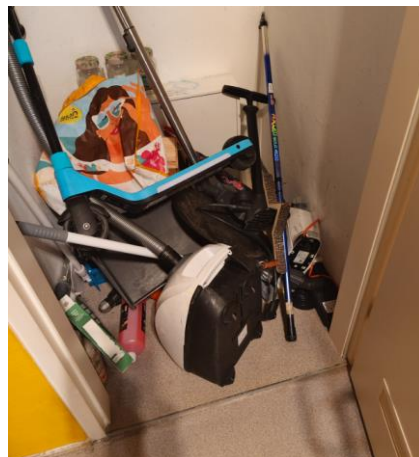


Abbildung 51: Abstellraum



Abbildung 52: Beispielhafter Lichtschalter



Abbildung 53: Beispielhafter Heizkörper



Abbildung 54: Beispielhafter Heizkörper



Abbildung 55: Beschädigte Fußbodenleisten

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026



Abbildung 56: Ausgang Balkon



Abbildung 57: Balkon



Abbildung 58: Balkon



Abbildung 59: BspH. Fensterrahmen



Abbildung 60: Tiefgarage



Abbildung 61: Tiefgaragenstellplatz 17

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top C 17 und Tiefgaragenstellplatz 17

Poststraße 8c – A-6300 Wörgl

Jänner 2026



Abbildung 62: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage



Abbildung 60: Beschädigter Briefkasten



Abbildung 63: Hauseingangsbereich

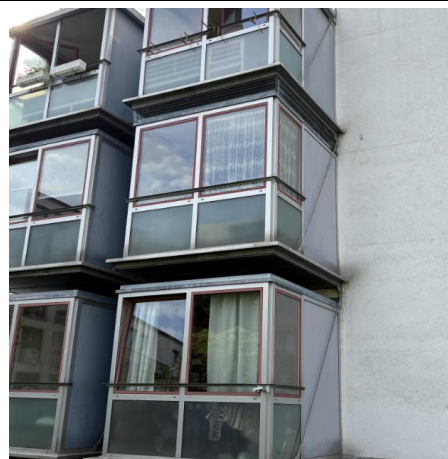


Abbildung 64: Außenansicht Wintergarten



Abbildung 65: Außenbereich / Innenhof



Abbildung 66: Außenbereich/Innenhof

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen - Top C 17					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m² *	Wohn- nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Balkon in m²	Bruttogrund- fläche (BGF) in m² **
Wohnung Top C17					
Vorraum	9,84	9,84			97,40
Wohnraum	32,38	32,38			
Küche	6,54	6,54			
Bad	5,04	5,04			
WC	1,50	1,50			
Abstellraum	0,90	0,90			
Zimmer 1	14,08	14,08			
Zimmer 2	13,20	13,20			
Wintergarten	6,76		6,76		
Balkon	3,66			3,66	
Wohnung Top C17 gesamt	93,90	83,48	6,76	3,66	97,40
Kellerabteil***	4,77		4,77		k.A.
Summe Top 36	98,67	83,48	11,53	3,66	0,00
Garagenstellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare			
Tiefgaragenstellplatz Nr. 17	1	1			
Summe	1	1			
* Gem. bewilligter Einreichplanung & Nutzwertgutachten					
** rechnerisch ermittelt, basierend auf dem baurechl. Letztstand					

Abbildung 67: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Sachwertberechnung - Wohnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Wohnung Top C 17		
Adresse	Poststraße 8c		
Grundstücksfläche m²	4.940	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr	1996	Stichtag	2025
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m ²
Wohnung Top C17	97,40	86%	83,48
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	15,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
Summe BGF	112,01		
Baukosten (brutto) Stichtag bezogen auf Top C17	in EURO/m ² BGF resp. EURO/St.		
	2.320		259.863
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			259.863
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		49.374
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	15,0%		38.979
Außenanlagen (%)	3,5%		9.095
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			357.312
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	75		
Alter des Gebäudes in Jahre	29		
Restnutzungsdauer in Jahre	46		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	46		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-39%		-138.161
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			219.151
Kleinere Reperaturen / Instandhaltungen	-1.500,00	EURO	
Abschläge	-0,68%	ca.	-1.500
keine	0,00		
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			217.651
Bodenwert (anteilig)			57.828
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			57.828
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			275.479
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			275.479

Abbildung 68: Sachwertberechnung Wohnung

Sachwertberechnung Tiefgaragenabstellplatz 17

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Tiefgaragenstellplatz 17		
Adresse	Poststraße 8c		
Grundstücksfläche m²	4.940	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr	1996	Stichtag	2025
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Tiefgaragenstellplatz 17	13,50	92%	12,46
Summe BGF	13,50		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF resp. EURO/St.		
Tiefgaragenstellplatz 17	1.740		23.490
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			23.490
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		4.463
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%		0
Außenanlagen (%)	3,5%		822
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			28.775
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	75		
Alter des Gebäudes in Jahre	29		
Restnutzungsdauer in Jahre	46		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	46		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-39%		-11.125
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			17.650
keine	0,00	EURO	
Abschläge	0,00%	ca.	0
keine	0,00	EURO	
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			17.650
Bodenwert (anteilig)			4.600
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			4.600
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			22.250
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			22.250

Abbildung 69: Sachwertberechnung Tiefgaragenabstellplatz