

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 23. September 2025
Az.: 3 E 1004/25b
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top 27/2** sowie der **beiden Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B (beide separat parifiziert)** in A-6365 Kirchberg, Lärchenweg 25-28.

Katastralgemeinde: Kirchberg
Grundstücksnummer: 914/12
Grundbuch BG: Kitzbühel
Grundbuchkennzahl: 82005
Einlagezahl: 1901
Wohnungseigentum: WEG-Anteile 149/2.729, B-LNr. **53**
(verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 27/2)
WEG-Anteile 11/2.729, B-LNr. **54**
(verb. mit Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz Top 27/2 A)
WEG-Anteile 9/2.729, B-LNr. **55**
(verb. mit Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz Top 27/2 B)
zusammen: 169/2.729 WEG-Anteile
Eigentümer: Michael Leipold
zum Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 27/2 (ohne Zubehör) zum Stichtag 11.07.2025:

916.000, -- Euro

(in Worten: neunhundertsechzehntausend Euro)

Zeitwert des mit zu versteigernden Zubehörs der Wohnung Top 27/2 zum Stichtag 11.07.2025:

18.000,- Euro

(in Worten: achtzehntausend Euro)

Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen TG-Stellplatzes Top 27/2 A zum Stichtag 11.07.2025:

33.700, -- Euro

(in Worten: dreiunddreißigtausendsiebenhundert Euro)

Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen TG-Stellplatzes Top 27/2 B zum Stichtag 11.07.2025:

33.200, -- Euro

(in Worten: dreiunddreißigtausendzweihundert Euro)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Hinweis zur Verwertung: Hinweis zur Verwertung: Im vorliegenden Fall sind die beiden Stellplätze separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte die Wohnung ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Wohnung nebst beide Stellplätzen) sinnvoller.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 114 Seiten, davon 66 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	14
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	14
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	16
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	18
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	20
5. Sonstige rechtliche Angaben	20
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	21
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	21
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	22
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	24
4. Erschließungszustand des Grundstücks	25
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	26
1. Gebäudeeckdaten.....	26
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	27
3. Gebäudezustand.....	31
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	32
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	33
1. Allgemeines	33
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
3. Bodenwertermittlung	34
4. Ableitung des Ertragswertes	36
4.1. Ertragsverhältnisse.....	37
4.2. Rohertrag	37
4.3. Bewirtschaftungskosten.....	38
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	39
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

4.6.	Vervielfältiger.....	40
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	41
4.8.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top 27/2 (ohne Zubehör).....	41
4.9.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Stellplatz Top 27/2 A (ohne Zubehör).....	42
4.10.	Ergebnis der Ertragswertberechnung - Stellplatz Top 27/2 B (ohne Zubehör)	42
5.	Ableitung des Sachwertes.....	43
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang	43
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	43
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	44
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	44
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung Top 27/2 (ohne Zubehör)	44
6.	Ableitung der Verkehrswerte.....	45
7.	Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	47
G.	 BESONDERE BEMERKUNGEN.....	48
H.	 ANLAGEN.....	49
	Lage im Raum.....	50
	Grundbuchauszug – Beschränkt auf lfd. Nr. 53/54/55 // ET: Michael Leipold.....	52
	Katastralmappenauszug	55
	Flächenwidmungsplan	56
	Gefahrenzonendarstellung	57
	HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	60
	Leitungsauskunft.....	62
	Grundrisse.....	64
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	67
	Flächenzusammenstellung.....	107
	Ertragswertberechnung.....	108
	Sachwertberechnung.....	114

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Henning J. Claassen St.- Ursula-Weg 1 D-21335 Lüneburg <i>anwaltlich vertreten durch:</i> <i>FSM Rechtsanwälte GmbH</i> <i>Lang Gasse 50</i> <i>A-1080 Wien</i>
Verpflichtete Partei:	Michael Leipold Zwieselstraße 1 D-83457 Bayerisch Gmain <i>anwaltlich vertreten durch:</i> <i>Honsell Niemöller Rechtsanwälte</i> <i>Barerstraße 44</i> <i>D-80799 München</i>
Eigentümer:	Michael Leipold Zwieselstraße 1 D-83457 Bayerisch Gmain WEG-Anteile 149/2.729, B-LNr. 53 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 27/2) WEG-Anteile 11/2.729, B-LNr. 54 (verbunden mit Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz Top 27/2 A) WEG-Anteile 9/2.729, B-LNr. 55 (verbunden mit Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz Top 27/2 B) zusammen: 169/2.729 WEG-Anteile
Auftrag vom:	15. Mai 2025.
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 27/2 und Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Grund des Wertgutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.

Bewertungsstichtag: 11.07.2025 | (30.06.2025 Erster Ortstermin, welcher jedoch Seitens der verpflichteten Partei nicht wahrgenommen wurde).

Wertermittlungsgrundlagen:¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Exekutionsordnung (EO),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),
Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“
Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),
Einschlägige Fachliteratur,
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 10.09.2025) sowie telefonische Auskunft am 16.09.2025,
Auskünfte der örtlichen Finanzverwaltung (Mail v. 10.09.2025),
Meldebestätigung (Mail v. 18.09.2025),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 11.07.2025 sowie Außenbegehung am 30.06.2025),

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Grundbuchauszug EZ 1901 (v. 27.06.2025),

TZ 5385/2011 Nutzwertgutachten (Ing. Hagleitner, v. 30.01.2010),

TZ 5385/2011 Wohnungseigentumsvertrag (v. 24.02.2010),

TZ 92/2013 Wohnungseigentumsvertrag (v. 25.06.2012),

TZ 3442/2016 Kaufvertrag Wohnbau Kitzbühler Alpen GmbH / /Michael Leopold (v. 14.11.2014),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Bescheid: Zahl: 031-4/8/08 | Grundteilungsbewilligung nach § 12 Tiroler Bauordnung (v. 23.06.2008),
- Stellungnahme Bauvorhaben "Konzeptentwurf Wohnhäuser", Walch (v. 21.07.2008),
- Feuerwehraufstellplan (v. 03.11.2008),
- Energieausweis (v. 05.11.2008),
- Stellungnahme Bauvorhaben "Konzeptentwurf Wohnhäuser", Walch (v. 30.11.2008),
- Bauansuchen: Für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage - genehmigt am 07.04.2009 (05.04.2009),
- Verhandlungsschrift | 131-9/98-2008 (v. 06.04.2009),
- Bescheid: Baubehördliche Bewilligung Az. 11-9/98-2008 (v. 07.04.2009),
- Vermessungsurkunde: GLZ 13317/08E1 (v. 07.04.2009),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung Az. 131/9/98-2008 (v. 07.04.2009),
- Bescheid: 920-10/15-2009 | Verschreibung des Erschließungsbeitrages nach § 7 des Tiroler Verkehrsaufschließungsgesetzes. Errichtung einer Wohnhausanlage Lärchenweg 25-28 (v. 08.07.2009),
- Plan der Außenanlagen (v. 14.10.2009),
- Bescheid: Anschluss an die Gemeindekanalanlage (v. 14.01.2010),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 19.01.2010),
- Endbefund für Gasfeuerungsanlagen
- Umwidmung zu Wohngebiet (v. 30.08.2010),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel: Kaufvertrag Grundverkehr in der Gemeinde Kirchberg i.T. (v. 15.09.2010),
- Bauvollendungsanzeige - Antrag auf Benützungsbewilligung (v. 27.12.2010),
- Wohnanlage Kichberg - Wohnbau Kitzbühler Alpen | Überprüfung Straße (v. 19.01.2011),
- Niederschrift Benützungsbewilligung | Az. 131-9/98-2008 (v. 04.02.2011),
- Tekturplan ZI. 131-9/98-2008-BE genehmigt 19.05.2011 (23.02.2011),
- Brandschutzanforderungen (v. 28.04.2011),
- Benützungsbewilligung: Errichtung einer Wohnhausanlage auf Grundstück Nr. 914/12, KG Kirchberg, EZ 1901 | Az. 131-9/98-2008-BE (v. 19.05.2011),
- Bescheinigung für das Grundbuch betreffend Grundteilung | Zahl 031-

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

4/36/14 (v. 10.12.2014),

- "Durchführung von Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten nach der
- Tiroler Feuerpolizeiordnung (LGBI 111/1998 idF 150/2012) (v. 06.11.2018).

Mikrolageplan (tiris online, v. 02.09.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 02.09.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 02.09.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 02.09.2025),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 02.09.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 02.09.2025),

Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 02.09.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 02.09.2025),

Tiris Naturgefahre auszugs (tiris online, v. 02.09.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 02.09.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 02.09.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 02.09.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 02.09.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 02.09.2025),

Leitungspläne (tinetz / tigas, v. 10.09.2025),

Auskunft der Gemeinde Kirchberg, Buchhaltungsabteilung (v. 10.09.2025),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 02/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

Allesamt erhalten per Mail v. 28.08.2025 (P. Grabner, Kager & Grißmann Immobilienverwaltung).

- Protokoll der Eigentümerversammlung v. 27.12.2024,
- Energieausweis v. 09.11.2011,
- Vorschreibung 2025.

Allesamt erhalten per Mail v. 10.09.2025 (P. Grabner, Kager & Grißmann Immobilienverwaltung).

- Betriebskostenabrechnung des Jahres 2024,
- sowie Bestätigung, dass KEIN offenes Gemeinschaftsdarlehen der

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

WEG besteht.

Tag der Ortsbesichtigung: 11. Juli 2025.

Teilnehmer am Ortstermin: Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Maximilian Spanner (Mitarbeiter des SV),
Georg Berger Fachinspektor – Gerichtsvollzieher beim BG Kitzbühel
Mutter des Verpflichteten Frau Brigitte Leipold
Dauer des Ortstermins: von ca. 14:30 bis ca. 15:15 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 Feuerlöscher- 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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.

- Auf Anfrage wurde uns von der Gemeinde Kirchberg (Mail v. 10.09.2025) mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände / offene Forderungen vorliegen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

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

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:

- Gem. dem von der WEG-Verwaltung übermittelten per Mail, v. 28.08.2025 belief sich der Stand der Rücklage der WEG-Gemeinschaft (für das Haus 27) zum 28.08.2025 auf insgesamt 20.713,00 Euro.
- Der Stand der Rücklage kann somit sehr begrenzt eingestuft werden.
- Die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wird in dem übermittelten Protokoll der Eigentümersammlung auf einen Mindestbetrag von 1,06 Euro pro m² Nutzfläche und Monat festgelegt.
- Die WEG-Verwaltung teilte darüber hinaus per Mail v. 10.09.2025 mit, dass gegen die Verpflichtete Partei offene Forderungen in Höhe von 10.514,71 Euro bestehen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unter Würdigung der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen Kosten aus dem Verwertungserlös bedient

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

werden und diesbezüglich keine Belastungen (weder direkt noch indirekt über die WEG) auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich andere Erkenntnisse ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung entsprechend anzupassen.

- Auf Nachfrage wurde uns von der Hausverwaltung bestätigt (Mail v. 10.09.2025), dass zum Wertermittlungsstichtag KEIN offenes, von der WEG aufgenommenes Gemeinschaftsdarlehen bestand. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine offenen WEG-Darlehen bestehen, sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
- Die Hausverwaltung (Kager & Grijfmann Immobilienverwaltung) wurde erst mit Beginn des Jahres 2024 mit der Betreuung des Objektes beauftragt. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass seither eine Eigentümerversammlung (am 27.12.2024) abgehalten wurde.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- In dem uns Übermittelten Protokoll der Eigentümerversammlung wurde festgehalten, dass für das Jahr 2025 für das Haus 27 (hier ist die bewertungsgegenständliche Wohnung situiert) Betriebskosten i.H.v. 1,95 € pro Anteil und Monat vorgeschrieben werden. Darüber hinaus belaufen sich die prognostizierten Heizkosten pro m² beheizbarer Nutzfläche auf 1,01 € pro Monat.
- Ferner wurde uns am die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2024 übermittelt. Demnach beliefen sich die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Einheiten (inkl. Heizkosten und Einzahlung in den RF für das Haus 27 und die Tiefgarage) auf 7.738,69 Euro und lagen damit leicht unterhalb dem Bereich der Vorschreibung in Höhe von 8.946,84 Euro.
- Insgesamt kann die Höhe der Betriebskosten für ein derartiges Objekt damit als marktüblich erachtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von marktüblichen Betriebskosten ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung (alle Zimmer),
- Kellerraum,
- Tiefgarage und insb. bewertungsgegenständliche Stellplätze,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

c. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1901, KG 82005 besteht im C-Lastenblatt² folgende wertrelevante Eintragung mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Einheit:

1) Lfd. Nr. 4a TZ 5385/2011: **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002,**

Gemäß abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrag v. 24.02.2010 Pkt. VI. wurde folgende abweichende Aufteilung der Aufwendungen festgehalten: Alle zu leistenden Akontozahlungen sind - sofern nichts anderes vereinbart wird - jeweils am 1. eines Kalendermonates fällig. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung zweitfolgenden Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

Gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbaren die Vertragspartner folgende von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten:

a) die Tiefgarage und die Tiefgaragenabfahrt (insb. Beheizung der Selben)

b) die allgemeinen Flächen der Liegenschaft wie insbesondere das Retentionsbecken im Poolgeschoß, sowie die im Tiefgeschoss befindlichen allgemeinen Räumlichkeiten und Flächen, ebenso für die allgemeinen Flächen im Untergeschoß und die Außenflächen auf Höhe des Niveaus des Erdgeschosses inkl. der allgemeinen PKW-Abstellplätze im Norden der Liegenschaft und die Hauszugänge.

c) Haus „Lärchenweg Nr. 25“ bestehend aus den Wohnungseigentumseinheiten Top 25/1, 25/2, 25/3 und 25/4.

d) Haus „Lärchenweg Nr. 26“ bestehend aus den Wohnungseigentumseinheiten Top 26/1, 26/2 und 26/3.

e) Haus „Lärchenweg Nr. 27“ bestehend aus den Wohnungseigentumseinheiten Top 27/1, 27/2 und 27/3.

f) Haus „Lärchenweg Nr. 28“ bestehend aus der

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

Wohnungseigentumseinheit Top28/1.

Die abweichenden Abrechnungseinheiten beziehen sich sowohl auf die jeweiligen Betriebskosten als auch auf die sonstigen Aufwendungen (insbesondere Kosten der Erhaltung und Verbesserung, sofern sie den abweichenden Abrechnungseinheiten zugeordnet werden können.)

Innerhalb der Abrechnungseinheiten erfolgt die Aufteilung jeweils nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (anteiliger Nutzwert).

Hinsichtlich jener Kosten, die keiner der gesonderten Abrechnungseinheiten zugeordnet werden können (etwa Aufwendungen für die Grundsteuer) erfolgt die Aufteilung nach dem gesetzlichen Normschlüssel.

Gemäß § 32 Abs 2 WEG vereinbaren die Vertragspartner, dass die gesonderten Abrechnungseinheiten „Tiefgarage“ Haus „Lärchenweg Nr. 25, Haus „Lärchenweg Nr. 26“, Haus „Lärchenweg Nr. 27“ und Haus „Lärchenweg Nr. 28“ jeweils auch eine eigene Abstimmungseinheit („abweichende Abstimmungseinheit“ gemäß § 32 Abs 2 WEG) bilden.

Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt schriftlich von allen Wohnungseigentümern vereinbarten Regelungen über abweichende Aufteilungsschlüssel, sowie über von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß §32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Ergebnis: Eine derartige Aufteilung der Aufwendungen ist für Objekte in dieser Ausführung nicht unüblich. Dementsprechend wird dieser Eintragung im Rahmen der Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1901, KG 82005 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

- 1) Lfd. Nr. 1 a 5052/2008 Eröffnung der Einlage für Gst 914/12 aus EZ 90012
 - 2) Lfd. Nr. 2 a 5052/2008 Recht des Gehens und Fahrens und der Verlegung, Erhaltung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 914/1 in EZ 90012 für Gst 914/12
 - 3) Lfd. Nr. 3 a 5382/2009 3129/2020 Recht der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 917/8 in EZ 1683 Gst 917/1 in EZ 90014 Gst 917/14 917/20 in EZ 1685 Gst 917/15 in EZ 2078 für Gst 914/12
 - 4) Lfd. Nr. 4 a 20076/2012 Recht der Unterlassung der Bebauung des Gst 914/8 in EZ 1634 in 885,80 Meter absolute Höhe über
-

- Adria überschreitender Weise für 790/2.729-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 28/1, BLNr. 33,
- 5) Lfd. Nr. 5 a 20077/2012 Recht der Unterlassung der Bebauung des Gst 914/8 in EZ 1634 in 885,80 Meter absolute Höhe über Adria überschreitender Weise für 170/2.729-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 27/1, BLNr. 8 und 149/2729-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 27/2, BLNr. 9

Ergebnis:

1. Die laufende Nummer 1 bezieht sich auf die Eröffnung einer neuen Einlagezahl, welche im Zuge einer Grundstücksumwidmung bzw. Heraustragung verfügt wurde.
2. Unter der laufenden Nummer 2 ist das Recht des Gehens und Fahrens sowie die Erhaltung und Erneuerung von Fähr- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück eingetragen.
3. Gleichlautende Rechte bestehen gemäß laufender Nummer 3.
4. Mit laufender Nummer 4 ist ein Bauverbot für das Grundstück 914/8 in EZ 1634 eingetragen, und zwar in einer absoluten Höhe von 885,80 m über Adria für 790/2729 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 28-1.
5. Laufende Nummer 5 betrifft in gleicher Weise Top 27-2.

Die vorgenannten gesicherten Rechte sind im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung nicht werterhöhend, da sie im allgemeinen Preisniveau eingepreist sind bzw. der eigenen Erschließung dienen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Leitungsauskunft:

Gem. den von uns ausgehobenen Leitungsplänen von Tinetz und Tigas (v. 10.09.2025) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen, die der eigenen Erschließung dienen.

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

Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

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

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

Energieausweis:

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

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte kein Energieausweis entnommen werden. Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns ein Energieausweis übermittelt (Mail v. 28.08.2025), diesem können folgende Kerndaten entnommen werden:

- Aussteller: Planungsbüro M. Wieser, St. Johann i.T.,
- Ausstelldatum: 09.11.2012,
- Gültig bis: 08.11.2022,
- Heizwärmebedarf HWB: 39,98 kWh/m²a
- Energieklasse: B

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von den dort angegebenen Werten sowie Erfahrungswerten für ein derartiges Objekt ausgegangen. Die energetische Effizienz kann für die Baujahresaltersklasse als befriedigend bis gut bezeichnet werden.

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

Denkmalschutz:

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

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kirchberg. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 28.11.2019) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) gewidmet. Eine geringe Fläche im nordöstlichen Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weist eine Flächenwidmung als Freiland (§ 41 TROG) auf. Im Bereich eines (allgemeinen) Wohngebiets (§ 38 I TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG *„Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ..., Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder Ferienwohnungen dienen, Gebäude die ... im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen ...“* sowie (unter bestimmten Bedingungen) auch *„... Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen“* errichtet werden.

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

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Einsichtnahme am 10.09.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag ein rechtsgültiger Bebauungsplan (v. 17.03.2009) mit folgenden Auflagen:

- BMD M 1.0 – Mindestbaudichte
- BMD H 2.0 – Höchstbaudichte
- BW o 0.6 TBO – Offene Bauweise
- BPH 2.645 m² -Bauplatzgröße höchst
- HG H + 893.00 üNN – Bauhöhe, oberster Punkt Gebäude.

Im Zuge der Prüfung der vorliegenden Liegenschaft konnten sämtliche für die Errichtung und Genehmigung der Wohnhausanlage maßgeblichen Unterlagen nachvollzogen und in chronologischer Reihenfolge dokumentiert werden. Ausgangspunkt war der Bescheid mit der Zahl 031-4/8/08, welcher die Grundteilungsbevolligung nach § 12 Tiroler Bauordnung vom 23.06.2008 beinhaltet. Darauf aufbauend folgten mehrere Stellungnahmen zu den eingereichten Konzeptentwürfen für Wohnhäuser, datiert mit 21.07.2008 sowie 30.11.2008. Im Zuge der bau- und sicherheitsrechtlichen Verfahren wurde ergänzend ein Feuerwehraufstellplan (03.11.2008).

Das Bauansuchen für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage wurde mit 07.04.2009 genehmigt. Zuvor erfolgte die Verhandlungsschrift (06.04.2009) sowie die baubehördliche Bewilligung (Az. 11-9/98-2008) am 07.04.2009. Gleichfalls datieren die Vermessungsurkunde GLZ 13317/08E1 sowie das Baugesuch inkl. Baubeschreibung mit diesem Tag. Mit Bescheid vom 08.07.2009 wurde der Erschließungsbeitrag nach § 7 des Tiroler Verkehrsaufschließungsgesetzes für die Wohnhausanlage Lärchenweg 25–28 vorgeschrieben. Anschließend wurden die Freianlagen durch den Plan der Außenanlagen vom 14.10.2009 geregelt.

Im Zuge des weiteren Baufortschritts erging am 14.01.2010 die Genehmigung zum Anschluss an die Gemeindekanalanlage. Mit Datum vom 19.01.2010 wurde die Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände vorgelegt, gefolgt vom Endbefund für die Gasfeuerungsanlagen. Am 30.08.2010 erfolgte die Umwidmung des Grundstücks in Wohngebiet. Mit Kaufvertrag vom 15.09.2010 genehmigte die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel den Grundverkehr in der Gemeinde Kirchberg i.T.

Die Bauvollendungsanzeige samt Antrag auf Benützungsbewilligung datiert vom 27.12.2010. In weiterer Folge erfolgte die Überprüfung der Straße durch den Wohnbau Kitzbüheler Alpen am 19.01.2011. Am 04.02.2011 wurde die Niederschrift über die Benützungsbewilligung (Az. 131-9/98-2008) aufgenommen. Mit dem Tekturplan vom 23.02.2011 (genehmigt 19.05.2011) wurden Planänderungen berücksichtigt. Die brandschutzrechtlichen Anforderungen wurden am 28.04.2011 festgelegt. Schließlich erging am **19.05.2011 die**

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Benützungsbewilligung für die Errichtung der Wohnhausanlage auf Grundstück Nr. 914/12, KG Kirchberg, EZ 1901 (Az. 131-9/98-2008-BE).

Nachträglich wurden im Jahr 2014 eine Bescheinigung für das Grundbuch betreffend die Grundteilung (Zahl 031-4/36/14, 10.12.2014) sowie im Jahr 2018 eine Bestätigung über die Durchführung von Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten gemäß Tiroler Feuerpolizeiordnung (LGBI 111/1998 idF 150/2012, 06.11.2018) beigebracht.

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:

- Bescheid: Zahl: 031-4/8/08 | Grundteilungsbewilligung nach § 12 Tiroler Bauordnung (v. 23.06.2008),
- Stellungnahme Bauvorhaben "Konzeptentwurf Wohnhäuser", Walch (v. 21.07.2008),
- Feuerwehraufstellplan (v. 03.11.2008),
- Energieausweis (v. 05.11.2008),
- Stellungnahme Bauvorhaben "Konzeptentwurf Wohnhäuser", Walch (v. 30.11.2008),
- Bauansuchen: Für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage - genehmigt am 07.04.2009 (05.04.2009),
- Verhandlungsschrift | 131-9/98-2008 (v. 06.04.2009),
- Bescheid: Baubehördliche Bewilligung Az. 11-9/98-2008 (v. 07.04.2009),
- Vermessungsurkunde: GLZ 13317/08E1 (v. 07.04.2009),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung Az. 131/9/98-2008 (v. 07.04.2009),
- Bescheid: 920-10/15-2009 | Vorschreibung des Erschließungsbeitrages nach § 7 des Tiroler Verkehrsaufschließungsgesetzes. Errichtung einer Wohnhausanlage Lärchenweg 25-28 (v. 08.07.2009),
- Plan der Außenanlagen (v. 14.10.2009),
- Bescheid: Anschluss an die Gemeindekanalanlage (v. 14.01.2010),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 19.01.2010),
- Endbefund für Gasfeuerungsanlagen
- Umwidmung zu Wohngebiet (v. 30.08.2010),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel: Kaufvertrag Grundverkehr in der Gemeinde Kirchberg i.T. (v. 15.09.2010),
- Bauvollendungsanzeige - Antrag auf Benützungsbewilligung (v. 27.12.2010),
- Wohnanlage Kichberg - Wohnbau Kitzbühler Alpen | Überprüfung Straße (v. 19.01.2011),
- Niederschrift Benützungsbewilligung | Az. 131-9/98-2008 (v. 04.02.2011),
- **Tekturplan ZI. 131-9/98-2008-BE genehmigt 19.05.2011 (23.02.2011),**
- Brandschutzanforderungen (v. 28.04.2011),
- **Benützungsbewilligung: Errichtung einer Wohnhausanlage auf Grundstück Nr. 914/12, KG Kirchberg, EZ 1901 | Az. 131-9/98-2008-BE (v. 19.05.2011),**
- Bescheinigung für das Grundbuch betreffend Grundteilung | Zahl 031-4/36/14 (v. 10.12.2014),
- "Durchführung von Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten nach der
- Tiroler Feuerpolizeiordnung (LGBI 111/1998 idF 150/2012) (v. 06.11.2018).

Abschließende Beurteilung:

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheit Top W 27/2 (Wohnung) und Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen vorhanden sind. Es besteht eine

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

leicht unterschiedliche Raumaufteilung; diese leicht andersartige Ausführung bedingt ggf. eine Verschiebung, jedoch keine signifikante Vergrößerung der Baumasse und ist somit von untergeordneter Relevanz. Weitere Einheiten / andere Wohnungen wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 10.09.2025) mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

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 27/2“ in der EZ 1901 verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen, bestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 15.09.2025) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Die Wohnung wird durch den Eigentümer selbst benutzt. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Mutter des Eigentümers anwesend. Gemäß eingeholter Meldebestätigung (v. 18.09.2025) ist nur der Eigentümer selbst an der Adresse gemeldet.

Es bestehen somit keine Bestandsverhältnisse gegenüber Dritten.

(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:

Auf Anfrage bei der Gemeinde Kirchberg (Mail v. 10.09.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen.

Weitere rechtliche Angaben:

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 (BE- FUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kirchberg in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	5.320 Einwohner (Stand: 02/2025) ³ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,4 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 07/2025) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Kirchberg ist Teil des Bezirks Kitzbühel und liegt ca. 6 km von Kitzbühel entfernt am Eingang des Spertentals. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über ca. 97,81 km² und befindet sich auf einer Seehöhe von 832 m.⁵</p> <p>Kirchberg profitiert insbesondere vom zweisaisonalen Tourismus und gehört zum renommierten Skigebiet „KitzSki“ mit modernen Liftanlagen, abwechslungsreichen Skipisten und zahlreichen Freizeiteinrichtungen. Darüber hinaus ist die Gemeinde ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren im Sommer. Die Infrastruktur umfasst Bildungseinrichtungen, zahlreiche Sportmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung durch Straße und Bahn. Dem Tourismus kommt in Kirchberg eine zentrale wirtschaftliche Funktion zu: Mit rund 8.000 Gästebetten zählt die Gemeinde zu den bedeutendsten Feriendestinationen der Kitzbüheler Alpen.⁶</p> <p>Im Jahr 2024 wurden insgesamt 745.000 Nächtigungen verzeichnet, wovon rund 57% auf die Wintersaison entfallen. Nach einem coronabedingten Rückgang mit einem Minimum von etwa 370.000 Nächtigungen im Jahr 2021 zeigt sich in den letzten Jahren eine deutliche Erholung, wobei die aktuellen Zahlen den Höchstwert aus 2018 mit ca. 884.000 Nächtigungen noch nicht wieder erreichen. Der durchschnittliche Aufenthalt beträgt dabei vier Tage, und 68% der Nächtigungen erfolgen in Hotelbetrieben; knapp 50% der Gäste stammen aus Deutschland.⁷</p> <p>Kirchberg in Tirol verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die sowohl den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr umfasst. Die Gemeinde ist über die Bundesstraße B170 (Brixentalstraße) gut an das Umland angebunden und erreicht in</p>

³ Regionsprofil Statistik 2024 Kirchberg (Landesstatistik Tirol, Stand 02/2025)

⁴ Quelle: <http://www.ams.at/> (Arbeitsmarktinformation Juli 2025 AMS Kitzbühel)

⁵ Statistik.at (Stand 01.09.2025) & Gemeindechronik Kirchberg

⁶ Gemeindechronik Kirchberg

⁷ Statistik.at (Stand 01.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

wenigen Minuten die nahegelegene Autobahnausfahrt Wörgl Ost der A12 Inntalautobahn, die Verbindungen Richtung Innsbruck und München ermöglicht.

Bezüglich des öffentlichen Verkehrs ist Kirchberg durch einen eigenen Bahnhof an der Salzburg-Tiroler-Bahn optimal angebunden. Hier verkehren regelmäßig Regionalexpresszüge (REX 3), die eine direkte Anbindung in Richtung Wörgl und Hochfilzen sicherstellen. Ergänzend dazu wird Kirchberg von der S-Bahn-Linie S8 bedient, welche komfortable Verbindungen nach Innsbruck und Zell am See bietet.

Die Einwohnerzahl verzeichnete seit den 1960er Jahren eine durchweg positive Entwicklung: Von rund 3.000 Einwohnern im Jahr 1961 ist die Bevölkerung bis 2025 kontinuierlich auf etwa 5.320 angestiegen.⁸

Entwicklungspotenzial insgesamt:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Gemeinde Kirchberg im Bezirk Kitzbühel aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, der ausgeprägten touristischen Bedeutung als Teil des renommierten Skigebiets KitzSki sowie ihrer attraktiven Lage im Herzen der Kitzbüheler Alpen eine weiterhin positive Entwicklung bevorsteht.

Zentralität des Ortes:

Ländliche Lage.

Infrastrukturelle Anbindung:

- Ortszentrum

rd. 1,2 km.

- Einkaufsmöglichkeiten

Rd. 1,5 km (MPreis).

- Autobahnen

Kein direkter Autobahnanschluss.
Erschließung über die Bundesstraße B170.

- Flughäfen

Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A12 (Inntalautobahn) mit der nächstgelegenen Auffahrt in Wörgl-Ost.

Flughafen Innsbruck, ca. 90 km entfernt, in rd. 1,5 Autostunden erreichbar.

Flughafen München, ca. 170 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.

- Öffentliche Verkehrsmittel

Bahnhof Kirchberg (rd. 1 km) ca. 3 Autominuten entfernt.

Bushaltestelle Kirchberg in Tirol Spertendorf rd. 8 min Fußweg entfernt.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am nord-westlichen Ende der Gemeinde Kirchberg im Stadtteil Lärchenau.

Die Mikrolage kann aufgrund der Einbindung in das umliegende

⁸ Regionsprofil Statistik 2024 Kirchberg (Landesstatistik Tirol, Stand 02/2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Wohngebiet, sowie die Nähe zur umliegenden Natur und Berglandschaft als „gut“ bezeichnet werden. Das Grundstück ist erhöht am Hang gelegen und bietet eine sehr schöne Aussicht. Die verkehrslaute Bundesstraße (B170) liegt in ca 700 m Luftlinie Entfernung und wurde im Rahmen des Ortstermins wahrgenommen.

In Kirchberg und Umgebung ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Allgemeinärzte, verschiedene Fachärzte sowie Apotheken,
- Volksschule & Mittelschule
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Altersheim,
- Post, Bäcker, Metzger, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze,
- mehrere Bankfilialen,
- eine Tankstelle, sowie
- ein reichhaltiges Gastronomieangebot.⁹

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befinden sich lt. Abfragen bei sowohl „eHORA“ **außerhalb der Hochwassergefahrenzonen** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Gemäß Auszug aus TIRIS befindet sich die Liegenschaft **außerhalb einer Wildbach- und/oder Lawinengefahrenzone**.

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

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

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **mittlerer Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,8 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung von Gefahrenzonen, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen

⁹ Regionsprofil Statistik 2024 Kirchberg (Landesstatistik Tirol, Stand 02/2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

werden.

Art der Umgebungsbebauung: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich vollständig innerhalb eines Wohngebiets. Lediglich die Flächen im Norden sind als Freiland gewidmet (Elektronisch kundgemachter Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kirchberg Stand 28.11.2019).

Umwelteinflüsse/Immissionen: Die Lage der Liegenschaft innerhalb eines Wohngebiets mit angrenzendem Freiland begünstigt eine immissionsarme und ruhige Wohnlage.

Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen (TIRIS Lärmkartierung) konnten darüber hinaus (vgl. Ausführung oben) keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage: Nach Süden abfallendes Grundstück.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Südliche Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Süden / Osten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbüchel	82005	1901		Kirchberg	914/12	2.648,00

Summe der Teilflächen: 2.648,00

2.648,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

Wohnung Top W27/2 – 144,57 m²,

Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A – 10,67 m² und

Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 B: 8,73 m².

Zusammen 169/2.729 Anteile; somit rechnerisch ca. 163,97 m²

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

¹⁰ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Grundstückszuschnitt: Weitgehend quadratischer Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland.

Widmung: Wohngebiet § 38 (1) TROG.

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut „Lärchenweg (vgl. Ausführungen oben).

Zum Bewertungsobjekt/der WEG Einheit Top 27/2 kann man nicht direkt vorfahren. Der Eingang zu Fuß erfolgt über einen Gehweg und Treppen in südliche Richtung.

Höhenlage zur Straße: Entsprechend der Hanglage leicht erhöht.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

Grenzverhältnisse: Offene Bauweise (ggü. den benachbarten baulichen Anlagen).

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Diverse (vgl. Ausführungen zur Rechten und Lasten oben).

Parkmöglichkeiten:

Zwei separat parifizierte (Top 27/2 A und Top 27/2 B) Tiefgaragenabstellplätze. Vor dem Objekt befinden sich im Freien Abstellplätze, welche nicht parifiziert sind und dementsprechend der Allgemeinheit zugerechnet werden können.

Darüber hinaus sind im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine (öffentlichen) Parkplätze vorhanden.

Kontaminierung/Altlasten:

Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

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

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG
(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft bestehend aus vier Baukörpern mit insgesamt 11 Wohnungen sowie Tiefgaragenstellplätzen.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2011 (Jahr der Baufertigstellung)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 27/2: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 146 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 116,96 m² zzgl. Nebenflächen: 5,12 m ² (Kellerabteile), Terrassenfläche UG: 40,41 m ² Terrassenfläche TG: 25,94 m ² Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,80 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite) Stellplätze: zwei separat parifizierte Tiefgaragenstellplätze (Top 27/2 A und Top 27/2 B). <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die aufgeführten Flächen aus dem vorliegenden Parifizierungsgutachten (v. 30.01.2010) beziehen sich auf die beigegefügte Pläne des nicht datumsmäßig gekennzeichneten Ausführungsplan. Dieser Plan wurde nachträglich noch leicht verändert (vgl. Ausführung unten), jedoch beziehen sich die parifizierten Nutzwertanteile auf diesen Plan.</i> <i>Die Wohnnutzfläche - als auch die BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich dokumentierten Letztstand (Tekturplan v. 23.02.2011) welcher am 19.05.2011 genehmigt wurde mit den Nutzflächenangaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen. Hierbei ergab sich eine flächenmäßige Abweichung von ca. + 2,30 m² (die Angaben im Tekturplan waren um 2,30 m² größer).</i> <i>Im Zuge des Ortstermins konnten – wie bereits oben dargelegt – augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen vom genehmigten Letztstand festgestellt werden. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen <u>entsprechen dem baurechtlich genehmigten Letztstand</u>. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet.</i>

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

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 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.

Das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienhaus in EZ 1901 befindet sich im von Kirchberg, wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzte und an einem Südhang mit entsprechend sehr guter, ganztägiger Belichtung im Jahr 2010/2011 errichtet.

Die Liegenschaft besteht aus insgesamt vier Gebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten, sowie zusammen 27 jeweils separat parifizierte Stellplätze (Tiefgarage).

Die äußere Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße Lärchenweg (öffentliches Gut).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 27/2 (situiert in Haus 4) befindet sich im südöstlichen Bereich der Grundparzelle. Im Haus 4 sind insgesamt 11 Wohnungen untergebracht. Die bewertungsgegenständliche Einheit ist über eine Haupteingangstür im Erdgeschoss zu linker Hand zu erreichen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen, wobei im oberen Geschoss (bezeichnet in den Plänen als „Untergeschoss“, faktisch ein Erdgeschoss) befinden sich eine Diele, ein WC sowie der offen gestaltete Koch-, Ess- und Wohnbereich. Der Wohnbereich ist durch einen Erker erweitert und verfügt über einen offenen Kamin. Über diesen Bereich ist auch die Terrasse begehbar. Das über eine Treppe erschlossene Tiefgeschoss umfasst einen Wirtschaftsraum, ein weiteres WC, zwei Zimmer sowie zwei Bäder (eines davon sehr klein).

Die Beheizung des gesamten Mehrfamilienhauses ist über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung sichergestellt. Die Verteilung der Wärme in den Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung.

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

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Klassische, aber sehr hochwertige architektonische Qualität im Tiroler-Stil (vgl. Fotodokumentation).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Fundamente ¹¹ :	Stahlbeton.
Umfassungswände:	Massiv gemauert und weiß verputzt. In den Obergeschossen verkleidet mit Holz.
Dachhaut:	Eindeckung: Dachpappe. Teilweise (mehr zu Dekorationszwecken) Teilbereiche mit Holzschindeln.
Fassadentyp:	Verputzte Fassade, überwiegend in hellen Farbtönen gestrichen. Im Bereich des 1.OG und Dachgeschosses teils Holzverkleidung. In den oberen Geschossen (der anderen Wohnungen) teilweise Holzbalkone mit Holzbalustraden im typischen Tiroler Stil.
Trennwände:	Verputzt, überwiegend in hellen Farbtönen gestrichen, Im Bereich der Bäder/WC überwiegend Fliesenbelag (teilweise nur halbe Raumhöhe) vorhanden.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Stahlbeton. Im Bereich des allgemeinen Treppenhauses mit Natursteinbelag und aufwändigem schmiedeeisernem Handlauf. Wände dort ebenfalls verputzt und weiß gestrichen. Treppenabgang in der Wohnung zum Untergeschoss mit Holzbohlenbelag auf massiver Betontreppe und Holzhandlauf.
Böden:	Unteres Geschoss: In den Zimmern massives Holzfurnier. Im Flurbereich teilweise Fliesen. Gangbereich im Erdgeschoss sowie WC: Hochwertiger Fliesenbelag/Stein. Bad/WC-Bereiche unteres Geschoss: Naturstein bzw. heller Bodenbelag. Woh/Esszimmer: hochwertiger Vollholzparket. Außenbereiche & Zugang: Großflächig mit hochwertiger Kopfsteinpflasterung, Treppe des Fußweges zu den zwei hinteren Häusern mit hochwertigem Natursteinbelag, Terrassen mit Holzpaneelen.
Fenster:	Baualterstypische Vollholz-Isolierverglasung. Überwiegend mit Sprosseneinsatz. Bereits teilweise erhöhte Abnutzung. Außen mit Granitfensterbänken. Fenster teilweise außen mit „Deko“ Fensterklappäden im Tiroler Stil. Innen überwiegend Holzfensterbänke.

¹¹ Angaben gem. Bauakte.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Türen:	<p>Wohnungseingangstür ansprechend in Vollholz, Beschlag und Drückergarnitur aus Nirostahl, Türzarge aus Naturholz.</p> <p>Innentüren: Zimmertüren, Türblatt und Zarge in Vollholz,</p> <p>Glasschwingtür im Wohnbereich (einflügelig) sowie in den Schlafzimmern im Untergeschoss.</p> <p>Terrassen-/Balkontüren entsprechend der Fenster in Holzausführung mit zweifach-Isolierverglasung und Schiebeelementen.</p> <p>Außenjalousien.</p>
Be-/Entlüftung:	<p>Bäder mit mechanischer Entlüftungsanlage; keine darüberhinausgehende zentrale Be-/Entlüftungsanlage.</p>
Elektroinstallation:	<p>Standardinstallation Verlegung unter Putz.</p> <p>Gegensprechanlage mit Video.</p> <p>Außenbeleuchtung (im öffentlichen Bereich der Wege sowie auf der eigenen Terrasse).</p> <p>Musikabspielvorrichtung im Bad.</p> <p>(Hinweis: Zum Zeitpunkt des Ortstermins war der Strom bereits abgestellt).</p>
Heizung:	<p>Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung,</p> <p>Verteilung der Wärme in den Räumen mittels Fußbodenheizung.</p> <p>Temperatursteuerung über Raumthermostate.</p> <p>Kamin im Wohnzimmer.</p>
Sanitäranlagen:	<p>Zwei Badezimmer mit WC und Waschbecken sowie Dusche (im unteren Geschoss) ein WC im oberen Geschoss.</p> <p>Hochwertige Ausführung. Weitgehend nur auf halbe Raumhöhe verfließt oder gestrichen.</p> <p>Glastrennwände zur Dusche und teilweise auch zu den Zimmern.</p> <p>Nirostahlpülbecken im Hauswirtschaftsraum.</p> <p>Wasseranschluss auch Außen im Bereich der Terrasse.</p>
Besondere Bauteile:	<p>Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Terrasse im oberen Geschoss und im unteren Geschoss vor den Schlafzimmern,- Kamin im Wohn-Ess-Bereich mit Natursteinverkleidung / Holzbalken, Holzablagefläche und über Eck gesetztes Schutzfenster. Davor im Boden Glasplatte eingelassen.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Im Bereich der Allgemeinflächen:

- Gegensprechanlage mit Videokamera.
 - Aufzug.
-

Mitzubewertendes Zubehör:

Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör:

- Ansprechende, weitgehend gut erhaltene **Einbauküche in hochwertiger Holz Ausführung** und mit schwarzen Natursteinarbeitsplatten und Kochinsel sowie L-förmiger Bereich zu den Außenwänden. Diverse große Schränke und Ablagebereiche. Elektrogeräte: Siemens Geschirrspüler, Backofen, Miele Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, sowie gewöhnlichem Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach und Weinkühlschrank, weiteres Gargerät) Waschbecken und gewöhnlicher Arbeitsplatte (Restwert: ca. **10.500,- Euro**),
- **Runde Sitzbank im Essbereich in Vollholz**, Restwert: ca. **1.500,- Euro**.
- **Kamin** im Wohnzimmer (Restwert: ca. **5.000,- Euro**).
- **Unterstellische** mit Holz/Naturstein in **Bädern**. Zusammen ca. **1.000,- Euro**.

In Summe ergibt sich somit ein geschätzter **Zeitwert/Restwert des Zubehörs** i.H.v. **ca. 18.000,- 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:

Tiefgaragenstellplätze:

- Versiegelter und gestrichener Betonboden,
 - Gute Beleuchtung.
-

Wohnflächen im oberen Geschoss:

- Aufgrund der Ausrichtung / Lage im Gebäude (vgl. Ausführungen oben) in diesem Bereich gute natürliche Belichtung,
 - Baualterstypischer guter Erhaltungszustand,
 - Großer, repräsentativer Kamin,
 - Offener Wohn-Ess-Bereich mit hochwertiger runder Holzbank/Essecke im Tiroler Stil,
 - Stilvolle Abtrennung zum Flurbereich mit Glaselementen,
 - Offene Küche mit Kochinsel direkt angrenzend an Wohn/Essbereich,
 - Kleines, hochwertiges WC direkt im Eingangs-/Flurbereich,
-

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

- Zugang zur nach Osten/Süden ausgerichteten Terrasse,
- Große Fensterflächen und Schiebetüren.

Wohnflächen im unteren Geschoss:

- Erschließung über innenliegende Treppe,
- Kleiner Hauswirtschaftsraum vorhanden,
- Zwei Schlafzimmer mit jeweils direktem Zugang zum Badezimmer,
- Badezimmer jeweils mit WC bzw. separatem WC, Waschbecken und Dusche,
- Zugang zur Terrasse nach Süden möglich. Aufgrund der faktischen Lage im Untergeschoss/Keller der nur nach Süden geöffnet ist nur bedingt gute Belichtung. Direkt vor den Zimmern/der schmalen Terrasse beginnt bereits das Nachbargrundstück und der Ausblick/die Belichtung ist durch dichte/hoch Koniferen stark eingeschränkt.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Funktionaler Grundriss.

Belichtung und Besonnung:

Aufgrund der Lage im Gebäude / Ausrichtung teils nur mäßige natürliche Belichtung im unteren Geschoss der Schlafzimmer

Kellerabteile ohne natürliche Belichtung.

Bauschäden / notwendige
Instandhaltungen Gebäude:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechenden „guten“ Zustand.

Sowohl im Bereich der Allgemeinflächen als auch im Bereich der Wohnung konnten lediglich folgende kleinere Schäden festgestellt werden:

- Kleinere Putzrisse (innen/außen, bspw. kl. Riss oberhalb der Spüle, Vollwärmeschutz außen etc.), teils verspachtelt und typische Wandverfärbungen, typische kleinere Setzungsrisse. Optische Überarbeitung inkl. Anstrich: ca. 30 m² a 50,- Euro: **1.500 Euro**,
- Auf der Terrasse sind verschiedene Verfärbungen (vermutlich Grünspan) und in Teilbereichen geringfügig aufsteigende Feuchtigkeit an der gemauerten, äußeren Terrassenbrüstung. Überarbeitung ca. 20 m² a 75,- Euro: **1.500 Euro**.
- Teilweise abgenutzte Terrassenholzdielen. Ersatz ca. 20 m² a 150,- Euro: **3.000 Euro**.

Die gesamten **Kosten betragen ca. 6.000 Euro (brutto)** und werden bei den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen in Abzug gebracht. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Instandhaltungsbedarf.

Wirtschaftliche Überalterung:

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

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

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

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliches Gut in einem gewöhnlichen Erhaltungszustand.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Der Außenbereich der gesamten Liegenschaft machte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen sehr hochwertigen und gepflegten Eindruck. Weitgehend niedrige, sehr gepflegte Büsche und einzelne höhere Bäume.

Im eigenen Terrassen-/Gartenbereich der Wohnung weitgehend ungepflegt.

Niveauunterschied von der oberen Terrasse des Wohnbereiches zu den Schlafzimmern Richtung Süden mit Naturstein-/Fels abgefangen.

Allgemeine Außenbereiche in Bezug auf die Fußwege mit hochwertigem Kopfsteinpflaster ausgeführt. Wege beleuchtet.

Hochwertiger Natursteinbelag auf der Außentreppe. Handläufe und Gitter in gedrechselten Stahl.

Betonbrüstungen mit Granitabschluss.

Eingangsbereiche überdacht und Dächer dort teilweise mit Holzschindeln.

Gepflasterte Besucherparkplätze vor dem Objekt.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUT- ACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 27/2 sowie Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B** in A-6365 Kirchberg, Lärchenweg 25-28, zum Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025.

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:

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

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

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

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Aufgrund der Konstellation als WEG-Anlage ist eine Nachverdichtung im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel bis Mitte 2022 massiv angestiegen und geben seit Ende des Immobilienbooms wieder nach. Die maximalen Werte für voll erschlossene unbebaute Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, betragen in Kirchberg zum Stichtag bis zu rd. 3.000,- Euro/m² Grundfläche. Dieser Preis wird nur für erstklassige Top Grundstücke in sehr guter Wohnlage erzielt. Ehemals – bis zum Zinsanstieg und Ende des Immobilienmarktaufschwungs – gezahlte Preise werden aktuell nicht mehr erreicht. Die Bodenwertanteile für erstklassigen Wohnungsneubau in Top-Lage rangieren bei bis zu 6.000,- bzw. 7.000,- Euro/m² Wohnnutzfläche. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende fünf konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2023	2022	2021	2023	2022
	28.04.2023	28.03.2022	03.08.2021	25.10.2023	06.09.2022
Grundstücksfläche (m²)	1.000	500	1.292	129	1556
Gst.	918/17	364/7	917/15	221/14	221/13
EZ	90013	2095	2078	90009	493
Widmung	Wohngebiet § 38 I mit zeitlicher Befristung § 37a I (TROG)	Wohngebiet § 38 I mit zeitlicher Befristung § 37a I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Tourismusgebiet §40(4)	Tourismusgebiet §40(4)
TZ	TZ 3472/2024	TZ 2758/2022	TZ 3558/2021	1843/2024	952/2022
Kommentare	Dienstbarkeit Wasserleitung	Gelbe Wildbachzone, Käufer trägt Kosten der Wegerrichtung	Dienstbarkeit Ver-/Entsorgungsleitungen; Wegerhaltung, Rechtseinräumung für Bauplatz, genehmigtes Projekt (Alttransaktion in 02/2020 ohne Projekt für ca. 2.695,- Euro/m ²)	Dienstbarkeit Wasserleitung auf GSt. 219/1 Dienstbarkeit des Gehen und Fahrens	Kaufpreis inkl. Zubehör, Abriss geplant Wasserleitung f. Gemeinde und Zaunerrichtung und -erhaltung In unmittelbarer Nachbarschaft Gelbe Wildbachzone Raumrelevanter Bereich
Kaufpreis Gesamt	3.000.000 €	1.500.000 €	5.064.000 €	296.242 €	5.200.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	3.000,00 €	3.000,00 €	3.919,50 €	2.296,45 €	3.341,90 €

Eine in der Nähe befindliche Fläche (ca. 50 m Luftlinie) wurde von der „Peak Waldschützweg GmbH“ erworben. Die Transaktion wurde in 2024 verbüchert (TZ 3558/2024) und für einen Preis von 3.000 Euro/m² transaktioniert.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **2.950,- Euro/m²** für angemessen.

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

Der geringfügige Anteil der Flächenwidmung im Bereich nordöstlich des Grundstücks ist über das allgemeine Preisniveau bereits berücksichtigt.

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	2.648 m ²	2.950,- Euro/m ²	7.811.600,- Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Keine Anpassungen notwendig	-	-	-	7.811.600,- Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. 7.811.600 Euro (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** insg. 169/2.729 Anteile von rund 483.750,- Euro. Im Einzelnen ergeben sich folgende Anteile:

- Wohnung Top 27/2 (149/2.729 Anteile): rund 426.504,- Euro,
- Tiefgaragenstellplatz Top 27/2 A (11/2.729 Anteile): rund 31.487,- Euro,
- Tiefgaragenstellplatz Top 27/2 B (9/2.729 Anteile): rund 25.762,- Euro.

4. Ableitung des Ertragswertes

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

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

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

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

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 (Bezirk Kitzbühel) notieren die Mieten für Wohnungen in „brauchbarem¹² (Zustand) ab 50 m²“ in „guten“ Wohnlagen bei ca. 11,27 Euro/m²/p.m. bis hin zu 13,14 Euro/m²/p.m. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Kitzbühel!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen. Insbesondere der Bereich Kirchberg zählt aufgrund seiner Nähe zum benachbarten Kitzbühel und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Mietangebote vergleichbarer Wohnungen sind in Kirchberg nur wenige vorhanden. Die aufgerufenen, unverhandelten (!) Angebotsmieten notieren aktuell in einem Preisband zwischen rd. 20,00 bis knapp über 33,00 Euro/m²/p.m. je nach Lage und Zustand (jeweils Hauptmietzins ohne Betriebskosten, jedoch überwiegend bereits inkl. TG- oder Außenstellplatz sowie überwiegend inkl. Kellerabteil und Balkon oder Terrasse). Die Vergleichsobjekte verfügen im Regelfall auch über einen Balkon bzw. Terrasse oder Garten sowie im Fall von Wohnungen in höheren Geschossen über einen Aufzug. Darüber hinaus ist in aller Regel bereits ein KFZ-Abstellplatz inkludiert.

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

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

¹² Im Gegensatz zu „neuwertigen“ Wohnungen / Erstbezug.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

1	Top 27/2	116,96 m ²	0,00	23,50	23,50
2	Top 27/2 A	1 St.	0,00	110,00	110,00
3	Top 27/2 B	1 St.	0,00	110,00	110,00

Das vorhandene Kellerabteil sowie die beiden Terrassen sind im oben aufgeführten Hauptmietzins bereits ausreichend reflektiert. Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandenen Terrassenflächen sind, ebenso wie die vorhandenen Kellerabteile, ortsüblich mit dem Hauptmietzins für die Wohnung abgegolten und werden nicht separat betrachtet. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 5,00 % (Wohnung) resp. 6,00 % (Stellplätze) der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 14,10 Euro/m² p.a. für die Wohnung resp. rd. 80,- €/Stellplatz) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 2,50 % der Jahresroherträge gewählt. Hierbei ist insbesondere die Situation der Wohnfläche im Tiefgeschoss berücksichtigt (vgl. Ausführungen oben).

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **7,50 % des Jahresrohertrages (Stellplätze: jeweils 8,50 %)** und bewegen sich im üblichen Rahmen derartiger Objekte.

4.4. Liegenschaftszinssatz

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

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

Wohnliegenschaft: 2,75 %

Tiefgaragenstellplätze : 3,25 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.¹³

Parameter	Erläuterung	Angabe in % Wohnung	Angabe in % Tiefgaragen- stellplätze
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen in touristischer Lage	2,75 %	3,25%

¹³ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %	0,00 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,05 %	0,05 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05 %	0,05 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %	0,00 %
Summe/angepasster LSZ [%]		2,85 %	3,35%

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	2011
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	14
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	66

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 2,85 % (bzw. 3,35 % Tiefgaragenstellplätze) und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 66 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 29,60 (Wohnung)

Wert: 26,46 (Tiefgaragenstellplätze)

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
 Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
 Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
 September 2025

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden sonstige wertbeeinflussende Umstände i. H. v. 6.000 Euro (brutto) für verschiedene Bauschäden am Top 27/2 (vgl. Ausführungen oben) berücksichtigt.

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top 27/2 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Wohnung Top 27/2	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	32.982,72
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.473,71
in v. H. der Jahresroherträge	7,50%
Reinertrag pro Jahr	30.509,01
Reinertrag des Bodens pro Jahr	12.155,35
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	18.353,66
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	2,85%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	66
Vervielfältiger [Zahl]	29,60
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	543.203,42
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-6.000,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	537.203,42
Bodenwert	426.503,63
Ertragswert gesamt	963.707,05

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
 Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
 Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
 September 2025

4.9. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Stellplatz Top 27/2 A (ohne Zubehör)

Ertragswert – Stellplatz Top 27/2A	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.320,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	112,00
in v. H. der Jahresroherträge	8,50
Reinertrag pro Jahr	1.208,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	1.055,00
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	153,00
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,35%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	66
Vervielfältiger [Zahl]	26,46
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	4.048,00
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	4.048,00
Bodenwert	31.487,00
Ertragswert gesamt	35.535,00

4.10. Ergebnis der Ertragswertberechnung - Stellplatz Top 27/2 B (ohne Zubehör)

Ertragswert – Stellplatz Top 27/2B	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.320,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	112,00
in v. H. der Jahresroherträge	8,50%
Reinertrag pro Jahr	1.208,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	863,00
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	345,00
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,35%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	66
Vervielfältiger [Zahl]	26,46
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	9.122,00
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	9.122,00
Bodenwert	25.762,00
Ertragswert gesamt	34.884,00

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

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

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.1, Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten, Standardstufe 5 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.)**¹⁴ in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellungskosten i.H.v. rund **2.650,- Euro/m² BGF** für die Wohnung.

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

Die Außenanlagen (asphaltierte Zufahrtsbereiche, Abgang zu der Terrasse im Tiefgeschoss, Eingangsbereich etc.) und besonderen Bauteile (Terrassen) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 10,0 % (Außenanlagen) bzw. 10,0 % (besondere Bauteile) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit leicht oberhalb **des Bereichs der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹⁵,

¹⁴ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹⁵ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2024.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 4.000,- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) bis 4.500,- Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung Top 27/2 (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)*	168,11
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	445.483,55
Baunebenkosten	89.096,71
Außenanlagen	44.548,36
Zuschlag für besondere Bauteile	44.548,36
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	623.676,97
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-109.143,47
Abschläge / Zuschläge	-6.000,00
Gebäudesachwert	508.533,50
Bodenwert	426.503,63
Sachwert gesamt	935.037,13
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen!</i>	

Das Ergebnis liegt somit geringfügig (rd. 2,97 %) unter dem Ergebnis der Ertragswertermittlung.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

6. Ableitung der Verkehrswerte

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁶

Die Ertragswerte wurden wie folgt ermittelt (jeweils gerundet; exkl. Zubehör; exkl. Inventar):

- **Wohnung Top 27/2: 964.000, -- Euro**
- **Stellplatz Top 27/2A: 35.500, -- Euro,**
- **Stellplatz Top 27/2B: 34.900, -- Euro.**

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

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

Da der sog. Immobilienboom mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 endete, muss dies im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen wahrnehmbar, wobei die entsprechenden Effekte auf den Wert bereits im Rahmen der hier verwendeten Eingangsparameter ausreichend reflektiert wurden.

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

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

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

i.H.v. 5,0 %

¹⁶ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

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

- Wohnung Top 27/2: 48.000, - Euro,
- Stellplatz Top 27/2 A: 1.800, - Euro,
- Stellplatz Top 27/2 B: 1.700, - Euro.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 27/2** in A-6365 Kirchberg, Lärchenweg 25-28 wird zum Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025 mit (gerundet)

916.000, -- Euro

(in Worten: neunhundertsechzehntausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz Top 27/2 A** in A-6365 Kirchberg, Lärchenweg 25-28 wird zum Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025 mit (gerundet)

33.700, -- Euro

(in Worten: dreiunddreißigtausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz Top 27/2 B** in A-6365 Kirchberg, Lärchenweg 25-28 wird zum Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025 mit (gerundet)

33.200, -- Euro

(in Worten: dreiunddreißigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 mit (Zeitwert; gerundet)

18.000,- Euro

(in Worten: achtzehntausend Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert (exkl. Garagenstellplatz) entspricht einem Wert von rd. 7.830 Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonflächen) und kann als marktüblich erachtet werden.

Gem. eigenen **Erhebungen von Vergleichstransaktionen** wurden in den vergangenen Jahren im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft je nach Mikro-Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnung Preise in einer Spanne von ca. 5.500,-- bis über 12.000, -- Euro/m² realisiert. Hierbei ist anzumerken, dass es sich beim oberen Ende um Neubauten mit entsprechenden Eigenschaften (andere Ausstattungsqualität, besserer energetischer Standard etc.) handelt – weshalb diese nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Ferner konnten im Bereich der kürzlich errichteten Neubauten Weinbergweg 27, 29 und 31 auch einzelne deutlich höhere Kaufpreise im Bereich bis 25.000,-- Euro/m² erhoben werden. Auch diese Neubauten in exklusiver Ausstattung sind entsprechend nicht mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar. Im Objekt selbst fanden in der jüngeren Vergangenheit (2022 bis 2023) zwei Transaktionen jeweils inkl. zweier Tiefgaragenstellplätze in einer Spanne von ca. 7.200,-- bis 11.100,-- Euro/m² Nutzfläche statt. Garagenstellplätze wurden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nur selten separat gehandelt. Meist werden Stellplätze gemeinsam mit einer Wohnimmobilie transaktioniert, weshalb auch der Transaktionspreis entsprechend der Ausstattungsqualität, Lage etc. der Wohnung teils stark schwankt. Obwohl Stellplätze per se keine ausgeprägte Sensitivität ggü. Ausstattungskriterien etc. aufweisen ist somit dennoch eine deutliche Differenzierung nach Lage und Ausstattung (insb. der korrespondierenden Wohnung) zu beobachten. Konkret konnten mehrere Transaktionen mit Preisen von 25.000, - bis 32.000, - Euro/Stück beobachtet werden.

Gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen (im Gegensatz zu neuwertigen Wohnungen im Erstbezug) im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert in sehr guten Lagen bei rd. 3.995, - bis 5.170, - Euro/m². Damit bewegen sich die Preise des WKO-Immobilienpreisspiegels teilweise unterhalb der Bandbreite, die wir in einschlägigen Portalen für den spezifischen Teilmarkt beobachten konnten – zumal die Preise in Kirchberg sich deutlich nach oben vom allgemeinen Bezirksdurchschnitt absetzen. Anzumerken ist somit, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

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

Der hier ermittelte Wert von rund 7.830 Euro/m² Wohnnutzfläche (exkl. Tiefgaragenstellplätze) für Top 27/2 kann somit anhand real erfolgter Transaktionen plausibilisiert werden. Ebenfalls liegt der ermittelte Wert für die beiden Tiefgaragenstellplätze im Bereich der untersuchten Vergleichstransaktionen.

Verkehrswertgutachten

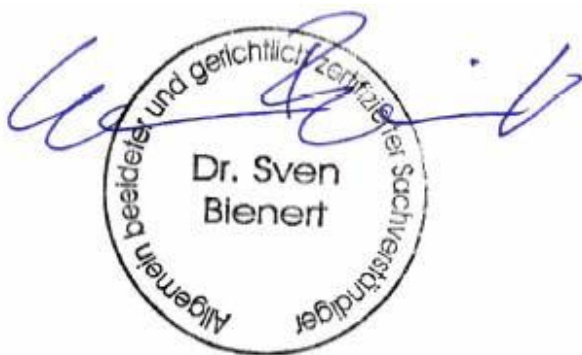
Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 23.09.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Lage im Raum

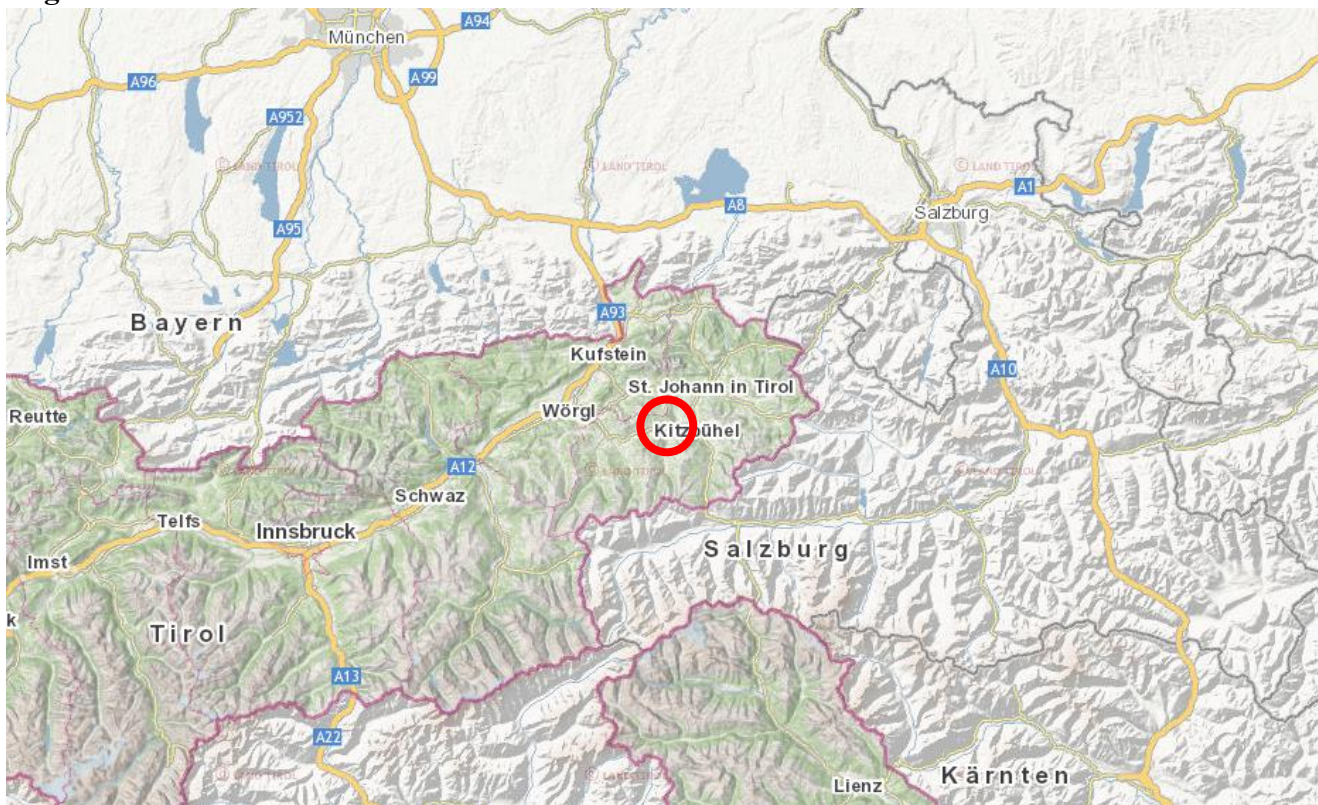


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 02.09.2025)

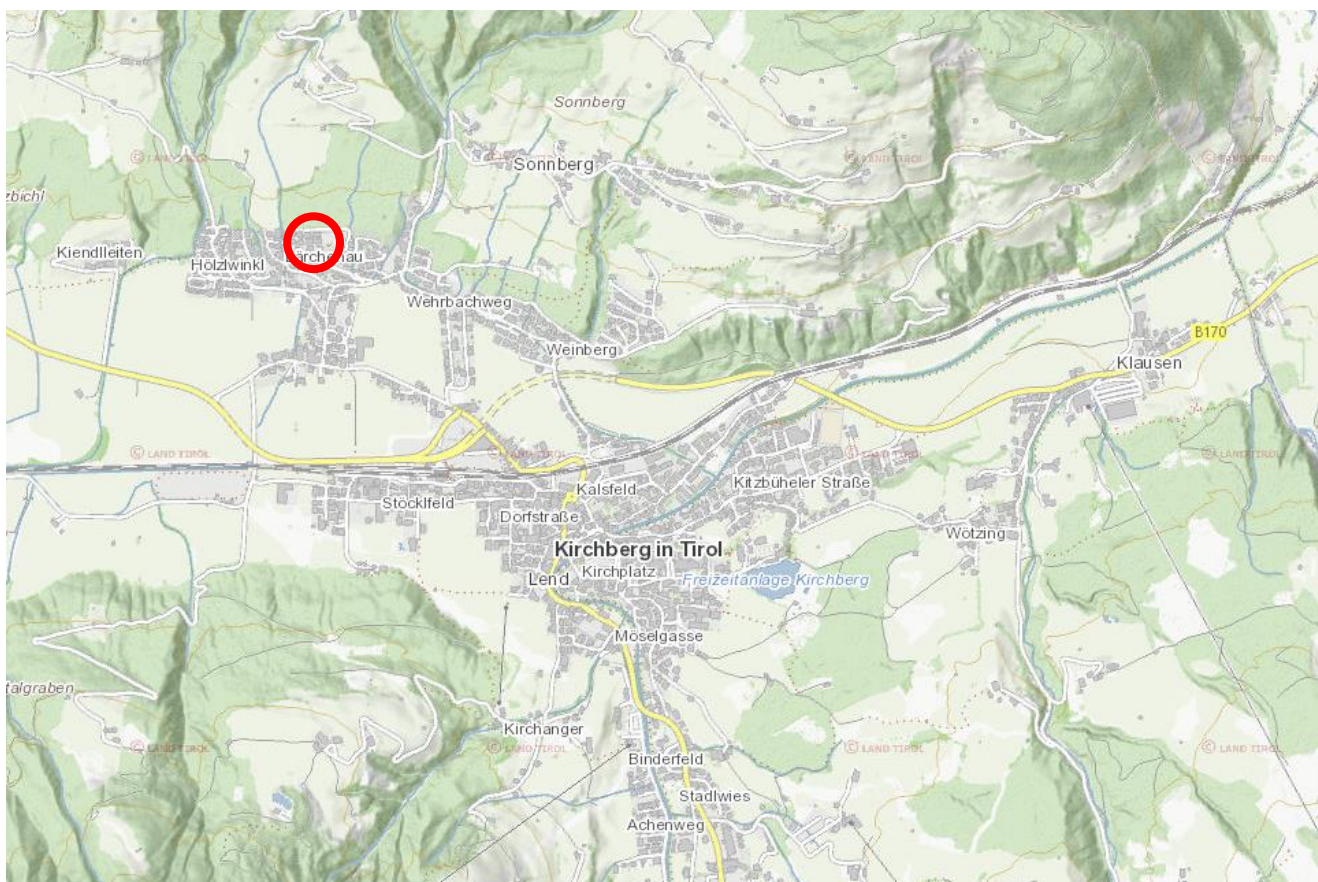


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 02.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

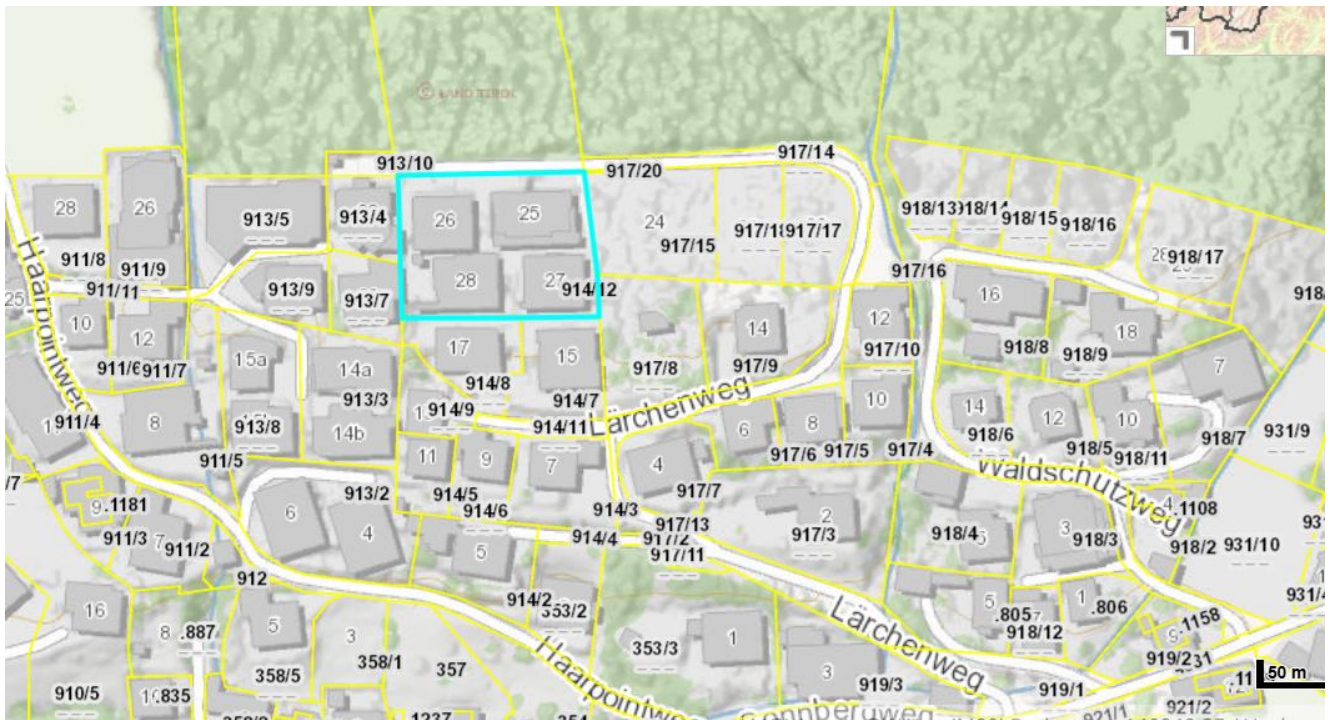


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 02.09.2025)

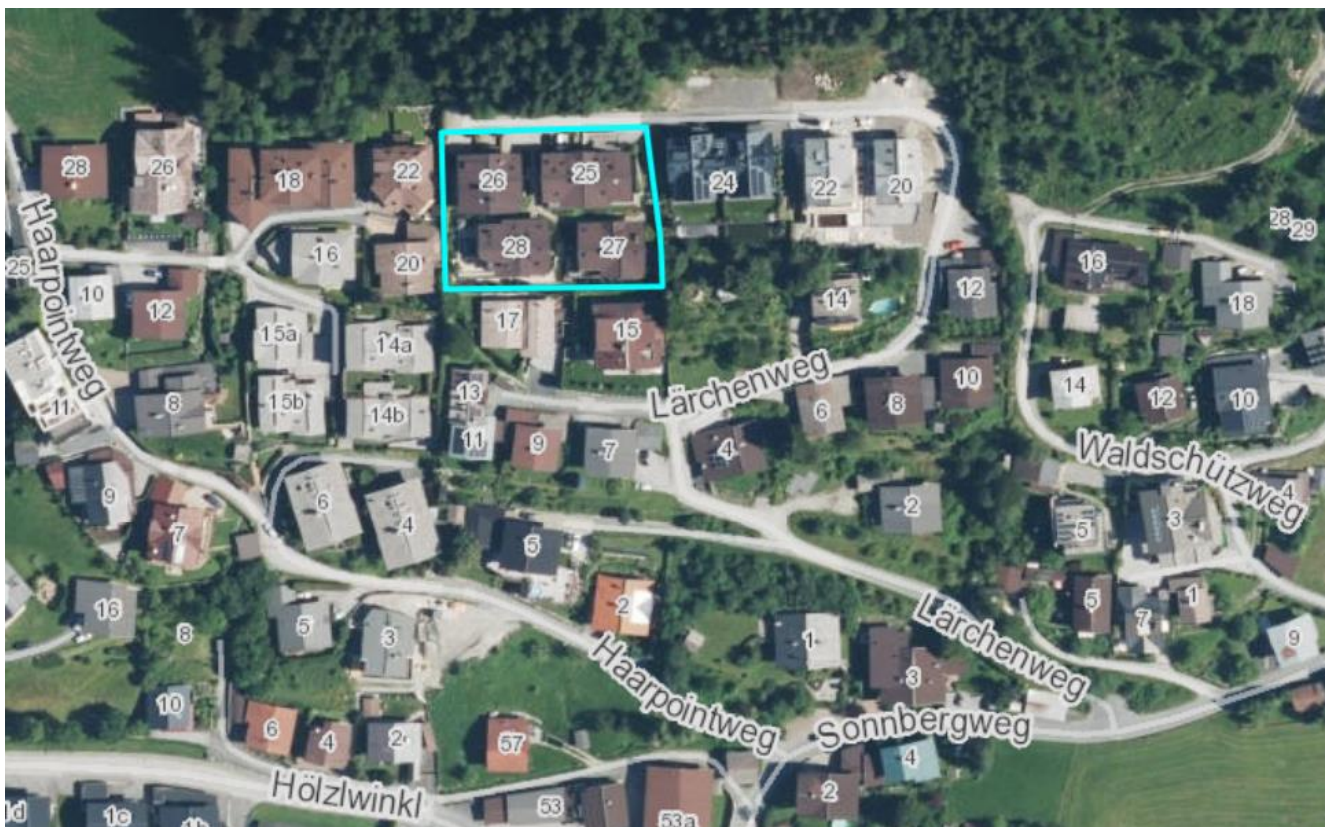


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 02.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Grundbuchauszug – Beschränkt auf lfd. Nr. 53/54/55 // ET: Michael Leipold



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82005 Kirchberg EINLAGEZAHL 1901
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 53, 54, 55 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2171/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 2839/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
914/12	GST-Fläche *	2648	
	Bauf.(10)	966	
	Gärten(10)	1682	Lärchenweg 25
			Lärchenweg 26
			Lärchenweg 27
			Lärchenweg 28

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 5052/2008 Eröffnung der Einlage für Gst 914/12 aus EZ 90012
- 2 a 5052/2008 RECHT des Gehens und Fahrens und der Verlegung, Erhaltung und Erneuerung von Ver- und Versorgungsleitungen auf Gst 914/1 in EZ 90012 für Gst 914/12
- 3 a 5382/2009 3129/2020 Recht der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung von Ver- und Versorgungsleitungen auf Gst 917/8 in EZ 1683 Gst 917/1 in EZ 90014 Gst 917/14 917/20 in EZ 1685 Gst 917/15 in EZ 2078 für Gst 914/12
- 4 a 20076/2012 Recht der Unterlassung der Bebauung des Gst 914/8 in EZ 1634 in 885,80 Meter absolute Höhe über Adria überschreitender Weise für 790/2729-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 28/1, BLNr. 33,
- 5 a 20077/2012 Recht der Unterlassung der Bebauung des Gst 914/8 in EZ 1634 in 885,80 Meter absolute Höhe über Adria überschreitender Weise für 170/2729-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 27/1, BLNr. 8 und 149/2729-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 27/2, BLNr. 9

***** B *****

53 ANTEIL: 149/2729
Michael Leipold
GEB: 1970-08-03 ADR: Hubertusstraße 42a, 82031 Grünwald, Deutschland
a 5385/2011 Wohnungseigentum an top 27/2
b 3442/2016 Kaufvertrag 2014-11-14 Eigentumsrecht
54 ANTEIL: 11/2729
Michael Leipold

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/3) (v. 27.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

GEB: 1970-08-03 ADR: Hubertusstraße 42a, 82031 Grünwald, Deutschland
a 5385/2011 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz top 27/2A
b 3442/2016 Kaufvertrag 2014-11-14 Eigentumsrecht
55 ANTEIL: 9/2729
Michael Leipold
GEB: 1970-08-03 ADR: Hubertusstraße 42a, 82031 Grünwald, Deutschland
a 5385/2011 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz top 27/2B
b 3442/2016 Kaufvertrag 2014-11-14 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 5385/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
9 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 3442/2016 Pfandurkunde 2014-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisen Bank Kitzbühel eGen (FN 39656v)
22 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 5917/2023 Pfandurkunde 2023-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)
c gelöscht
23 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 746/2024
PFANDRECHT vollstr.EUR 9.627,22
Kosten EUR 200,-- für Doris Hartmann (BG 821 - 3 E 678/24k)
25 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 2300/2024 Beschluss 2024-02-09
PFANDRECHT vollstr EUR 2.205,56
samt 5 % Z aus EUR 2.205,56 seit 2024-01-10
Kosten EUR 200,--
sowie Antragskosten EUR 107,50
für Doris Hartmann geb 1945-02-14 (3 E 1750/24g)
26 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 2918/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 973,66
samt 5 % Z seit 2023-03-24
Kosten EUR 200,--, EUR 87,50
für Doris Hartmann geb 1945-02-14 (3 E 2601/24d)
28 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 3552/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 59.277,46
samt 5 % Z seit 2023-08-23
Kosten EUR 307,50
für Peter Hartmann geb 1969-05-29 (3 E 3125/24p)
29 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 5715/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 1.313,86
samt 5 % Z seit 2024-08-27 Kosten EUR 87,50
für Doris Hartmann geb 1945-02-14 (BG 821 - 3 E 5026/24x)
31 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 6143/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 879,66
samt 5 % Z seit 2024-10-15 Kosten EUR 200,--, 87,50 für
Doris Hartmann geb 1945-02-14 (BG 821 - 3 E 5236/24d)
32 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 6218/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 6 C
460/24t)
33 auf Anteil B-LNR 53 54 55
a 6143/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 28.574,08

Seite 2 von 3

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/3) (v. 27.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

 sam 5 % Z seit 2022-10-10 Kosten EUR 200,--, 87,50 25,--
 107,50 25,-- 25,-- 87,50 87,50 207,50 für Doris Hartmann
 geb 1945-02-14 (BG 821 - 3 E 5307/24w)

35 auf Anteil B-LNR 53 54 55

 a 410/2025
 PFANDRECHT vollstr EUR 196.050,05
 sam 2 lt. B. vom 2025-02-04 Kosten EUR 4.435,16 für
 Henning J.Claassen geb 1944-02-04 (BG 821 - 3 E 284/25w)

 c 1328/2025 siehe C/LNR 38

36 auf Anteil B-LNR 53 54 55

 a 667/2025
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.189,06
 sam 5 % Z seit 2024-09-20 Kosten EUR 200,--, 87,50 25,--
 107,50 25,-- 25,-- 87,50 87,50 11,-- 87,50 12,-- 16,--
 27,-- 87,50 für Doris Hartmann geb 1945-02-14 (BG 821 - 3 E
 616/25v)

37 auf Anteil B-LNR 53 54 55

 a 996/2025
 PFANDRECHT vollstr. EUR 44.398,90
 sam 2 lt. B. vom 2025-03-03, Kosten EUR 5.570,43 sam 2
 lt. B. vom 2025-03-03, Kosten EUR 2.872,18 sam 2 lt. B.
 vom 2025-03-03 für
 Uwe Schulze geb 1958-09-14
 Karsten Schulze geb 1988-08-29
 Fabian Schulze geb 1993-04-04 (BG 821 - 3 E 773/25g)

 b gelöscht

38 a 1328/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von EUR 196.050,05 sam 2 lt. B. vom
 2025-03-14 Kosten EUR 4.435,16 für Henning J.Claassen
 geb 1944-02-04 (BG 821 - 3 E 1004/25b)
 IM RANG C/LNR 35

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

Grundbuch 27.06.2025 13:25:35

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/3) (v. 27.06.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Katastralmappenauszug



Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 02.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

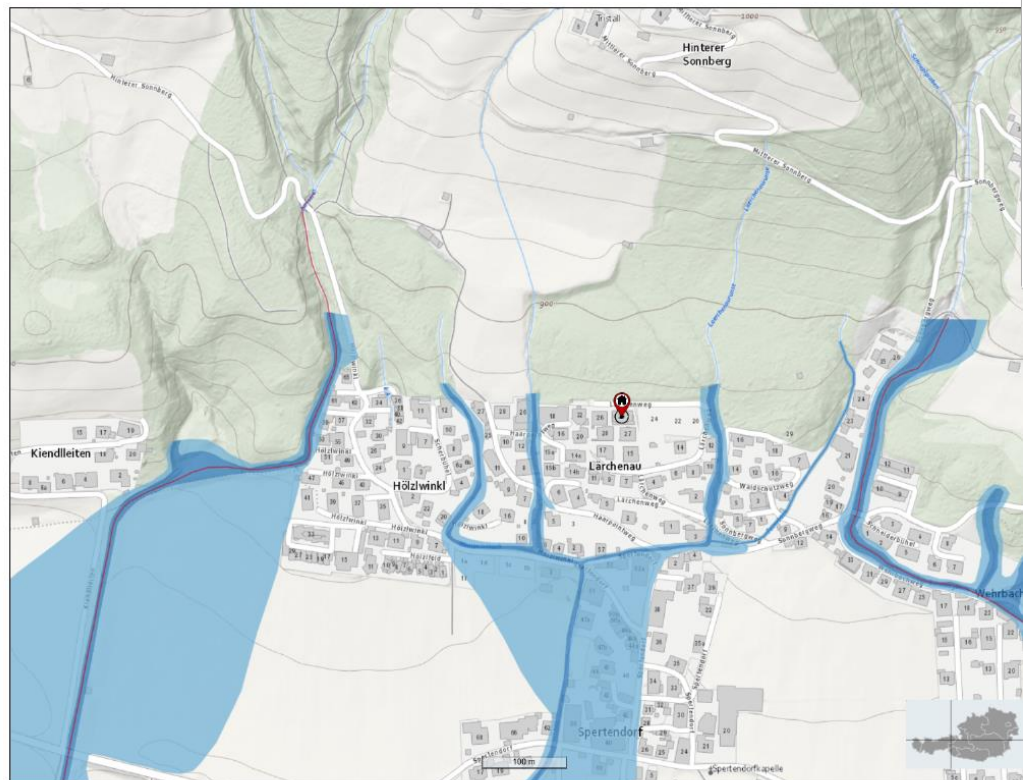
Gefahrenzonendarstellung

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Hochwasserrisikozonierung

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



Suche: Lärchenweg 25, Kirch

📍 Adresse

📍 Lärchenweg 25, 6365 Kirchberg in Tirol

Maßstab: 1 : 5.720

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap

Abbildung 10: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 02.09.2025)

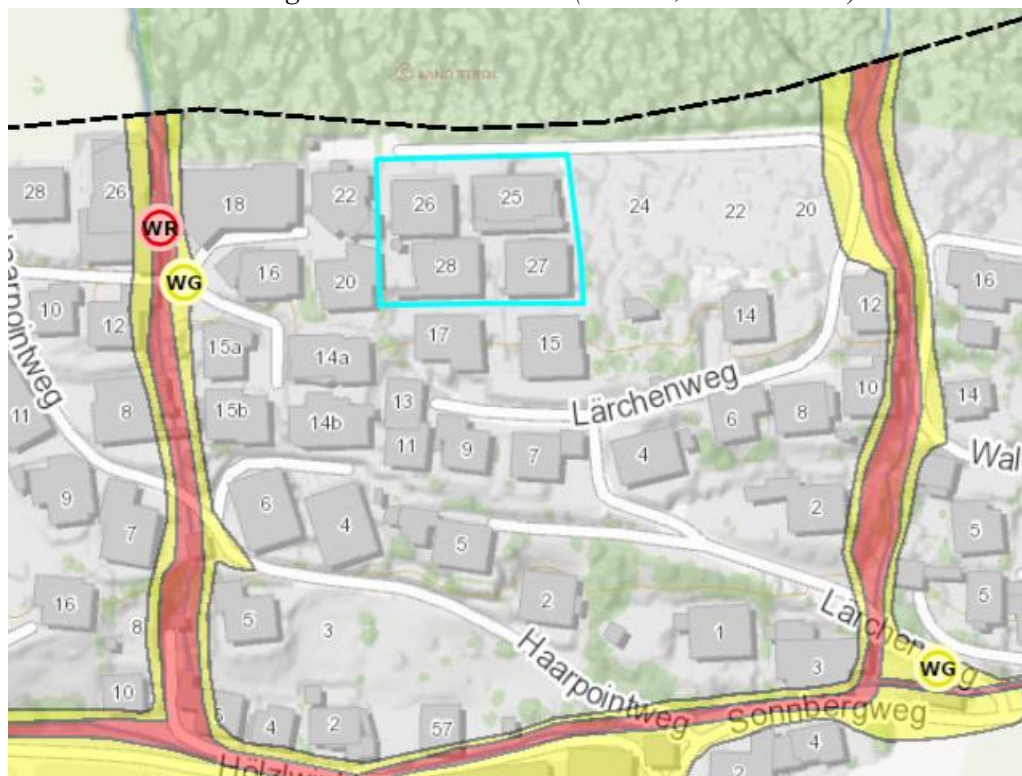


Abbildung 11: tiris Naturgefahrenauszug (tiris online, v. 02.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

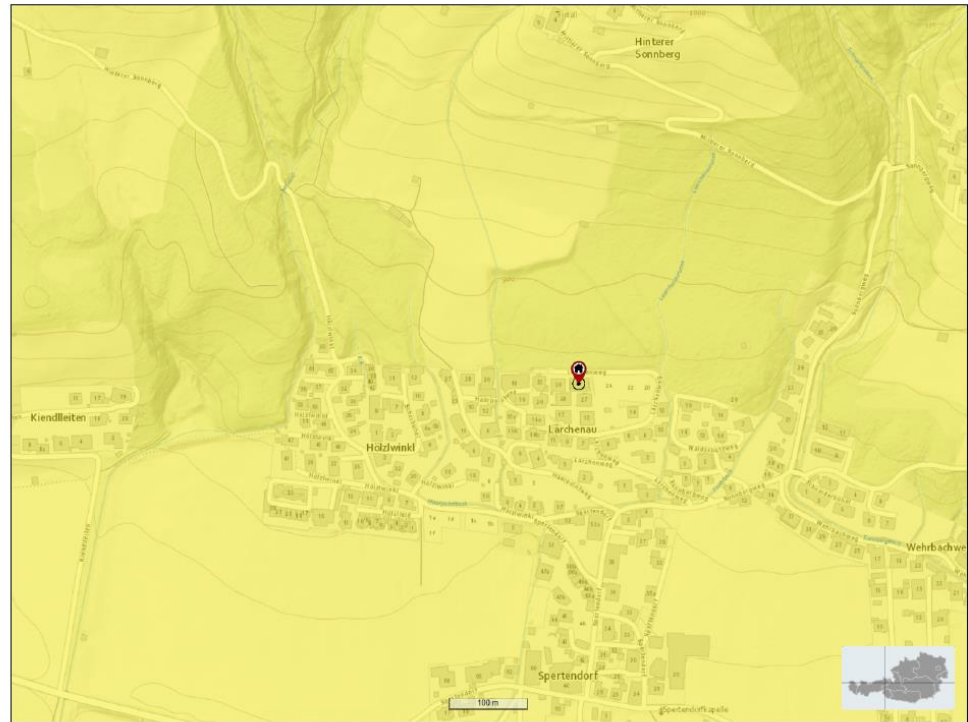
Gradangaben gemäß der Europäischen Makromessischen Skala 1998 (EMS 98).
 □ Bemessungsorte

Erdbebenbemessungswerte gemäß ON B 1998-2

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

Suche: Lärchenweg 25, Kirch
 □ Adresse

○ Lärchenweg 25, 6365 Kirchberg in Tirol



Maßstab: 1 : 5.720

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at, © GeoSphere Austria

Abbildung 12: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 02.09.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

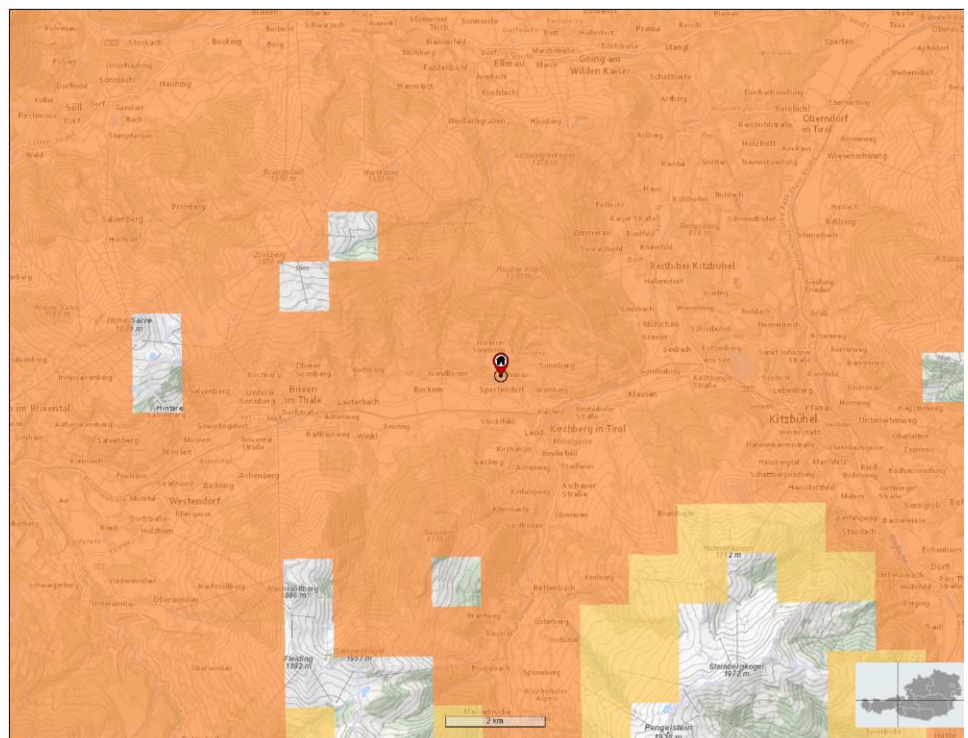
- Hagelkorngrößen der Wiederkehrperioden
- > 5 cm
 - > 4 cm - ≤ 5 cm
 - > 3 cm - ≤ 4 cm
 - ≤ 3 cm

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Suche: Lärchenweg 25, Kirch
 □ Adresse

○ Lärchenweg 25, 6365 Kirchberg in Tirol



Maßstab: 1 : 91.600

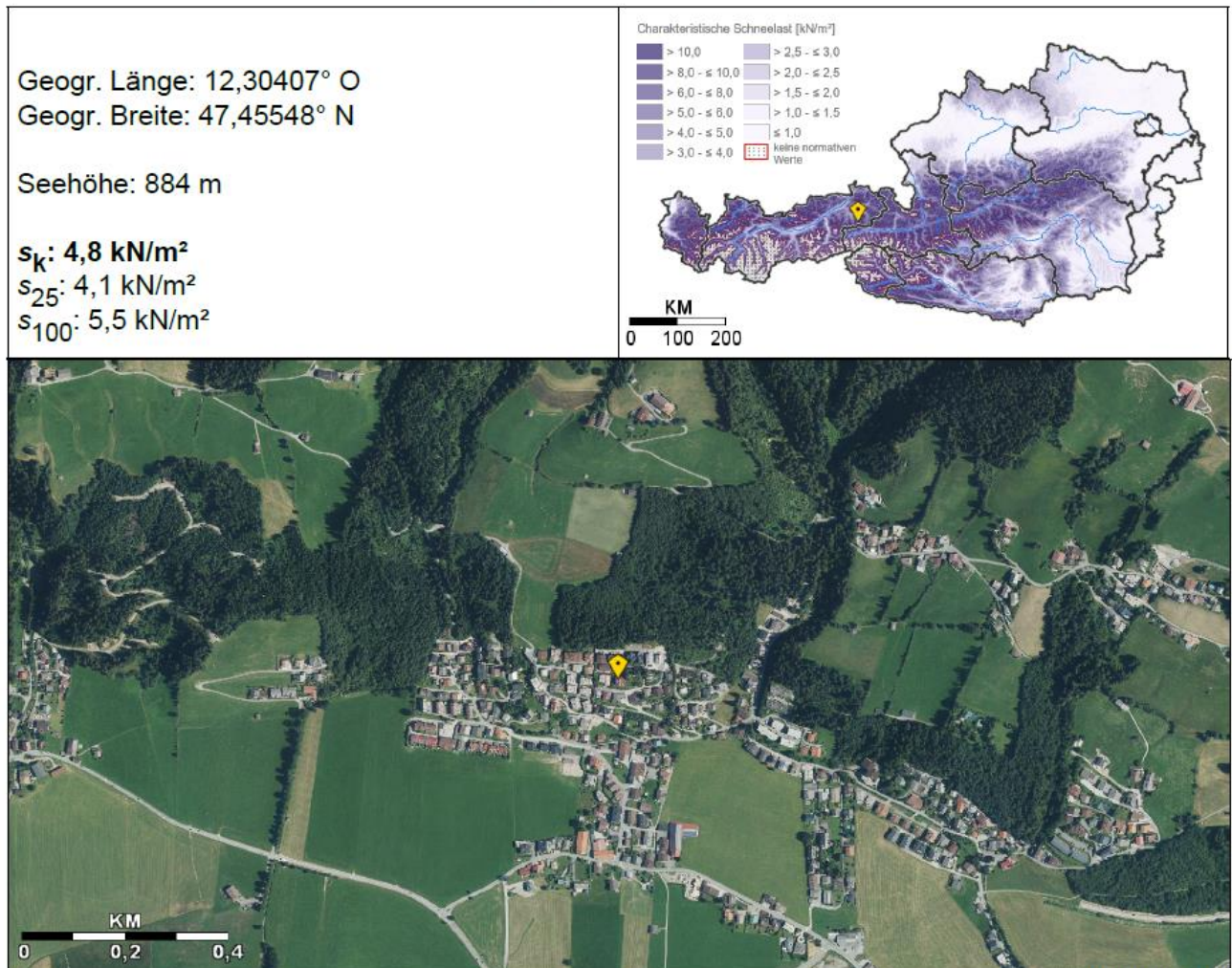
© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap

Abbildung 13: Hagelrisiko (eHORA, v. 21.01.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Charakteristische Schneelast am Boden s_k (50-jährlich)
sowie 25- und 100-jährliche Schneelast (s_{25} und s_{100})



Quellenangabe:
Verwaltungsdaten, DGM: BEV
Gewässer, DHM, DOP: BMLUK
Schneelast: ÖNORM B 1091 1 2-2022 05

Abbildung 14: Schneelast (eHORA, v. 02.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

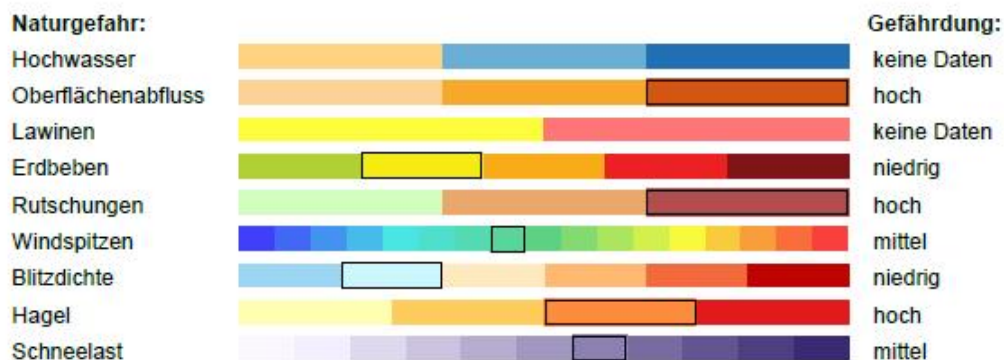
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Lärchenweg 25, 6365 Kirchberg in Tirol
Seehöhe: 885 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,45563° N | 12,30397° 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.



HORA-Pass 47,45563° N; 12,30397° O; Datum: 02.09.2025

Seite 1 / 2

Abbildung 15: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 02.09.2025)

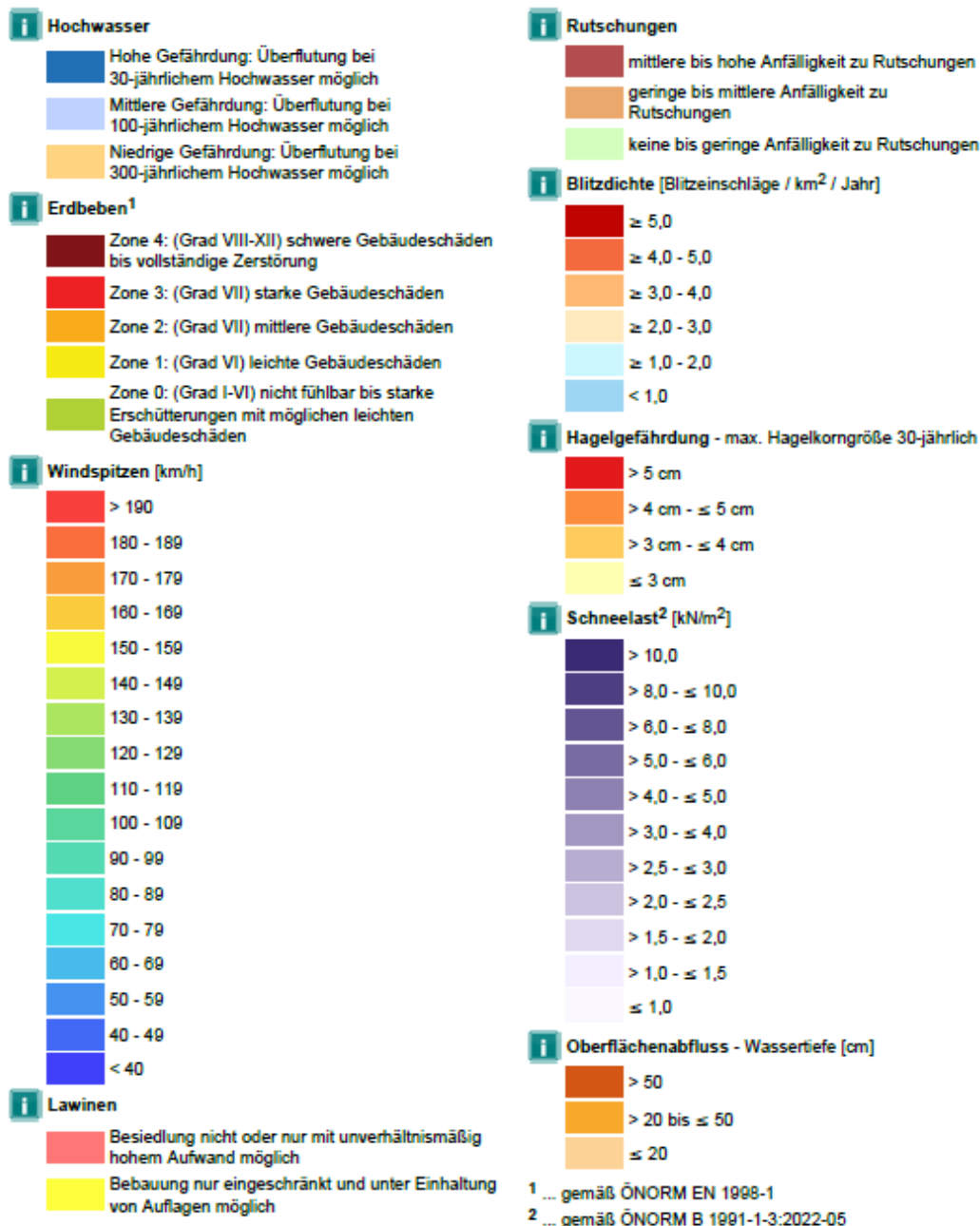
Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,45583° N; 12,30397° O; Datum: 02.09.2025

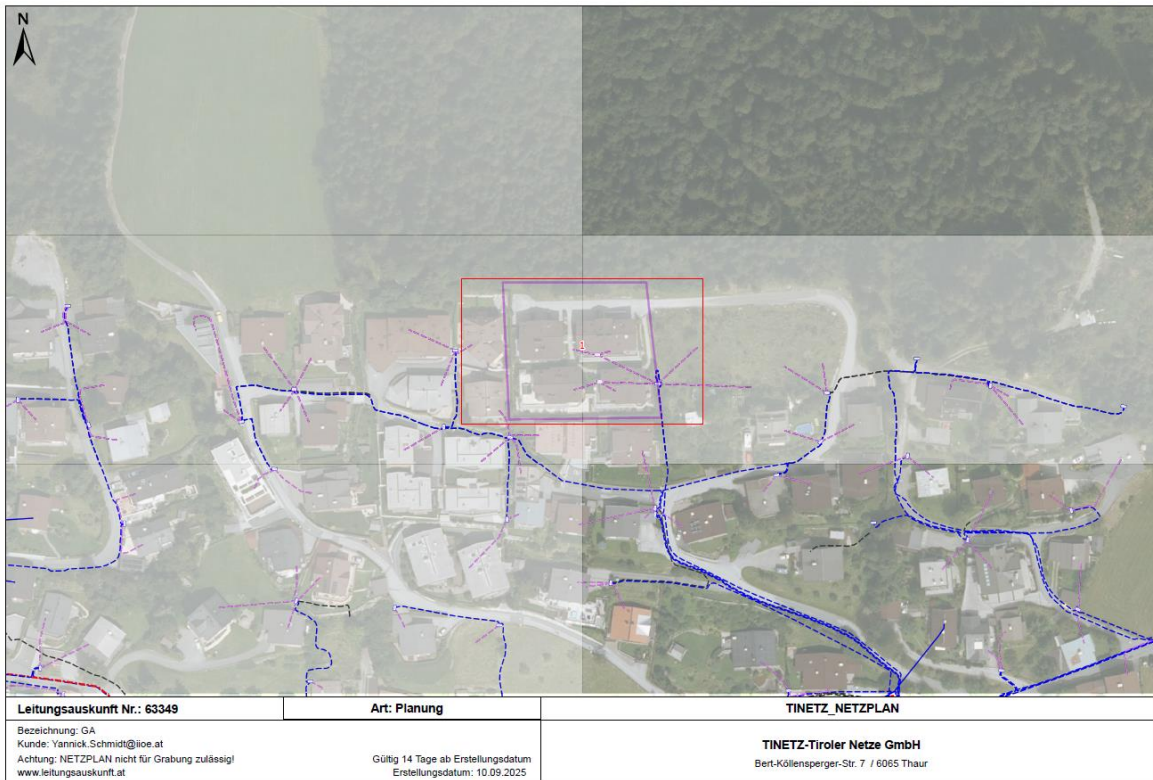
Seite 2 / 2

Abbildung 16: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 02.09.2025)

Verkehrswertgutachten

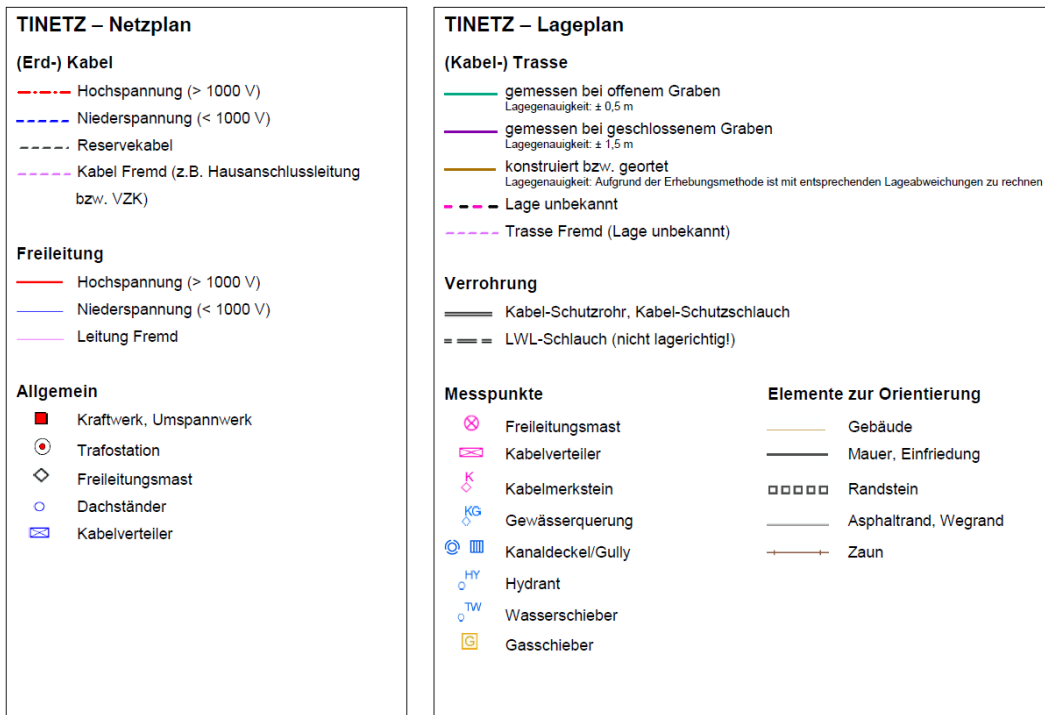
Wohnung Top 27/2,
 Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
 Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
 September 2025

Leitungsauskunft



Legende – TINETZ STROM

LA Anfragefläche

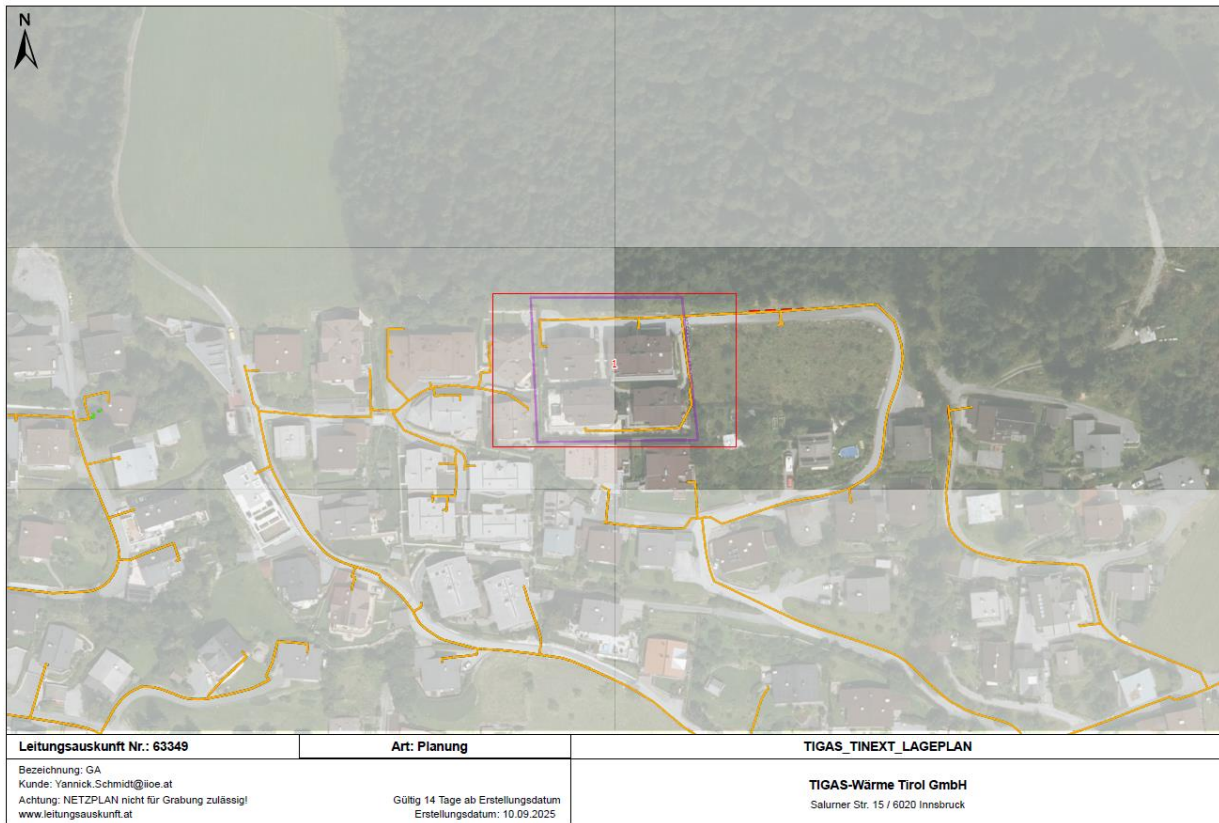


Stand: September 2023

Abbildung 20: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 10.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



LA-Anfragefläche

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

Gas

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

projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme

- - - genaue Rohrleitungslage unbekannt
- - - Rohrleitung in Errichtung
- - - Rohrleitung in Betrieb

Kathodischer Korrosionsschutz

- KKS Leitung
- ⚡ Meßstelle

Fernwerkanlage

- Fernwirkkabel

Fernwärme

- Vorlauf
- Rücklauf
- - - Meideileitung
- Absperrorgan

FTTH

- Kabelschlauch
- ⊠ FTTH Kasten

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

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

GAS:

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

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

FERNWÄRME:

- TIGAS - Wattens bis Völs
- Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)
- Herr DI (FH) Gamber (0664 / 62 19 980)

TINEXT 0800 818 819

- Heizwerk Langenfeld (0)50607-28400
- Stadtwärme Lienz (0)50607-20900

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

Stand: April 2024

Abbildung 17: Leitungsplan & Legende (Tigas, v. 10.09.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

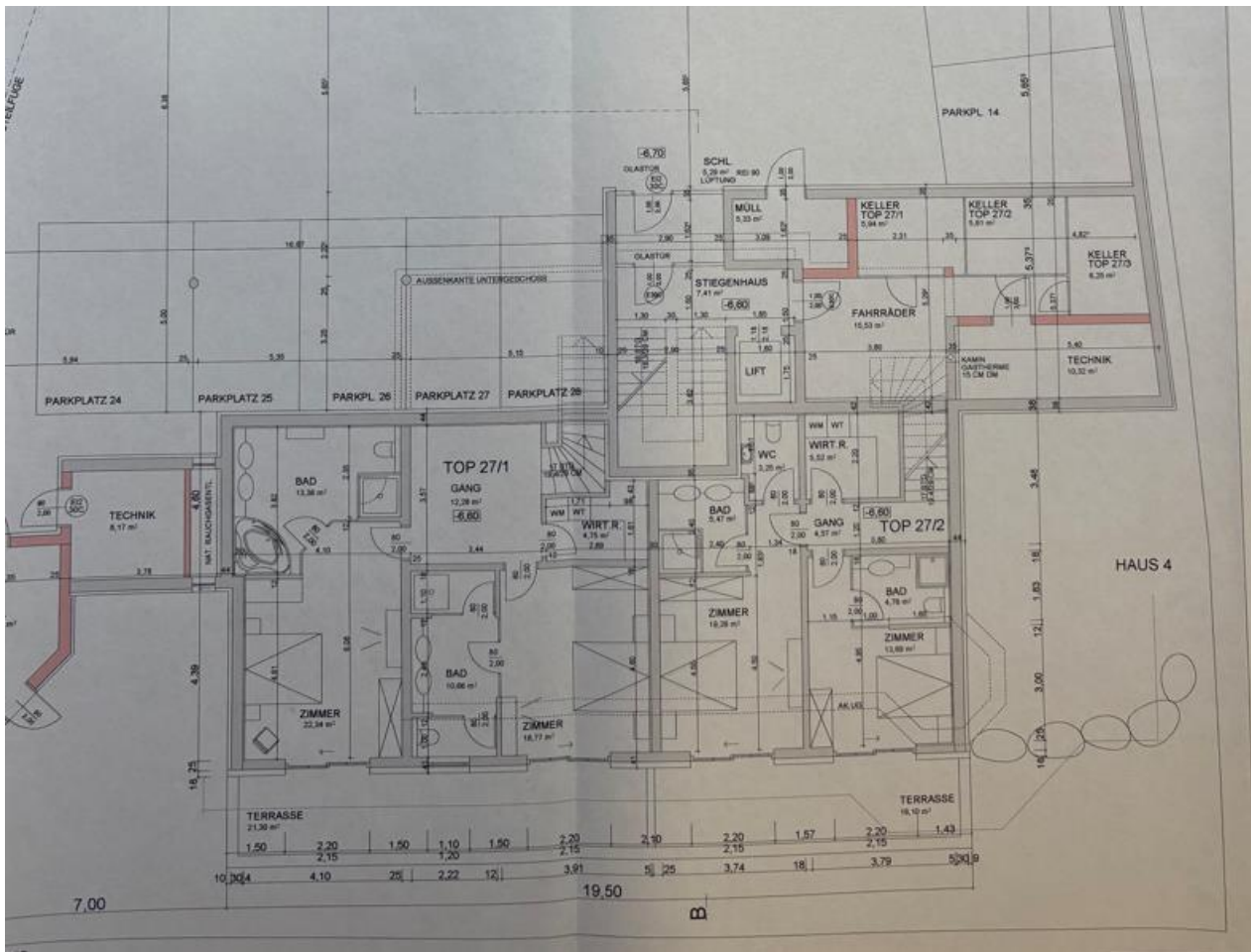


Abbildung 19: Grundriss Tiefgeschoss¹⁸

¹⁸ Gem. Tekturplan v. 23.02.2011

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

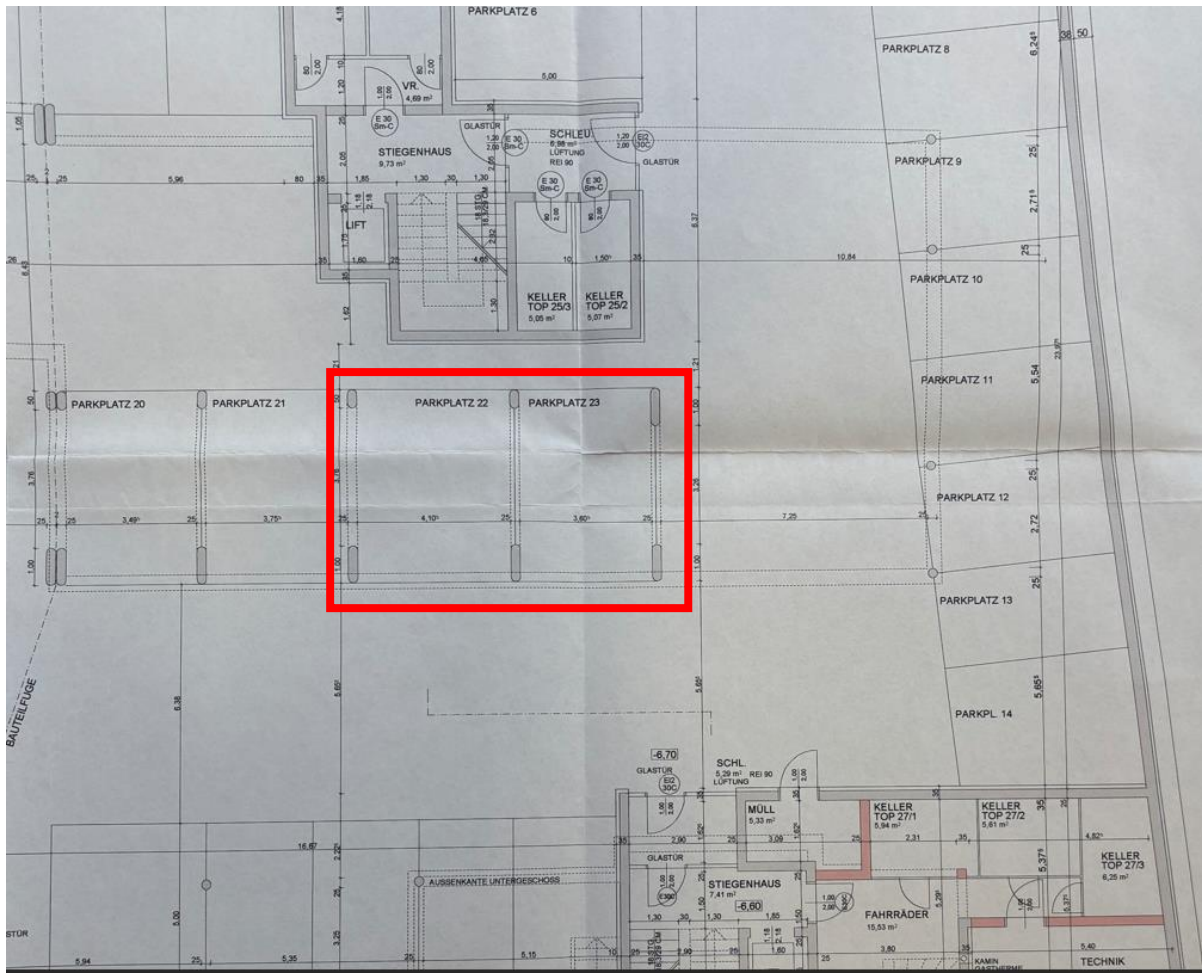


Abbildung 20: Grundriss Tiefgeschoss| Tiefgaragenstellplätze ¹⁹

¹⁹ Gem. Tekturplan v. 23.02.2011

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 21: Außenansicht



Abbildung 22: Außenansicht



Abbildung 23: Außenansicht



Abbildung 24: Außenansicht



Abbildung 25: Zufahrt



Abbildung 26: Eingang

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 27: Außenansicht



Abbildung 28: Außenansicht/Zufahrt



Abbildung 29: Außenstellplätze



Abbildung 30: Aufgang / Treppe



Abbildung 31: Außenansicht



Abbildung 32: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 33: Außenansicht



Abbildung 34: Außenansicht



Abbildung 35: Außenansicht



Abbildung 36: Außenansicht



Abbildung 37: Außenansicht

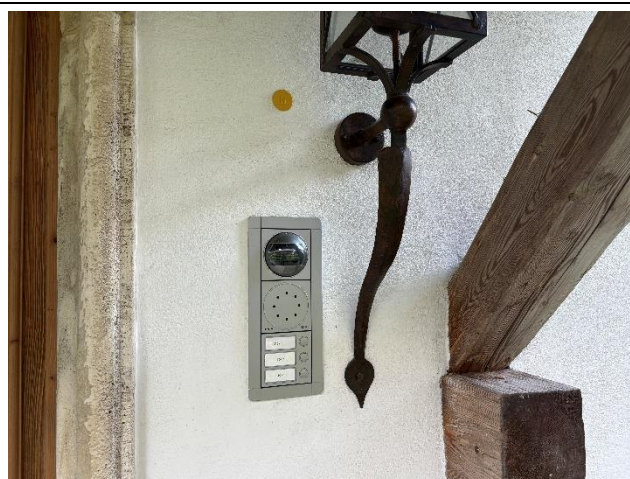


Abbildung 38: Klingelanlage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 39: Außentreppe



Abbildung 40: Außenansicht



Abbildung 41: Treppenhaus



Abbildung 42: Aufzug



Abbildung 43: Außenansicht



Abbildung 44: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

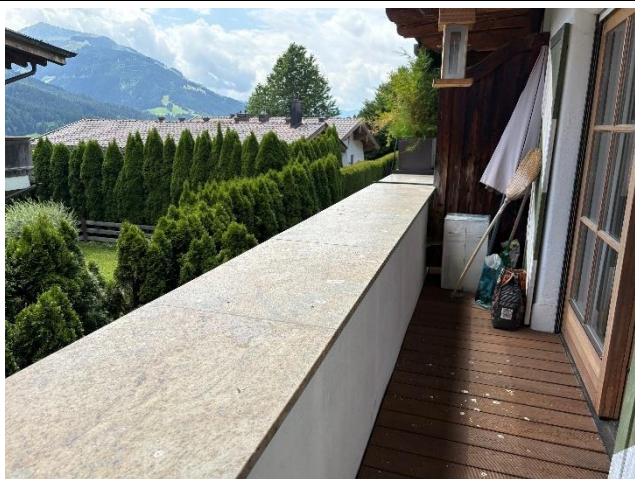


Abbildung 45: Balkon



Abbildung 46: Balkon



Abbildung 47: Balkon

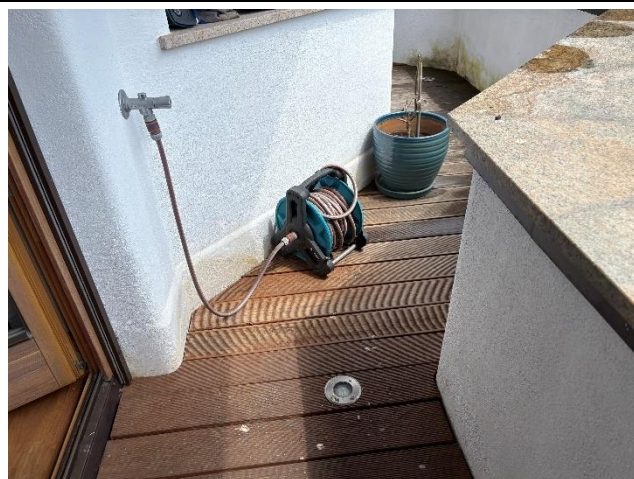


Abbildung 48: Balkon



Abbildung 49: Algen/Moosbefall Balkon



Abbildung 50: Algen/Moosbefall Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 51: Außenansicht



Abbildung 52: Außenansicht

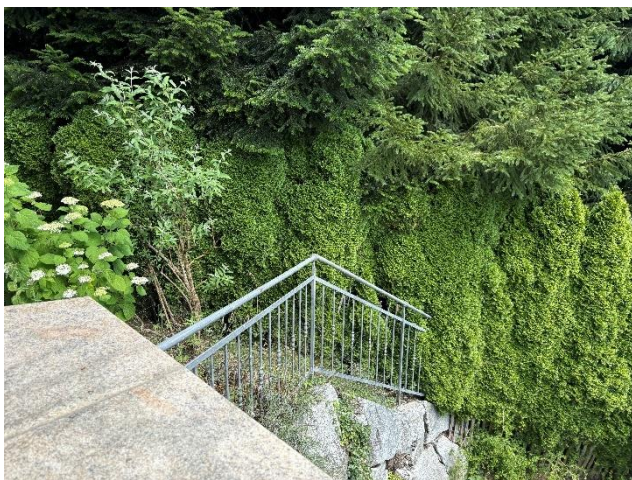


Abbildung 53: Außenansicht



Abbildung 54: Außenansicht



Abbildung 55: Garten / Terrasse

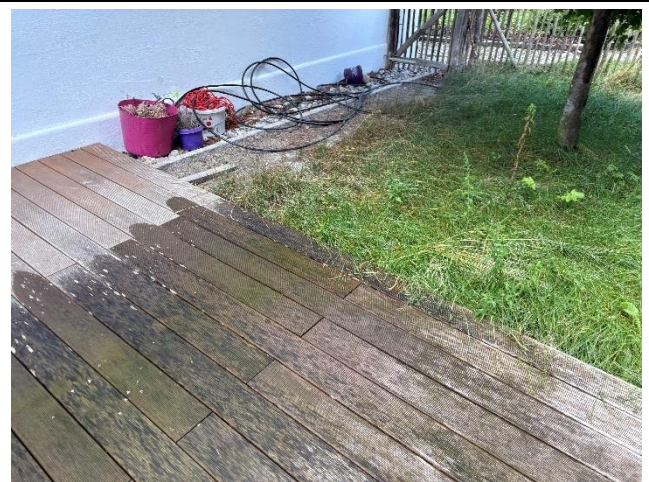


Abbildung 56: Garten / Terrasse

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 57: Garten



Abbildung 58: Garten



Abbildung 59: Riss Fassade



Abbildung 60: Terrasse / Balkon



Abbildung 61: Außenansicht

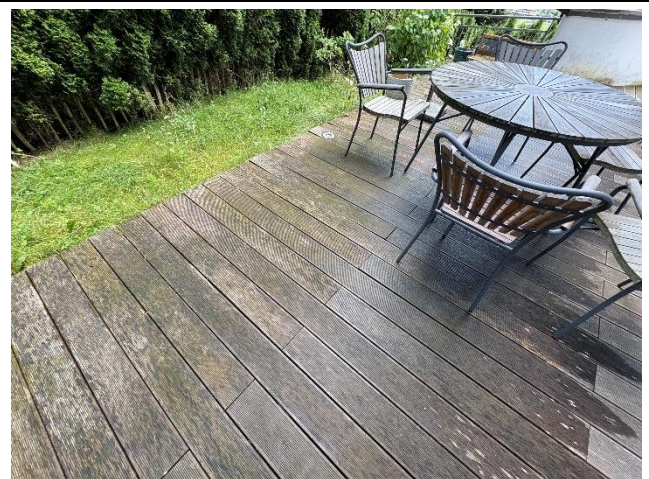


Abbildung 62: Garten / Terrasse

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 63: Außenansicht



Abbildung 64: Außenansicht



Abbildung 65: Außenansicht



Abbildung 66: Außenansicht



Abbildung 67: Balkon



Abbildung 68: Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

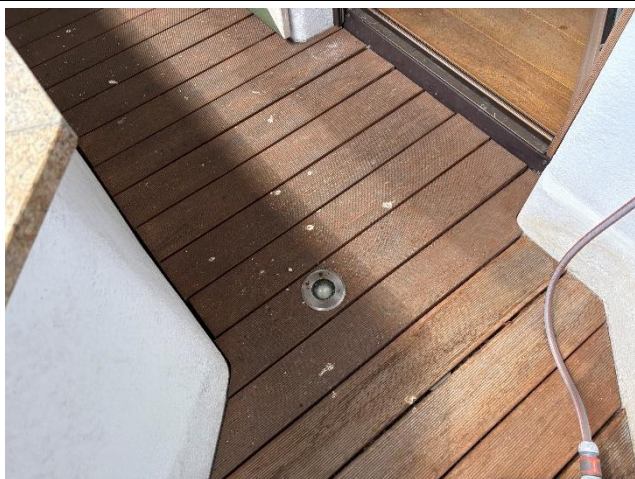


Abbildung 69: Boden Balkon



Abbildung 70: Wohnbereich



Abbildung 71: Wohnbereich / Küche



Abbildung 72: Essbereich



Abbildung 73: Beleuchtung Essbereich

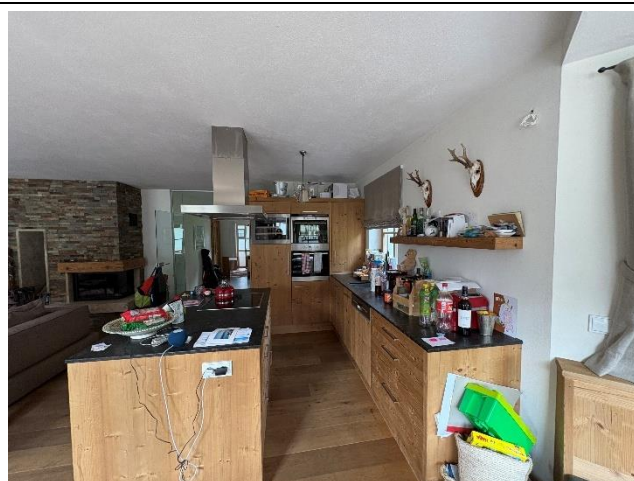


Abbildung 74: Küche

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 75: Wohnbereich



Abbildung 76: Balkonfenster

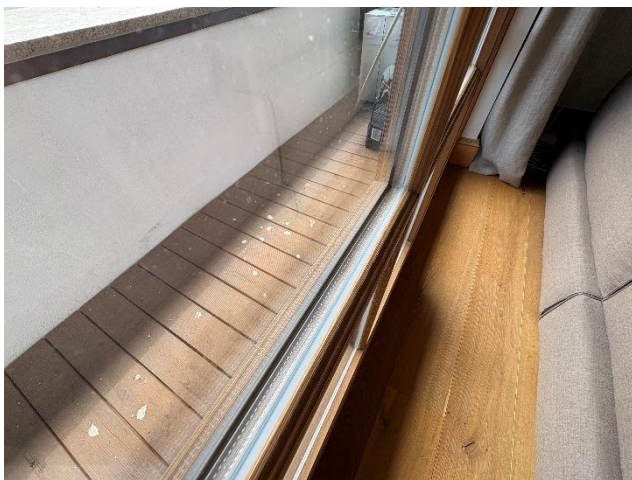


Abbildung 77: Balkonfenster

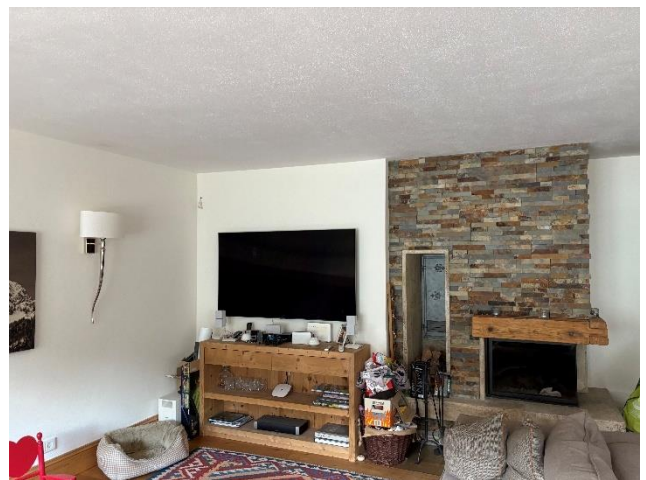


Abbildung 78: Wohnbereich



Abbildung 79: Kamin



Abbildung 80: Kamin

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 81: Küche



Abbildung 82: Küche



Abbildung 83: Küche



Abbildung 84: Küche



Abbildung 85: Küche / Wohnbereich



Abbildung 86: Decke

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 87: Küche



Abbildung 88: Spülmaschine



Abbildung 89: Ofen



Abbildung 90: Kühlschrank



Abbildung 91: Kochfeld



Abbildung 92: Weinkühlschrank

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 93: Backofen Modell



Abbildung 94: Weinkühlschrank Modell



Abbildung 95: Dunstabzugshaube



Abbildung 96: Spülbecken

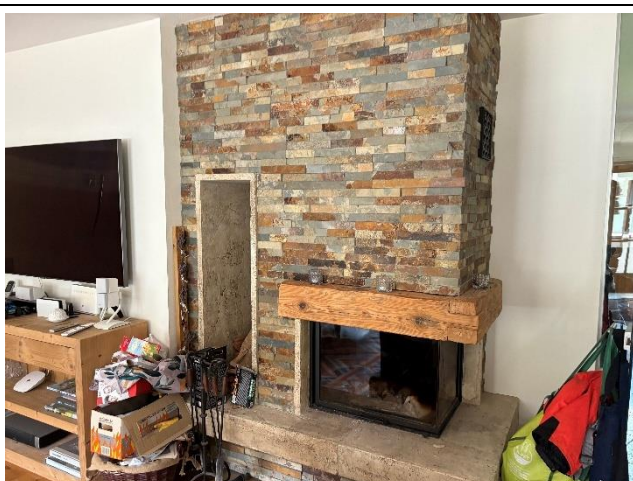


Abbildung 97: Kamin

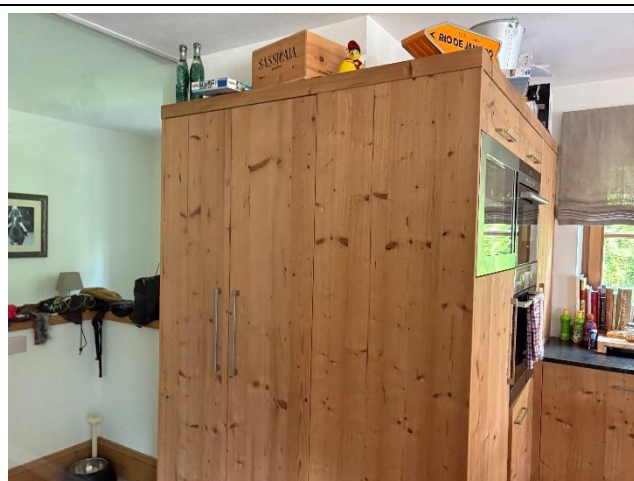


Abbildung 98: Küchenschrank

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 99: Schrank / Küche

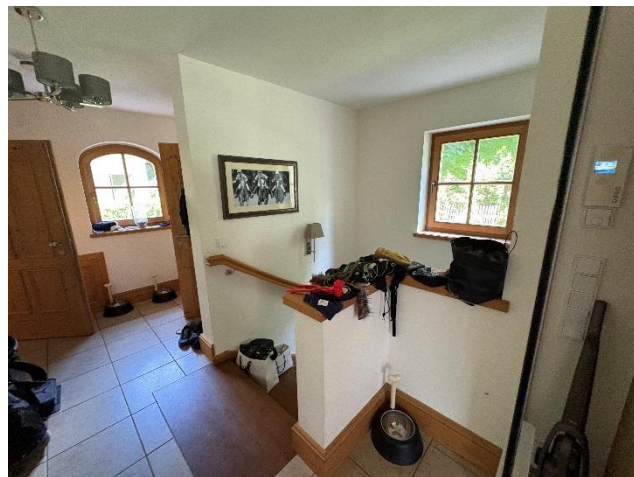


Abbildung 100: Gang



Abbildung 101: Gang



Abbildung 102: Verteilerkasten Fußbodenheizung



Abbildung 103: Verteilerkasten Fußbodenheizung



Abbildung 104: Waschbecken

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 105: WC



Abbildung 106: WC



Abbildung 107: Waschbecken

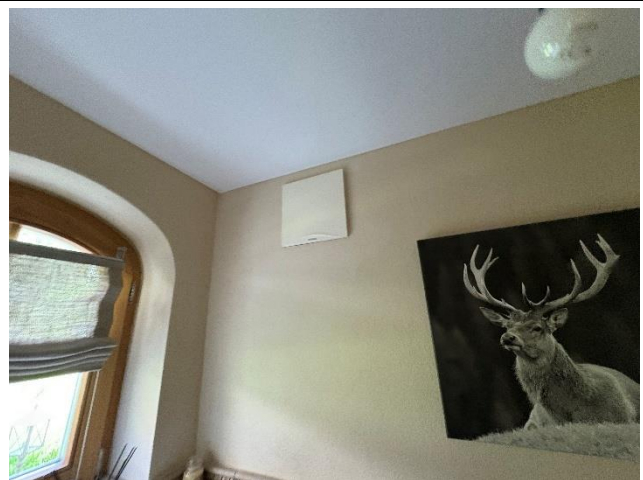


Abbildung 108: WC



Abbildung 109: Gang



Abbildung 110: Glastüre

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 111: Gegensprechanlage



Abbildung 112: Risse (Wand)

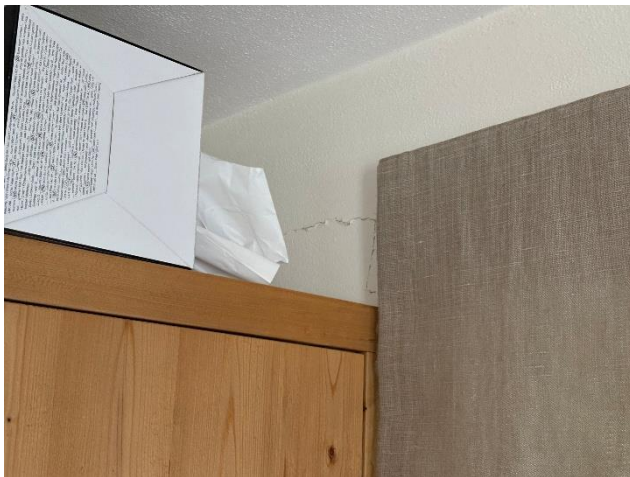


Abbildung 113: Risse (Wand)



Abbildung 114: Risse (Wand)

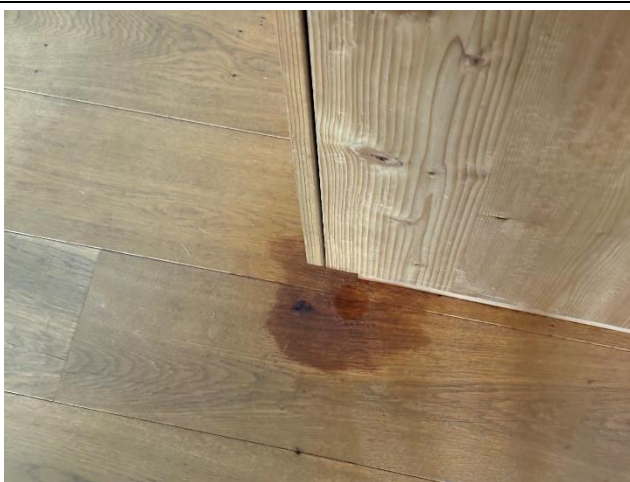


Abbildung 115: Wasserfleck



Abbildung 116: Risse (Wand)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 117: Wohnbereich / Kamin



Abbildung 118: Treppe



Abbildung 119: Treppe



Abbildung 120: Treppe

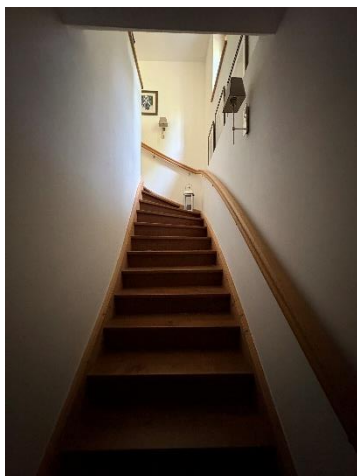


Abbildung 121: Treppe

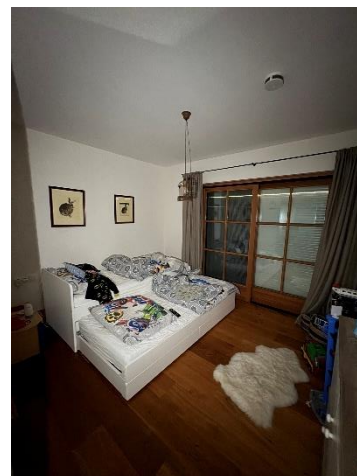


Abbildung 122: Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 123: Badezimmer / Dusche

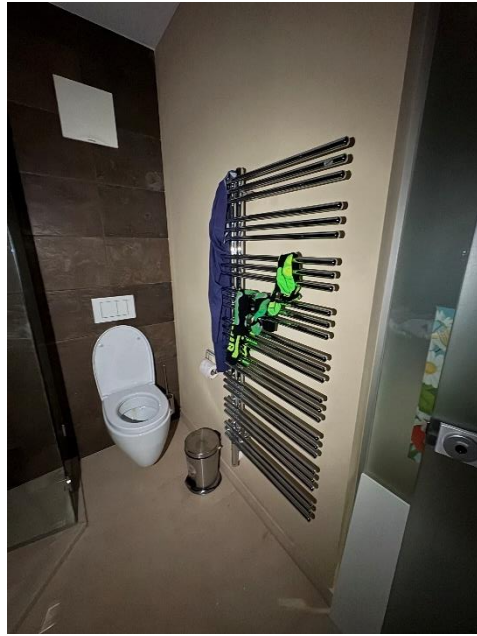


Abbildung 124: WC / Handtuchheizung



Abbildung 125: Badezimmer



Abbildung 126: Badezimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 127: Badezimmer

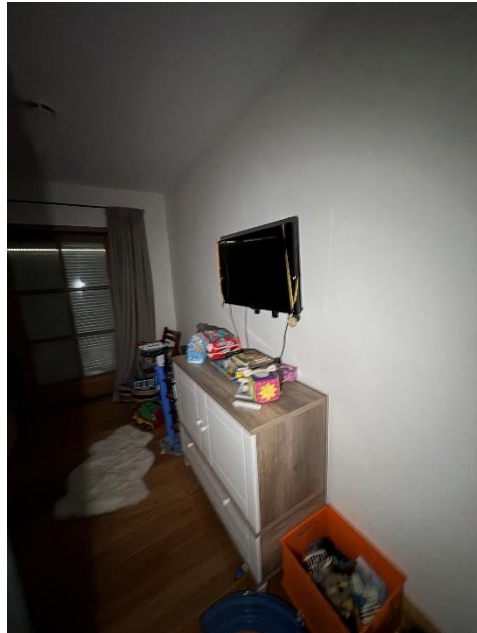


Abbildung 128: Schlafzimmer



Abbildung 129: Schlafzimmer

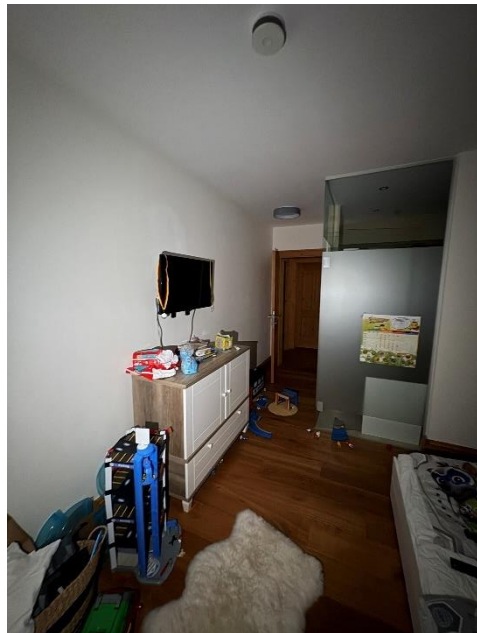


Abbildung 130: Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 131: Schlafzimmer

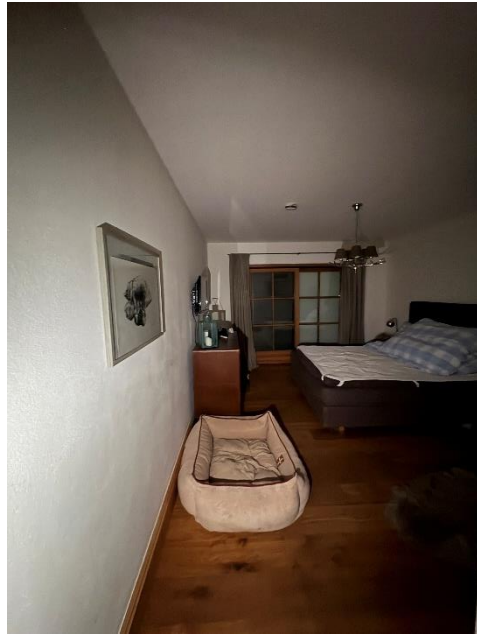


Abbildung 132: Schlafzimmer



Abbildung 133: Raumthermostat (digital)



Abbildung 134: Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 135: Waschraum

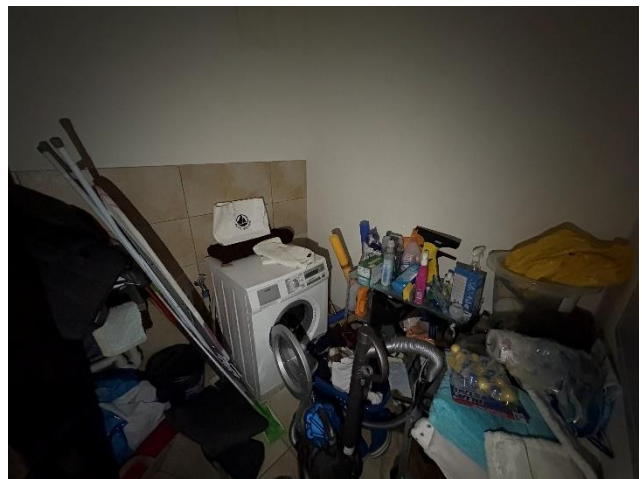


Abbildung 136: Waschraum

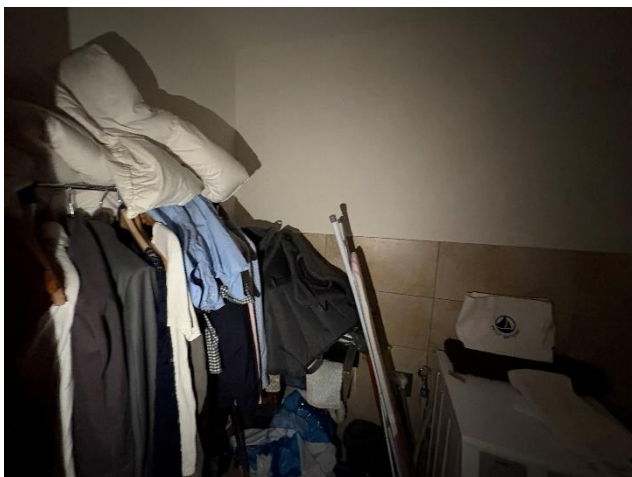


Abbildung 137: Waschraum



Abbildung 138: Waschraum

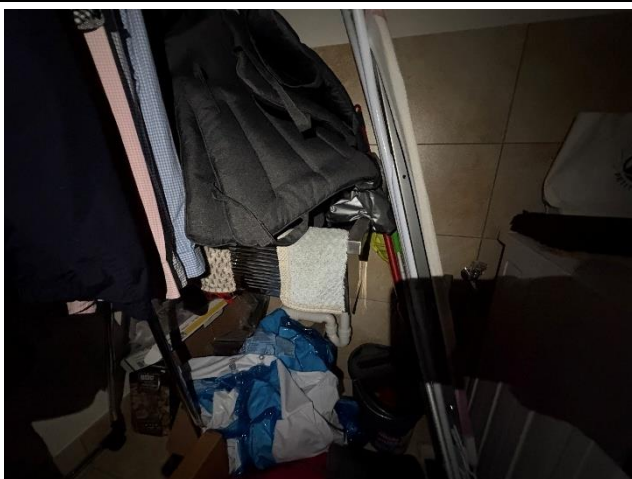


Abbildung 139: Waschraum

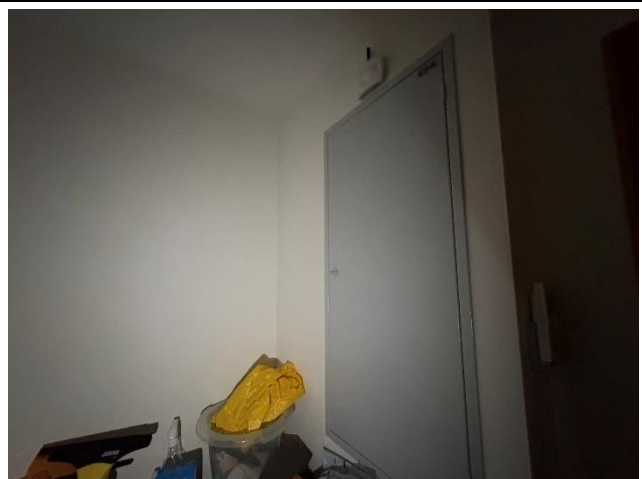


Abbildung 140: Waschraum

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 141: Badezimmer



Abbildung 142: Dusche



Abbildung 143: Dusche



Abbildung 144: Dusche

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

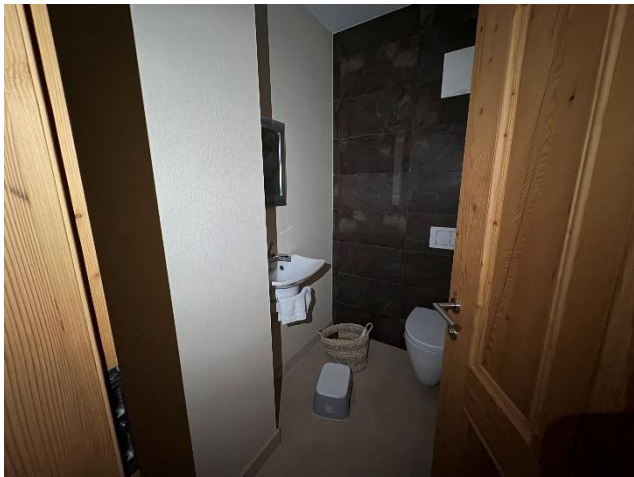


Abbildung 145: WC



Abbildung 146: Badezimmer



Abbildung 147: Badezimmer



Abbildung 148: Spülbecken



Abbildung 149: WC



Abbildung 150: Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 151: Spülbecken



Abbildung 152: Raumthermostat (digital)



Abbildung 153: Schlafzimmer



Abbildung 154: Schlafzimmer



Abbildung 155: Schlafzimmer

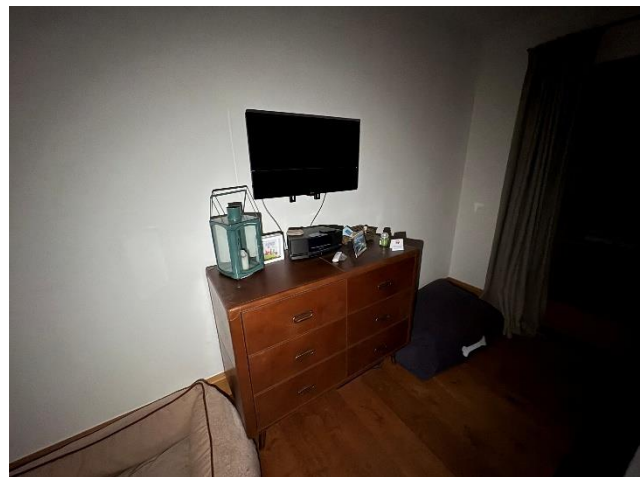


Abbildung 156: Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 157: Schlafzimmer



Abbildung 158: Schlafzimmer



Abbildung 159: Treppenaufgang



Abbildung 160: Balkontüre



Abbildung 161: Raumthermostat (analog)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 162: Lüftungsschacht

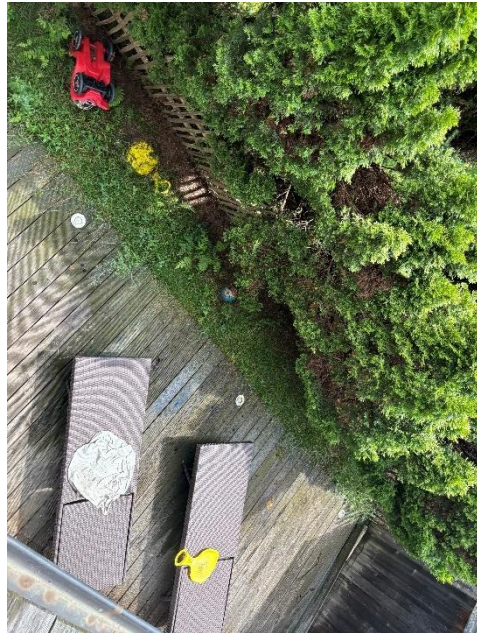


Abbildung 163: Garten

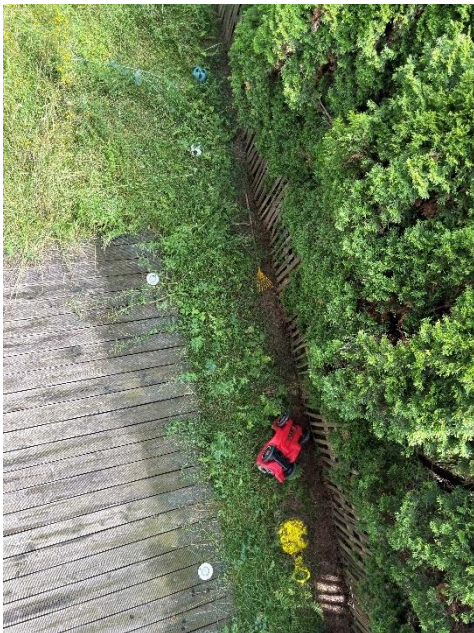


Abbildung 164: Garten



Abbildung 165: Außen Garten ansicht

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 166: Garten



Abbildung 167: Garten



Abbildung 168: Garten



Abbildung 169: Garten / Außenansicht



Abbildung 170: Algen / Moosbefall Balkon

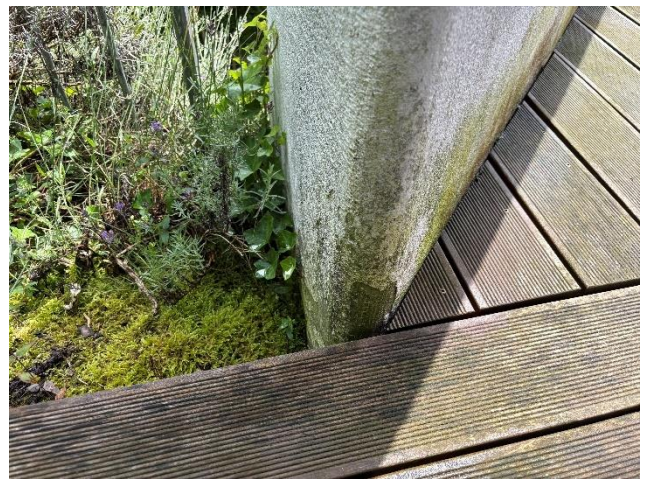


Abbildung 171: Algen / Moosbefall Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 172: Außenansicht



Abbildung 173: Terrasse



Abbildung 174: Terrasse



Abbildung 175: Ausblick Balkon



Abbildung 176: Ausblick Balkon



Abbildung 177: Ausblick Balkon

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 178: Ausblick Balkon

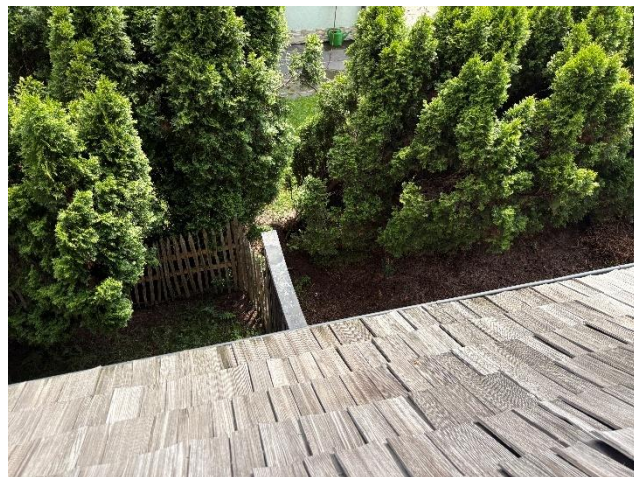


Abbildung 179: Ausblick Balkon



Abbildung 180: Ausblick Balkon



Abbildung 181: Rolladen außen

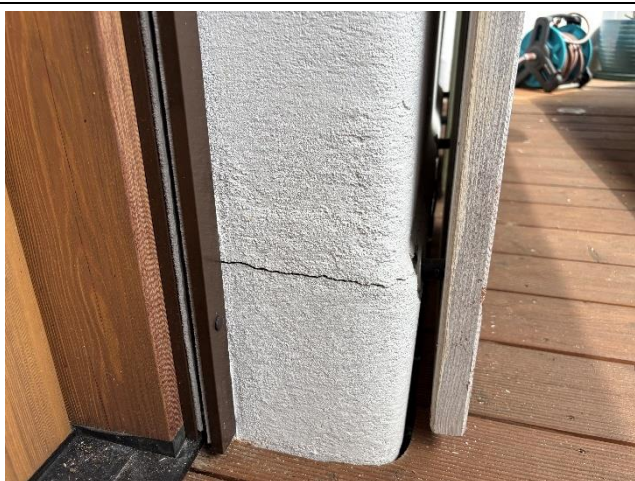


Abbildung 182: Riss Fassade



Abbildung 183: Riss Fassade

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 184: Wohnbereich / Gang



Abbildung 185: Wohnbereich / Kamin



Abbildung 186: Gang



Abbildung 187: Gang



Abbildung 188: Bewegungsmelder (Licht)

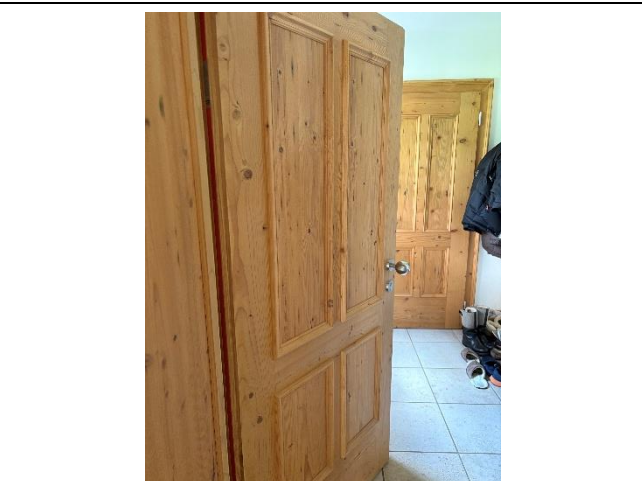


Abbildung 189: Türe Flur

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 190: Eigangstüre Top 2



Abbildung 191: Eigangstüre Top 2

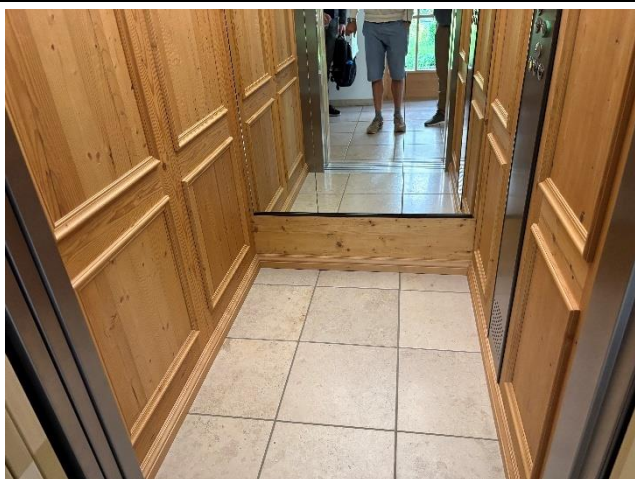


Abbildung 192: Aufzug



Abbildung 193: Aufzug



Abbildung 194: Tiefgarage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 195: Tiefgarage



Abbildung 196: Tiefgarage



Abbildung 197: Tiefgarage



Abbildung 198: Tiefgarage



Abbildung 199: Tiefgarage



Abbildung 200: Tiefgarage

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 201: Tiefgarage



Abbildung 202: Kellerabteil



Abbildung 203: Kellerabteil



Abbildung 204: Kellerabteil

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 205: Kellerabteil



Abbildung 206: Kellerabteil



Abbildung 207: Kellerabteil



Abbildung 208: Kellerabteil

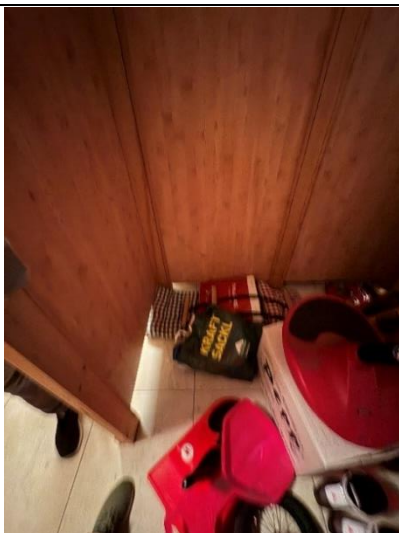


Abbildung 209: Kellerabteil



Abbildung 210: Kellerabteil

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 211: Kellerabteil



Abbildung 212: Kellerabteil



Abbildung 213: Gebäudetechnik



Abbildung 214: Heizung



Abbildung 215: Gebäudetechnik



Abbildung 216: Gebäudetechnik

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 217: Gebäudetechnik



Abbildung 218: Gebäudetechnik



Abbildung 219: Gebäudetechnik



Abbildung 220: Gebäudetechnik



Abbildung 221: Gebäudetechnik



Abbildung 222: Gebäudetechnik

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 223: Gebäudetechnik



Abbildung 224: Gebäudetechnik



Abbildung 225: Gebäudetechnik

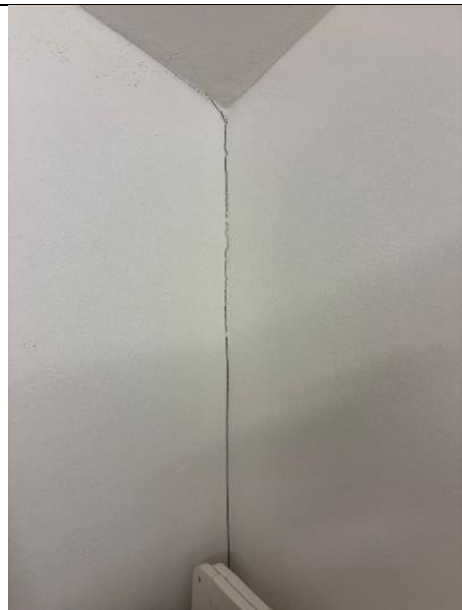


Abbildung 226: Riss Wand



Abbildung 227: Treppe Hausflur

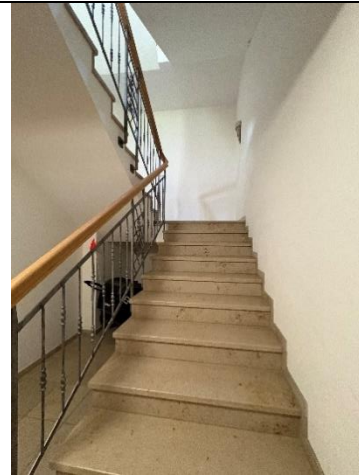


Abbildung 228: Treppe Hausflur

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 229: Treppe Hausflur



Abbildung 230: Treppe Hausflur

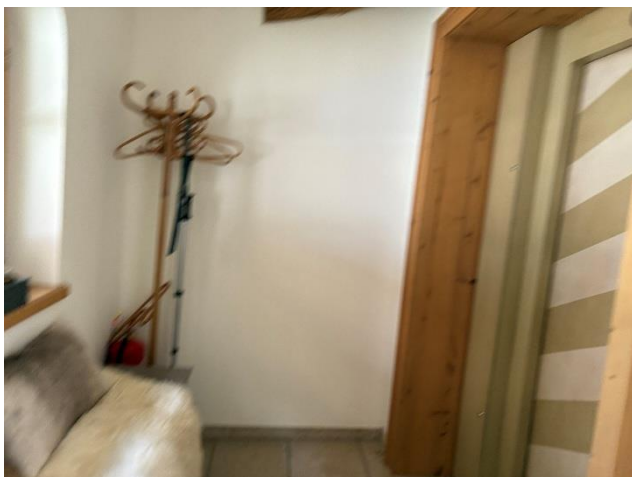


Abbildung 231: Aufzug



Abbildung 232: Aufzug



Abbildung 233: Hausflur



Abbildung 234: Hausflur

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

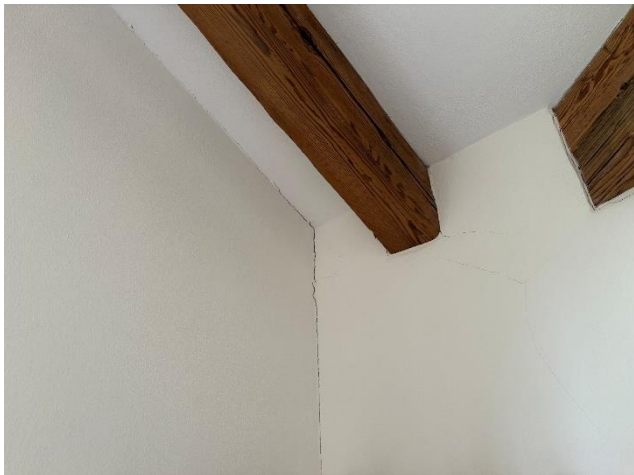


Abbildung 235: Riss Wand Hausflur

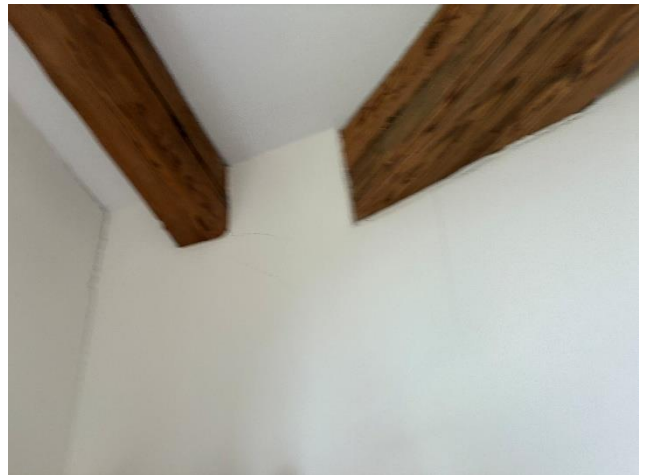


Abbildung 236: Riss Wand Hausflur



Abbildung 237: Hausflur

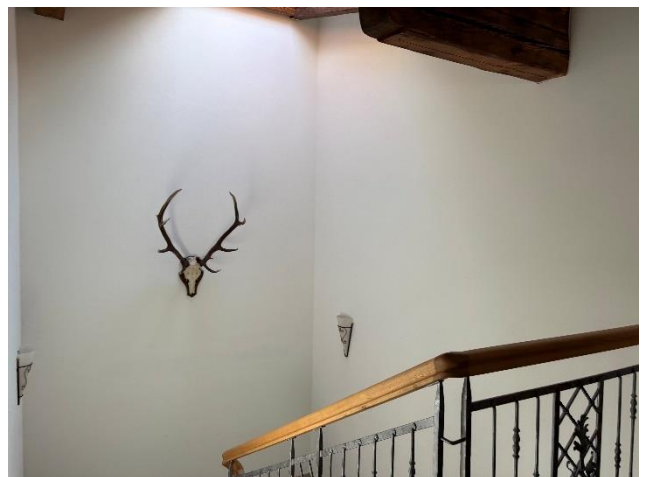


Abbildung 238: Hausflur



Abbildung 239: Hausflur



Abbildung 240: Aufzug

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025



Abbildung 241: Treppe Hausflur

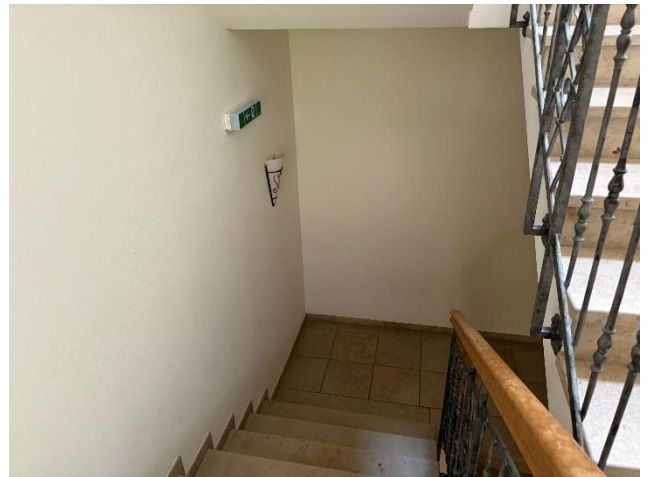


Abbildung 242: Treppe Hausflur



Abbildung 243: Außentreppe / Aufgang



Abbildung 244: Außentreppe / Aufgang



Abbildung 245: Riss Außentreppe



Abbildung 246: Flecken Außentreppe

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen - Top 27/2 & Tiefgaragenstellplätze					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Bruttogrund- fläche in m²
Untergeschoss					
Diele	8,09	8,09			
WC	2,19	2,19			
Wohnen/Küche	51,62	51,62			
Terrasse	40,41			40,41	
Untergeschoss gesamt	102,31	61,90	0,00	40,41	78,26
Tiefgeschoss					
Gang/Treppe	4,46	4,46			
Hauswirtschaftsraum	4,93	4,93			
WC	3,06	3,06			
Zimmer 1	19,09	19,09			
Bad 1	5,63	5,63			
Zimmer 2	13,36	13,36			
Bad 2	4,53	4,53			
Terrasse	25,94			25,94	
Kellerraum 27/2	5,12		5,12		
Tiefgeschoss gesamt	86,12	55,06	5,12	25,94	67,92
Summe Top 27/2	188,43	116,96	5,12	66,35	146,18
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare			
Stellplatz Top 27/2 A TG	1	1			
Stellplatz Top 27/2 B TG	1	1			
Summe	2	2			

Abbildung 247: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen²⁰

²⁰ Hinweis: Die Flächen wurden aus dem vorliegenden Nutzwertgutachten übernommen (vgl. Ausführungen oben).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Wohnung Top 27/2	Besichtigt	am	11.07.2025	
Straße	Lärchenweg 25 - 28		durch	SV Bienert	
Ort	Kirchberg	Stichtag		11.07.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2011		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Gehoben	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale					
siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit					
siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert	
Wohngebiet		2.648	2.950,00	7.811.600	
Grundstücksfläche (m²)		2.648			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungskoeffizient</small>		Bodenwert <small>ang ep. EURO/m²</small>	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			2.950,00	7.811.600	
Wohnungsanteil	149	von 2.729		426.504	
Bodenwert (EURO)				426.504	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	nachhaltige Miete <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	Rohertrag p.a. EURO
Wohnfläche Top 27/2	Wohnen	116,96	0,00	23,50	32.983
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		116,96			
Rohertrag (EURO p.a.)					32.983
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:	vgl. GA	in % vom Rohertrag		EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:	vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%		0
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.:	14,10	(in EURO p.a.)	5,00%	1.649
Mietausfallwagnis				2,50%	825
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)				7,50%	2.474

Abbildung 248: Ertragsberechnung Top 27/2 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

REINERTRAG (EURO p.a)		30.509	
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		2,85%	12.155
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		18.354	
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		80	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr		2011	
fiktives Alter		14	
rechnerische RND		66	
Gutachtliche Veränderung RND		0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		66	29,60
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		543.203	
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung <small>(Fläche / Anlage / Mieter)</small>	Bezeichnung <small>(Zu-/ und Abschlagsgrund)</small>	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Wohnung Top 27/2	Div. Ausbesserungsarbeiten (vgl. Ausführung im Gutachen)	-6.000,00	-6.000
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-6.000
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)		537.203	
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		537.203	
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		963.707	
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		963.707	

Abbildung 249: Ertragsberechnung Top 27/2 (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Tiefgaragenstellplatz Top 27/2A	Besichtigt	am		11.07.2025
Straße	Lärchenweg 25 - 28		durch		SV Bienert
Ort	Kirchberg	Stichtag			11.07.2025
ALLGEMEINE OBJEKT BESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr			2011
Bauweise	Offen	letzte Sanierung			keine Angaben
Ausstattung	Gehoben	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung			Wohngebiet
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz			nicht vorhanden
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lage merkmale					
siehe Gutachten					
Grundstücks beschaffenheit					
siehe Gutachten					
Grundstücks fläche n					
Bezeichnung <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert	
Wohngebiet		2.648	2.950,00	7.811.600	
Grundstücks fläche (m²)		2.648			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungskoeffizient</small>		Bodenwert <small>angep. EURO/m²</small>	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			2.950,00	7.811.600	
Wohnungsanteil	11	von	2.729	31.487	
Bodenwert (EURO)				31.487	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A		1,00	0,00	110,00	1.320
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					1.320
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:	vgl. GA	in % vom Rohertrag		EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:	vgl. GA	in % vom Rohertrag		EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%		0
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.:	79,20	(in EURO p.a.)		79
Mietausfallwagnis			2,50%		33
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			8,50%		112

Abbildung 250: Ertragsberechnung Top 27/2 A (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
 Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
 Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
 September 2025

REINERTRAG (EURO p.a)		1.208
VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	3,25%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)	0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)	3,35%	1.055
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		153
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Stichtag (Jahr)	2025	
Baujahr	2011	
fiktives Alter	14	
rechnerische RND	66	
Gutachtliche Veränderung RND	0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	66	26,46
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		4.048
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)		4.048
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		4.048
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		35.535
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		35.535

Abbildung 251: Ertragsberechnung Top 27/2 A (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Tiefgaragenstellplatz Top 27/2B		Besichtigt	am	11.07.2025
Straße	Lärchenweg 25 - 28			durch	SV Bienert
Ort	Kirchberg		Stichtag		11.07.2025
ALLGEMEINE OBJEKTBE SCHREIBUNG					
Lage	Gut		Baujahr	2011	
Bauweise	Offen		letzte Sanierung	keine Angaben	
Ausstattung	Gehoben		im Jahr		
Bauzustand	Kleine Mängel		Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	
Grundriss/Fungibilität	Funktional		Denkmalschutz	nicht vorhanden	
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lage merkmale					
siehe Gutachten					
Grundstücks bes chaffenheit					
siehe Gutachten					
Grundstücks fläche n					
Bezeichnung <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert	
Wohngebiet		2.648	2.950,00	7.811.600	
Grundstücks fläche (m²)		2.648			
Anpassung Bode nrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungskoeffizient</small>		Bodenwert <small>angep. EURO/m²</small>	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			2.950,00	7.811.600	
Wohnungsanteil	9	von	2.729	25.762	
Bodenwert (EURO)				25.762	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete*	nachhaltige Miete	Rohertrag p.a.
Tiefgaragenstellplatz Top 27/2 B		1,00	0,00	110,00	1.320
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)				1.320	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:	vgl. GA	in % vom Rohertrag		EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%		
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:	vgl. GA			
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%		0
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.:	79,20	(in EURO p.a.)	6,00%	79
Mietausfallwagnis				2,50%	33
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)				8,50%	112

Abbildung 252: Ertragsberechnung Top 27/2 B (1/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

REINERTRAG (EURO p.a)		1.208
VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	3,25%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)	0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)	3,35%	863
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		345
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Stichtag (Jahr)	2025	
Baujahr	2011	
fiktives Alter	14	
rechnerische RND	66	
Gutachtliche Veränderung RND	0	
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	66	26,46
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		9.122
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)		9.122
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		9.122
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		34.884
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		34.884

Abbildung 253: Ertragsberechnung Top 27/2 B (2/2)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top 27/2,
Tiefgaragenstellplätze Top 27/2 A und Top 27/2 B
Lärchenweg 25-28 – A-6365 Kirchberg
September 2025

Sachwertberechnung**Gebäudesachwertschätzung**

Objektbezeichnung	Wohnung Top 27/2		
Adresse	Lärchenweg 25 - 28		
Grundstücksfläche m²	2.648	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (fiktiv)	2011	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Wohnnutzfläche m ²
Wohnung Top 3	146,18	80%	116,96
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	15,0%	(bezogen auf BGF Wohnung)	
Summe BGF	168,11		

Baukosten (brutto) Stichtag bezogen auf Top 27/2	in EURO/m ² BGF resp. EURO/St.	2.650	445.484
--	---	-------	---------

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)	445.484
--	----------------

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	20,0%	89.097
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	10,0%	44.548
Außenanlagen (%)	10,0%	44.548

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)	623.677
--	----------------

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80
Alter des Gebäudes in Jahre	14
Restnutzungsdauer in Jahre	66
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	66

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)	
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-17% -109.143

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	514.534
---	----------------

Div. Ausbesserungsarbeiten (vgl. Ausführung im Gutachen)	-6.000,00 EURO
--	-----------------------

Abschläge	-1,17% ca.	-6.000
------------------	-------------------	---------------

keine	0
-------	---

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

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	508.534
--	----------------

Bodenwert anteilig für Wohnung Top 27/2	426.504
---	---------

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	426.504
--------------------------------------	----------------

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	935.037
---	----------------

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	935.037
---	----------------

Abbildung 254: Sachwertberechnung