

Liegenschaftsbewertung
GUTACHTEN

ZUR ERRECHNUNG DES VERKEHRSWERTES

WOHNHAUS - Huber Johann

in EZ 591, KG 82106, GST 234/2
(Liegenschaftsadresse: Kirchdorf / Gasteig - Schwendter Str. 49)



Stichtag: 06.08.2026
gerundeter

Verkehrswert
€ 750.000,--

(Inventar: ohne Wertansatz infolge Alterswertminderung)



Signiert von:	Bernhard Schön-Albertini
Datum:	28.09.2026 11:22:20
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	
Prüfinformationen: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	

Inhaltsverzeichnis

A) Allgemeines

1. Auftrag und Zweck des Gutachtens
2. Bewertungsstichtag
3. Bewertungsgrundlagen
4. Erklärung der Sachverständigen
5. Bodenkontaminierung
6. Risikozonierung
7. Vorbemerkung

B) Befund

1. Lageplan
2. Grundbuchsdaten/Eigentümer
3. Rechte und Lasten
4. Grundstücks- und Lagebeschreibung
5. Verkehrsverhältnisse
6. Infrastruktur
7. Flächenwidmung
8. Gebäudebeschreibung
9. Nutzflächen
10. Bau- und Erhaltungszustand
11. Mängel und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen
12. Energieausweis
13. Freizeitwohnsitz

C) Bewertungsverfahren

1. Mögliche Bewertungsverfahren
2. Auswahl des Verfahrens
3. Gesetzliche Grundlagen

D) Gutachten

1. Bodenwert
2. Sachwert
3. Ertragswert

E) Verkehrswert

Anhang: Fotodokumentation

A) ALLGEMEINES

1. Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber (AG) des Gutachtens: Das BG Kitzbühel beauftragt den Sachverständigen zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft in der Exekutionssache 821 3 E 1912/26h.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Kitzbühel – St. Johann eGen
Verpflichtete Partei: Johann Huber – geb. 2.11.64
Durchführung Lokalausgleichs: 6.8.2026 – 9:00 bis 10:00
Anwesend: Frau RA Mag. Elisabeth Farmer sowie die Ehefrau von Hr. Johann Huber

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft als Basis zur Abwicklung der Exekution.

Jegliche andere Verwendung dieses Gutachtens bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des unterfertigenden Sachverständigen (nachfolgend als gSV bezeichnet). Es sei diesbezüglich auch festgehalten, dass dieses Gutachten keinerlei Schutzwirkung zu Gunsten Dritter entfaltet.

2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 06.08.2026

3. Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am 06.08.2026
- Grundbuchsatzung vom 05.08.2026
- Flächenwidmungsplan laut TIRIS
- Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan
- Fotos im Zuge der Besichtigung
- Fachliteratur:
 - Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage
 - WEG - große Gesetzausgabe, Prader, 4. Auflage
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk, 4. Auflage 2022
 - Immobilienpreisspiegel 2024 und frühere Ausgaben
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl 1992/150 in der aktuellen Fassung
- Einreichpläne vom 31.8.1954 mit Genehmigungsvermerk vom 13.2.55
- Bescheid Wasseranschluss vom Jahr 2025
- Bescheid Stützmauer und Einfriedung vom Jahr 2011
- Genehmigter Einreichplan Garage vom 18.9.91
- Genehmigter Einreichplan An-/Zubau zum Wohnhaus vom 15.5.2005 samt Lageplan §23 TBO
- Einreichplan „Einhausung der bestehenden Terrasse und Errichtung Außentreppe ins Obergeschoß beim bestehenden Einfamilienhaus“ inkl. Vidierungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf vom 27.10.2025

- Widmungsbestätigung des Landes Tirol
- Mietvertrag für das gesamte Haus (vereinbarte Laufzeit 24.11.24 bis 30.11.25)
- Erhebungen hinsichtlich Grundstücksverkäufe (IMMONET-ZT, Vergleichsgrundstücke / Kaufpreissammlung des gSV)

4. Erklärung der Sachverständigen

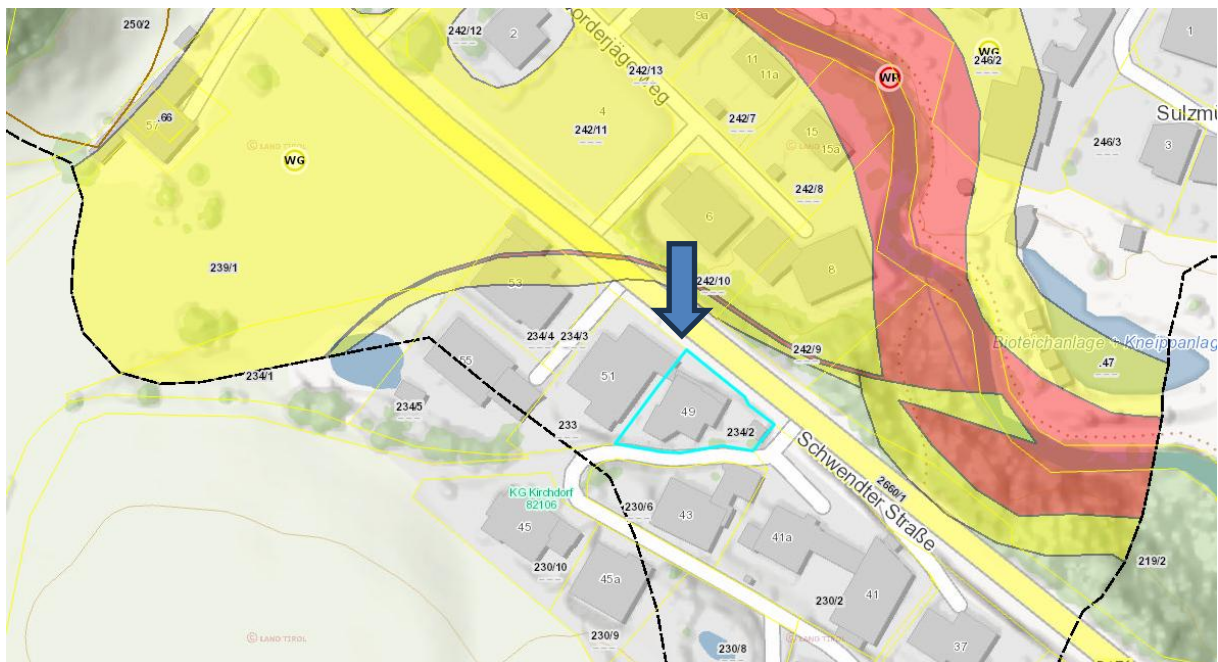
Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber und zu allen anderen Beteiligten / Parteien. Zudem gibt es kein wirtschaftliches oder wie auch immer geartetes Abhängigkeitsverhältnis zu dem Auftraggeber oder anderen Beteiligten. Der SV verfasst das Gutachten in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nach bestem Wissen und Gewissen.

5. Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen tatsächlich vorliegen, wurde nicht erhoben. Es wäre dazu ein Bodengutachten von einem Fachmann zu erstellen.

Einsicht in den Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes: nein

6. Risikozonierung



Infos zu EHORA: nicht eingeholt

Es wird vom gSV aktuell keine Wertminderung durch eine Gefahrenzone angesetzt.

7. Vorbemerkung

Dem Gutachten werden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen Begutachtung der Räumlichkeiten und baulichen Anlagen zu erkennen waren. Unzulänglichkeiten bzw. wertbeeinflussende Umstände, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine wie auch immer geartete Berücksichtigung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten wird auf Basis der Bewertungsgrundlagen A)3. sowie der eigenen Markterhebungen und Erfahrungen des SV erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen kann der gefertigte SV nicht übernehmen. Der festgelegte Verkehrswert der Liegenschaft kann vom tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis abweichen. Eine Haftung des gefertigten SV gegenüber Dritten aus welchem Titel und aus welchem Grund auch immer wird ausgeschlossen.

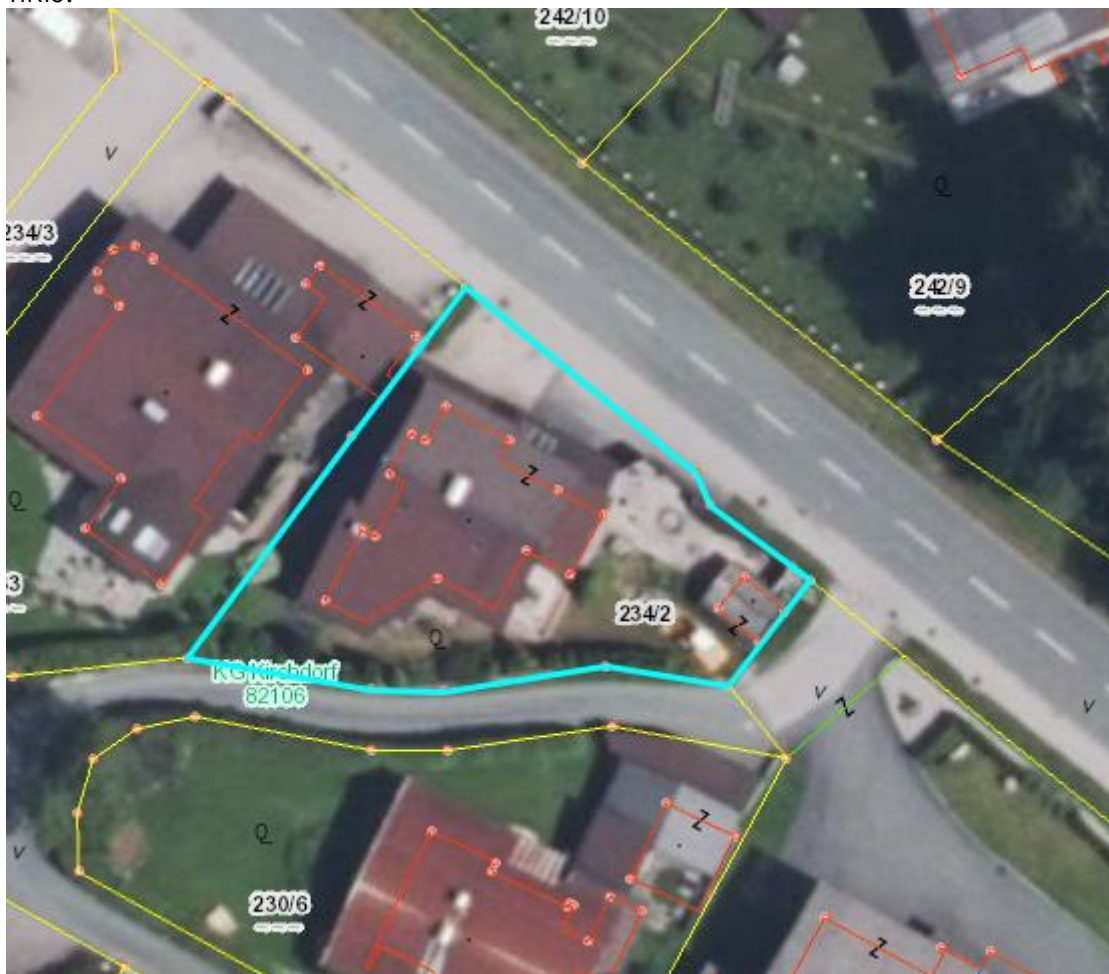
Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Mündliche Angaben vom Auftraggeber im Hinblick auf die baulichen Gegebenheiten etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

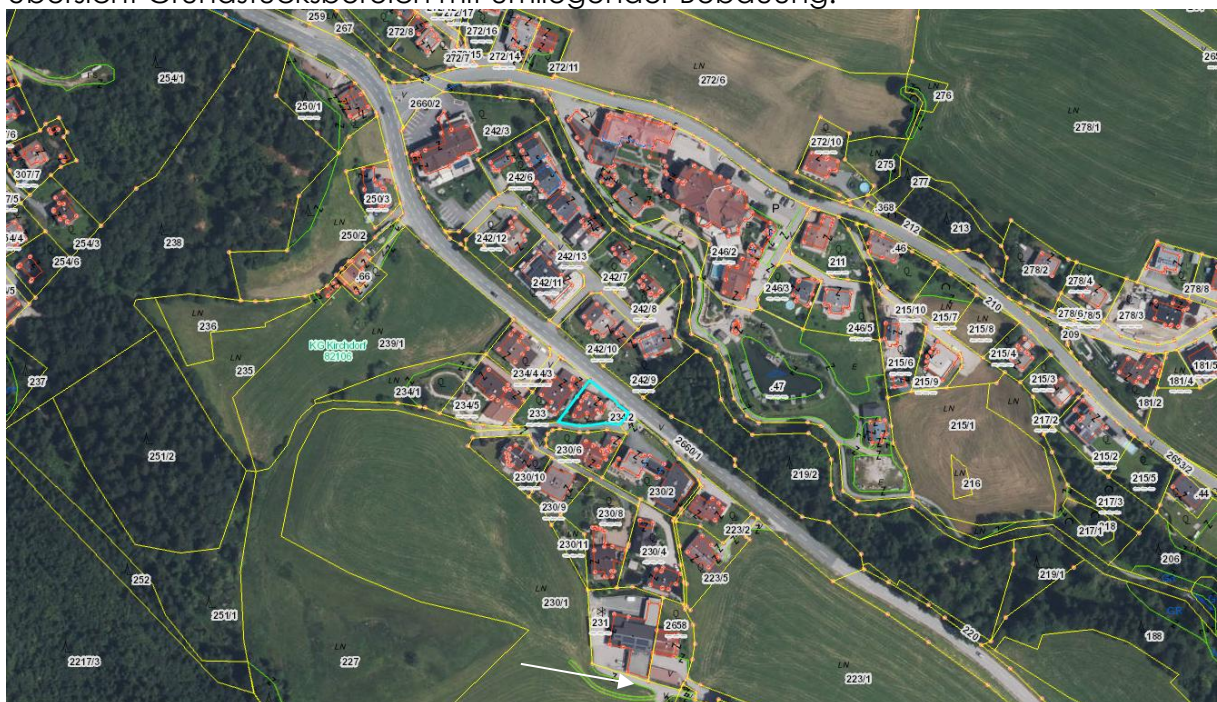
B) BEFUND

1. Lageplan

TIRIS:



Übersicht Grundstücksbereich mit umliegender Bebauung:



Übersicht Ortsgebiet Kirchdorf – Ortsteil Gasteig:



Entfernungen:

Kirchdorf Ortszentrum:	2,2km
St. Johann Ortszentrum:	4,5km

2. Grundbuchsdaten / Eigentümer

Gemäß Grundbuchsatzug vom ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Grundbuch wie folgt einverleibt:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82106 Kirchdorf
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 591

Letzte TZ 2259/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
234/2	GST-Fläche	612	
	Bauf.(10)	138	
	Gärten(10)	474	Swendter Straße 49

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 764/1989 Enteignung hins Teilflächen aus Gst 234/2 (Iib1-B-1479/2-89)
3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Johann Huber

GEB: 1964-11-02 ADR: Swendter Straße 49, Kirchdorf in Tirol 6382

a 1469/2023 IM RANG 6010/2022 Kaufvertrag 2023-01-11 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

7 a 4137/2024 Pfandurkunde 2024-08-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.100.000,--

für Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen (FN 39656v)

b 4137/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1464 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 11

EZ 591 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 7

EZ 1778 KG 82106 Kirchdorf C-LNR 8

8 a 300/2025

PFANDRECHT

vollstr. EUR 495,85

4 % Z lt. Beschluss 2025-02-10, Kosten EUR 212,60 samt 4 %

Z seit 2024-04-03, EUR 217,62, EUR 223,78 für

Huber Kamin GmbH & Co KG, FN 19779m (3E 200/25t)

10 a 2259/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 711.502,65 samt Zinsen lt.

Beschluss 2026-05-12, Kosten EUR 3.919,60 für

Raiffeisenbank Kitzbühel - St. Johann eGen, FN 39656v

(3E 1912/25h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

05.08.2026 15:18:01



IMMO
consulting



Keine Änderung des GB-Standes zum Bewertungszeitpunkt.

3. Rechte und Lasten

Keine relevanten Rechte und Lasten

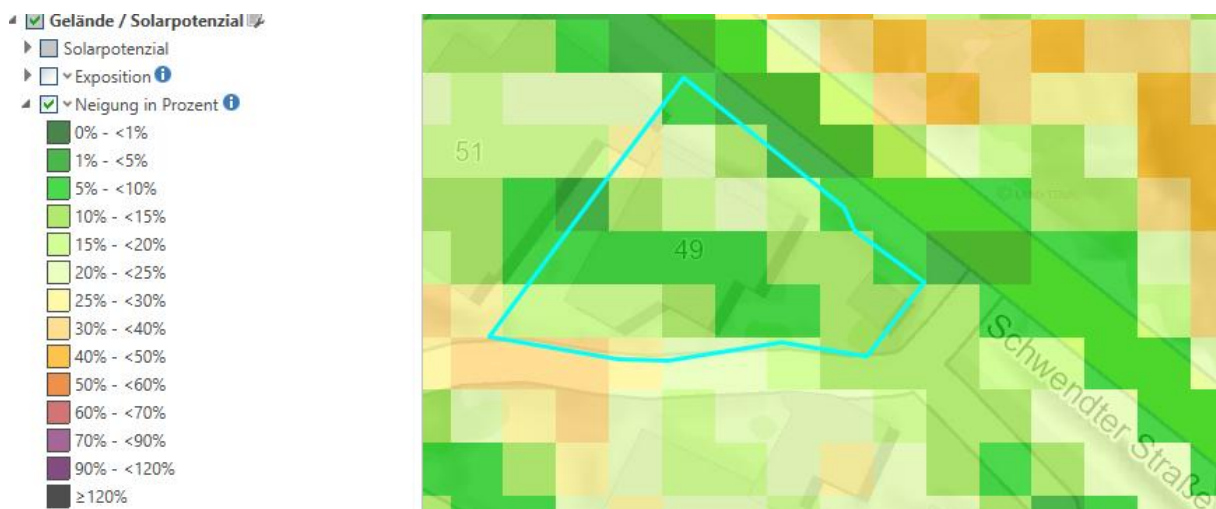
4. Grundstücks- und Lagebeschreibung

Grundstücksbeschreibung/Mikrolage:

Die Liegenschaft besteht aus dem mit dem Wohnhaus bebauten GST 234/21 mit einer Fläche **von 612 m²** direkt an der zeitweise stark frequentierten Schwendter Straße.

Gemäß GB ist das Grundstück nicht als vermessen gekennzeichnet und somit ist die Fläche nicht rechtsverbindlich im Grundsteuernkataster eingetragen.

Das GST ist leicht geneigt und fällt zur Straße nach Nordosten ca. 1,5m ab und ist unregelmäßig dreieckig zugeschnitten.



Die unmittelbare Bebauung in der Nähe des Objekts ist gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie gewerblich vermietete Appartement-Anlagen.

Auf eine nähere Beschreibung der Gemeinde Kirchdorf wird in diesem Zusammenhang verzichtet.

Das jährliche Solarpotenzial am Gebäude ist mit 1100-1300 im mittleren Bereich.



5. Verkehrsverhältnisse

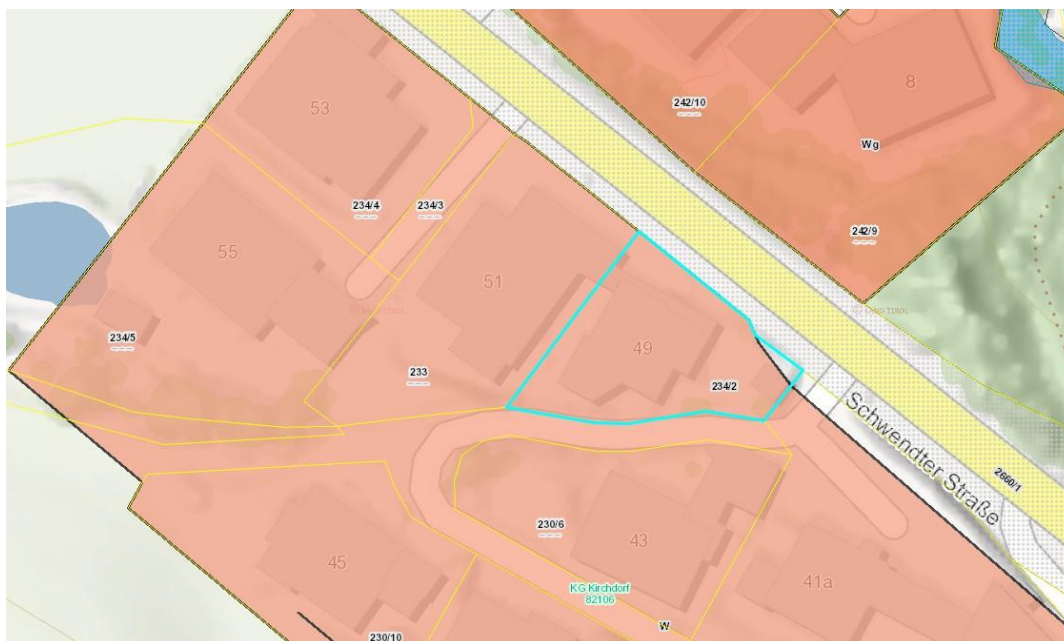
Zufahrt über öffentliches Gut. Es gibt eingeschränkte Parkmöglichkeit auf der eigenen Liegenschaft.

6. Infrastruktur

Keinerlei Infrastruktur im Ortsteil Gasteig – komplette Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäften, Ärzten, Schulen, Kindergarten etc. in St.Johann vorhanden.

7. Flächenwidmung

Widmung GST: Wohngebiet (kleiner Teil Freiland)



Widmungsbestätigung:



Amtssigniert: SID2026091224391
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Gemeinde
Kirchdorf in Tirol
Widmungsbestätigung
abgerufen am 22.09.2026



Gemeinde: 70410 Kirchdorf in Tirol
Katastralgemeinde: 82106 Kirchdorf
Grundstück: 234/2
DKM-Stand: 01.04.2026

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 27. Februar 2015, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 27. Februar 2015 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
592 m ² W	Wohngebiet § 38 (1)
12 m ² FL	Freiland § 41

Hinweis:

Widmungen unter 1 m² werden nicht angeführt.

Flächenangaben sind NICHT dem Grundbuch entnommen, sondern stammen von automatisierten GIS-Berechnungen.

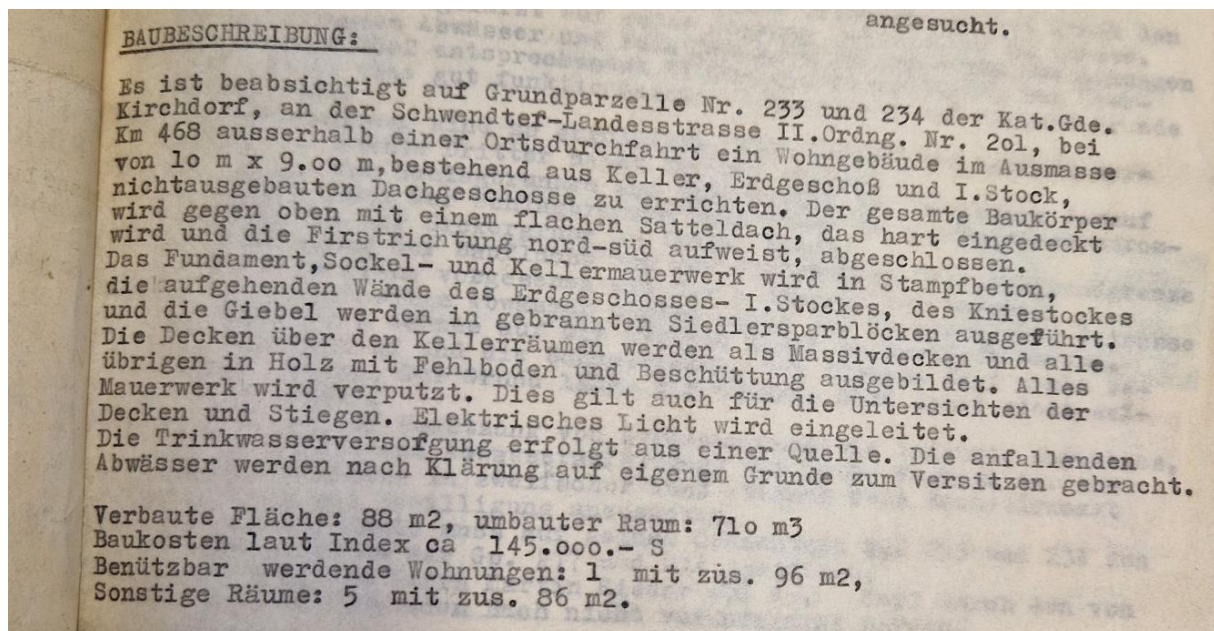
Daher kann es zu Abweichungen der Flächen gegenüber Grundbuchsauszügen kommen.

8. Gebäudebeschreibung

Das **Einfamilien-Wohnhaus** im klassischen Tiroler Landhausstil wurde per Baubescheid im Jahr 1955 als Massivhaus in Ziegel mit kompletter Unterkellerung und Zwischenwänden aus Ziegel errichtet. Es gibt im Wohnhaus ein KG (auf Straßen-Niveau), EG, OG und ein DG (2 ausgebaute Mansarden-Zimmer + VR, welche ausdrücklich NICHT als Wohn-bzw. Aufenthaltsräume behördlich genehmigt sind)

Keller und Garagen wurde in Ort-Beton gefertigt.

Baubeschreibung aus dem ursprünglichen Baubescheid:



Das KG hat eine reduzierte Raumhöhe von ca. 1,80m. Die Bestandsgarage wurde in der aktuellen Ausbauforn nie eingereicht und ist somit aus Sicht des gSV von keiner Baugenehmigung umfasst.

Die straßenseitige Einhausung der Terrasse (Ausführung als Holzkonstruktion) wurde mittlerweile nachträglich behördlich genehmigt (2025)

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2005 per Baubescheid mit einem Zubau erweitert und gesamtheitlich saniert.

Teilweise wurden die Sanierungsarbeiten aber in Eigenregie durchgeführt – es fehlt somit teilweise die gewerkmäßige professionelle Ausführung.

Es werden die Flächen vom Einreichplan vom Jahr 2005 verwendet – eine Vermessung der aktuellen Räumlichkeiten durch den gSV hat nicht stattgefunden.

Der Lokalausweis weist aktuell ein **Zweifamilien-Wohnhaus** mit 2 separaten bzw. mit der internen Treppe verbundenen Wohnungen (im EG und OG) aus – durch die behördliche Genehmigung der Außentreppe und der eingezeichneten Schließung des internen Treppenhauses und nach telefonischer RS mit dem Bauamt / Herr Haas wird vom gSV die Genehmigungsfähigkeit von 2 Wohnungen vorausgesetzt, obwohl aktuell nur **eine Wohneinheit** (Einfamilienwohnhaus) behördlich genehmigt ist.

Der südwestseitige Balkon wurde ohne behördliche Genehmigung vergrößert und mit einer Außentreppe in den Garten zusätzlich erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit wird vom gSV zwar angenommen, kann aber in diesem Zusammenhang nicht behördlich bestätigt werden.

Die Decke über KG wurde in Beton ausgeführt – die restlichen Decken des Altbestandes sind gemäß Baubescheid aus Sicht des gSV als Holzdecken ausgeführt. Die Decken im Zubau von 2005 sind als massive Betondecken ausgeführt. Das Gebäude wurde mit einem Satteldach und teilweiser Bitumen - Eindeckung sowie Plattendeckung nach oben abgeschlossen. Die Dachhaut wurde per Drohnenbefliegung besichtigt, die straßenseitige Dachhälfte ist noch mit älterer Plattendeckung ausgeführt - der Rest mit neuerer Bitumendeckung (2005):



Im DG sind diesbezüglich aber keine auffälligen Undichtheiten zu erkennen.

Die Erschließung erfolgt über das nordwestseitig angeordnete Stiegenhaus mit Zugang im EG über die komplett eingehauste Terrasse (=VR, baurechtliche Genehmigung mittlerweile vorhanden) und über die Garage im KG.

Zufahrt von der öffentlichen Straße direkt auf das gegenständliche GST.

Das KG (Raumhöhe = 1,80m!!) ist gänzlich im Erdreich und somit lediglich über Schächte belichtet und belüftet – beide Garagen sind vom Straßenniveau her zufahrbar. Im KG sind neben den beiden Garagen ein Heizraum, Tankraum, eine Werkstatt und ein VR mit AR und Stiege ins EG untergebracht.

Im EG befindet sich ein Gang mit Garderobe, Bad/WC, Küche, WZ, SZ und ein weiteres Zimmer.

Das OG verfügt über VR, Bad/WC, Schlafzimmer, Küche und Wohnzimmer sowie 3 Balkone.

Im DG sind (ohne bauliche Genehmigung) 2 Zimmer + VR als Wohnräume ausgebaut. Raumhöhe und Belichtung sind hinsichtlich der geltenden OIB-Richtlinien reduziert, womit eine nachträgliche bauliche Genehmigung aus Sicht des gSV nicht möglich sein wird.

Über den südwestseitigen vergrößerten Balkon gibt es eine Außentreppe als zusätzlichen Zugang – derzeit keine bauliche Genehmigung vorhanden.

Detailbeschreibung:

Bauweise Außenwände:	Ziegelbauweise mit VWS
Keller und Garagen:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG und Holztramdecke über EG+OG
Fassadenisolierung:	EPS 12cm
Fenster / Verglasungen:	größtenteils PVC-Elemente mit 2fach-Wärmeschutz-Verglasung BJ 2005 (einige wenige Fenster sind noch als Altbestand erhalten)
Dachkonstruktion:	gedämmtes Satteldach
Dacheindeckung:	Bitumen
Heizung/WW:	Zentraler Heizraum mit Ölheizung BJ 1996. Verteilung über Heizkörper. 3 Stk. Kachelofen zusätzlich vorhanden.
Zwischenwände:	Ziegel
Böden:	Fliesen und Laminat
Innentüren:	Hochwertige Tischlertüren mit Umfassungszargen;
Deckenuntersicht:	gespachtelt und gemalen, teilweise Holzverkleidungen vorhanden;
Elektroinstallationen:	Standard, 2005 erneuert, Sicherungskasten noch älterer Bestand;
Sanitär /Bäder:	2 Bäder vorhanden (EG und OG)
Ausstattung Bäder:	DU mit Einzel-WB und Hänge-WC im EG; normale Ausstattungsqualität BJ ca. 2005 DU mit Doppel-WB und Eckbadewanne und Hänge-WC im OG; normale Ausstattungsqualität BJ ca. 2005.
Beschattung:	k.A.
Balkon:	Holzbrüstung und Maxplatten bei südwestseitigem Balkon
Kücheneinrichtung:	2 x Einbauküche vorhanden inkl. Geräte – überalteter Standard – ohne gesonderten Wertansatz Keine genauere Angabe über Geräte.

Die Gartenanlage ist gepflegt und mit einer Einfriedung sowie Hecken-Bepflanzung ausgeführt.

Die Etagen EG und OG des Wohnhauses befinden sich zum Bewertungszeitpunkt in einem normalen, leicht abgewohnten Zustand. Das KG ist teilweise unsaniert – Oberflächenbeläge und Wandverputz teilweise erneuert.

Es wurden folgende Modernisierungen durchgeführt (2005):

- Dach
- Fenster (nicht komplett)
- Fassade
- Bäder
- Bodenbeläge
- Installationen teilweise (Haupt-Verteilerkasten noch nicht)
- Terrasse und Pflasterung und diverse kleine bauliche Adaptierungen im Jahr 2023 nach Ankauf durch den aktuellen Eigentümer

Erschließung:

die Liegenschaft ist komplett erschlossen und an die öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Modernisierungselemente:

Modernisierungselemente				
	Bezeichnung		max. Punkte	vergebene Punkte
1	Dacherneuerung		4,00	2,00
2	Verbesserung der Fenster		2,00	1,00
3	Verbesserung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2,00	1,00
4	Heizsystem		2,00	0,00
5	Wärmedämmung Außenwände		4,00	4,00
6	Modernisierung Bäder/Sanitärflächen		2,00	2,00
7	Innenausbau (Fußbodenbeläge, Decken, Verputz, etc..)		2,00	2,00
8	Grundrissgestaltung		2,00	1,00
	Gesamtpunkteanzahl		20,00	13,00
Quelle: Seiser und Seiser / die Nutzungsdauer von Gebäuden und geb.techn. Anlagen 2020				

Daraus resultierend der Modernisierungsgrad des Gebäudes mit den modifizierten Restnutzungsdauern, welche beim Bauwert angesetzt werden.

Modernisierungsgrad der Liegenschaft						
		0-1 Punkt	2-4 Punkte	5-8 Punkte	9-13 Punkte	14-20 Punkte
Geb.alter	modifizierte Restnutzungsdauer (RND)					
0 Jahre		80	80	80	80	80
5 Jahre		75	75	75	75	75
10 Jahre		70	70	70	70	71
15 Jahre		65	65	65	66	69
20 Jahre		60	60	61	63	68
25 Jahre		55	55	56	60	66
30 Jahre		50	50	53	58	64
35 Jahre		45	45	49	56	63
40 Jahre		40	41	46	53	62
45 Jahre		35	37	43	52	61
50 Jahre		30	33	41	50	60
55 Jahre		25	30	38	48	59
60 Jahre		21	27	37	47	58
65 Jahre		17	25	35	46	57
70 Jahre		15	23	34	45	57
75 Jahre		13	22	33	44	56
>=80 Jahre		12	21	32	44	56
Anzahl ges. Bezeichnung der Modernisierung						
		0-1 Punkt	<i>nicht modernisiert</i>			
		2-4 Punkte	<i>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</i>			
		5-8 Punkte	<i>mittlerer Modernisierungsgrad</i>			
		9-13 Punkte	<i>überwiegend modernisiert</i>			
		14-20 Punkte	<i>umfassend modernisiert</i>			

Quelle: Seiser und Seiser / die Nutzungsdauer von Gebäuden und geb.techn. Anlagen 2020

Geschätzte RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

51 Jahre

9. Nutzflächen

Nachfolgend die Nutzflächenaufstellung aus dem Einreichplan:

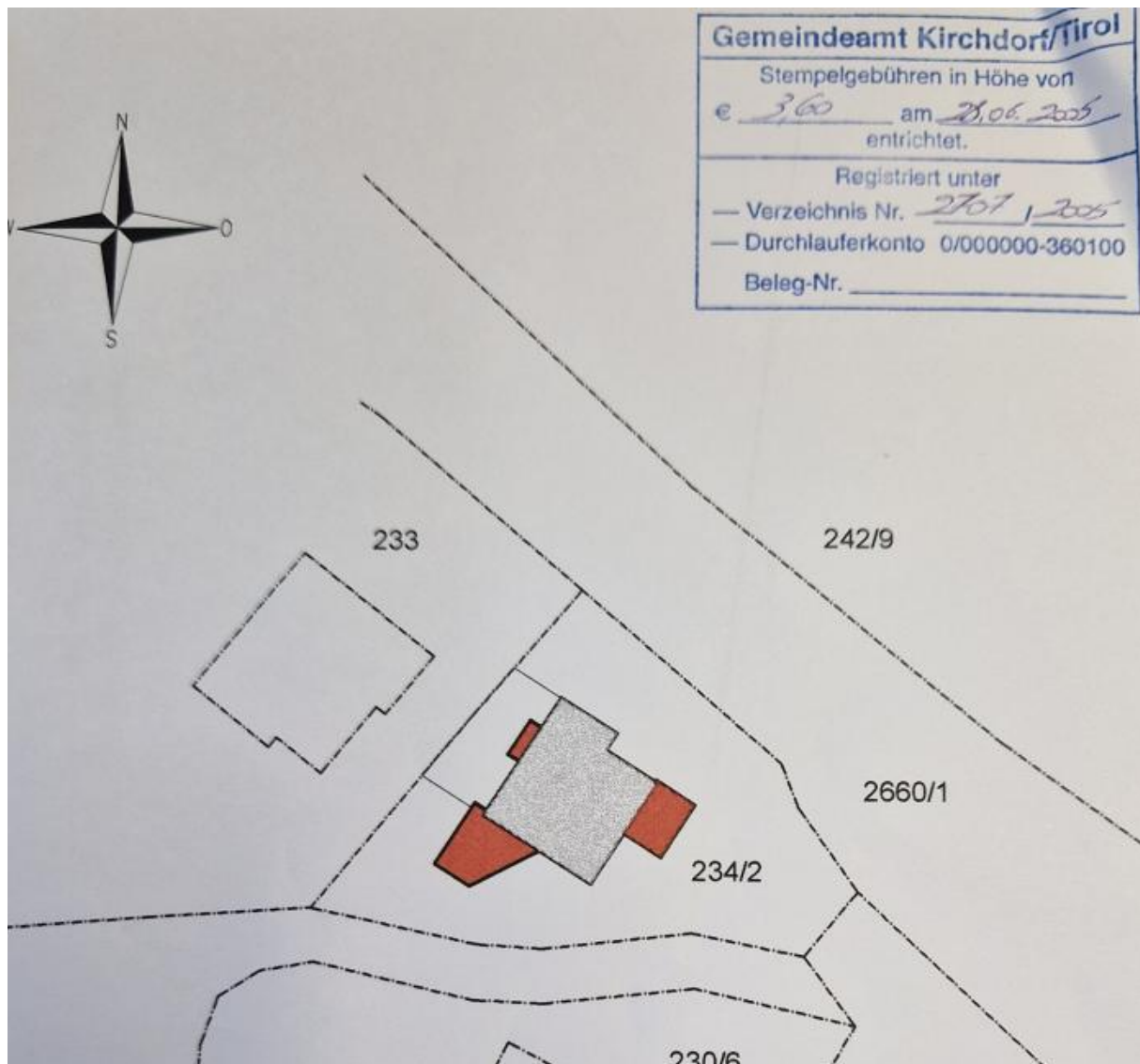
Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche lt. Plan		Bemerkung
		m^2	m^2	
KG	Garage	36,00		Zubau mit Baugenehmigung
KG	Werkstatt	16,50	ca.	Altbestand - RH= ca 1,80m
KG	VR	10,00	ca.	Altbestand - RH= ca 1,80m
KG	AR	1,50	ca.	Altbestand - RH= ca 1,80m
KG	Heizraum	15,00	ca.	Altbestand - RH= ca 1,80m
KG	Tankraum	15,00	ca.	Altbestand - RH= ca 1,80m
KG	Garage	24,00	ca.	Altbest. o.bauliche Gen. RH ca. 1,8
			118,00	
KG - gesamt				118,00

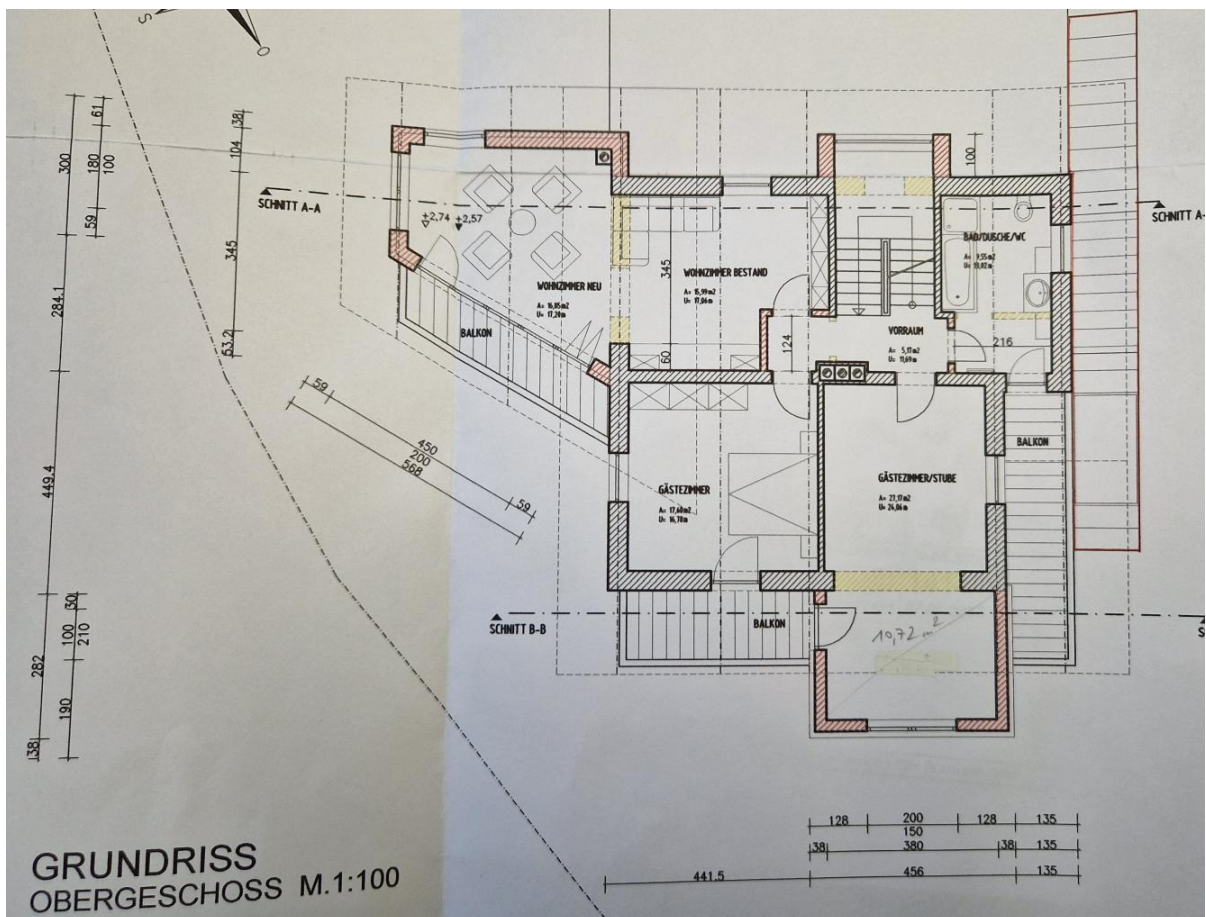
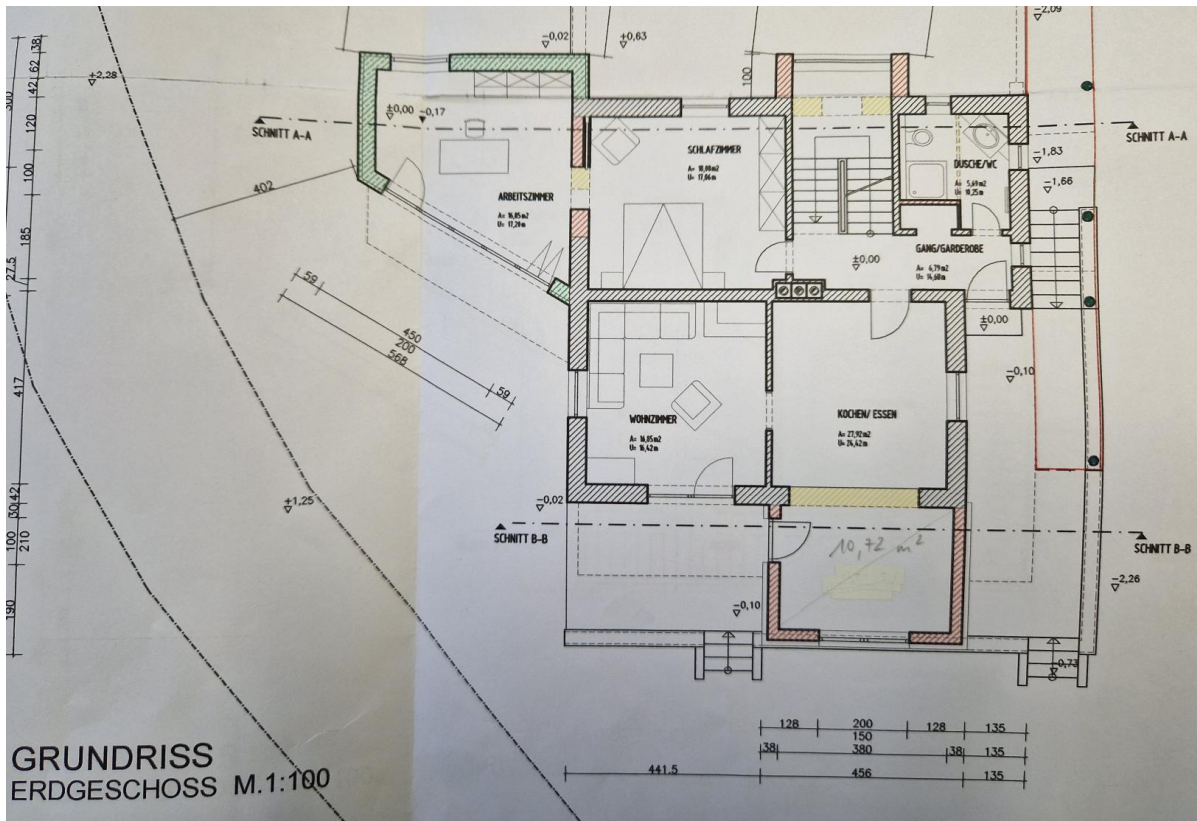
Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche lt. Plan		Bemerkung
		m^2	m^2	
EG	Gang/Gard.	6,79		
EG	Du/WC	5,69		
EG	Kochen/Essen	27,92		
EG	Wohnzimmer	16,85		
EG	Schlafzimmer	18,08		
EG	Schlafzimmer	16,85		
			92,18	
EG	überdachter VR	17,30		
EG	Vordach	8,30		
EG	Terrasse	43,00	ca.	
EG	Vorplatz/Einfahrt	100,00	ca.	
EG - gesamt				92,18

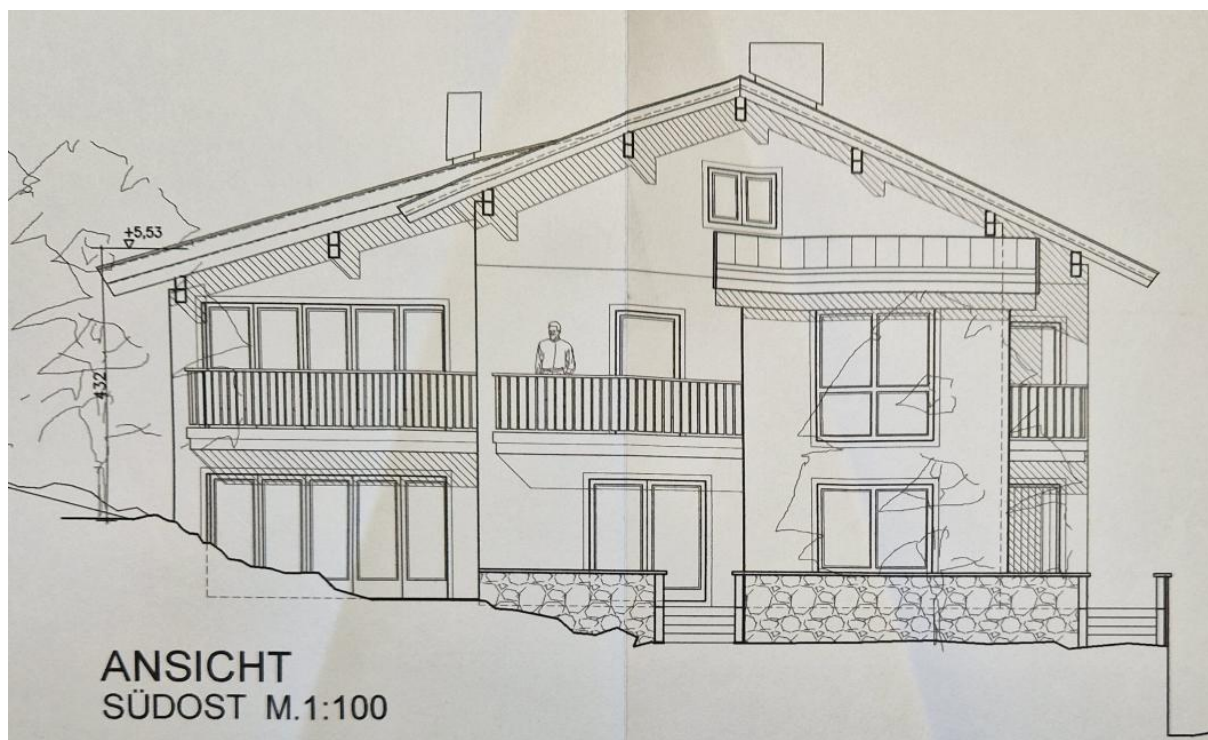
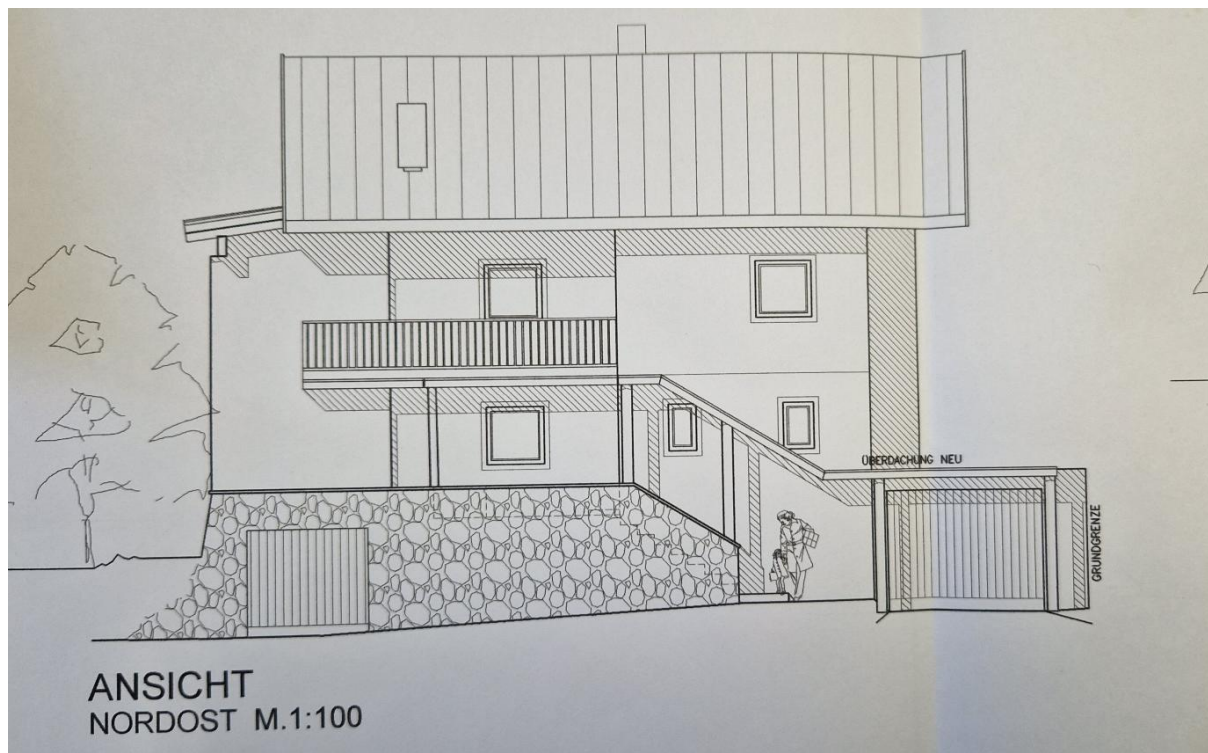
Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche lt. Plan	Bemerkung	
		m^2	m^2	
OG	VR	5,17		
OG	Bad/DU/WC	9,55		
OG	WZ Bestand	15,99		
OG	Küche	17,60		
OG	SZ	27,17		
OG	Wohnzimmer neu	16,85		
			92,33	
OG	Balkon Südwest	16,00	ca.	ohne Baugenehm. erweitert/+Treppe (Mindestabstandsbereich)
OG	Balkon	5,20	ca.	
OG	Balkon	3,90	ca.	
OG - gesamt			92,33	

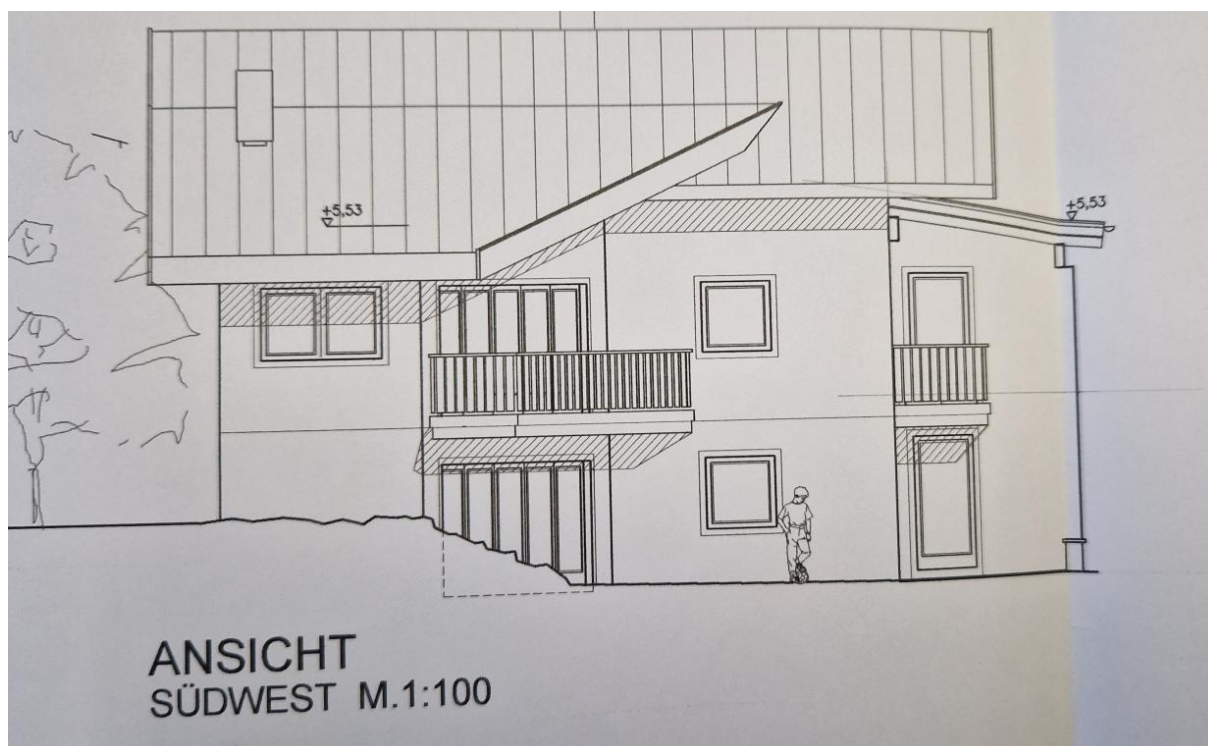
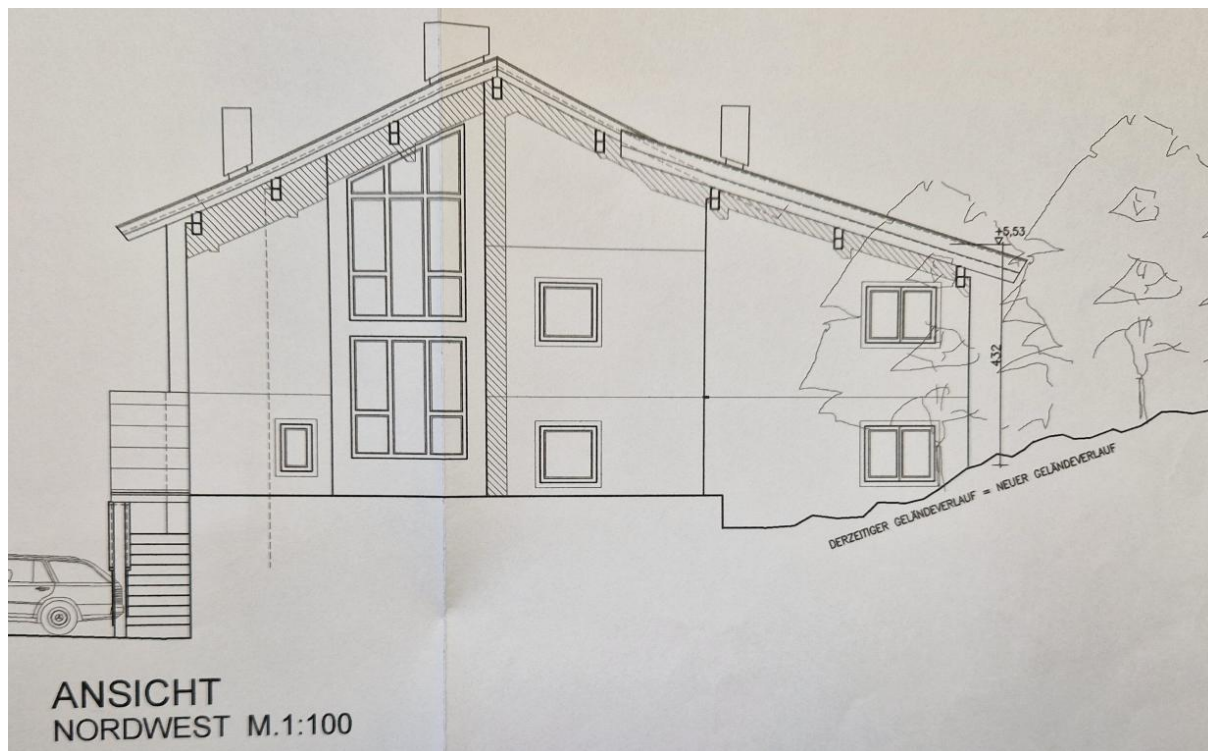
Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche lt. Plan	Bemerkung	
		m^2	m^2	
DG	VR	4,84	ausgebaut	Keine genehmigte Wohnfläche
DG	DB 1	14,03	ausgebaut	Keine genehmigte Wohnfläche
DG	DB 2	31,42	ausgebaut	Keine genehmigte Wohnfläche
DG	DB 3	11,38		Lager
			61,67	
DG - gesamt			61,67	

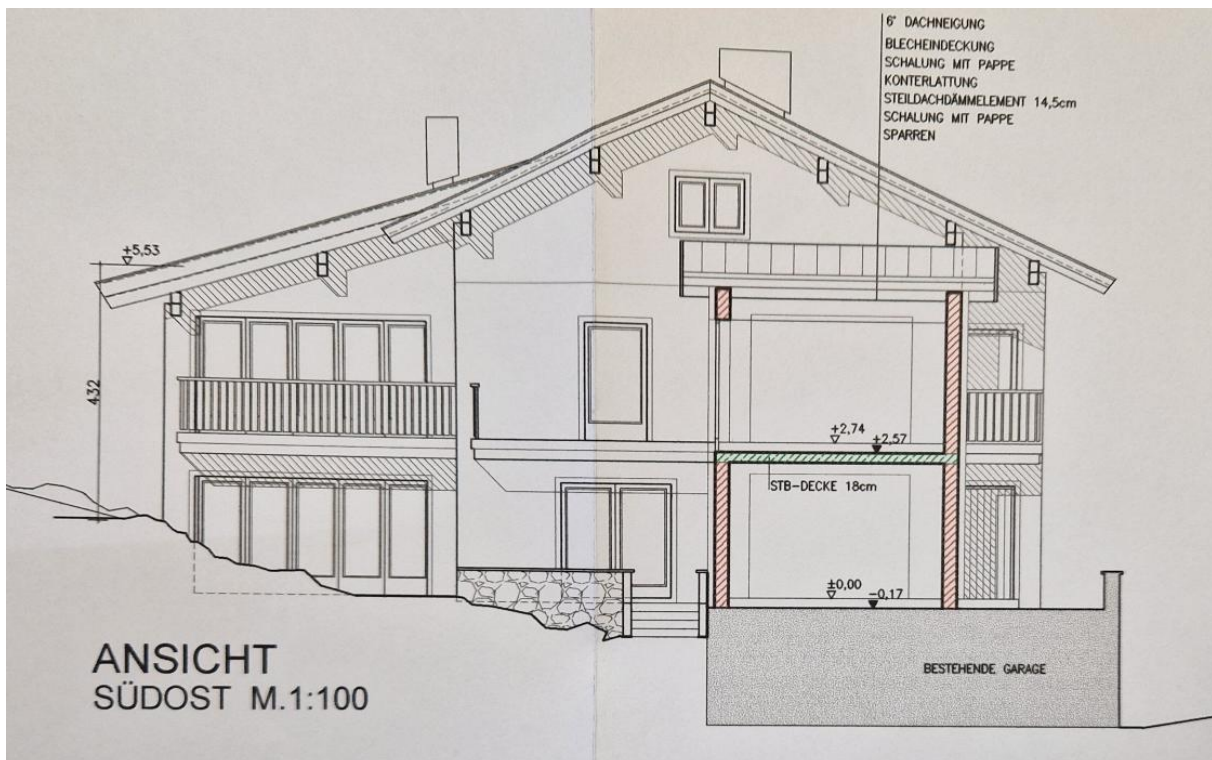
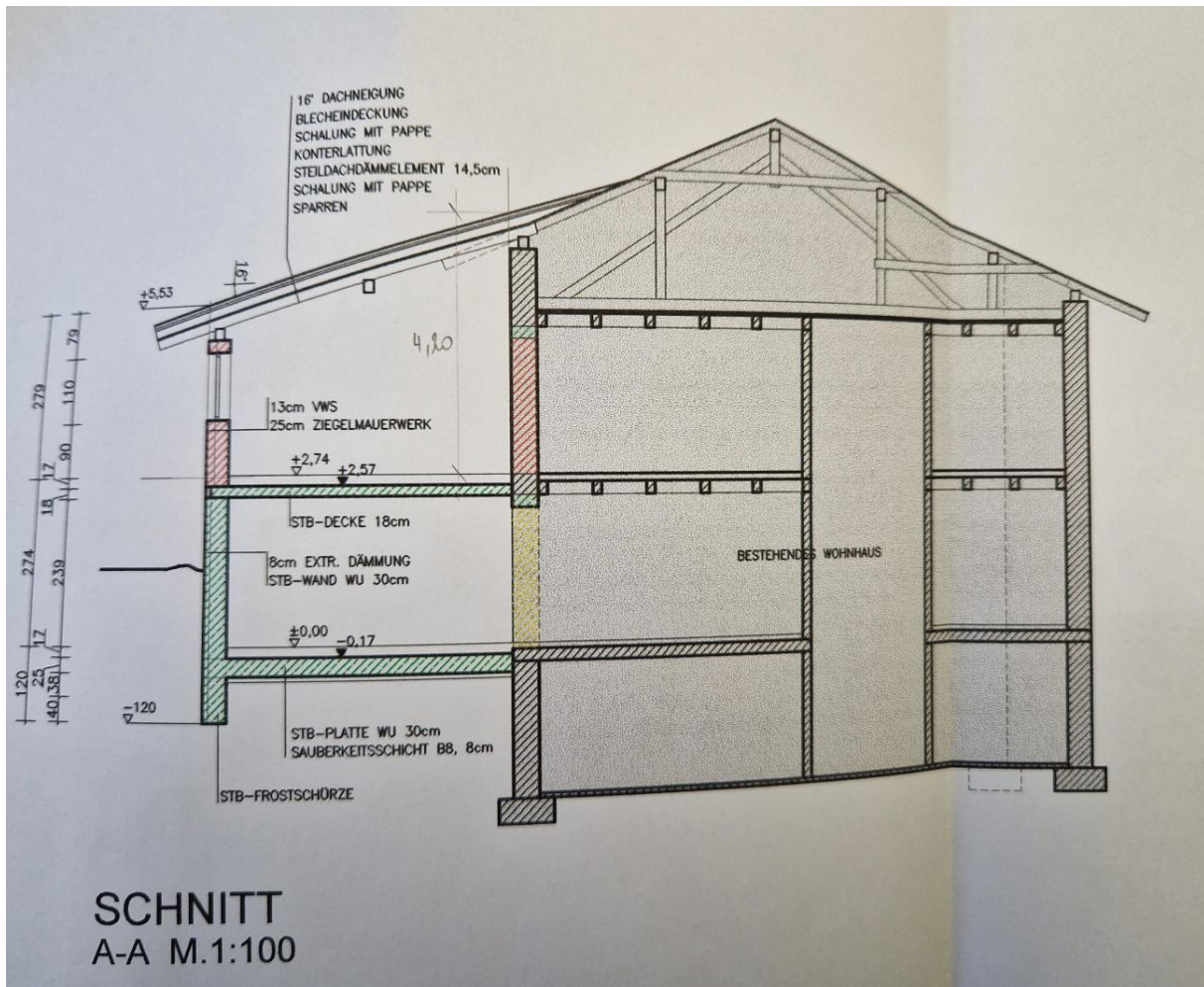
Eingereichte genehmigte Pläne vom Zu- und Umbau im Jahr 2005:



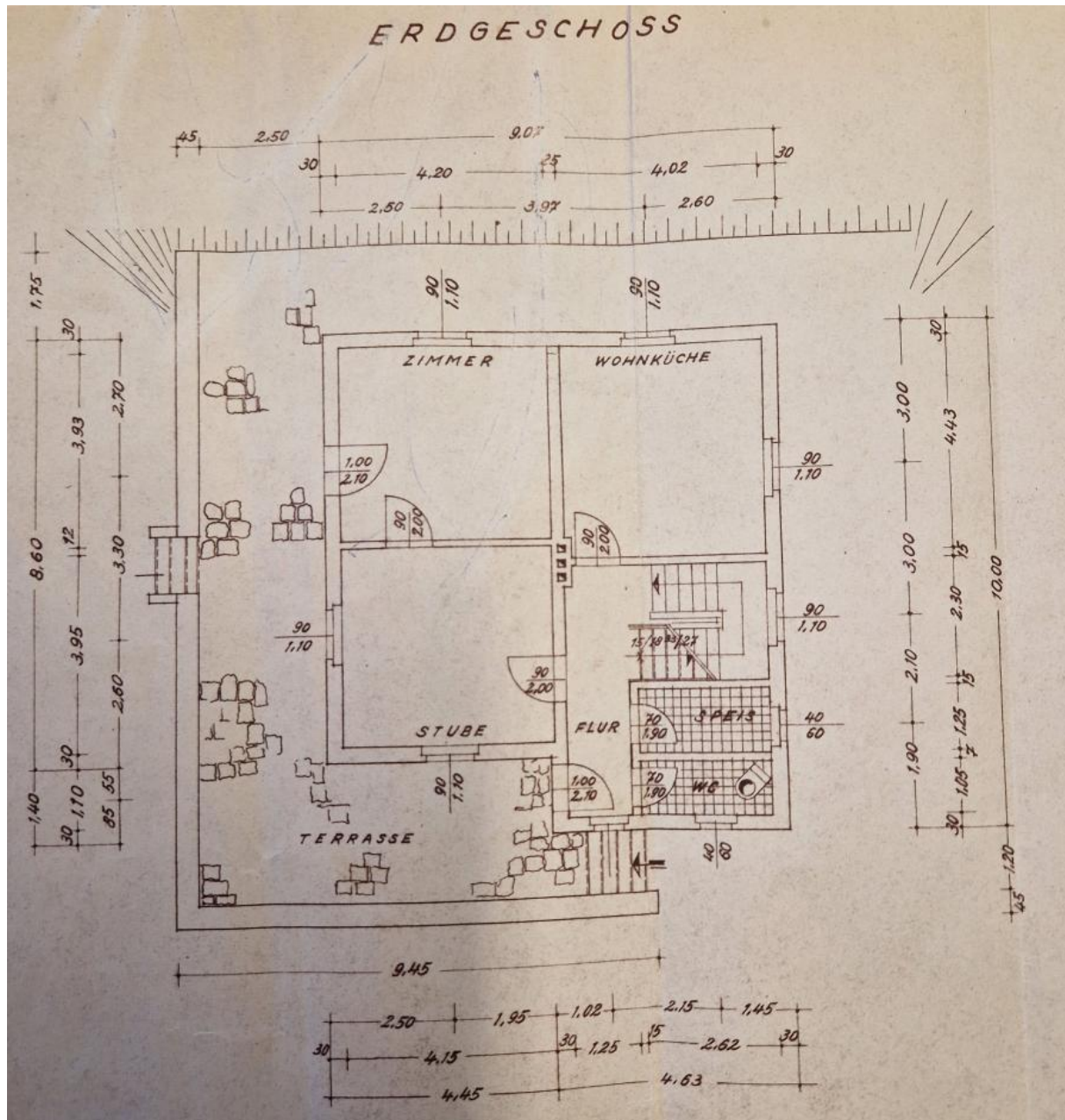


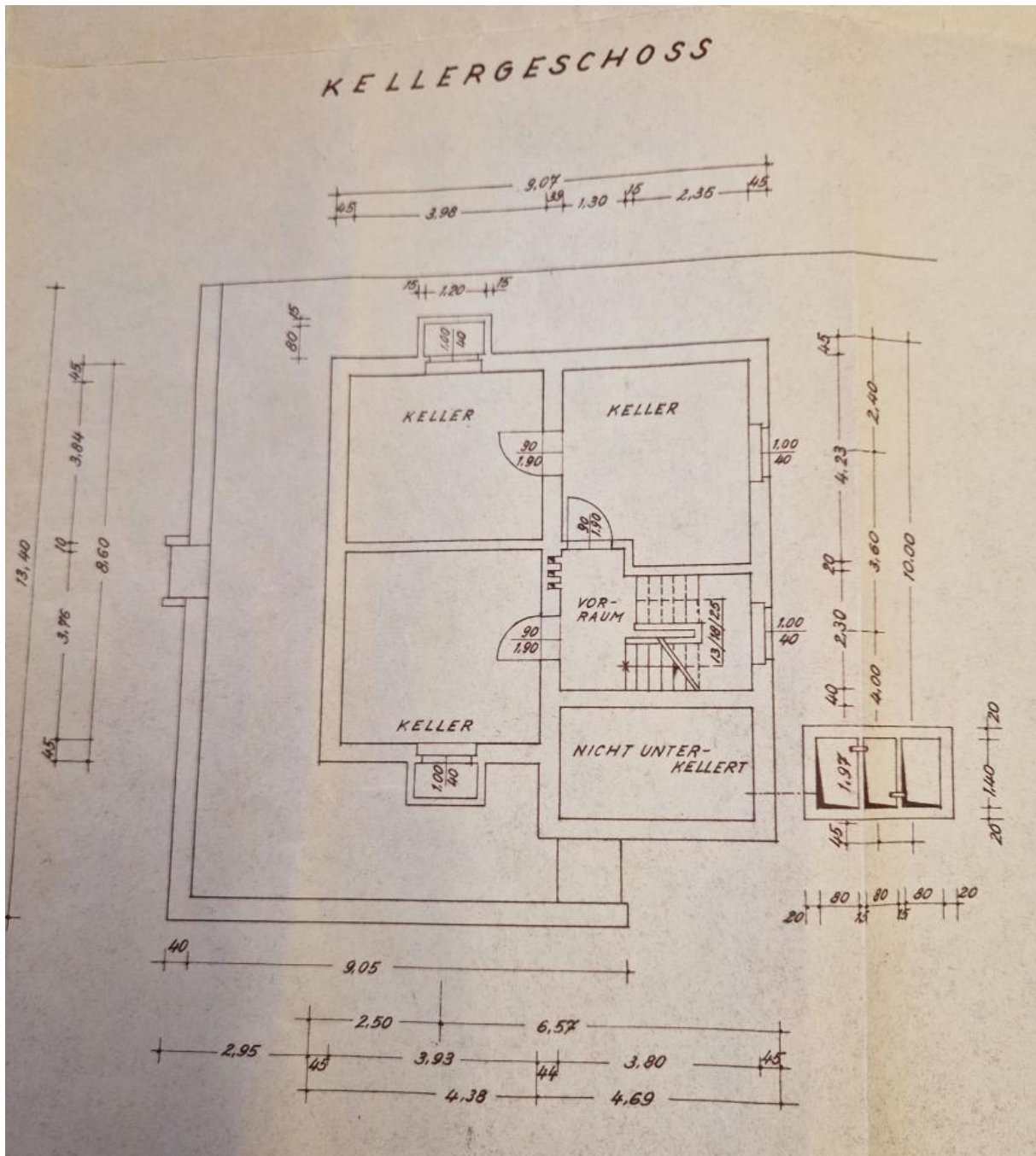


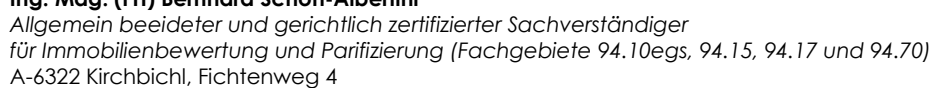


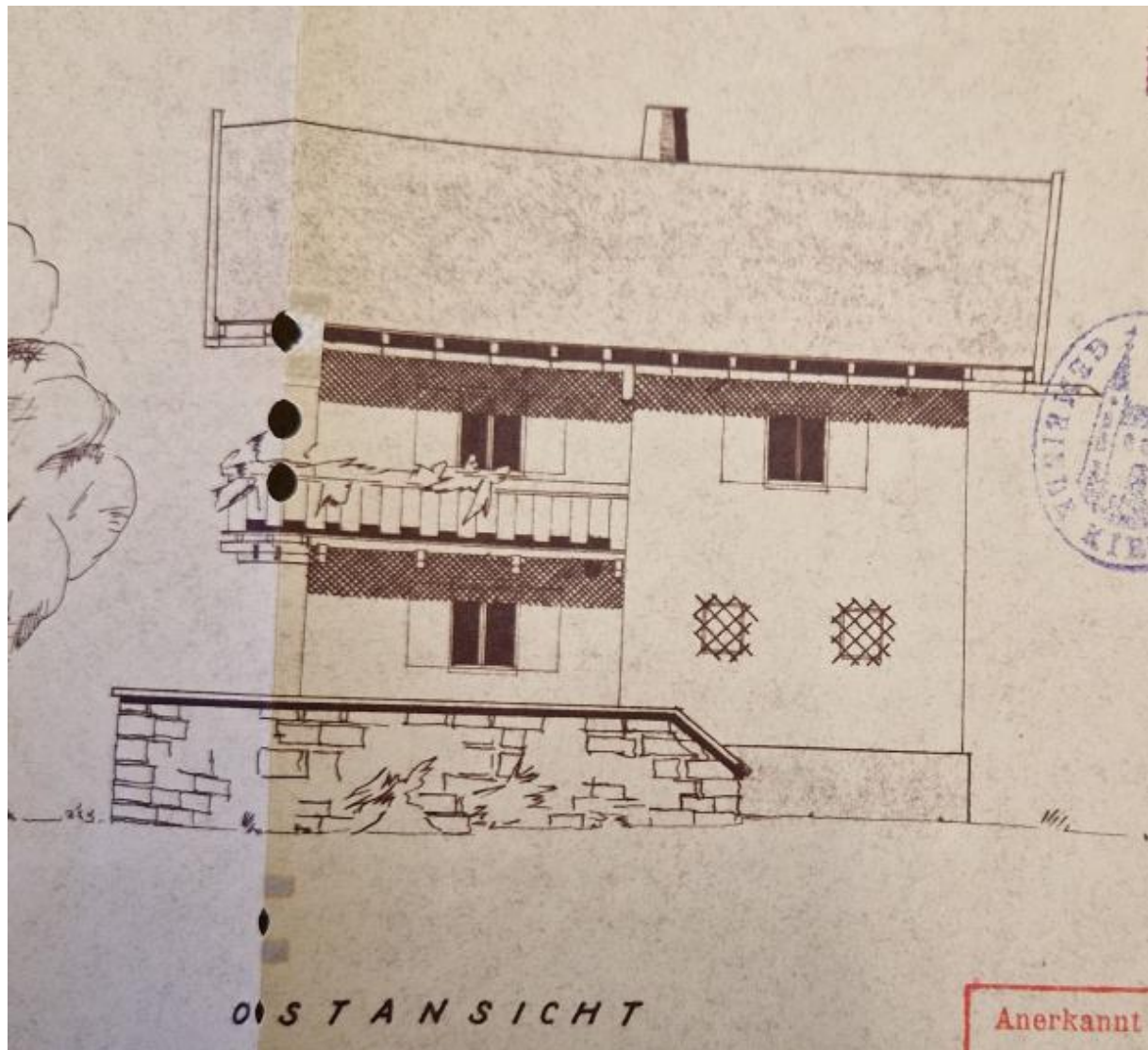


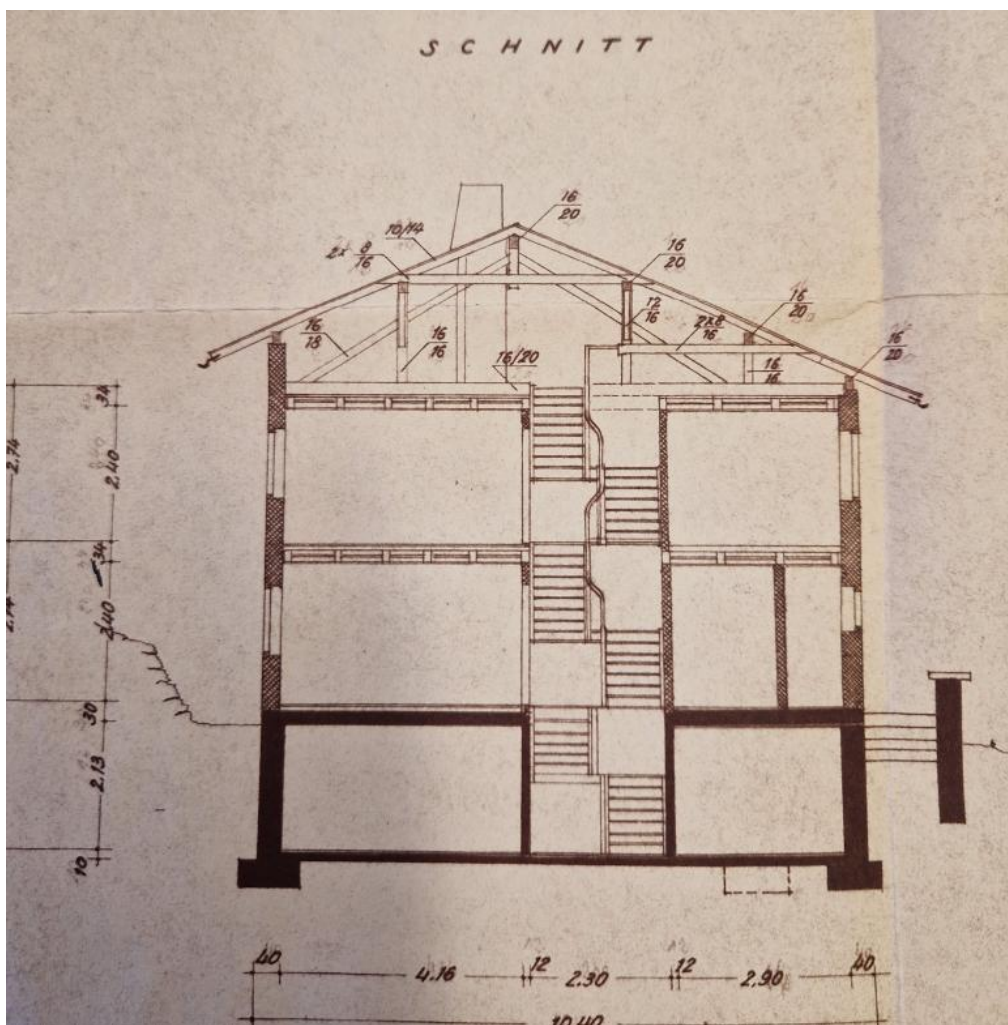
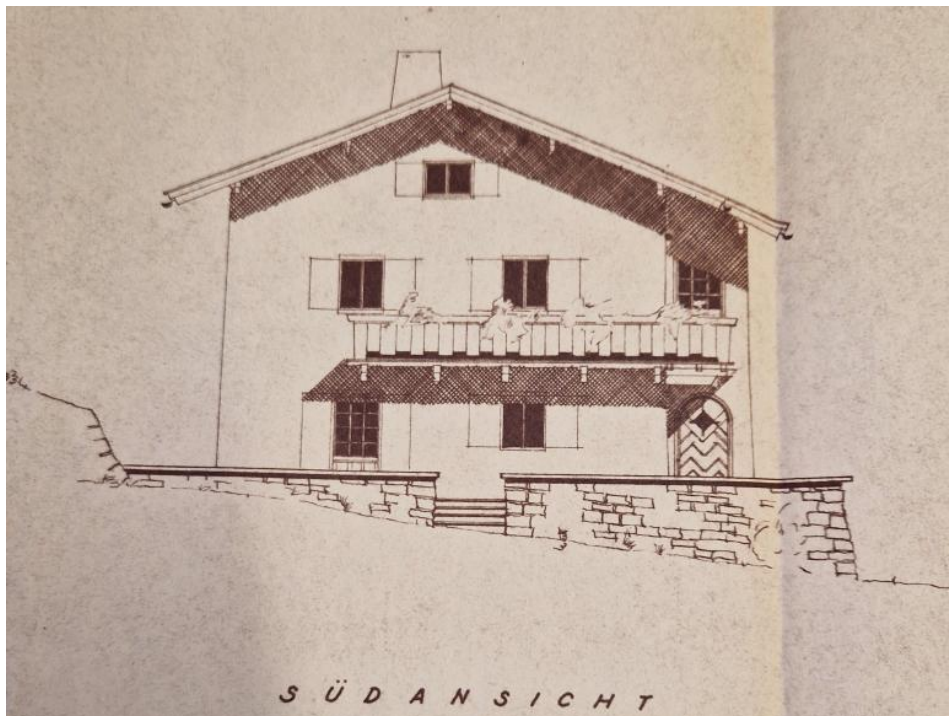
Eingereichte genehmigte der Errichtung im Jahr 1955:









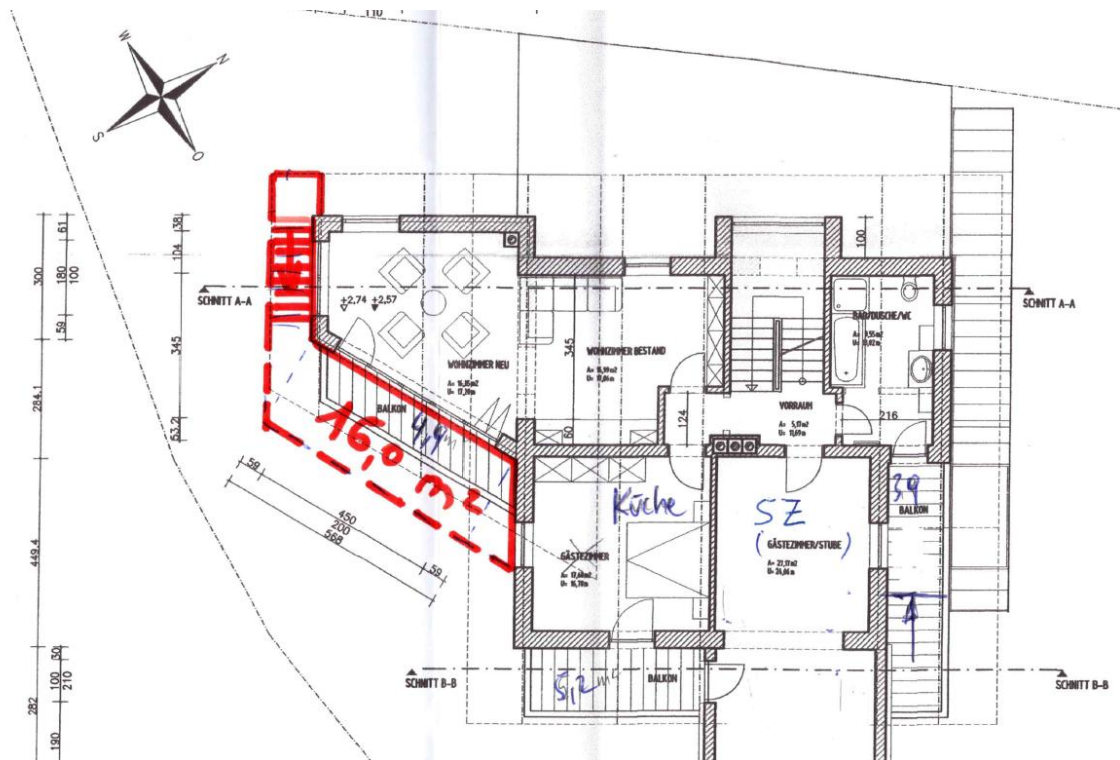


[illegible]

The floor plan shows a three-story building with the following details:

- Dachboden 1 (top left):** Labeled "nicht ausbaubar" (not expandable) with an area of 14.03 m². A handwritten "Zimmer" (Room) is written below it. It includes a "DFF 74/92" window and a "Par 78" label.
- Dachboden 2 (bottom center):** Labeled "nicht ausbaubar" with an area of 31.42 m². It includes a "DFF 74/88" window, a "Zimmer" handwritten note, and a "Par 80" label.
- Dachboden 3 (top right):** Labeled "nicht ausbaubar" with an area of 11.38 m². A handwritten "Dachb.-Lager" (Roof storage) is written next to it. It includes a "Par 87 cm" label and a "UK 69 cm" label.
- Central Staircase:** Labeled "Vorr." (Storage) with an area of 4.84 m². It shows a staircase with dimensions 1.87, 1.09, and 0.82.
- Other Dimensions:**
 - Vertical dimensions on the left: 85, 1.87, 85, 1.87.
 - Vertical dimensions on the right: 85, 1.87, 85, 1.87.
 - Horizontal dimensions: 1.61 m (left), 2.5 m (center), 1.61 m (right), and 1.11 m (bottom right).
 - Other labels: "UK 1.61 m", "UK 2.5 m", "UK 1.61 m", and "h=1.11 m".

Skizze zum erweiteren Balkon im OG:



Genehmigte Einreichung 2025:

GEMEINDEEXEMPLAR

BAUAMT

26. Aug. 2025

6382 Kirchdorf/T.

EINREICHUNG

Für die Einhausung der best. Terrasse (WDFG.)
und Errichtung einer Außentreppe ins Obergeschoß
beim best. Einfamilienwohnhaus
in Kirchdorf in Tirol auf Gp.: 234 / 2
in der Katastralgemeinde 82106 Kirchdorf

Gemeindeamt Kirchdorf in Tirol
Stempelgebührenabrechnung
€ 36,00 am 28.10.25
Beleg - Nr. 4289/25

Auf diesen Plan bezieht sich der
Bescheid der Gemeinde Kirchdorf in
Tirol vom 27.10.2025.

Zahl: BAU-26/2025

Für den Bürgermeister

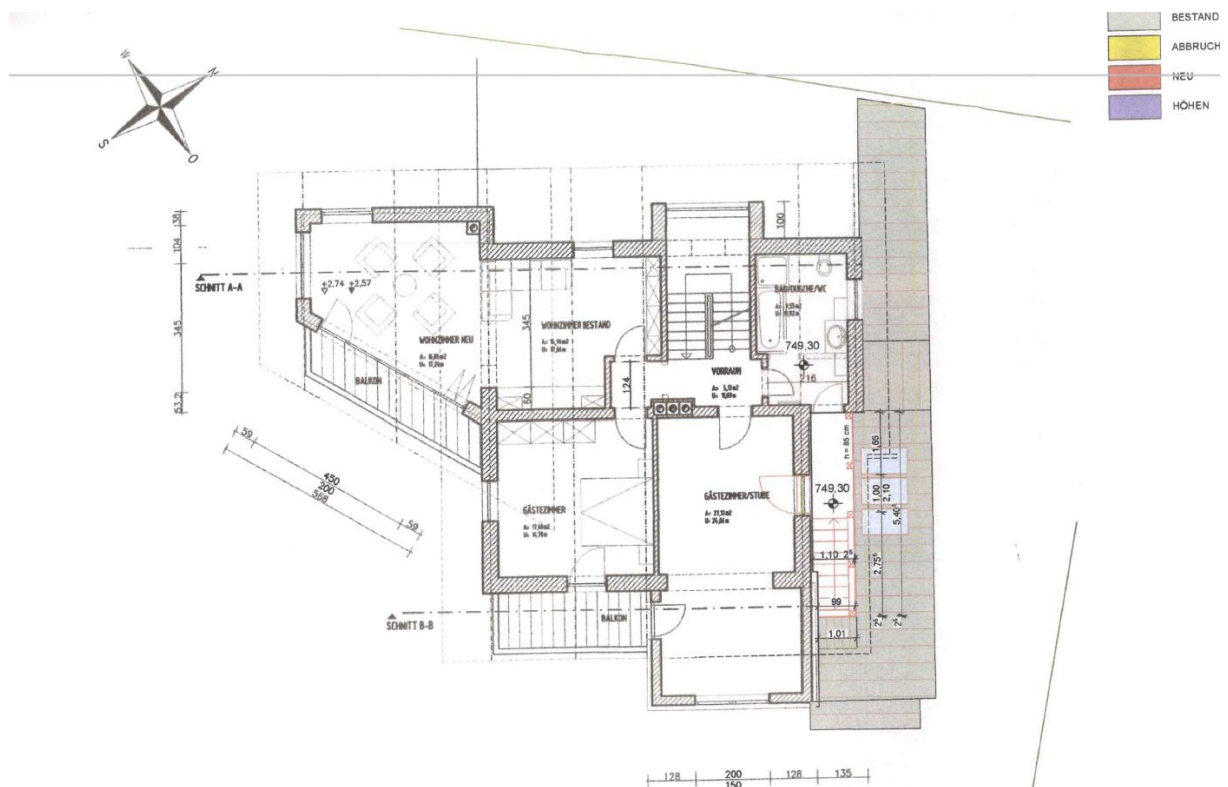
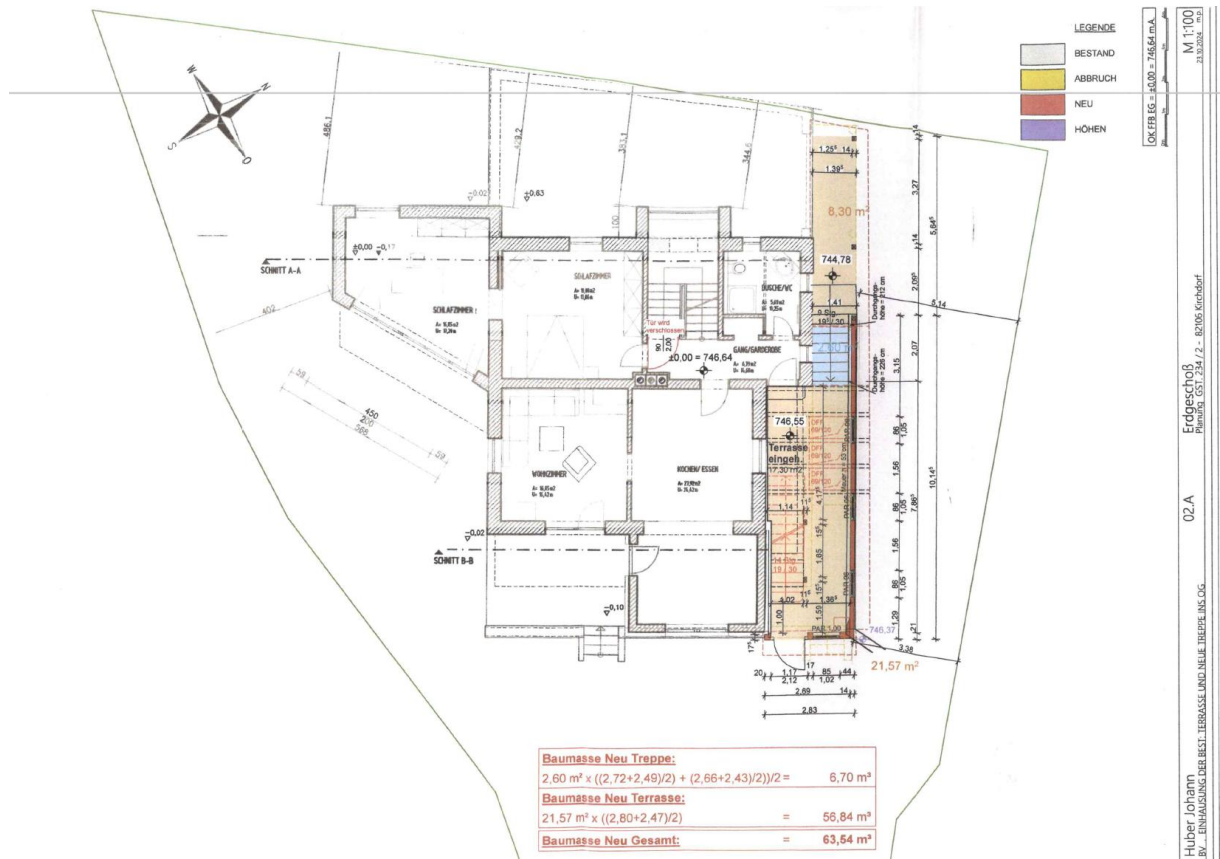


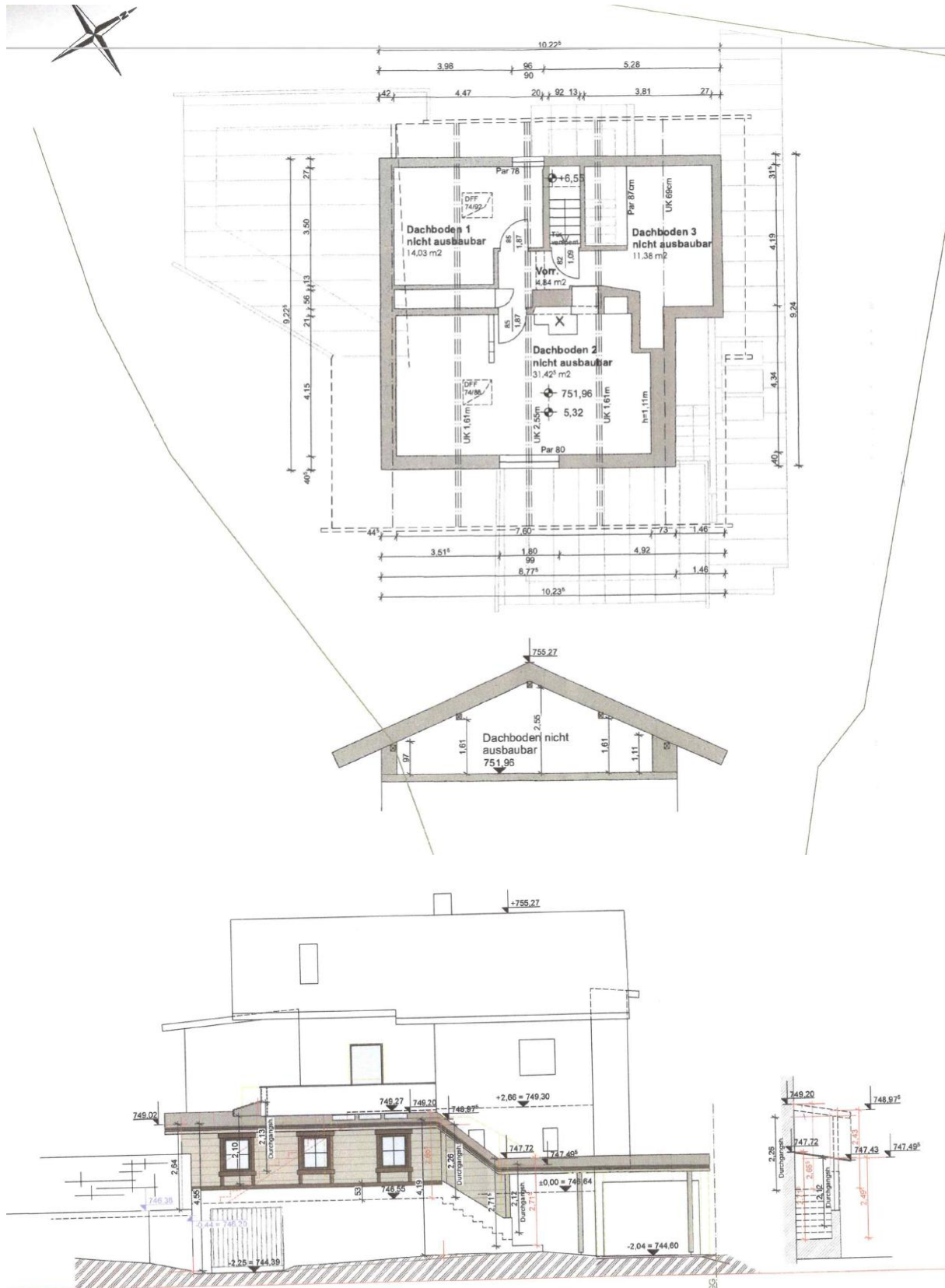
BAUWERBER: Huber Johann
Schwendter Straße 55
A-6382 Kirchdorf

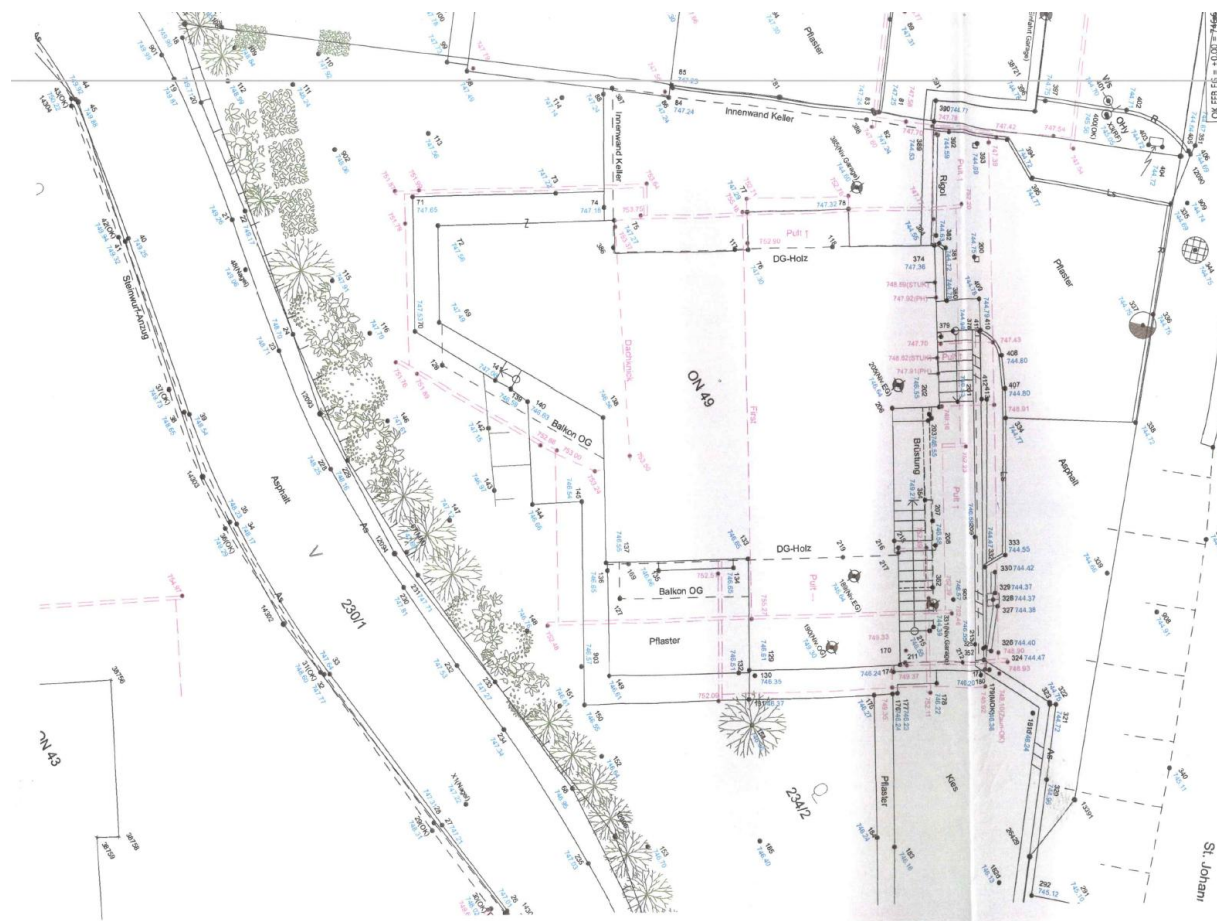
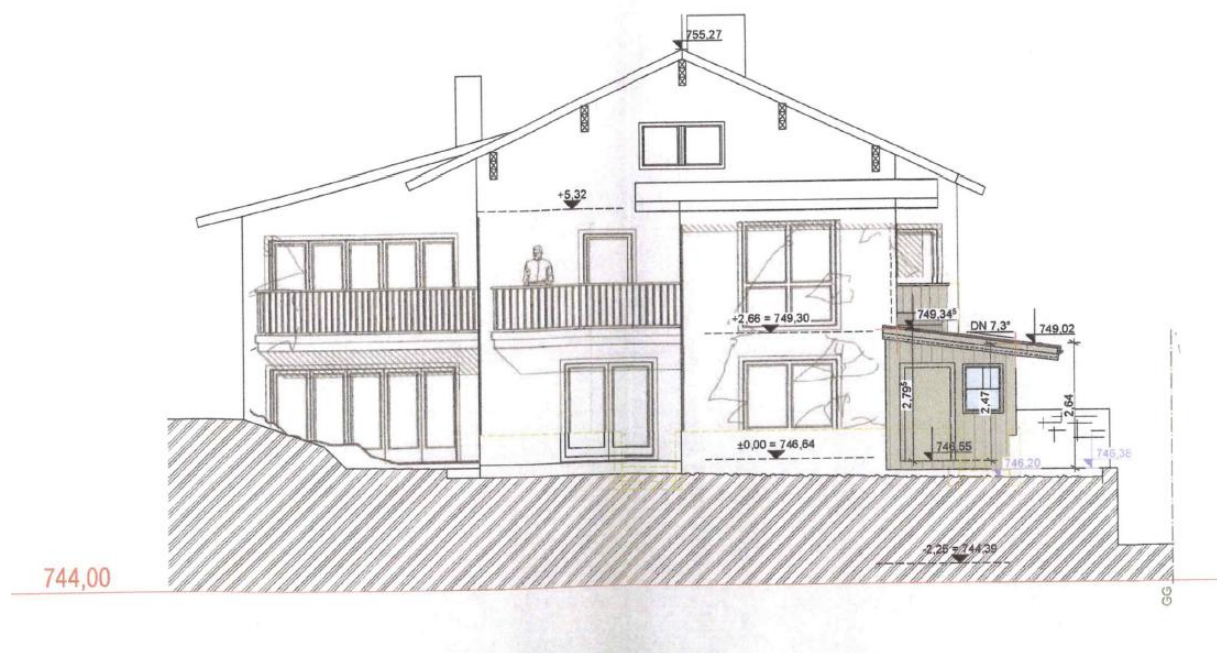
EIGENTÜMER: Huber Johann
Schwendter Straße 55
A-6382 Kirchdorf

BAUPLATZ: Gp.: 234 / 2
KG: 82106 Kirchdorf
A-6382 Kirchdorf, Schwendter Straße 49
Erpfendorf









10. Bau- und Erhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Besichtigung kann das Gebäude mit Ausnahme der Leitungen als umfassend saniert bezeichnet werden. Der E-Verteilerkasten ist noch mit alten Schmelzsicherungen ausgestattet. Das gesamte KG ist bis auf die Bodenbeläge noch überwiegend im unsanierten Zustand. Der Ölbrenner ist von 1996 und kommt somit ans Ende seiner Restnutzungsdauer. Einige Teile des Hauses sind nicht von einer Baugenehmigung umfasst wie die Bestandsgarage im KG, die ausgebauten Räume im DG und die Erweiterung des Balkons.

Der gSV kann diesbezüglich auf Grund der kurzen Besichtigungsdauer ausdrücklich keine Garantie für die Vollständigkeit dieser Aufzählung abgeben.

11. Mängel und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen

Keine groben baulichen Mängel ersichtlich während des Lokalaugenscheins am 6.8.26 zwischen 9:00 und 10:00.

12. Energieausweis

Nicht vorhanden.

13. Freizeitwohnsitz

Nicht vorhanden.

C) BEWERTUNGSVERFAHEN

1. Mögliche Bewertungsverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. Folgende Verfahren sind zur Ermittlung des Verkehrswertes üblich:

- Beim Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück ausreichend übereinstimmen.
- Das Ertragswertverfahren ist bei Liegenschaften anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht.

- Das Sachwertverfahren kommt bei solchen Liegenschaften in Betracht, bei denen es auf den Ertrag nur unwesentlich ankommt, wo also die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

2. Auswahl des Verfahrens

Die Bodenwerte werden mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens über geeignete Richtwerte ermittelt. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden Wohnhaus das **SACHWERTVERFAHREN** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. **Im vorliegenden Fall, da das Objekt zwar derzeit NICHT vermietet ist (Leerstand zum Zeitpunkt der Besichtigung) aber vorwiegend zur Gewinnerzielung dient, wird das ERTRAGSWERTVERFAHREN als Basis für den Verkehrswert herangezogen. Diesbezüglich werden im Sinne des Prinzips 'highest and best use' 2 separate Wohnungen für die entsprechende Berechnung angenommen.**

3. Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

D) GUTACHTEN

1. Bodenwert

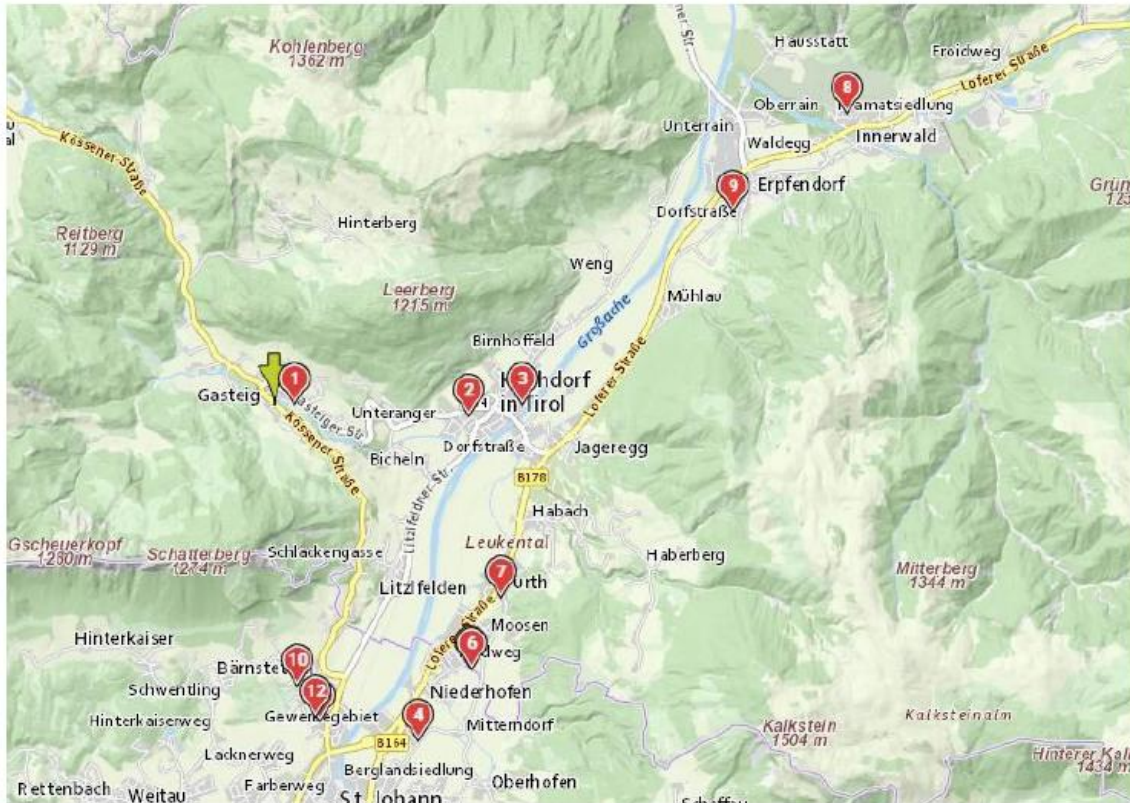
Vergleichswertverfahren Bodenwert:

Herangezogen wurden nur solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Wertbestimmungsmerkmale sind: Preisentwicklung abhängig vom Kaufpreisdatum, Grundstücksgröße, Widmung/Lage, Rechte und Lasten.

Als Vergleichspreis werden folgende Grundstücke herangezogen:



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



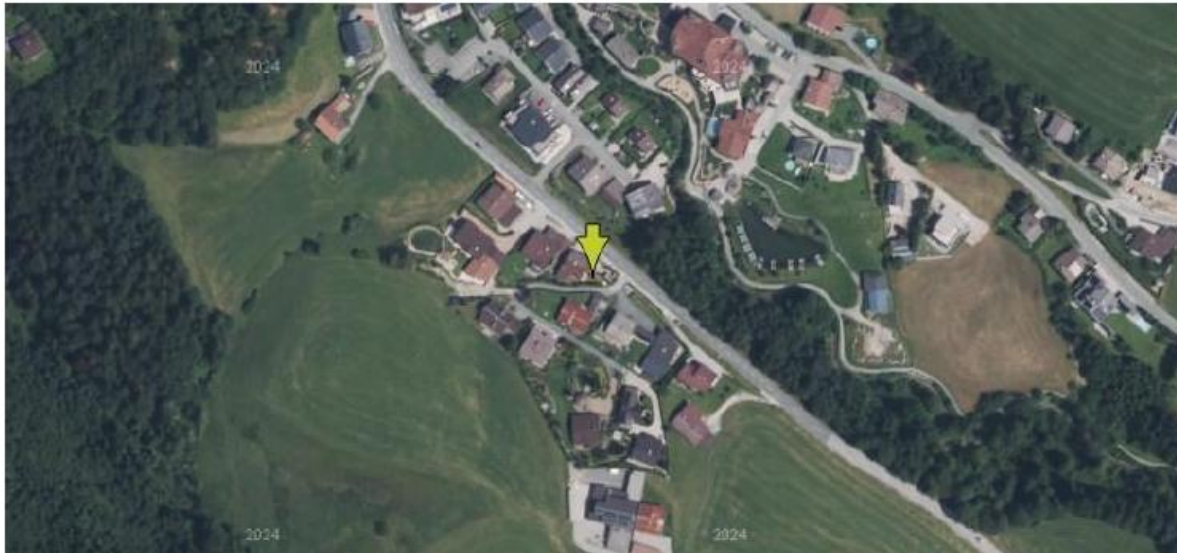
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	1645/2020	07.02.2020	655,00	240,00 €	411,45 € *
2	Bauland	4872/2020	04.08.2020	1.175,00	748,94 €	1.243,59 € *
3	Bauland	1584/2024	01.12.2022	1.859,00	302,00 €	424,24 € *
4	Bauland	3188/2025	14.10.2024	605,00	1.074,38 €	1.288,26 € *
5	Bauland	2287/2026	17.06.2025	666,00	353,97 €	398,21 € *
6	Bauland	438/2025	13.08.2024	720,00	529,85 €	645,22 € *
7	Bauland	3503/2024	07.05.2024	1.051,00	666,03 €	830,72 € *
8	Bauland	3976/2020	13.07.2020	542,00	300,00 €	500,13 € *
9	Bauland	3284/2021	23.04.2021	1.909,18	547,36 €	865,68 € *
10	Bauland	488/2022	25.09.2020	758,00	714,00 €	1.174,39 € *
11	Bauland	6422/2025	05.12.2025	968,00	723,14 €	776,28 € *
12	Bauland	316/2023	23.06.2022	500,00	330,00 €	479,58 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - ABBRUCHSREIFES GEBÄUDE



06.08.2026

Bewertungsstichtag



753,15 €

Wert je m²



11,00 %

Valorisierungsfaktor

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	12
Gewählte Vergleichswerte	12
Arith. Mittel	753,15 €
Standardabweichung	333,71 €
Variationskoeffizient	44,31 %
95%-Konfidenzintervall	564,33 € - 941,96 €
Stichtag	06.08.2026

Berechnung der Valorisierung über den offiziellen Immobilien-Preisspiegel:

Übersicht Grundstücke Wohnbau - Kitzbühel							
Quelle: Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich							
Betrachtungszeitraum in Jahren:				10			
normale Wohnlage			gute Wohnlage			sehr gute Wohnlage	
Jahr	Wert €/m²		Jahr	Wert €/m²		Jahr	Wert €/m²
2016	368,80		2016	512,00		2016	912,50
2018	383,70		2018	602,90		2018	1017,50
2019	388,03		2019	659,65		2019	1049,33
2020	422,67		2020	716,33		2020	1152,25
2021	452,06		2021	723,78		2021	1209,58
2022	553,27		2022	832,95		2022	1435,72
2024	604,12		2024	1002,73		2024	1695,14
2025	665,92		2025	1103,6		2025	1957,3
2026	658,75		2026	1148,95		2026	2003,57
	%			%			%
gesamt	78,62			124,40			119,57
pro Jahr	7,86			12,44			11,96
Durchschnitt		10,7531153 %					

Der gSV setzt durch die aktuelle Marktsituation und -entwicklung im Hinblick auf die **Lage und Widmung** eine Indexierung **von 11%** an.

Dazu im Vergleich der Immo-Preisspiegel für gewidmete Wohnbau- Grundstücke:

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²)									
Wohnlage	€/m²								
	Imst			Innsbruck (Land)			Innsbruck (Stadt)		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	178,96	188,87	5,54	321,30	324,15	0,89	774,62	766,10	-1,10
normal	260,84	278,33	6,71	624,53	635,52	1,76	992,00	976,51	-1,56
gut	379,86	383,20	0,88	989,82	994,27	0,45	1 362,86	1 358,12	-0,35
sehr gut	608,56	621,78	2,17	1 334,31	1 342,20	0,59	1 850,86	1 865,73	0,80

Wohnlage	€/m²								
	Kitzbühel			Kufstein			Landeck		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	337,30	316,26	-6,24	305,37	328,92	7,71	218,68	230,06	5,20
normal	665,92	658,75	-1,08	459,11	478,67	4,26	338,33	323,24	-4,46
gut	1 103,60	1 148,95	4,11	662,43	675,16	1,92	410,63	411,88	0,30
sehr gut	1 957,30	2 003,57	2,36	947,36	976,29	3,05	592,48	594,64	0,36

Die gegenständliche Lage wird im bezirksweiten Vergleich als ´normal´ eingeschätzt.

Bodenwertkalkulation		
GST Nr	234/2	
Widmung	Wohngebiet	Freiland
Entwicklung/Zustand	bebaut mit Wohnhaus	bebaut mit Stützmauer
Teilflächen lt. Widmungsbestätigung	592	12
Preis pro m² lt. Vergleichswertberechnung	753,15	100,00
Angenommener Wert des SV	677,84	100,00
Abschlag wg. Grundstücksform/Neigung	-5%	0%
Abschlag wg. dezentraler Lage/Besonnung	-5%	0%
Zu-/Abschlag sonstige		
Bodenwert	€ 401 278,32	€ 1 200,00
Bodenwert gesamt	€ 402 478,32	

2. Sachwertverfahren

a. Wertminderung wegen Alters

Ermittlung des Alters und der üblichen Gesamtnutzungsdauer:

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hingegen ist abhängig von den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohner: Grundrisslösung, Geschosshöhen, moderne Anforderungen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer GND berücksichtigt die technische und die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorgabe GND: 60-80 Jahre

b. Herstellungskosten

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu –10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Somit errechnet sich der Bauwert/Zeitwert des Gebäudes zum Stichtag:

Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung und Parafizierung (Fachgebiete 94.10egs, 94.15, 94.17 und 94.70)
A-6322 Kirchbichl, Fichtenweg 4



IMMO
consulting



Bauwert STICHTAG/JAHR: 06.08.2026							
Herstellungswert (Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer)							
Etage	Bezeichnung	Nutzung	Fläche ca. (m²)	Basiswert in €/m²		Summe	Gesamt
KG	Keller		58,00	€ 1 400,00		RH 1,80m	€ 81 200,00
EG	Garage Zubau		36,00	€ 1 900,00			€ 13 000,00
EG	Garage Altbau		24,00	€ 1 200,00		RH 1,80m, keine Gen.	€ 28 800,00
EG	Vorplatz		100,00	€ 100,00			€ 10 000,00
EG	Terrasse		43,00	€ 170,00			€ 7 310,00
EG	Vordachbereich		8,30	€ 250,00			€ 2 075,00
EG	Wohnfläche		92,18	€ 3 500,00			€ 322 630,00
OG	Wohnfläche		92,33	€ 3 500,00			€ 323 155,00
EG	Vorraum Zubau		17,30	€ 1 300,00			€ 22 490,00
DG	Lagerfläche/Zi		50,29	€ 1 300,00		keine gen. Wohnfläche	€ 65 377,00
DG	Dachboden		11,38	€ 700,00		Mansarde, niedrige RH	€ 7 966,00
OG	Balkone gesamt		25,10	€ 1 100,00			€ 27 610,00
Neubauwert							€ 911 613,00
Kürzung durch nicht vollendeten Baufortschritt							
abzüglich			€/m² Wohnfläche				
Gekürzter Herstellungswert							
Wertminderung durch Schäden / Mängel / aufgestauter Reparaturbedarf							
Laut Beschreibung		pauschal					
Gek. Herstellungswert							
Sonderposition							nein
Gebäudesachwert							
Wertminderung wegen Alters (in % vom gekürzten Herstellungswert)							
Einzelne Gebäudeteile:		Original Baujahr 1955		Umfassende Sanierung + An/Zubau 2005			
	Garage Zubau 1991		Einfriedung 2011		Wasseranschluß 2025		
	Neubauwert	Alter	gew ND	fiktives Alter*	lin. Wertminderung (%)		
		zum ST		zum STICHTAG			
Keller + GA	€ 110 000,00	69	80	61	76%	€ 26 125,00	
Garage Zubau	€ 13 000,00	34	60	35	58%	€ 5 416,67	
Vorpl+Terr	€ 17 310,00	2	40	4	10%	€ 15 579,00	
Wohnfl.EG	€ 322 630,00	20	80	33	41%	€ 189 545,13	
Wohnfl.OG	€ 323 155,00	20	80	33	41%	€ 189 853,56	
VR, Überd.	€ 24 565,00	20	50	33	66%	€ 8 352,10	
Flächen DG	€ 73 343,00	69	80	45	56%	€ 32 087,56	
Balkone	€ 27 610,00	20	60	32	53%	€ 12 884,67	
* zum jeweiligen Bewertungszeitpunkt							
Sachwert Gebäude zum Stichtag							€ 466 959,02
Besondere Wertminderung in %							
Verlorener Bauaufwand		JA				5%	
BAU W E R T							€ 443 611,07

Geschätzter Restnutzungsdauer des gesamten Wohnhauses durch die durchgeführten Sanierungen: 51 Jahre

Verlorener Bauaufwand:

Bei Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes wird eine Überlegung zu Grunde gelegt, bei welcher spezielle bauliche Bedürfnisse und Ausführungen des zu bewertenden Objektes im Falle einer Nach- oder Drittverwendung bzw. bei Veräußerung an einen neuen Nutzer für dessen Anwendung nicht optimal sind bzw. erneut bauliche Adaptierungen hervorrufen kann.

Stichtag der Bewertung:	06.08.2026	
WOHNHAUS HUBER Johann		
Kirchdorf, Schwendter Str. 49		Anteile
Bodenwert gesamt	€ 401 278,32	46,52%
Bauwert Gebäude	€ 443 611,07	53,48%
Außenanlagen + Einfriedung / Zeitwert	€ 17 744,44	
SACHWERT	€ 862 633,83	100,00%

3. Ertragswertverfahren

Der vormals bis 30.11.2025 abgeschlossene Mietvertrag betraf das ganze Gebäude – zum Stichtag liegt keine Vermietung vor - LEERSTAND – lt. ET liegen keine neuen abgeschlossenen Mietverträge vor.

Es wird vom gSV ein fiktiver / marktorientierter Mietzins angenommen.

Immo-PS 2026 der WKÖ – folgende bezirksweiten Durchschnittswerte:

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

Kitzbühel												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	9,14	9,40	2,84	8,37	8,56	2,27	10,15	10,16	0,10	9,54	9,65	1,15
normal	10,39	10,77	3,66	9,57	10,00	4,49	11,37	11,65	2,46	10,37	10,70	3,18
gut	12,32	12,57	2,03	11,27	11,63	3,19	13,15	13,36	1,60	12,78	13,17	3,05
sehr gut	14,12	15,05	6,59	13,14	14,04	6,85	17,67	18,28	3,45	16,28	16,90	3,81

Kufstein												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	9,51	9,63	1,26	8,94	9,00	0,67	10,64	10,68	0,38	9,73	9,82	0,92
normal	11,49	11,63	1,22	10,43	10,50	0,67	13,00	13,41	3,15	11,99	12,38	3,25
gut	12,69	12,87	1,42	11,31	11,65	3,01	14,36	14,72	2,51	13,23	13,69	3,48
sehr gut	14,04	14,13	0,64	12,04	12,66	5,15	16,18	16,29	0,68	14,70	14,94	1,63

Landeck												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	7,25	7,58	4,55	6,77	7,06	4,28	8,14	8,39	3,07	7,90	8,05	1,90
normal	7,80	8,08	3,59	7,38	7,72	4,61	8,36	8,72	4,31	7,86	7,95	1,15
gut	8,50	8,77	3,18	8,24	8,54	3,64	9,28	9,59	3,34	8,88	8,83	-0,56
sehr gut	9,16	9,58	4,59	8,63	9,00	4,29	10,81	11,65	7,77	10,11	10,62	5,04

Die gegenständliche Lage für eine **Mietwohnung** wird vom gSV hinsichtlich Lage, Besonnung, Ausstattung, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Parkmöglichkeiten etc. als normal bis gut eingeschätzt.

Der gSV setzt folgenden marktorientierten Mietzins an:

12€ pro m²

Kapitalisierungszinssatz:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88 und SV 2021/2, 104 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,0 %	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	2,5 – 4,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %
Geschäftsliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,0 – 6,0 %	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	3,5 – 6,5 %	4,0 – 6,5 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %
Industrielliegenschaft	3,5 – 7,5 %	4,0 – 8,0 %	5,0 – 8,5 %	5,5 – 9,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,0 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Die Lage wird vom gSV in diesem Zusammenhang als gut bis mäßig bewertet.

Annahme Zinssatz: 3%

Weitere relevante Parameter in der Ertragswertkalkulation gemäß aktueller Literatur (siehe Kranewitter, Seite 93f.):

Instandhaltungskosten und Mietausfallswagnis:

Die **jährlichen Instandhaltungskosten** werden daher in % der **Herstellungskosten** berechnet. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustands, dessen Erhaltungszustands sowie dessen Konstruktionsart sind sehr unterschiedliche Sätze anzuwenden:

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5–1,5%
Geschäftshäuser	0,5–1,5%
Bürogebäude	0,5–1,5%
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5–2,0%
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2%

Das Mietausfallwagnis ist stark von der Lage und Nutzungstauglichkeit des Objekts, der Mieterstruktur und -bonität, der Miet- und Betriebskostenhöhe, der Mietvertragsgestaltung sowie der Angebots- und Nachfragekonstellation am Immobilienmarkt abhängig und wird mit einem **Prozentsatz des Jahresrohertrags** berechnet:

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0–5,0%
Büros und Praxen	4,0–8,0%
Gewerblich genutzte Objekte	5,0–10,0%

Annahme Instandhaltungs-Satz: 0,5%

Annahme Mietausfall-Wagnis: 3,5%

Somit errechnet sich folgender Ertragswert:

ERTRAGSWERT					
Erträge p.M.	-	exkl./inkl. MWST	laut Zinsliste / Mietverträge des Auftraggebers		
Bezeichnung	Fläche	Miete pro m ²	Etage	effektiv/fiktiv	Gesamt
EG	92,18	12,00		fiktiv	€ 1 106,16
OG	92,33	12,00		fiktiv	€ 1 107,96
DG/Lagerflächen	61,67	7,00		fiktiv	€ 431,69
Rohertrag pro Monat					€ 2 645,81
Rohertrag pro Jahr					€ 31 749,72
Mietausfall	3,5%	vom Rohertrag			-€ 1 111,24
Instandhaltung	0,50%	von den Neuherstellungskosten			-€ 4 558,07
Reinertrag pro Jahr					€ 26 080,41
Bodenwertverz.	3,00%	vom Bodenwert			€ 12 074,35
Reinertrag bauliche Anlagen					€ 14 006,07
Kapitalisierungszinssatz	3,00%				
Restnutzungsdauer	51 Jahre				
Vervielfältiger	25,95				
Barwertfaktoren für die Kapitalisierung					
Kranewitter					
Ertragswert baulicher Anlagen					€ 363 457,39
zuzüglich Bodenwert					€ 402 478,32
Reparaturbedarf/Mängel/Baufortschritt					€ 0,00
Ertragswert					€ 765 935,71

E) VERKEHRSWERT

Der gefertigte Sachverständige verwendet keine Gewichtung Sachwert zu Ertragswert. Diese Vorgehensweise des Gewichtes gilt im Allgemeinen nicht mehr als neuester Stand der Wissenschaft, ist aber in speziellen Fällen doch als gerechtfertigt anzusehen.

Berechnung allg. Marktanpassung:

Matrix zur Marktanpassung				
			(+ / -)	
	Bezeichnung	Gewichtung (individ. nach Objekt)	Einzelwert	fikt. Gesamtwert
1	Lage	3,00	-5,00	-15,00
2	Ausrichtung Gebäude auf GST	2,00	5,00	10,00
3	Ganzjährige Besonnung	2,00	5,00	10,00
4	Widmung	1,00	5,00	5,00
5	Nutzungsmögl./tour.Nutzung	2,00	0,00	0,00
6	Lärm	3,00	-8,00	-24,00
7	Einsichtigkeit	2,00	0,00	0,00
8	Ausstattung	2,00	0,00	0,00
9	Zustand	1,00	0,00	0,00
10	Infrastruktur	2,00	-15,00	-30,00
11	Parkmöglichkeiten/Zufahrt	2,00	5,00	10,00
12	Abstell- und Lagermöglichkeiten	1,00	5,00	5,00
13	behördl. Genehmigungszustand	2,00	0,00	0,00
Gesamtanpassung [%]			-2,23	

Der Verkehrswert stellt lt. eigener Definition immer einen Preis dar, der von einem durchschnittlichen Käufer zu normalen Marktbedingungen bezahlt werden würde.

Definition Verkehrswert / Marktwert / Kaufpreis (aus Literatur – Kranewitter):

C. Kaufpreis

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und Käufers liegen. Der Verkäufer wird versuchen, den höchstmöglichen Preis zu erzielen, und der Käufer wird bestrebt sein, möglichst wenig für die Liegenschaft zu zahlen. Der Preis ist oft von spekulativen Momenten (Kaufkraft, Geldwert usw) und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

Sehr stark weichen sogenannte Liebhaberpreise vom tatsächlichen Verkehrswert ab.

A. Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem Betrag, 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 der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, Umstände, welche jedoch am Wertermittlungstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, zB muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, Rechnung getragen werden. Rein spekulative Momente sind bei der Wertermittlung allerdings auszuscheiden.

In § 2 Abs 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Abs 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

In der Erläuterung zum Gesetz wird „redlich“ so interpretiert, dass zB betrügerische Veräußerungen oder Schwarzmarkt- bzw Schwarzgeldgeschäfte nicht als Maßstab herangezogen werden dürfen.

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

Anstelle des Begriffs Verkehrswert setzt sich auch in Österreich immer mehr die international gebräuchliche Bezeichnung „Marktwert“ durch.

B. Marktwert

International gibt es unterschiedliche Definitionen des Begriffs Marktwert, die sich jedoch sachlich nicht wesentlich unterscheiden.

Beispielsweise definiert The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) den Marktwert wie folgt:

Der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach angemessenem Vermarktungszeit-

raum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Nachfolgend die Berechnung des Verkehrswertes:

Stichtag der Bewertung:	06.08.2026	
WOHNHAUS HUBER Johann		
Kirchdorf, Schwendter Str. 49		Anteile
Bodenwert gesamt	€ 401 278,32	46,52%
Bauwert Gebäude	€ 443 611,07	53,48%
Außenanlagen + Einfriedung / Zeitwert	€ 17 744,44	
SACHWERT	€ 862 633,83	100,00%
ERTRAGSWERT	€ 765 935,71	
Marktanpassungen (+/-)		-2,20%
<i>Gewichtung Ertragswert zu Sachwert - nein</i>		
Verkehrswert	€ 749 085	
Grundanteil	€ 348 457,96	46,52%
Gebäudeanteil	€ 400 627,17	53,48%



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini

Anlage - Fotodokumentation zum Stichtag

Ing. Mag. (FH) Bernhard Schön-Albertini

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung und Parifizierung (Fachgebiete 94.10egs, 94.15, 94.17 und 94.70)
A-6322 Kirchbichl, Fichtenweg 4



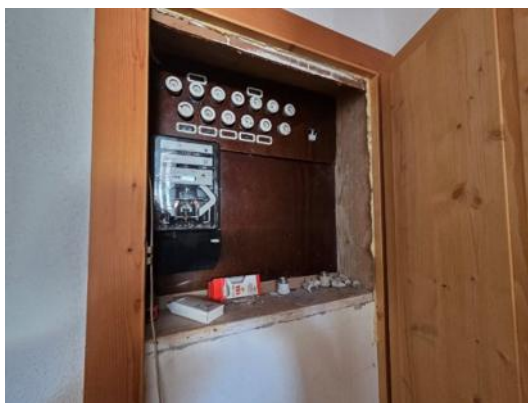
IMMO
consulting



Außenansichten:

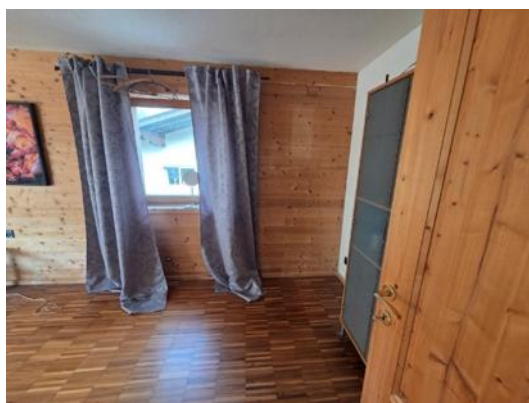


Erdgeschoss:





Obergeschoss:







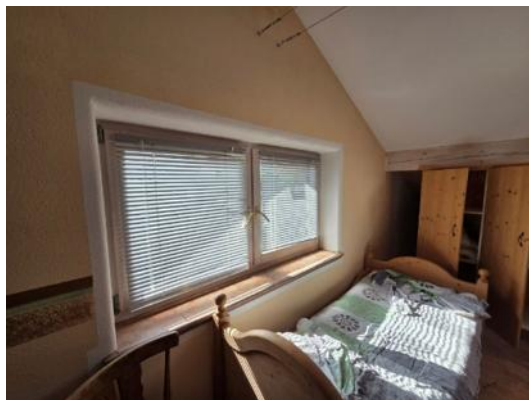


Balkon südwest mit Zugang in den Garten:



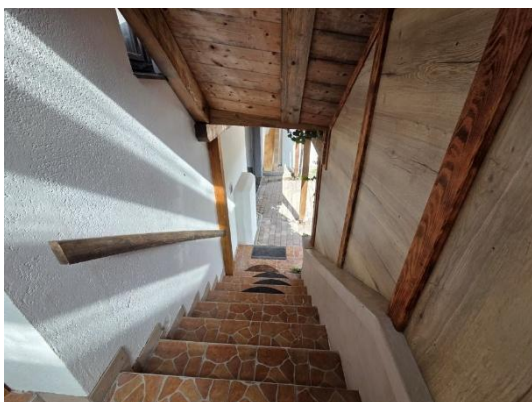
Dachgeschoss:



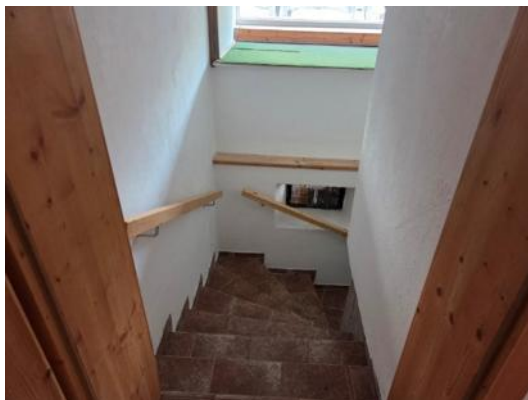


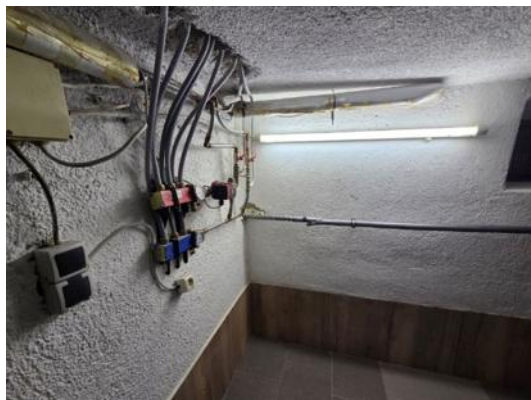
Terrasseneinhausung:





Kellergeschoss:



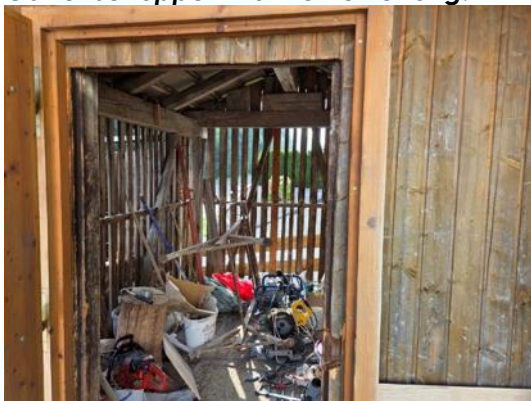




Bestandsgarage:



Gartenschuppen – ohne Bewertung:



Luftbilder:

