
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 13. Januar 2025
Az.: 3 E 3032/24m
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Einheit „Wohnung WB 2 + Garage“¹**
in A-6365 Kirchberg in Tirol, Weinberg 20

Katastralgemeinde:	Kirchberg
Grundstücksnummer:	959/1
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82005
Einlagezahl:	1365
Wohnungseigentum	WEG-Anteile 137/642, BLNr. 7
Eigentümerin:	Katharina Matzka
zum Wertermittlungsstichtag:	27.11.2024 ²

¹ Die betreffende Einheit ist rot umrandet und befindet sich in Haus B / Hausnummer 20 der WEG. Die dazugehörige Garage ist in Haus A / Hausnummer 31 verortet.

² Der Sachverständige wurde am 21.08.2024 mit der Erstellung des Gutachtens für die o.g. Liegenschaft beauftragt. Der Ortstermin fand am 22.10.2024 statt. Am 26.11.2024 und damit nach Abhaltung des Ortstermins ist nach Recherche des unterfertigenden Sachverständigen die Begünstigte des Wohnrechts (vgl. Ausführungen unten) verstorben. Entsprechend der herrschenden Lehre erfolgt im vorliegenden Fall die Festsetzung des Wertermittlungsstichtages auf den Tag nach dem Ableben / Erlöschen des Rechtes. Jedoch wird im Gutachten von den Qualitäten/dem Zustand der Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Ortstermins ausgegangen (Qualitätsstichtag).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Einheit „Wohnung WB 2 + Garage“ zum 27.11.2024 (ohne Zubehör):

853.000,- Euro

(in Worten: achthundertdreißigtausend Euro)

Wert des mit zu bewertenden Zubehörs:

2.600,- Euro

(in Worten: zweitausendsechshundert Euro)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 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 73 Seiten, davon 29 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	15
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	15
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	17
3. Baurechtliche Ausweisung	18
4. (Keine) Freizeitwohnsitzwidmung	20
5. Sonstige rechtliche Angaben	21
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	22
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	22
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	23
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	25
4. Erschließungszustand des Grundstücks	25
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	27
1. Gebäudeeckdaten.....	27
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	28
3. Gebäudezustand.....	31
4. Sonstige Informationen zum Objekt	32
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	34
1. Allgemeines	34
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	35
3. Bodenwertermittlung	36
4. Ableitung des Sachwertes.....	39
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	39
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	39
4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	40
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	41
5. Ableitung des Verkehrswertes	42

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

G. BESONDERE BEMERKUNGEN.....	44
H. ANLAGEN.....	45
Lage im Raum.....	46
Grundbuchauszug	48
Katastralmappenauszug	50
Flächenwidmungsplan	51
Gefahrenzonendarstellung	52
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	55
Verdachtsflächenkataster	57
Leitungsauskunft.....	58
Grundrisse und Ansichten.....	61
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	65
Flächenaufstellung.....	72
Sachwertberechnung.....	73

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeberin:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31 EZ 1365 GB 82005 Kirchberg vertr. G. Kager - Mag. P. Grißmann GmbH Immobilienverwaltung A-6370 Kitzbühel <u>vertreten durch:</u> <i>RA Dr. Hans Christian Lass</i> <i>Museumstraße 21/III</i> <i>A-6020 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	Frau Katharina Matzka Weinberg 20 A-6365 Kirchberg i. T. 137/642 Anteile („Wohnung Top WB 2 + Garage“), hier gelegen in Haus B / Hausnummer 20. Zu der WEG gehört außerdem Haus A / Hausnummer 31, wo sich die zur Wohneinheit dazugehörige Garage befindet.
Auftrag vom:	21. August 2024.
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 (WEG-Anteile der „Wohnung Top WB 2“), die <u>anteiligen</u> Außenanlagen (soweit vorhanden), sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. <u>Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen.</u> 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.
Bewertungstichtag:	Stichtag der Verkehrswertermittlung: 27.11.2024; aufgrund des

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

zwischenzeitlichen Ablebens der Frau Lucy Rozhon wurde ein abweichender Wertermittlungstichtag gewählt.

Tag der Ortsbesichtigung: 22.10.2024.

Wertermittlungsgrundlagen:³

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),

Exekutionsordnung (EO),

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),

Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),

ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,

Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012)

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen 2024 in „Der Sachverständige“ Heft 1/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),

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. 26.11.2024),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 22.10.2024),

Grundbuchauszug EZ 1365 (v. 20.12.2024),

TZ 912/1980 Kaufvertrag Gp. 959/1 (v. 10.08.1979),

TZ 1910/1989 Recht des Gehens und Fahrens (v. 28.08.1989),

TZ 1550/82 Recht des Gehens und Fahrens (v. 15.11.1982),

TZ 210/1982 Nutzwertefestsetzung (v. 24.02.1982),

³ Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

TZ 3327/2010 Schenkungsvertrag, insb. Eigentumsrecht, Wohnrecht, Belastungs- und Veräußerungsverbot (v. 22.06.2010),

Mikrolageplan (tiris online, v. 15.11.2024),

Makrolageplan (tiris online, v. 15.11.2024),

Übersichtskarte (tiris online, v. 17.12.2024),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 17.12.2024),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 17.12.2024),

Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 22.11.2024),

Orthofoto (tiris online, v. 17.12.2024),

HORA-Pass (eHORA, v. 15.11.2024),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 17.12.2024),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 17.12.2024),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 17.12.2024),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 17.12.2024),

Leitungspläne (tinetz / tigas, v. 01.12.2024),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 10/2024),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2024,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Tag der Ortsbesichtigung: 22. Oktober 2024
(Stichtag der Verkehrswertermittlung: 27.11.2024; aufgrund des zwischenzeitlichen Ablebens der Frau Lucy Rozhon wurde ein abweichender Wertermittlungsstichtag gewählt.).

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Katharina Matzka (Eigentümerin),
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Yannick Schmidt, M.A. (Mitarbeiter des SV),
Dauer des Ortstermins: von ca. 09:45 bis ca. 10:15 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.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurden uns von der Gemeinde Kirchberg in Tirol (Mail v. 18.11.2024) mietgeteilt, 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.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

	• Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen. • Aktuell herrschen im Immobilienmarkt allgemein erhöhte Unsicherheiten. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen bzw. nunmehr auch Zinssenkungszyklen kam es zu deutlichen Korrekturen an den Märkten. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	• Gem. Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 07.11.2024) betrug der Stand der Rücklage der gesamten WEG-Anlage Ende 2023 insgesamt rd. 10.334,83 Euro. Ende 2024 beträgt die Rücklage für Haus B / Hausnummer 20 – also für das Objekt, in welchem sich auch die zu bewertende Wohneinheit befindet – ca. 7.193,00 Euro und für Haus A / Hausnummer 31 ca. 2.320,00 Euro. Die Höhe ist in Anbetracht der Größe der Wohnanlage normal. Die Rücklage wird für allfällige Arbeiten am Objekt benötigt und rechtfertigt keinen individuellen Zuschlag zum Verkehrswert. • Auf Nachfrage konnte uns die Hausverwaltung das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung v. 06.05.2024 vorlegen. Bzgl. Reparaturen und Instandhaltungen konnte Folgendes festgehalten werden: ○ Treppengeländer – Absturzsicherung: Das Treppengeländer zu Haus 20 muss erneuert werden, der Aufwand beläuft sich nach Angebot von Fa. Obwaller auf rd. 5.000 Euro (netto). ○ Dachsanierung Haus 31: Die Überprüfung der Spenglerfirma Springensfeld hat ergeben, dass das Dach möglichst zeitnah saniert werden sollte. Erfahrungsgemäß sind Dachsanierungen kostenintensiv und ggf. nicht vollumfänglich durch Rücklagen gedeckt. Eine Schätzung der Hausverwaltungen ergibt eine Summe von ca. 110.000 Euro netto für eine neue Eindeckung inkl. Zimmererarbeiten am Dach. Die Eigentümer des Hauses 20 sind im Rahmen der Anteile der in Haus 31 befindlichen Garagen an der Sanierung beteiligt.

- Sanierung Balkone Haus 31: Der Zustand einiger Holzteile ist desolat, im Zuge der Dachsanierung werden auch Angebote für eine Balkonsanierung und Sanierung der Holzschalung eingeholt. Inwieweit auch die Balkone des Hauses B / Hausnummer 20 (aufgrund des gleichen Baujahres) saniert werden müssen, ergibt sich nicht. Beim OT wurde der Zustand des Balkons der bewertungsgegenständlichen Einheit die in Haus B / Hausnummer 20 gelegen ist bemängelt. Eine mögliche Sanierung ist daher nicht auszuschließen und muss entsprechend bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Ferner wurde bereits am 05.08.2013 im Rahmen der Eigentümerversammlung einstimmig beschlossen, **dass getrennte Rücklagenkonten eingerichtet werden sollen:** „**Beschlussfassung:** Für beide Häuser wird ein gesondertes Rücklagenkonto geführt. **Die Sanierung der Dächer ist somit getrennt abzurechnen.** Die Wohnungseigentümer Haus 20 müssen sich im Verhältnis der Garagenanteile an den Sanierungskosten des Haus 31 beteiligen.“

Insbesondere sollen die Dachsanierungen des Hauses 31 separat von den jeweiligen Eigentümern getragen werden, da die Dachsanierung im Haus 20 schon durchgeführt wurde und hier von den Eigentümern des Hauses 20 getragen wurde. **Somit bleiben bei potenziellen Kosten der Dachsanierung jedoch die Anteile der zu den Wohnungen gehörigen Garagen im Haus 31 für Eigentümer von Haus 20.** Weitergehend wünschen die Eigentümer eine Abkopplung der beiden Häuser, daher wird eine Vereinbarung über einen abweichenden Verteilungsschlüssel angestrebt. Ein Entwurf für eine solche Regelung liegt bereits vor, auch seien die Eigentümer prinzipiell einverstanden.

Gem. Auskunft der HV vom 17.10.2024 ist die Heizleitung, welche die Wärme von Haus A / Hausnummer 31 nach Haus B / Hausnummer 20 führt, defekt. Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen **im Haus eigene Infrarotpaneele (Strom) zu installieren.** Die Installation der Paneele soll jeweils auf eigene Kosten erfolgen. Die Umbauten des Stromnetzes sollen lt. Aussage der HV über die Rücklage finanziert werden. Der Einbau der Paneele und Ausbau der alten Heizkörper muss berücksichtigt werden (weitere Ausführungen unten).

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit sowie vorhandenes Inventar sind in der Vergangenheit durch zwei Wasserschäden in Teilen beschädigt worden. Der Wasserschaden selbst wurde gem. Aussage der Hausverwaltung bereits weitestgehend behoben, **die in der Folge aufgetretenen Schäden sind jedoch noch nicht behoben worden.** So sind die Wände beispielsweise durch Ausblühungen betroffen und Löcher zur Trocknung im Boden wurden nicht repariert. Da es sich hierbei um die **Behebung von vorhandenen Schäden handelt, muss ein gesonderter Wertansatz / Abschlag erfolgen.**

Im Rahmen der Bewertung ist somit festzuhalten, dass sich die anstehende Dachsanierung sowie die Sanierung der Balkone von Haus 31 nur im Rahmen der vorhandenen Anteile der Garagen in Haus 31 wertrelevant auswirken. Dies ergibt sich insb. durch den Beschluss der

Eigentümergeinschaft vom 05.08.2013, aus welchem hervorgeht, dass getrennte Rücklagenkonten insb. in Bezug auf die Sanierung der Dächer zu führen sind. Der Kostenanteil, welcher sich durch die Garagen im Haus A / Hausnummer 31 für die betroffenen Eigentümer des Hauses B / Hausnummer 20 bildet, muss separat mittels Abschlags erfasst werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Erneuerung des Treppengeländers/Absturzsicherung aller Voraussicht nach durch die vorhandenen Rücklagen gedeckt sind. Die (mögliche) Balkonsanierung bzw. die Erneuerung der Heizanlage in Hausnummer 20 / Haus B wirken sich hingegen wertrelevant aus und werden im vorliegenden Gutachten durch einen weiteren Abschlag berücksichtigt. Außerdem sind die vorhandenen Schäden durch Wassereintritt (vgl. oben) noch zu beseitigen und daher ebenfalls wertrelevant.

- Im Zuge der Bewertung erfolgte keine weitere Prüfung und die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine WEG-Sonderthemen (z.B. WEG-Darlehen) bestehen. Eine entsprechende Bestätigung der Hausverwaltung wurde uns per Mail erteilt.⁴ Sollten sich im Zuge einer Erhebung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- Die Hausverwaltung hat uns die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 übermittelt (per Mail am 07.11.2024). Die Betriebskostenabrechnung weist für die bewertungsgegenständliche Wohnung einen Gesamtaufwand i.H.v. insgesamt 10.675,17 Euro (brutto) für das Jahr 2023 auf. Hier sind auch bereits die Verwaltungskosten enthalten, da das Objekt durch die Hausverwaltung Immobilienverwaltung Kager Griesmann betreut wird. Die Betriebskostenabrechnung wird durch die Rezac Hausverwaltung GmbH & Co KG bereitgestellt.
- Im Rahmen des Ortstermins konnten keine weiteren (neben den bereits erwähnten) wesentlichen Auffälligkeiten festgestellt werden, die höhere Instandhaltungskosten oder Abschläge für Bauschäden etc. bedingen würden. Die hier im Rahmen der vorliegenden Bewertung veranschlagten kalkulatorischen Instandhaltungskosten (vgl. unter 4.3 Bewirtschaftungskosten) bewegen sich in einer üblichen Bandbreite für Objekte der gegenständlichen Baujahresaltersklasse und Nutzungsart.
- Wir gehen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend der uns vorliegenden Auskünfte, Informationen und Unterlagen davon aus, dass der bestehende Sanierungsstau i.S.d. Daches und der Balkone von Haus A / Hausnummer 31 für die bewertungsgegenständliche Einheit Kosten verursachen werden. Die (mögliche) Balkonsanierung, die Erneuerung der Heizanlage und die Reparation der Schäden durch den Wassereintritt wirken sich ebenfalls wertrelevant aus. Übriger Sanierungsstau (insb. das Treppengeländer) sollte durch die gebildeten Rücklagen bzw. weitere laufende Einzahlungen beseitigt werden können.
- Sollten sich im Zuge einer Detailprüfung (durch Bausachverständige etc.) andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden

⁴ Auf Nachfrage des SV-Büros v. 30.09.2024 und Antwort der HV v. 17.10.2024 bestehen keine nicht erwähnten Besonderheiten, insb. keine WEG-Darlehen.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

- Umfang der Besichtigung:
- Gebäude von außen,
 - Eingangsbereich der Wohnung,
 - Gesamte bewertungsgegenständliche Wohneinheit,
 - Garagenstellplatz,
 - 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 1365, KG 82005 vom 20.12.2024 bestehen im C-Lastenblatt folgende wertrelevante Eintragungen:

- 1) Lfd. Nr. 9 TZ 3327/2010: **Wohnungsrecht** gem. Pkt VIII Schenkungsvertrag 2010-06-22 für Rozhon Lucy (1929-03-18).
- 2) Lfd. Nr. 10 TZ 3327/2010: **Belastungs- und Veräußerungsverbot** gem. Pkt X Schenkungsvertrag 2010-06-22 für Rozhon Lucy (1929-03-18).

Diese beiden Eintragungen gehen auf den Schenkungsvertrag TZ 3327/2010 zurück, durch den die frühere Eigentümerin, Frau Lucy Rozhon, ihrer Enkeltochter, Frau Katharina Matzka, den Anteil 7 (137/642 Anteile), der untrennbar mit der Wohnung WB 2 in EZ 1365 im Grundbuch 82005 Kirchberg i. T. verbunden ist, schenkte.

Gem. Punkt VIII räumt die Geschenknehmerin (Frau Katharina Matzka / Verpflichtete Partei) der Geschenkgeberin (Frau Lucy Rozhon) das „Wohnrecht“ ein: „Die Geschenkgeberin behält sich am Schenkungsgegenstand, somit an den 137/642 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an WB2 in EZ 1365 Grundbuch 82005 Kirchberg in Tirol, das lebenslängliche Wohnrecht zurück. (...)

*Mehrere Nachfragen bei der Verpflichteten (Mail v. 22.11.2024 und 02.12.2024) blieben trotz der Verpflichtung zur Mitwirkung der Verpflichteten (vgl. § 140 II EO) unbeantwortet; eigens angestellte Recherchen ergaben, dass die **Begünstigte am 26.11.2024 verstorben ist** (vgl. Traueranzeige „Trauerhilfe.at“).*

Nach der einschlägigen Literatur handelt es sich bei einem lebenslangen Wohnrecht um ein höchstpersönliches Recht, das untrennbar an die Person der Berechtigten gebunden ist. Der Umfang des Rechts besteht darin, dass die Berechtigte die betroffene Wohnung nutzen darf, ohne dass eine Übertragung dieses Rechts auf Dritte (Ersther) möglich ist. Es erlischt mit dem Tod des/der Verpflichteten und ist weder übertragbar noch vererblich.

Aufgrund des zwischenzeitlichen Ablebens der Begünstigten ist das Wohnrecht somit erloschen. Somit ergibt sich für das o.g. Wohnrecht keine in Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz.

Ferner wurde unter Punkt X des o.g. Vertrages ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für die Geschenkgeberin eingeräumt.

Das o.g. Belastungs- und Veräußerungsverbot steht einer bestimmten Person (bzw. mehreren Personen) zu und stellt damit nach herrschender Lehre (vgl. u.a. Reithofer/Stocker in Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage sowie Roth) ein persönliches Recht / eine persönliche Dienstbarkeit dar. Es erlischt mit dem Tod sowohl des/der Berechtigten also auch des/der Verpflichteten und ist weder übertragbar noch vererblich.

Vgl. hierzu auch Urteil des OGH Geschäftszahl 2 Ob 598/92: „Das Belastungs- und Veräußerungsverbot verpflichtet den Belasteten lediglich zur Unterlassung einer Verfügung über die Sache durch Belastung oder Veräußerung; es erlischt mit dem Tod des Berechtigten oder der Veräußerung der Sache (Spielbühler in Rummel ABGB2 Rz 15 zu § 364 c; Koziol-Welser9 II, 48; SZ 61/11). Es stellt aber als solches kein Vermögensobjekt dar (Klang in Klang2 II, 184), sondern ist ein höchstpersönliches und nicht verwertbares Recht (SZ 17/156).

Aufgrund des zwischenzeitlichen Ablebens der Begünstigten ist das Belastungs- und Veräußerungsverbot somit erloschen. Somit ergibt sich für das o.g. Belastungs- und Veräußerungsverbot keine in Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz.

Es ist anzumerken, dass das Ableben der Geschenkgeberin vor dem Wertermittlungstichtag erfolgte, jedoch nach dem Qualitätsstichtag (Ortstermin).

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 1365, KG 82005 vom 20.12.2024 bestehen im A2-Blatt folgende wertrelevante Eintragungen:

1) Lfd. Nr. 1a TZ 912/1980 **Miteigentumsrecht zu 3/12 Anteilen an EZ 1364**

Hierbei handelt es sich um ein Miteigentumsrecht welches sich aus dem Grundstückskaufvertrag v. 10.08.1979 für das Grundstück 959/5 ergibt. Das Grundstück, welches im Norden an das Grundstück 959/1 angrenzt, dient der allgemeinen infrastrukturellen Erschließung von Grundstück 959/1 und gilt für die Rechtsnachfolger der „Leitner Wohnungseigentum Gesellschaft m.b.H.“, also der heutigen WEG.

Diese Eintragung dient der Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Da es sich bei Gst. 959/5 um eine für die Zuwegung zwingend notwendige Infrastruktur handelt, eine anderweitige Nutzung auszuschließen ist und dem vorhandenen (geringen) Anteilswert substantielle Erhaltungsverpflichtungen gegenüberstehen, erfolgt kein gesonderter Wertausweis.

2) Lfd. Nr. 2a TZ 1910/1989 **Recht des Gehens und Fahrens** auf Gst 958/4 in EZ 421 und Gst 959/4 in EZ 1233.

Hierbei handelt es sich um ein Geh- und Fahrrecht auf den östlich benachbarten Grundstücken 958/4 und 959/4. Gem. dem der Eintragung zugrunde liegenden Dienstbarkeitsvereinbarung v. 28.08.1989 erfolgt die Einräumung „... zum Zweck der Verbindung der gemeinsamen Wohnungseigentumsanlage mit dem öffentlichen Wegenetz“.

Diese Eintragung dient der Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und stellt somit keine gesonderte Wertrelevanz dar.

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. Leitungsplan der Gemeinde Kirchberg in Tirol vom 11.12.2024 verläuft eine Wasserleitung ausgehend vom nördlichen Nachbargrundstück 959/5 in südlicher Richtung und erschließt die beiden Gebäude Hausnummer 31 und 20. Weiterhin verlaufen Leitungen an der südlichen Grundstücksgrenze u.a. eine Wasserleitung bzw. Regenwasserkanal (siehe Leitungsplan in der Anlage). Die Leitungen dienen der eigenen Erschließung und stellen keine gesonderte Wertrelevanz dar. Die Leitungen an der Grundstücksgrenze schränken die Bebaubarkeit nicht ein und stellen daher ebenfalls keine gesonderte Wertrelevanz dar.

Gem. Leitungsplan der TINETZ-Tiroler Netze GmbH vom 01.12.2024 befinden sich im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Einbauten (Leitungen und Verteilerkasten) die der eigenen Erschließung/Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dienen.

Die TIGAS-Erdgas Tirol GmbH (Gas-Leitung) zeigt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Gas-Niederdruckleitung, welche von Norden kommend im Haus Nummer 31 endet. Außerdem verläuft eine Leitung östlich am Haus Nummer 31 vorbei Richtung Süden (v. 01.12.2024). Die Leitungen dienen der eigenen Erschließung und stellen keine gesonderte Wertrelevanz dar.

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 Einheit in keiner Weise ein.

Sonstiges:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte 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. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014 sowie Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte (erwartungsgemäß) kein Energieausweis entnommen werden und wurde uns auch kein Energieausweis vorgelegt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit nicht vorgelegt. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Erfahrungswerten ausgegangen.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt umfassend ertüchtigt werden müsste.

Denkmalschutz:

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

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kirchberg i.T. bei Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 18.11.2019) eine Flächenwidmung als „Tourismusgebiet“ (§ 40 IV TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Tourismusgebiet (§ 40 IV TROG) oder „Freiland“ (§ 41 TROG) gewidmet. Weiter östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind ferner als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) gewidmete Fläche vorhanden.

Im Bereich eines Tourismusgebietes dürfen neben den im (gemischten) Wohngebiet (§ 38 II TROG) zulässigen Gebäuden nach Wortlaut des TROG unter bestimmten Bedingungen auch „...für dem Tourismus dienende Betriebe und Einrichtungen errichtet werden.“. Hierunter sind exemplarisch Hotelbauten und andere Betriebe der

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

touristischen Beherbergung anzuführen. Eine (automatische) Widmung als Freizeitwohnsitz von im Tourismusgebiet gelegenen Betrieben oder Objekten geht damit hingegen nicht einher (vgl. Ausführungen unten bzgl. Freizeitwohnsitzwidmung)!

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Nebenstraße „Weinberg“ (teilw. öffentliches Gut, teilw. auf privatem Grund), die Zuwegung wird mittels Geh- und Fahrrecht auf Gst. 958/4 bzw. 959/4 sowie mittels Miteigentumsanteilen an Gst. 959/5 zugunsten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks sichergestellt (vgl. Abschnitt C).

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 18.11.2024) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Gem. den uns vorliegenden Unterlagen geht die Historie der betrachtungsgegenständlichen baulichen Anlagen bis auf das Jahr 1980 zurück. Laut dem uns vorliegenden Baubewilligungsbescheid (v. 11.08.1980, Nummer 131-0/21/80) wurden auf dem zuvor von der Fa. Leitner Wohnungseigentum erworbenen Gp. 595/1 zwei Dreifamilienhäuser errichtet. Für die Häuser wurde am 09.03.1982 eine Benützungsbewilligung ausgesprochen. Im Jahre 1984 wurde eine Ölfeuerungsanlage (9.000 l Lagerung + Warmwasserkessel) genehmigt. Seitdem sind nur kleinere Umbauten erfolgt. Im Jahre 2015 wurde ein Ansuchen zwecks Umbaus und Sanierung der Dachgeschosswohnung bzw. Dachhaut so wie Umbau des Kamins im Haus B / Nummer 20 gestellt. Diese Anfrage wurde genehmigt, sodass von der Antragstellerin im Januar 2016 eine Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde übermittelt wurde.

Ferner ist der Wohnung gem. Nutzwertfestsetzung v. 24.02.1982 eine Garage im benachbarten Haus A (Raum am Südwesteck, Nutzfläche von 15,28 m²) zugeordnet.

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:

- *Lage- und Höhenplan – Verfasser: Atelier für Architektur und Raumgestaltung Kitzbühel (v. 30.10.1979)*
- *Baugesuch und Baubeschreibung (v. 27.03.1980)*
- **Baubewilligungsbescheid** Az. 131-0/21/80 zur Errichtung zweier Dreifamilien-Wohnhäuser auf Gst. 959/1 (v. 11.08.1980)
- *Einreichpläne Gst. 959/1 (Haus A) – Grundriss, Schnitt und Ansichten – Bauherr: Leitner Wohnungseigentum – Planverfasser: Atelier für Architektur und Raumgestaltung Kitzbühel (v. 11.08.1980)*
- *Einreichpläne Gst. 959/1 (Haus B) – Grundriss, Schnitt und Ansichten – Bauherr: Leitner Wohnungseigentum – Planverfasser: Atelier für Architektur und Raumgestaltung Kitzbühel (v. 11.08.1980)*
- *Entscheid über die Berufung der baubehördlichen Bewilligung Az. B 131-0/21/80 wegen Einspruch der Fa. Leitner (Spazierweg an der Nordseite des Grundstücks) – Berufung zurückgewiesen (v. 17.12.1980)*
- *Einspruch zur erteilten Baubewilligung Az. 131-0/21/80 wegen Punkt c) Spazierweg (v. 25.08.1980)*
- *Ersuchen um Bescheid für die Begründung des Wohnungseigentums (v. 14.07.1981)*
- *Wasserrechtliche Bewilligung Az. II-1638/3 (v. 03.11.1981)*
- *Bescheid über die Vorschreibung des Erschließungsbeitrags Az. 941-11 (v. 30.12.1981)*
- *Bescheid über die Wasseranschlussbewilligung und Gebührenvorschreibung Az. 725-0 (v. 30.12.1981)*
- *Bescheid über die Kanalanschlussgebühr Az. 713 (v. 30.12.1981)*
- **Benützungsbewilligung Wohnhäuser** Az. 131-0/21/80 Be (v. 09.03.1982)
- *Befund über Rauchfang – Rohbau – Gebrauchsabnahme im Neubau/Umbau Az. II/629a (v. 08.07.1983)*

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

- *Ansuchen Az. 455/408/48 zur Errichtung und zum Betrieb einer Ölfeuerungsanlage (v. 16.01.1984)*
- *Bewilligungsbescheid Az. 131-6/04 zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage (v. 10.10.1984)*
- *Bescheinigung: Ausweisung als Tourismusgebiet für Gst. 959/5 (v. 03.03.2010)*
- *Auskunft des Ing. Nikolaus Walzl, dass es sich bei WA 2, Weinberg 31 nicht um einen Freizeitwohnsitz handelt (v. 03.03.2010)*
- *Zustimmung zur Bauanzeige Az. 131-9/51-2015 betreffend Sanierungsarbeiten Top 3, Weinberg 20 (v. 14.07.2015)*
- *Verschiedene weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (z. B. Korrespondenz mit Eigentümerververtretungen, Aktennotizen, Kostenaufschlüsselungen, Verhandlungsschrift inkl. Anberaumung, Details zur Bauführung, Details zur Sanierung der Wohnung Top 3, Weinberg 20).*

Abschließende Beurteilung:

Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde uns mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind (Anton Thaler, per Mail v. 18.11.2024). Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird 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.

WEG-rechtliche Genehmigungssituation und bauliche Themen:

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass alle ggf. nötigen WEG-rechtlichen Zustimmungen vorliegen. Auftragsgemäß wurden von unterfertigenden Sachverständigen diesbezüglich keine Nachforschungen angestellt – insbesondere keine weiteren Informationen bei den Eigentümern eingeholt. Sollten sich im Rahmen einer dahingehenden Detailprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

In diesem Kontext ist auf die in der WEG mit Beschluss vom 05.08.2013 geschlossene – jedoch noch nicht verbücherte - Vereinbarung hinzuweisen, **dass fortan getrennte Rücklagekonten zwischen Haus A und B geführt werden sollen.**

4. (Keine) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Einheit „Wohnung WB 2“ in der EZ 1365 und verfügt gemäß Auskunft des Bauamtes Kirchberg i. T. (Mail v. 18.11.2024) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **kann somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.** Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt Wertermittlungssichttag von der Eigentümerin / Verpflichteten selbst und ihrer Familie genutzt.

Das grundbücherlich gesicherte Wohnrecht ist als hinfällig zu erachten (vgl. Ausführungen oben).

Darüber hinaus bestehen auskunftsgemäß keine Bestandsrechte Dritter an der bewertungsgegenständlichen Einheit.

(Keine!) offenen Forderungen:

Auf Anfrage bei der Gemeinde Kirchberg (Mail v. 18.11.2024) 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
(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kirchberg in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 5.320 Einwohner (Stand: 01.01.2024), Bevölkerungswachstum ca. 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr. ⁵
Arbeitslosenquote:	7,2 % (Stand 11/2024) ⁶
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Gemeinde Kirchberg in Tirol liegt im Osten Tirols, im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes. Kirchberg in Tirol liegt auf 832 Metern Seehöhe und ist im Brixental eingebettet. Der Ort hat nach Stand vom 01.01.2024 5.320 Einwohner. Seit 2002 ist das Bevölkerungswachstum leicht positiv, wobei das Wachstum durch Zuzüge begründet ist. Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark touristisch geprägt und profitiert von der Nähe zum Nobelskiort Kitzbühel (6 Kilometer Entfernung). Durch den zweisaisonalen Tourismus ist Kirchberg in Tirol sowohl im Winter als auch im Sommer ein beliebtes Ziel von Touristen. Mit 403 Beherbergungsbetrieben (Winter 2019/20) ist der Tourismussektor der größte Arbeitgeber und somit ein Garant für Wohlstand und Wachstum.⁷ Kirchberg in Tirol liegt verkehrsgünstig mit einer direkten Anbindung an die Bundesstraße B170 (Brixentalstraße). Der neu sanierte Bahnhof (Fertigstellung Q1 2022) sichert auch die Erreichbarkeit per Bahn. Das Kirchberger Skigebiet gehört zu „KitzSki“ und bietet zusammen mit Kitzbühel, Jochberg, Mittersill und Pass Thurn ein weitläufiges Skivergnügen. Durch die Anbindung mit der Bergbahn Skiwelt bietet man die längste Skirunde der Welt an (Mittersill – Going).⁸ Die Gemeinde Kirchberg in Tirol liegt im Osten Tirols, im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes. Kirchberg in Tirol liegt auf 832 Metern Seehöhe und ist im Brixental eingebettet. Der Ort hat mit Stand 2018 (letzte Registerzählung mit Aufteilung nach Haupt- und Nebenwohnsitz) 5.300 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 2.502 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Seit 2002 ist das Bevölkerungswachstum leicht positiv, wobei das Wachstum durch Zuzüge begründet ist. Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark touristisch geprägt und profitiert von der Nähe zum Nobelskiort Kitzbühel (6 Kilometer Entfernung). Durch den zweisaisonalen Tourismus ist Kirchberg in Tirol sowohl im Winter als auch im Sommer ein beliebtes Ziel von Touristen.

⁵ Quelle: Statistik Austria - Online Portal (o.D.), zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

⁶ Quelle: Arbeitsmarktdaten Online (o.D.).

⁷ Quelle: Statistik Austria - Online Portal (o.D.); Gemeinde Kirchberg in Tirol (o.D.), zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

⁸ Quelle: Kitzski.at (o.D.), zuletzt abgerufen am 12.12.2024.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Gemeinde Kirchberg in Tirol vor allem aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Unterzentrum.
Infrastrukturelle Anbindung:	Das Objekt ist durch die Nähe zur Brixentaler Straße gut an den (überregionalen) Verkehr angebunden.
• Dorfzentrum	Das circa 1,25 km entfernte Dorfzentrum befindet sich geradewegs südlich und ist mit dem Pkw in unter 5 Minuten erreichbar.
• Einkaufsmöglichkeiten	Ebenfalls in unter 5 Minuten ist ein MPREIS (< 1 km entfernt) erreichbar, neben dem es in Kirchberg noch ca. fünf andere Supermärkte gibt.
• Autobahnen	Ca. 25 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen (A 12 bzw. Inntal Autobahn, Auffahrt Wörgl Ost).
• Flughäfen	Flughafen Innsbruck: ca. 90 km entfernt (rd. 1,25 Std. Fahrtzeit), Flughafen Salzburg: ca. 80 km entfernt (rd. 1,5 Std. Fahrtzeit), Flughafen München: ca. 165 km entfernt (rd. 2 Std. Fahrtzeit).
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahn: Bahnhof Kirchberg in Tirol in ca. 1 km Entfernung. Direktverbindung u.a. nach Salzburg und Innsbruck. Bus: Haltestelle, ca. 15 Gehminuten.
• Einstufung der nutzungsbezogenen Standortqualität:	Die bewertungsgegenständliche WEG-Einheit befindet sich in einem Objekt am Ortsrand von Kirchberg in Tirol. Die Wohnlage ist somit als „gut“ zu bezeichnen. Neben der Nähe zur Natur, bietet der (Wohn-)Standort eine gute Anbindung zur Beschaffung von Gütern des täglichen Bedarfs. Kirchberg in Tirol ist dem Kitzbüheler Skigebiet „KitzSki“ zugehörig. Fußläufig (ca. 20 min) von der Liegenschaft liegt der Übungslift „Schatzerlift“ sowie etwas weiter die Talstation „Maierlbahn“ bzw. „Fleckalmbahn“. ⁹ Während erstere nur eine (kleine) Abfahrt bietet, stellen letztere die eigentlichen Einstiege in das Skigebiet dar. Weiterhin sind in Kirchberg selbst zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (bspw. Supermärkte, Cafés, Friseure, Bäcker etc.) sowie Hotels vorhanden.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Lage und nutzungsbezogene Standortqualität:	Das Objekt liegt im Nahebereich des Dorfzentrums von Kirchberg und ist durch die circa 0,5 km entfernte „Brixentaler Straße“ gut an den örtlichen Verkehr angebunden. Die umliegenden Dörfer und Städte sind demnach gut zu erreichen.
---	--

⁹ KitzSki (2023): KitzSki Karte. Abrufbar unter <https://map.kitzski.at/de/winter/b2-maierlbahn.html>.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Eine Lärmbelastung durch die „Brixentaler Straße“ konnte beim OT nur im geringen Umfang festgestellt werden. Die Straße „Weinberg“ ist vergleichsweise wenig befahren und somit für eine Wohnlage sehr gut geeignet.

In Kirchberg in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- eine Volksschule sowie eine Mittelschule,
- einen Kindergarten,
- Bäcker, allgemeiner Nahversorger und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs (Friseur, Restaurants),
- Spiel- und Sportplätze (Tennis, Fußball usw.), sowie
- eine Bade- und Freizeitanlage (arena365).

Gefahrenzonenbetrachtung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfrage bei „HORA“ im Bereich einer **HQ-30 bzw. HQ-100 Zone** (Gefahrenzone 30 bzw. 100-jährliches Hochwasser). Gem. Tiris Auszug befinden sich im westlichen Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine **rote** bzw. weiter östlich eine **gelbe Wildbachgefahrenzone**. Dieses **gesteigerte Hochwasserrisiko** ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung (bei der Herleitung des Bodenwertes) entsprechend als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen.

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

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine **hohe Hagelgefährdung**. Gem. „HORA“ weist das Gebiet bei einer max. Hagelkorngroße 30-jährlich eine Gefährdung von $> 4 \text{ cm} - \leq 5 \text{ cm}$ auf (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von $4,7 \text{ kN/m}^2$ 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 (insb. HQ-30) aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung:

Überwiegend Wohngebäude.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Entsprechend der Lage sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine erhöhten verkehrstypische Lärm- und

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Abgasbelastungen / Immissionen zu erwarten.

Im Rahmen des Ortstermins als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage:

Hanglage.

Grundstücksausrichtung
(Himmelsrichtung):

Keine klare Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage:

Die bewertungsgegenständliche Einheit ist nach Südwesten hin 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.	Katastralge- meinde	Grundstücks- nummer	Fläche/ m ²
Kitzbühel	82005	1365	7	Kirchberg	959/1	1.604,00

Summe der Teilflächen:

1.604,00

1.604,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WEG-Anteil:

Wohnung Top WB 2 + Garage:

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):¹⁰

137/642 Anteile; somit rechnerisch ca. **342,29 m²**

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

Hinweis: Die Eigentümergemeinschaft der EZ 1365, Gst. 959/1 hält zu 3/12 Miteigentumsrecht an EZ 1364, Gst. 959/5. Dies betrifft eine asphaltierte Straße am nördlichen Rand des Grundstücks Gst. 959/1.

Grundstückszuschnitt:

Kein klarer Zuschnitt erkennbar. Durch besonderen Zuschnitt teilweise stark in Nutzung eingeschränkt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:

Bauland.

Widmung:

Tourismusgebiet (§ 40 IV TROG).

Straßenart und -ausbau:

Zuwegung ausgehend über Wegerecht an östlich angrenzendes Gst. 958/4 und 959/4 bzw. grundbücherlich gesicherten

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

	Miteigentumsanteil an nördlichen Gst. 959/5.
	Die Straße befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem weitgehend guten Zustand.
Höhenlage zur Straße:	Auf Anhöhe gelegen.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung, • Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem, • Anschluss an das Gasnetz der Tigas (nur Haus 31/ Haus A), • Anschluss an das Stromnetz der Tinetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Wegerecht (siehe Abschnitt C Nr. 1).
Parkmöglichkeiten:	Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück sind sechs Parkplätze als Garagen im Haus A (Hausnummer 31) ausgewiesen und auch vorhanden. Eine davon (Südwesteck) ist der bewertungsgegenständlichen Einheit zugeordnet. Darüber hinaus bestehen im Freien Parkmöglichkeiten, z.B. vor dem Eingang der Dachgeschosswohnung in Haus 20 / Haus B.
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 <u>nicht</u> im Verdachtsflächenkataster 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:	Zwei Dreifamilienhäuser.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	Gem. dem uns vorliegenden Nutzwertgutachten wurde die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (zwei Dreifamilienhäuser) im Jahr 1982 erbaut. ¹¹ Umbaumaßnahmen fanden nur im geringen Umfang statt – hier ist insb. die Sanierung der Dachgeschosswohnung des Hauses 20 inkl. Dachhaut zu nennen. Die bewertungsgegenständliche Einheit befindet sich im Erdgeschoss und 1. Stocks des Hauses B (Hausnummer 20).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche Einheit Wohnung Top WB 2: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 163,93 m² Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 126,17 m² zzgl. Balkon- und Terrassenflächen (rd. 44 m²). Nutzflächenfaktor gesamt: rd. 0,77 (liegt damit im Rahmen der üblichen Bandbreite) Separate Garage im Nachbarobjekt Haus 31/ Haus A der gemeinsamen WEG. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> <i>Die Nutzfläche wurde aus dem vorliegenden Parifizierungsbeschluss abgeleitet. Die BGF wurde im vorliegenden Fall aus den Grundrissen des Bauantrages (Einreichplan, genehmigt 11.08.1980) abgeleitet bzw. errechnet, hierbei handelt es sich gem. vorliegender Informationen um den baurechtlich dokumentierten Letztstand. Bei der Bestimmung der BGF handelt es sich um eine näherungsweise Berechnung, folglich ist keine mathematische Exaktheit gewährleistet. Sollte sich im Fall einer Neuberechnung der BGF eine Abweichung ergeben, so ist das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung dahingehend anzupassen. Ebenso verhält es sich für die Wohnnutzfläche, welche in den vorliegenden Grundrissen die Abstellräume <u>nicht</u> umfasst.</i> <i>Die erfasste Fläche von insg. 163,93 m² BGF umfasst nicht (!) die Garagenfläche bzw. die Balkon- und Terrassenflächen.</i>

¹¹ Bezieht sich auf das Datum der Benützungsbewilligung.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

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

Die zu bewertende Liegenschaft in EZ 1365, gelegen an der Straße Weinberg in Kirchberg i. T., ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die aus zwei Dreifamilienhäusern besteht. Die Objekte wurden ursprünglich im Jahr 1982 errichtet und seither durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen instandgehalten. Die folgende Beschreibung der Gebäudeeigenschaften bezieht sich auf das „Haus B“ gemäß den Architektenplänen, da dieses die bewertungsrelevante Immobilie (Hausnummer 20) darstellt. Hinsichtlich Raumaufteilung und Ausstattungqualität sind die beiden Häuser weitgehend vergleichbar.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt ausgehend von der Straße „Weinberg“ (öffentliches Gut) über das Gst. östlich angrenzendes Gst. 958/4 und 959/4 bzw. grundbücherlich gesicherten Miteigentumsanteil an nördlichen Gst. 959/5 (private Güter). Die Straßen sind asphaltiert. PKW-Abstellplätze sind auf der Liegenschaft in Form von sechs Garagen im EG des Hauses A (Hausnummer 31) vorhanden. Die Liegenschaft verfügt über großzügige Freiflächen. Die Freiflächen sind bis auf Terrassenzuschnitte gem. vorhandenen Informationen keinen Wohnneinheiten explizit zugeordnet.

Die Erschließung der jeweiligen Wohnungen erfolgt über eigene Zugänge, die teilweise über Treppen bzw. Wegführung erreichbar sind. Ein gemeinsames Treppenhaus existiert nicht, ebenso ist kein Aufzug vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Einheit wird über einen eigenen Zugang erschlossen, welche ausgehend von dem Innenhof beider Gebäude primär über eine Stiege erreicht werden kann. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Die bewertungsgegenständliche Einheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und 1. OG des Hauses. Erschlossen wird die Wohneinheit durch eine Wohnungseingangstür im 1. OG. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnraum sowie Küche der Wohneinheit – vom Wohnraum ausgehend kann auf die (gem. Grundriss) ca. 9 m² große Terrasse herausgetreten werden. Im 1. OG befinden sich neben zwei Bädern und Diele auch drei Zimmer, von welchen zwei einen direkten Austritt auf den außenliegenden Balkon ermöglichen. Die Einheit verfügt über eine weitgehend gute natürliche Belichtung und Besonnung. Die großzügigen Gartenflächen und Lage am Hang ermöglichen eine weitreichende Aussicht, insb. vom Balkon der Wohnung.

Die Wohnung ist entsprechend der baujahrestypischen Grundrisse gestaltet (s. Anhang). Neben den vier Wohn- bzw. Schlafzimmern verfügt die Wohnung über eine Terrasse (EG) und einen Balkon (1. OG) sowie zwei Bäder und ein WC. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die Wohnung über einen zeitgemäßen Zuschnitt verfügt.

Eine zugeordnete Garage im Umfang von ca. 15,28 m² Nutzfläche (gem. Nutzwertgutachten) befindet sich im Nachbarhaus (Haus A / Hausnummer 31).

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Insgesamt handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Einheit um ein Objekt in überwiegend „gewöhnlicher“ Ausführung, was im Rahmen der Verkehrswertermittlung anhand des gewählten Ansatzes für die Herstellungskosten berücksichtigt wird.

Beheizt wird das Haus B bzw. die Hausnummer 20 also auch die bewertungsgegenständliche Einheit ursprünglich über eine Fernleitung ausgehend von Haus A bzw. Hausnummer 31. Aufgrund eines Defektes der Fernleitung ist nunmehr eine Beheizung über Infrarotpaneele vorgesehen (s. unten).

Die folgende Beschreibung bezieht sich auf die Gesamtmerkmale beider Dreifamilienhäuser.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Nur bedingt ansprechende architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation) in landestypischem Stil.
Fundamente:	Streifenfundament resp. Stampfbeton.
Umfassungswände:	Betonhohlblocksteine.
Dachhaut:	Satteldach (Bitumeneindeckung) mit Firstrichtung N/S.
Fassadentyp:	Verputztes Mauerwerk, weiß gestrichen. Teilweise mit dominanter dunkel gestrichener Holzverkleidung (insb. in Balkon und Dachbereich).
Trennwände:	Überwiegend massives Mauerwerk, teils verputzt, teils tapeziert und weiß gestrichen, im Bereich des Bads bzw. WCs teils gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke.
Böden:	Zuwegung: Asphaltiert, Zugang/Außentreppe: Fliesen, Eingangsbereich: Teppich, Treppe: Fliesen, Wohn- und Schlafbereich: verschiedenartige Bodenbeläge (Teppich, Fliesen, PVC), Badezimmer: Deckenhoch gefliest (unterschiedliche Fliesen: teilweise baujahrestypisch, teilweise augenscheinlich erneuert in weiß), Balkon: Holzbelag, Terrasse: Holzbelag, Garage: Fliesen.
Fenster:	Überwiegend Holz-Fenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Haustür/Wohnungseingangstür: Vollholztür mit Glaseinsatz, naturfarben, Innentüren: Überwiegend Holztüren in Naturfarben mit

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

	Metallbeschlag, Balkon-/Terrassentüren: Bodentiefe Holz-Fenster mit Isolierverglasung,
Be-/Entlüftung:	Luftwechsel überwiegend über Fenster.
Elektroinstallation:	Gewöhnliche Standardinstallation, überwiegend Verlegung unter Putz.
Heizung:	Derzeit Fernleitung / defekt / ausgehend von Gasheizung in Hausnummer 31, Verteilung der Wärme bisher mittels Heizkörper, in Zukunft Beheizung über eigene Infrarotpaneele (Strom) vorgesehen/beschlossen.
Sanitäranlagen:	Zwei Bäder mit Dusche, WC und Waschbecken (eines davon baujahrestypisch, eines davon modernisiert mit behindertengerechter Installation im Duschbereich), sowie ein Gäste-WC mit Waschbecken (baujahrestypisch).
Besondere Bauteile:	Balkon im 1. OG und eine großzügige Terrasse im EG.
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über folgende fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör). • Einbauküche mit Elektrogeräten (teilweise erhebliche Gebrauchsspuren) (Restwert: ca. 1.500,- Euro), • Fest verbaute Sitzecke im Wohnbereich (Altbestand), (Restwert: ca. 350,- Euro), • Kachelofen im Wohnbereich (Altbestand), (Restwert: ca. 750,- Euro), In Summe ergibt sich somit ein geschätzter Wert von Zubehör i.H.v. ca. 2.600,- Euro (Brutto), welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird. Die behindertengerechte Dusche als auch etwaige sonstige Sanitärinstallationen sind über die allg. Herstellungskosten resp. den in Ansatz gebrachten Vergleichswerten bereits ausreichend berücksichtigt. Auftragsgemäß erfolgte keine weitere Berücksichtigung ggf. vorhandener Einbaumöbel.

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

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Eingang / Treppenaufgang:	• Eingangstür aus hochwertigem Vollholz.
Wohnbereich:	• Teilweise ist die Decke mit Holz verkleidet, • Teilweise dekorative Sichtbalken vorhanden, • Bodenbelag teilweise mit Löchern zwecks Trocknung des Wasserschadens, • Putz und Wandbelag teilweise beschädigt, Ausblühungen vorhanden.
Küche:	• Abgeschlossener Raum, • Ausreichend Tageslicht vorhanden.
Schlafzimmer:	• Überwiegend schlicht gehaltene Schlafzimmer, • Natürliche Belichtung, • Teilweise Balkon direkt von Schlafzimmer aus erreichbar.
Bäder:	• Fliesen als Bodenbelag und Fliesenspiegel den Wänden (teilw. raumhoch), • Bad 1 / Gäste-WC: Decke mit Holz verkleidet, Installationen baujahrestypisch, Tageslicht vorhanden (Fenster mit Milchglas), • Bad 2: Weiß gefliest, Dusche behindertengerecht, innenliegend, • Bad 3: Baujahrestypisch, kleines Fenster,

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Räume haben eine gute bis durchschnittliche Besonnung und Belichtung.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Heizleitung zu Haus B ist laut Aussage der HV derzeit (E-Mail v. 17.10.2024) defekt und soll nunmehr mittels getrennten Heizanlagen versorgt werden. Daher ist die Installation von eigenen Infrarotpaneelen (Strom) beschlossen worden. Da die Installation der Infrarotpaneele von den jeweiligen Eigentümern selbst zu tragende Kosten verursachen wird, sieht der unterzeichnende SV hier einen gesonderten Kostenansatz i.H.v. 6.000 Euro (brutto) vor. Die Dachsanierung im Nachbarhaus betrifft die Eigentümer des Hauses B / Haus 20 in Höhe der vorhandenen Garagenteile in Haus A /

Haus 31. **Die erheblichen Kosten der Dachsanierung muss daher für die bewertungsgegenständliche Einheit anteilig erfasst werden. Überschlüssig und basierend auf den vorhandenen Garagenflächen sind dafür Kosten i.H.v. 2.300 Euro (brutto) zu erwarten.**

Bei dem OT und Durchsicht der Unterlagen sind außerdem Zweifel über den Zustand des Balkons der bewertungsgegenständlichen Einheit zum Tragen gekommen. Aus diesem Grund hält **der unterzeichnende SV einen Abschlag von 4.275 Euro zur Sanierung des Balkons für angebracht (brutto).**

Auskunftsgemäß gab es Wasserschäden und die Einheit wurde bereits trockengelegt. Hierzu wurden auch Bohrungen in die Fundamentplatte vorgenommen. **Die durch die Wasserschäden äußerlich entstandenen Beschädigungen sind nicht behoben worden. Aus diesem Grund sieht der unterzeichnende SV einen Abschlag i.H.v. 5.000 Euro (brutto) für angebracht.**

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheit konnten im Rahmen des Ortstermins außerdem folgende Schäden festgestellt werden, die jedoch der laufenden Instandhaltung zuzuordnen sind:

- Teils Putzschäden & -abplatzungen sowie vereinzelt Verfärbungen der Wände (auf Feuchtigkeit zurückzuführen – s. Ausführungen),
- Teils Unregelmäßigkeiten/Ausblühungen im Putz (vgl. EG – s. Ausführungen),
- Loch in der Wand (vgl. Schlafzimmer - s. Ausführungen),
- Löcher im Bodenbelag (EG – s. Ausführungen).

Wie oben ausgeführt sind WEG-Rücklagen vorhanden, die jedoch ebenfalls für die laufende Instandhaltung der Anlage notwendig sind.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann nicht festgestellt werden, wenn gleich Schäden auszubessern sind (siehe oben).

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von der Eigentümerin und der Familie bewohnt.

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung 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:

Zuwegung ausgehend über Wegerecht an östlich angrenzendes Gst. 958/4 und 959/4 bzw. grundbücherlich gesicherten

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

	Miteigentumsanteil an nördlichen Gst. 959/5 – zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gutem Zustand.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Die bewertungsgegenständliche Einheit verfügt neben der Terrassenfläche im EG gem. vorliegender Informationen über keinen eigenen Garten – es gibt jedoch einen Garten, der von der WEG benutzt werden kann. Derzeit wird der Garten augenscheinlich nur von einzelnen Parteien (u.a. auch die ET der zu bewertenden Liegenschaft) exklusiv benutzt. Eine Parifizierung/Regelung zur alleinigen Nutzung konnte diesbezüglich jedoch <u>nicht</u> festgestellt werden. Die Gartenflächen machen einen überwiegend leicht vernachlässigten Eindruck, jedoch ohne Hinweise auf einen signifikanten Instandhaltungsstau.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständliche Einheit „Wohnung Top WB 2 + Garage“ in A-6365 Kirchberg i.T., Weinberg 20 zum Wertermittlungsstichtag: 27.11.2024.

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 WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 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 Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes eine Eigennutzung und technische Aspekte im Vordergrund stehen. 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. Weiters wurden tatsächliche Verkäufe von Wohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft untersucht und, soweit die in der Urkundensammlung diesbezüglich angeführten Preise marktüblich erschienen, auch zu Vergleichszwecken herangezogen.

Wir weisen hiermit darauf hin, dass die letztendliche Preisfindung bei Immobilien Verhandlungssache der Parteien ist, in die subjektive Momente beider Seiten einfließen.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grundstücks nur zu einer Minderung des Bodenwertes gegenüber einem vergleichbaren, jedoch unbebauten Grundstück führt, wenn diese Minderausnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes fortbestehen muss. Ist hingegen eine Aufstockung oder anderweitige Nachverdichtung des Grundstücks möglich, so ist der volle Bodenwert vergleichbarer Richtwertgrundstücke ansetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. 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. Die Bodenwertanteile für erstklassigen Wohnungsneubau in Top-Lage rangieren bei bis zu 6.000,- bzw. 7.000,- Euro/m² Wohnnutzfläche.

Aufgrund der Nutzungsform der bewertungsgegenständlichen Immobilie als Wohnhaus haben wir uns an Bodenwerten für Wohnnutzungen orientiert. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (2018 bis 2023) zum Bewertungsstichtag folgende acht konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Vergleichstransaktionen - Grundstücke								
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6	Transaktion 7	Transaktion 8
Jahr des Abschlusses	2023	2022	2021	2019	2018	2021	2018	2020
Grundstücksfläche (m ²)	28.04.2023 1.000	28.03.2022 500	03.08.2021 1.292	25./26.04.2019 602	22.06.2018 1.100	18.03.2021 1.216	03.12.2018 676	22.05.2020 963
Gst.	918/17	364/7	917/15	358/1	183/49	978/5	950/3	338/1
EZ	90013	2095	2078	1624	2038	737	991	903
Widmung	Wohngebiet § 38 I mit zeitlicher Befristung § 37a I (TROG)	Wohngebiet § 38 I mit zeitlicher Befristung § 37a I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Wohngebiet § 38 I (TROG)	Freiland § 41 (TROG)	Freiland § 41 (TROG)	Landw. Mischgebiet § 40 V (TROG)
TZ	TZ 3472/2024	TZ 2758/2022	TZ 3558/2021	TZ 2691/2019	TZ 3711/2018	TZ 2032/2021	TZ 581/2019	TZ 3214/2020
Kommentare	Dienstbarkeit Wasserleitung auf Gst. 918/17	Gelbe Wildbachzone, Wegerichtungskosten von Käuferseite zu tragen	Dienstbarkeit Ver-/Entsorgungsleitungen; Wegerhaltung, Rechteinräumung für Bauplatz, genehmigtes Projekt (Alttransaktion in 02/2020 ohne Projekt für ca. 2.695,- Euro/m ²)	lastenfrei, In 2021 Erweiterung um 8m ² für msg. 6.700 €	Reallast Zaunerrichtung /-erhaltung, Kosten d. Wegerichtung v. Käufer zu tragen, Gelbe Wildbachzone, genehmigtes Projekt	Reallast Zaunerrichtung /-erhaltung, inkl. abrisssreifem Altbestand (EFH), Erweiterung um 169m ² im Umfang von 70 m ²	inkl. abrisssreifem Altbestand, lastenfrei, Erweiterung um 169m ² in 03/2019 für 150T €	lastenfrei, gelbe Wildbachzone
Kaufpreis Gesamt	3.000.000,00	1.500.000,00	5.064.000,00	1.384.600,00	2.550.000,00	3.450.000,00	1.700.000,00	1.500.000,00
Kaufpreis (EUR/m ²)	3.000,00 €	3.000,00 €	3.919,50 €	2.300,00 €	2.318,18 €	2.837,17 €	2.514,79 €	1.557,63 €

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 Q2 2022
Kaufpreis (Zeit bereinigt)
Widmungsart (%)
Größe (%)
Lage/Bebaubarkeit (%)
Zuschnitt (%)
Lage in Gefahrenzonen (%)
Verhandlung / Sonstiges (%)

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechenden Zu- und Abschläge für die Anpassung der erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Kirchberg i.H.v. rund 2.400,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Tourismusgebiet gem. § 40 (4) TROG). Die **Hanglage** begrenzt u.a. die Werthaltigkeit. Zudem ist festzuhalten, dass Spitzenpreise nur für Grundstücke erzielt werden, die eine besonders hohe Bebauungsdichte aufweisen. Die bewertungsgegenständliche Fläche ist weiterhin **durch einen Zuschnitt gekennzeichnet, der eine Bebaubarkeit sehr stark einschränkt – auch ist aufgrund der WEG-Konstellation eine Nachverdichtung kaum möglich. Die Bebauungsdichte ist im bewertungsgegenständlichen Fall moderat.** Auch ist zu beachten, dass die Bodenwerte in 2024 allgemein wieder deutlich rückläufig waren und sich dieser Prozess im Verlauf des Jahres noch beschleunigt hat.

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

Im vorliegenden Fall muss die **Lage (teilweise) innerhalb einer roten Zone Wildbach bzw. gelben Zone Wildbach gem. „TIRIS“ sowie die Hochwasserzonierung HQ-30 bzw. HQ-100 gem. „HORA“** berücksichtigt werden (s. Anhang). Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist. Im Norden des Grundstücks befindet sich gem. Informationen aus dem Bewilligungsbescheid v. 11.08.1980 ein geduldeter Spazierweg – ein Einspruch der Bauherrenschaft gegen die Duldung wurde zurückgewiesen (Az. 131-0/21/80). Darüber hinaus ergibt sich kein wertrelevanter Einfluss durch etwaige grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Dienstbarkeiten.

Die **gelbe Zone Wildbach bzw. Hochwasserzonierung HQ-100** erstreckt sich dabei über ca. 340 m², die **rote Zone Wildbach bzw. Hochwasserzonierung HQ-30** hingegen über ca. 120 m². Diese Belastung wird insgesamt mit einer **Wertminderung von 10,00 %, respektive 20,00 %** (auf die belastete Fläche) bewertet.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Fläche (m ²)	Unbelasteter Bodenwert (€/m ²)	Abschlag	Korrigierter Bodenwert (€/m ²)	Wertände- rung (Euro)	Gesamtwert (Euro)
Bodenwert (unkorrigiert)	1.604	2.400,00	-	-	-	3.849.600,00 (unkorrigiert)
Abschlag Gelbe Zone Wildbach & HQ-100	340	2.400,00	10,00%		-81.600,00	-
Abschlag Rote Zone Wildbach & HQ-30	120	2.400,00	20,00%		-57.600,00	-
Bodenwert (korrigiert)	1.604	-	-	2.313,22		3.710.400,00 (korrigiert)

Somit ergibt sich ein **korrigierter Bodenwert von ca. 3.710.400,00 Euro** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständliche „Wohnung Top WB 2 + Garage“** (insg. 137/642 Nutzwertanteile) von **rd. 791.783,-- Euro**.

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die BGF wird hier anhand der in der uns vorliegenden Bauakte angegebenen Werte angesetzt und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert. Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, real angefallenen Herstellungskosten sind somit hier nur im Rahmen der Plausibilisierung der Ergebnisse berücksichtigt worden. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige, hochwertig ausgeführten 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, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹²)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich Normalherstellkosten i.H.v. rund **2.050,- 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. 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.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit auch im Bereich der **Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹³, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.000,- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

Die besonderen Bauteile (Balkon + Terrasse) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 1,5 % der

¹² Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹³ 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 WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Herstellungskosten gesondert berücksichtigt (der Zustand ist schlecht und die Herstellung bereits ausreichend bei den Kostenansätzen je m² eingepreist). Die Außenanlagen hingegen werden mit einem Zuschlag i.H.v. 1,0 % der Herstellungskosten berücksichtigt. Die zugehörige Garage in Haus A wird mit 10.000 Euro (brutto) Herstellungskosten angesetzt. Der Aufschlag für Allgemeinflächen wird aufgrund des vergleichswisen geringen Anteils auf 2,5% festgesetzt.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren** zu Grunde. Der gewählte Ansatz ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich bei der Immobilie um ein Objekt handelt, welches ausschließlich zu Wohnzwecken erbaut wurde und das voraussichtlich auch weiterhin in einer WEG-Konstellation mit Wohnungen besteht.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag. Aufgrund von unterlassener Instandhaltung oder erfolgter Modernisierungen kann es zu einer Verlängerung oder Verkürzung der rechnerischen Restnutzungsdauer kommen.

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	70
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / Baujahr	1982 ¹⁴
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2024
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	28
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Keine Änderung	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	28

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

¹⁴ Vgl. Ausführungen unter Abschnitt B.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall sind folgende wertbeeinflussende Umstände vorhanden (s. Ausführungen oben):

Baumängel, -schäden und Reparaturstau	Kosten insg. brutto in Euro
Modernisierung Elektrik und Heizungsanlage	6.000,00
Dachsanierung Haus 31 / Garagenanteil	2.300,00
Sicherheitsabschlag Sanierung Balkon	4.275,00
Reparation Schäden durch Wassereintritt	5.000,00
Gesamt	17.575,00

5.5. Ergebnis der Wertindikation – Sachwert (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)*	168,03
Herstellungskosten	354.457,91
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	70.891,58
Außenanlagen	3.544,58
Zuschlag für besondere Bauteile	5.316,87
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	434.210,94
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-260.526,57
Abschläge / Zuschläge	-17.575,00
Gebäudesachwert	156.109,38
Bodenwert	791.783,18
Sachwert gesamt	947.892,55
<i>*inkl. Zuschlag für Allgemeinflächen</i>	

5. Ableitung des Verkehrswertes

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁵ Im Folgenden wird ausschließlich auf den Sachwert abgestellt, da es sich bei der bewertungsgegenständlichen Einheit im Normalfall um eine Wohnung zur Eigennutzung handelt.

Der Sachwert wurde für die Wohnung WB 2 + Garage mit ca. 948.000,-- Euro (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör).

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

Im vorliegenden Fall ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft durch diverse liegenschaftsspezifische Aspekte beeinflusst, welche noch nicht vollumfänglich berücksichtigt sind:

- Die Abtrennung der Fernleitung zu Haus A / Hausnummer 31 macht die Installation eines eigenen Primärenergieträgers erforderlich. Die Eigentümer des Hauses 20 / Haus B haben sich dabei entschieden, Infrarotpaneele zu installieren, die mittels Stroms zur Beheizung dienen sollen. Dies führt dazu, dass perspektivisch mit höheren Heiz- und Nebenkosten zu rechnen ist und die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Vergleich zu anderen ähnlichen Immobilien einem potenziellen Abschlag auf Kaufpreise unterliegt.
- Da die durch die Wasserschäden verursachten Schäden innerhalb der Wohnung noch nicht saniert sind (Ausblühungen, Bohrlöcher), ist für die existierenden Restrisiken, welche nicht durch Abschläge zu erfassen sind, ein Sicherheitsabschlag erforderlich. Auch ist ggf. ein merkantiler Minderwert aus Sicht potenzieller Käufer vorhanden, da nicht abschließen klar ist, ob ggf. noch Restrisiken bestehen.
- Das Objekt und die gesamte WEG-Anlage sind wenig repräsentativ und unterscheiden sich somit von den typischen hochwertigen/luxuriösen Objekten im Teilmarkt. Die Parksituation im „Nachbarobjekt“ und die Erschließung eine Treppe in das untere Geschoss ist ebenfalls nur bedingt einladend und wird im kompetitiven aktuellen Marktumfeld ggf. zu weiteren Abschlägen aus Sicht potenzieller Nachfrager führen.

¹⁵ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen vor dem Hintergrund der vorgenannten Argumente ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft**

i.H.v. rd. 10,00 %

in Ansatz gebracht (Betrag gerundet: 94.800 Euro).

Gem. WKO Immobilienpreisspiegel 2024 (letztmalige Veröffentlichung) notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert in sehr guten Lagen bei rd. 4.970,-- bis 5.100,-- 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 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.

Gem. eigenen **Erhebungen von Vergleichspreisen (erfolgte Transaktionen)** 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. Im Objekt selbst fanden in der jüngeren Vergangenheit indes keine Veräußerungen statt. Der hier ermittelte Wert kann somit anhand real erfolgter Transaktionen plausibilisiert werden.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für das bewertungsgegenständliche **Wohnung Top WB 2 + Garage**, Weinberg 20 in A-6365 Kirchberg in Tirol wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 mit

853.000,-- Euro

(in Worten: achthundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Einheit Top WB 2 + Garage wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2024 mit (gerundet)

2.600,-- Euro

(in Worten: zweitausendsechshundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 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, 13.01.2025



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter 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 WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Lage im Raum

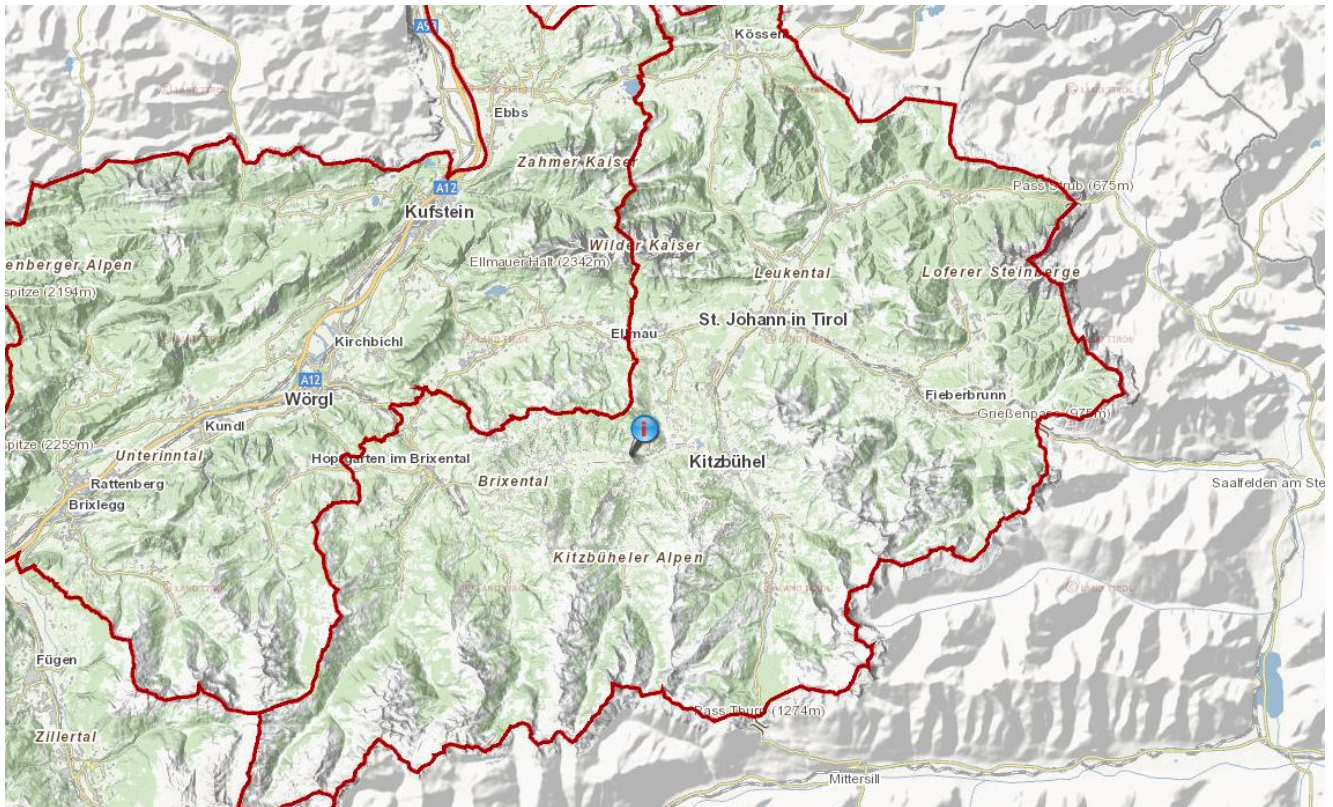


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 23.12.2024)

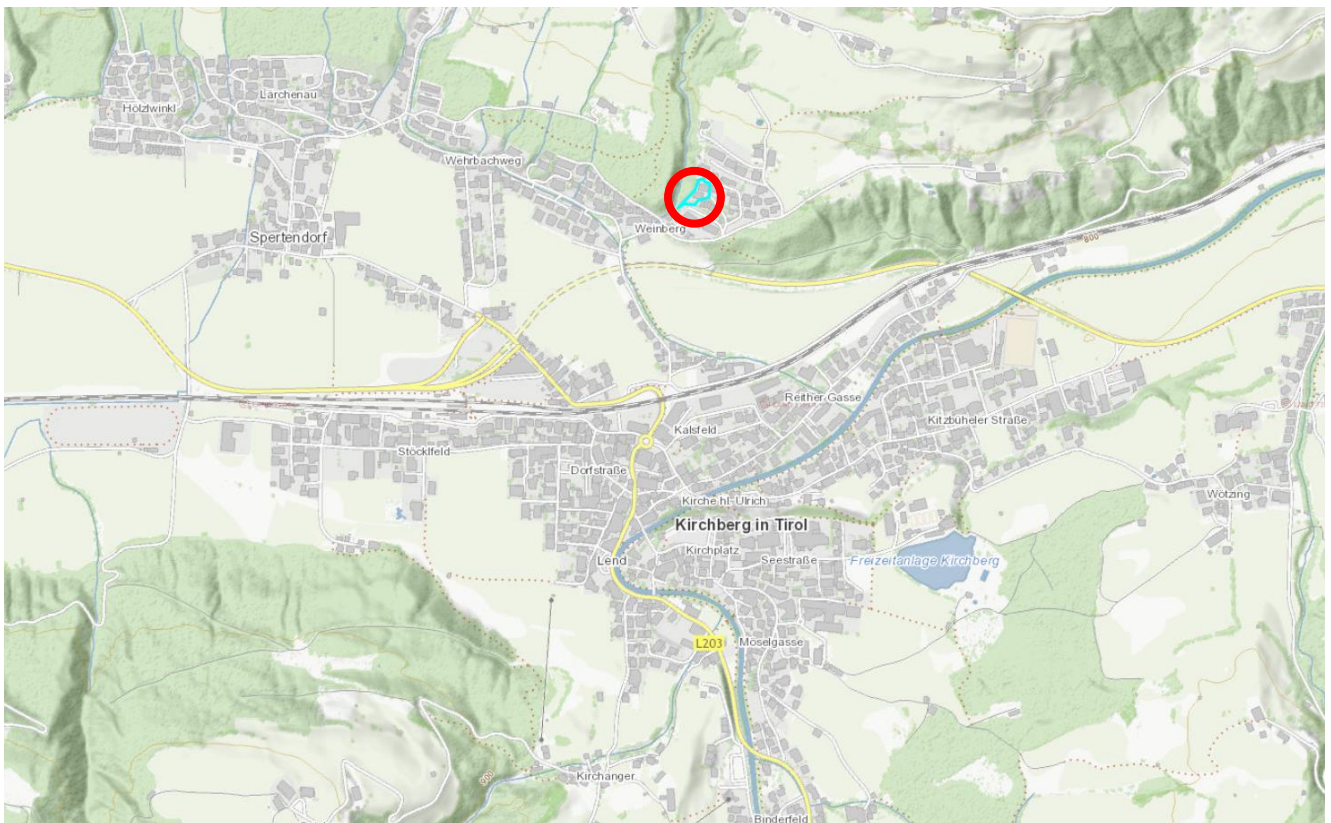


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 15.11.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

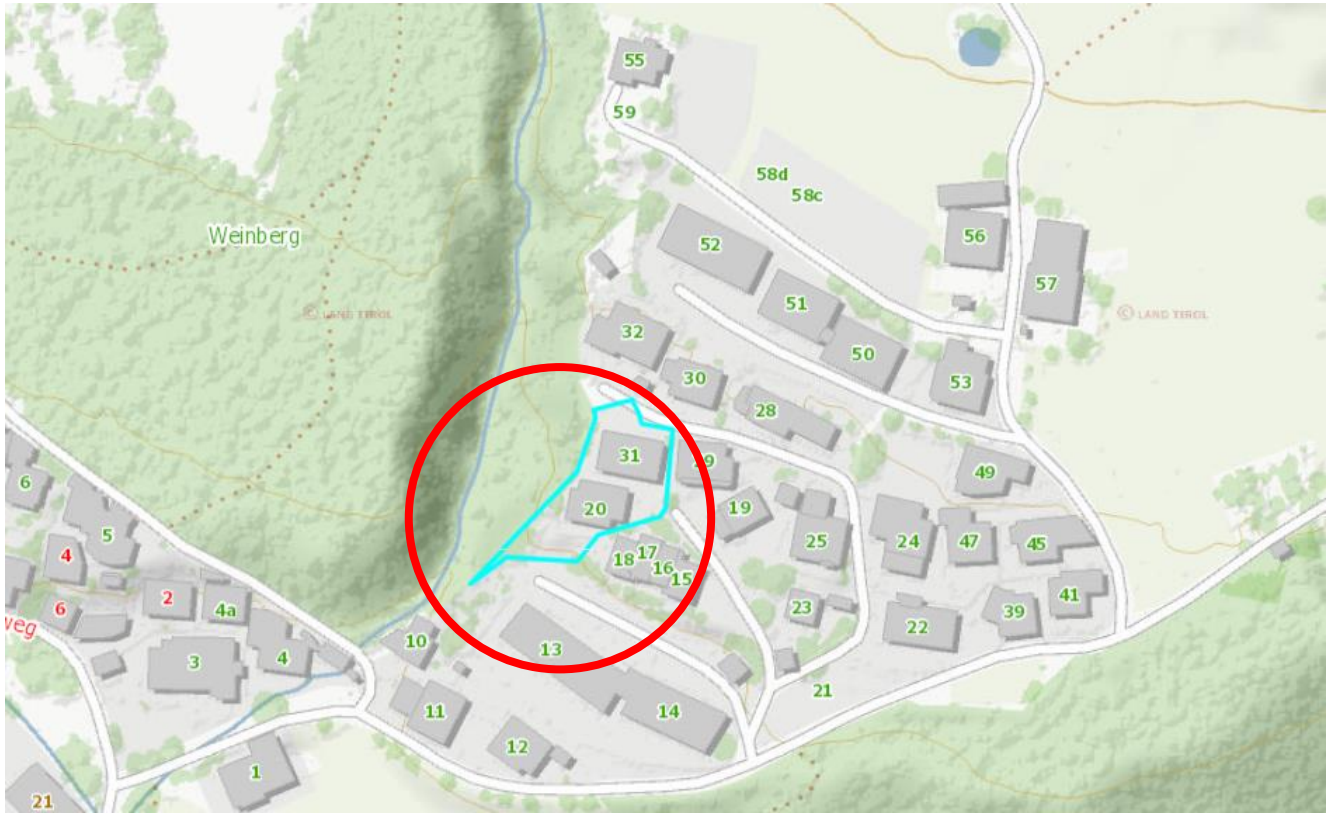


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 15.11.2024)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 17.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82005 Kirchberg
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1365

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 7 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5804/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
959/1	GST-Fläche	* 1604	
	Bauf.(10)	318	
	Gärten(10)	1286	Weinberg 20
			Weinberg 31

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 912/1980 Miteigentumsrecht zu 3/12 Anteilen an EZ 1364
- 2 a 1910/1989 Recht des Gehens und Fahrens auf
Gst 958/4 in EZ 421
Gst 959/4 in EZ 1233

***** B *****

7 ANTEIL: 137/642

Katharina Matzka

GEB: 1982-07-03 ADR: Weinberg 20, Kirchberg in Tirol 6365

b 210/1982 Wohnungseigentum an W B 2

e 3327/2010 Schenkungsvertrag 2010-06-22 Eigentumsrecht

f 3327/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

9 auf Anteil B-LNR 7

a 3327/2010

WOHNUNGSRECHT gem Pkt VIII Schenkungsvertrag 2010-06-22 für

Rozhon Lucy (1929-03-18)

b 6443/2014 VORRANG von LNR 11 vor 9

c 478/2016 VORRANG von LNR 14 vor 9

d 933/2017 VORRANG von LNR 15 vor 9

10 auf Anteil B-LNR 7

a 3327/2010

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt X

Schenkungsvertrag 2010-06-22 für

Rozhon Lucy (1929-03-18)

b 6443/2014 VORRANG von LNR 11 vor 10

c 478/2016 VORRANG von LNR 14 vor 10

d 933/2017 VORRANG von LNR 15 vor 10

11 auf Anteil B-LNR 7

Seite 1 von 2

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/3) (v. 13.01.2025)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

- a 6443/2014 Pfandurkunde 2014-11-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.000,--
für Volksbank Kufstein-Kitzbüchel eG (FN 41919x)
- c 6443/2014 VORRANG von LNR 11 vor 9 10
- 14 auf Anteil B-LNR 7
- a 478/2016 Pfandurkunde 2016-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Volksbank Kufstein-Kitzbüchel eG (FN 41919x)
- c 478/2016 VORRANG von LNR 14 vor 9 10
- 15 auf Anteil B-LNR 7
- a 933/2017 Pfandurkunde 2017-02-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 77.000,--
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
- c 933/2017 VORRANG von LNR 15 vor 9 10
- 19 auf Anteil B-LNR 7
- a 3233/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31
(BG 821 - 2 C 423/23w)
- b 3566/2024 siehe C-LNR 22
- 20 auf Anteil B-LNR 7
- a 1034/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31
(BG 821 - 2 C 134/24x)
- b 3566/2024 siehe C-LNR 22
- 21 auf Anteil B-LNR 7
- a 2940/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31
(BG 821 - 6 C 119/24w)
- 22 auf Anteil B-LNR 7
- a 3471/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.331,18 samt 4 % Z seit
2023-06-05, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit 2023-07-06,
vollstr. EUR 7.138,30 samt 4 % Z seit 2024-02-05, Kosten
EUR 1.141,73 samt 4 % Z seit 2024-08-28, EUR 741,72 für
Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31 (BG 821 - 3 E
3032/24m)
- IM RANG ZU C-LNR 19 20
- 23 auf Anteil B-LNR 7
- a 5798/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 2.525,92 samt 4 % Z seit 2024-06-05,
Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-06-18, EUR 355,68
für Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31 (BG 821 - 3 E
5006/24f)
- 24 auf Anteil B-LNR 7
- a 5804/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
Eigentümergeinschaft Weinberg 20+31
(BG 821 - 9 C 76/24v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

13.01.2025 16:09:08

© 2025 Prof. Dr. Sven Bieri

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Flächenwidmungsplan

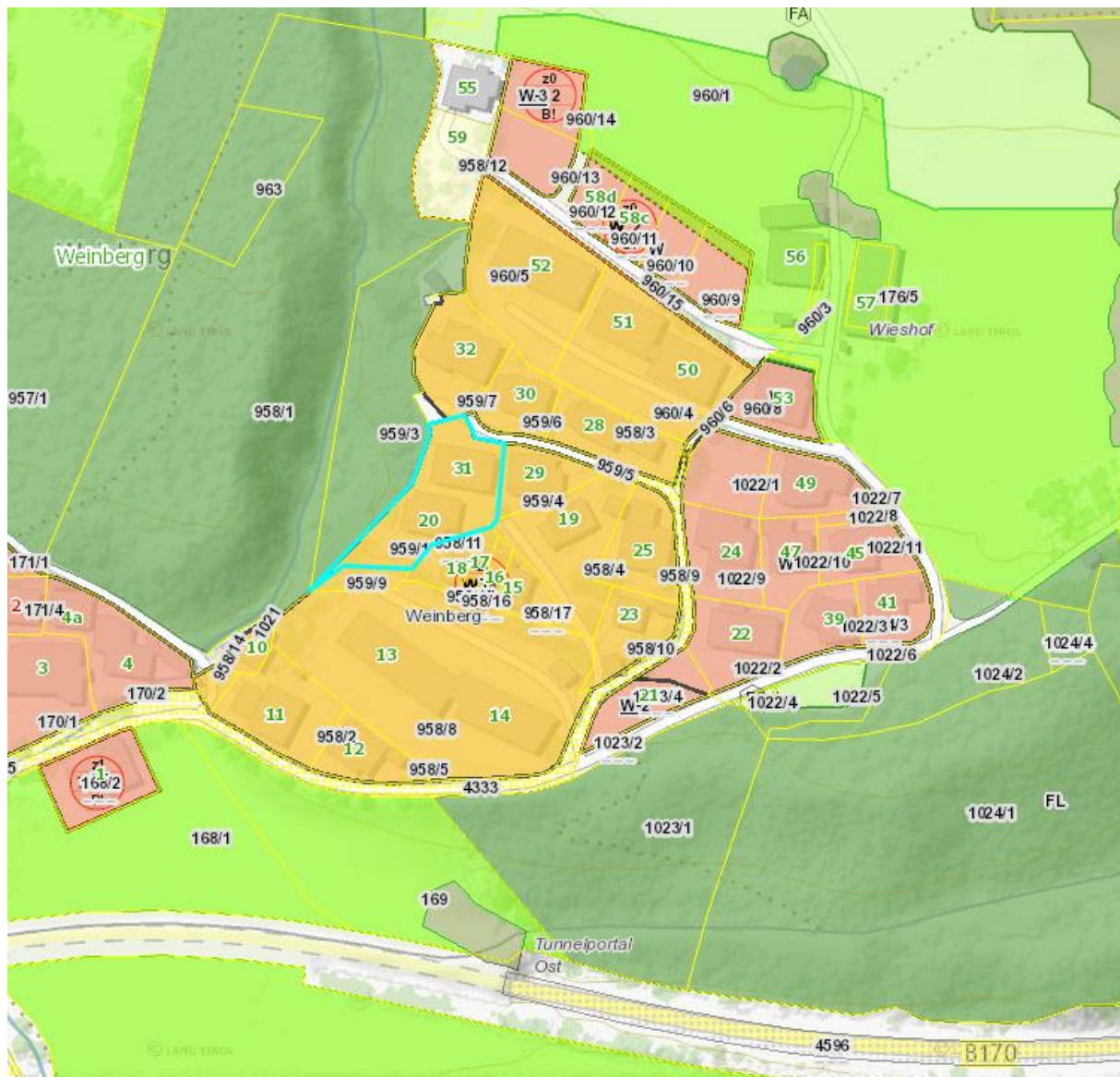


Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 17.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Gefahrenzonendarstellung

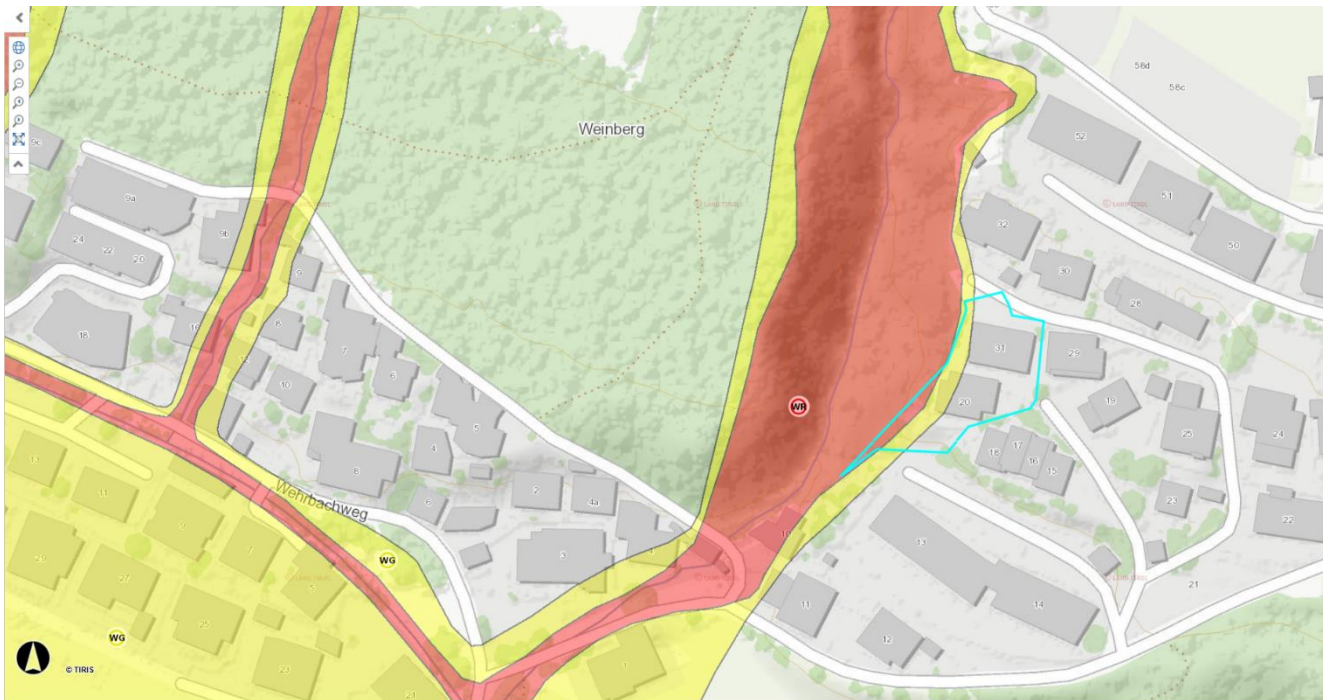


Abbildung 9: Wildbach- und Naturgefahrenauszug (tiris, v. 15.11.2024)

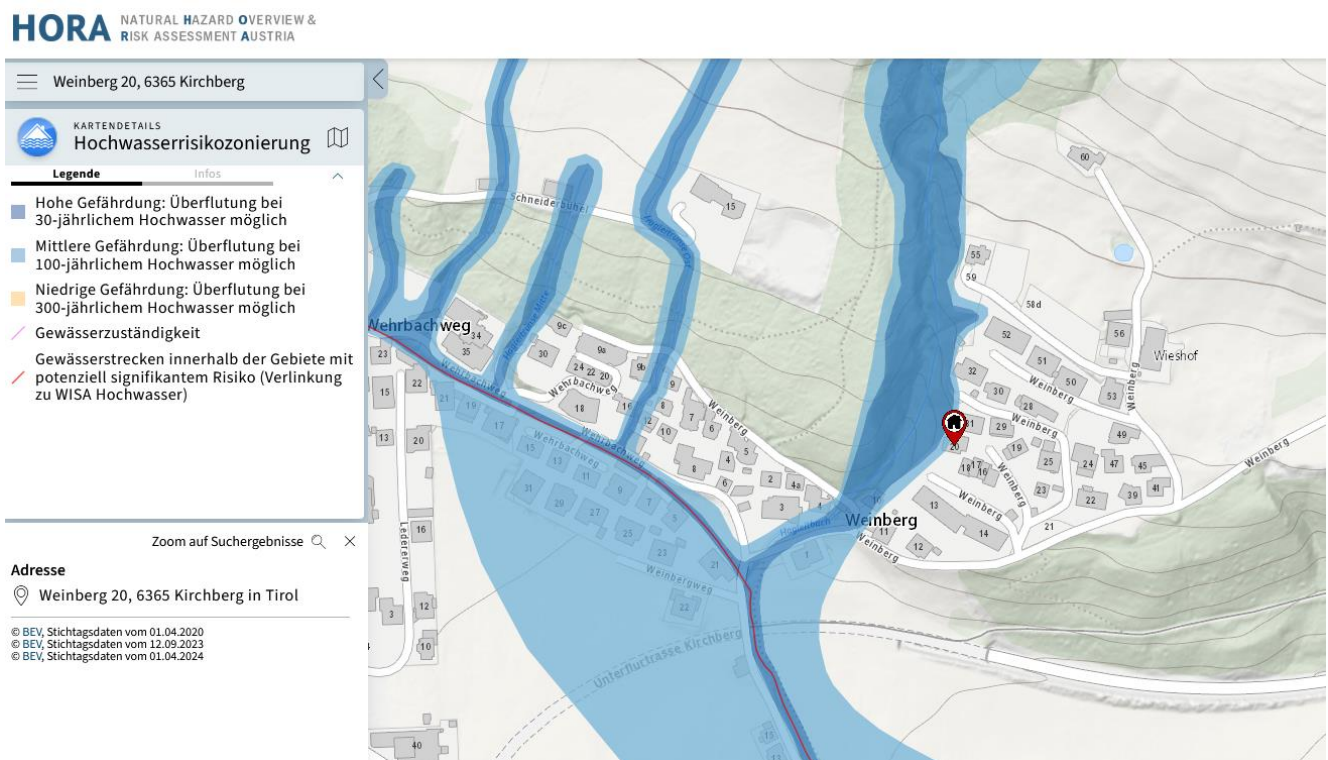


Abbildung 10: Hochwasserrisiko (HORA, v. 17.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

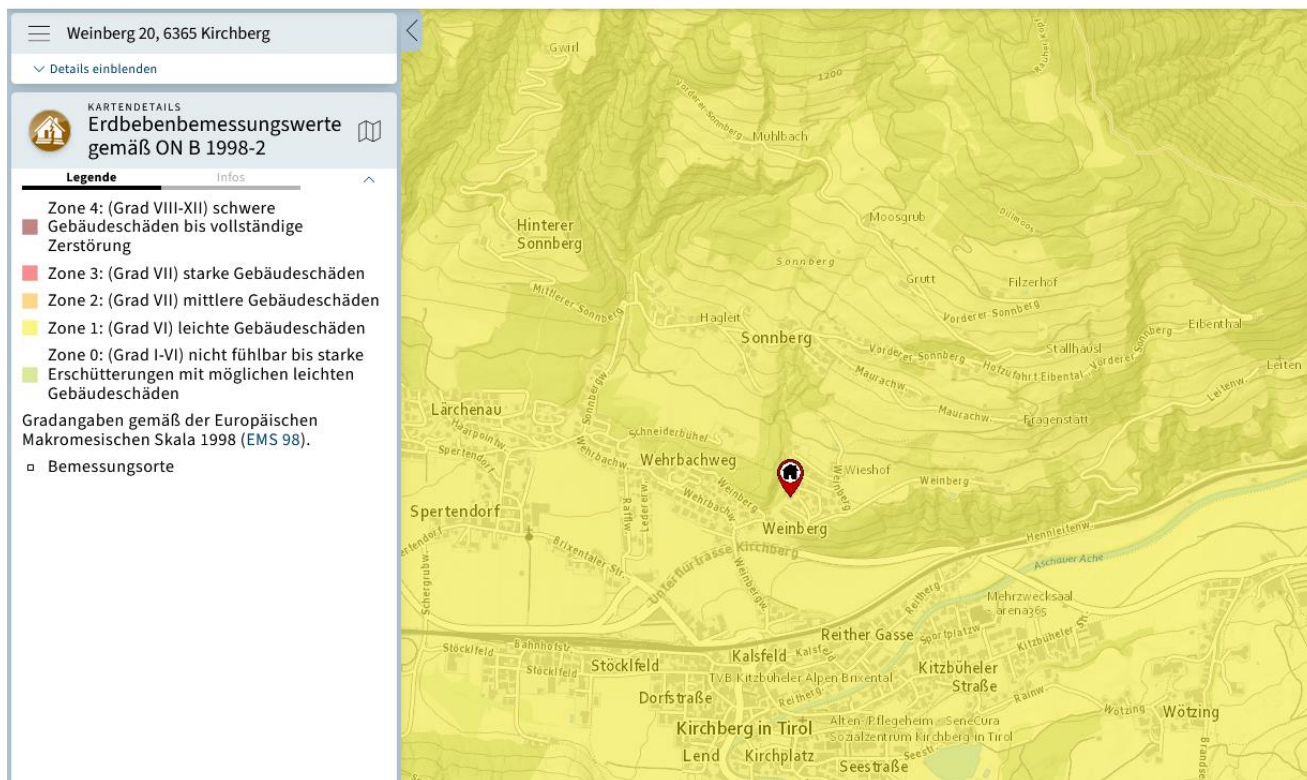


Abbildung 11: Erdbebenrisiko (HORA, v. 17.12.2024)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

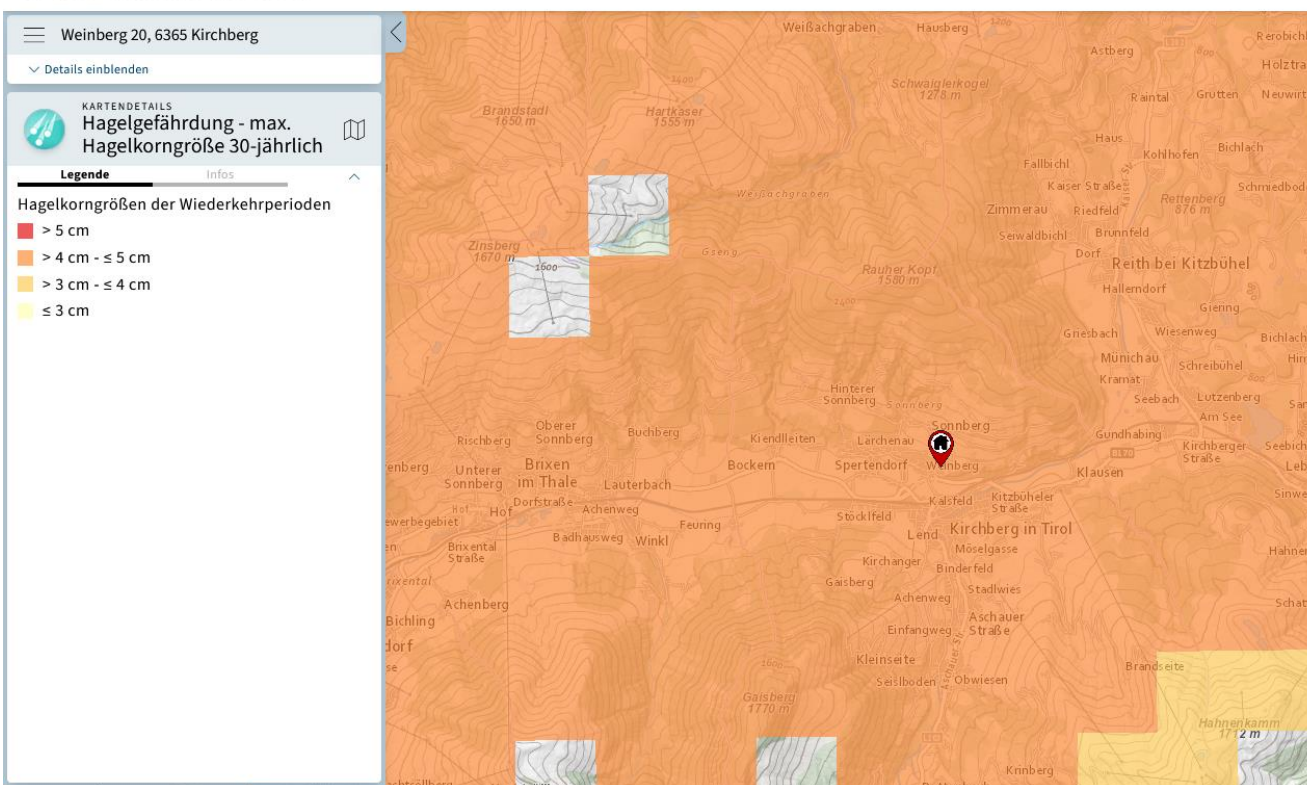


Abbildung 12: Hagelrisiko (HORA, v. 17.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

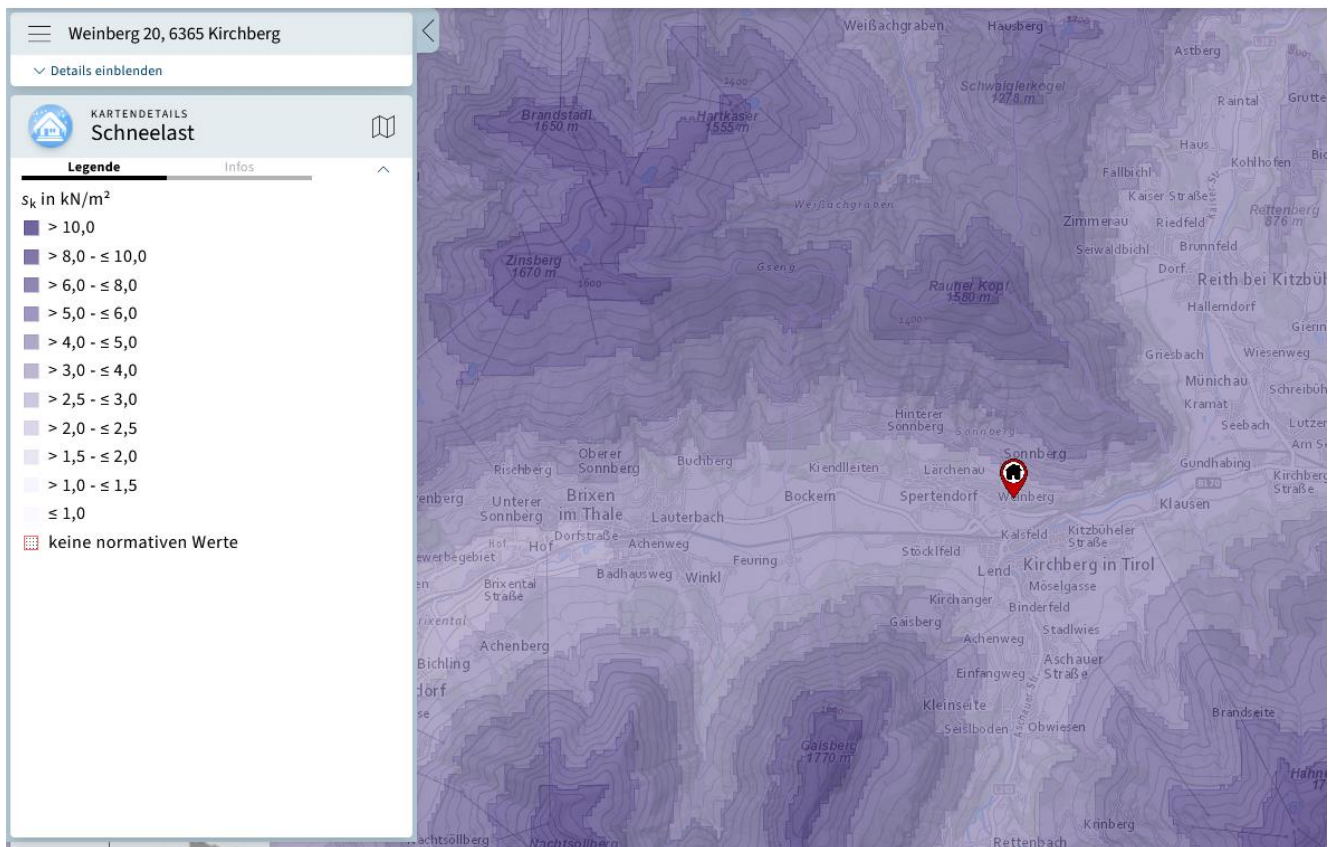


Abbildung 13: Schneelast (HORA, v. 17.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

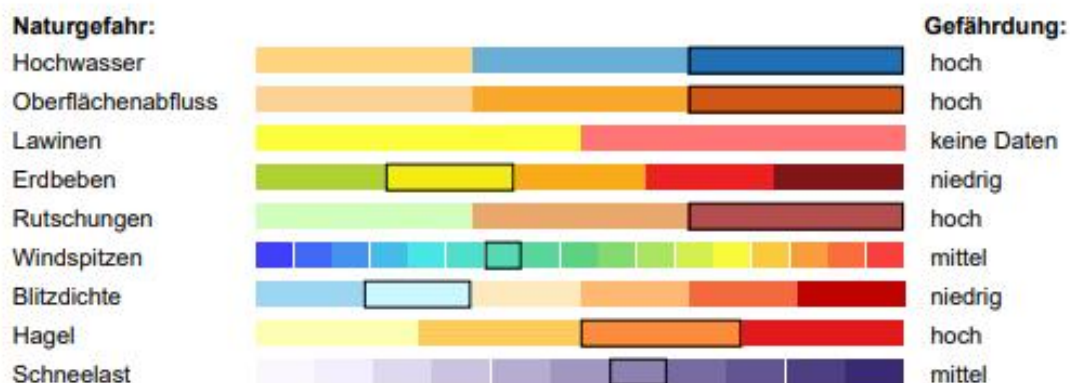
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 865 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,45284° N | 12,31588° 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 47,45284° N; 12,31588° O; Datum: 15.11.2024

Seite 1 / 2

Abbildung 14: HORA Pass (1/2) (HORA v. 15.11.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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 BML 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 47,45284° N; 12,31588° O; Datum: 15.11.2024

Seite 2 / 2

Abbildung 15: HORA Pass (2/2) (HORA v. 15.11.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Verdachtsflächenkataster**Ergebnis für:**

Bundesland	Tirol
Bezirk	Kitzbühel
Gemeinde	Kirchberg in Tirol
Katastralgemeinde	Kirchberg (82005)
Grundstück	959/1

Information:

Das Grundstück 959/1 in Kirchberg (82005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 16: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 22.11.2024)

Leitungsauskunft

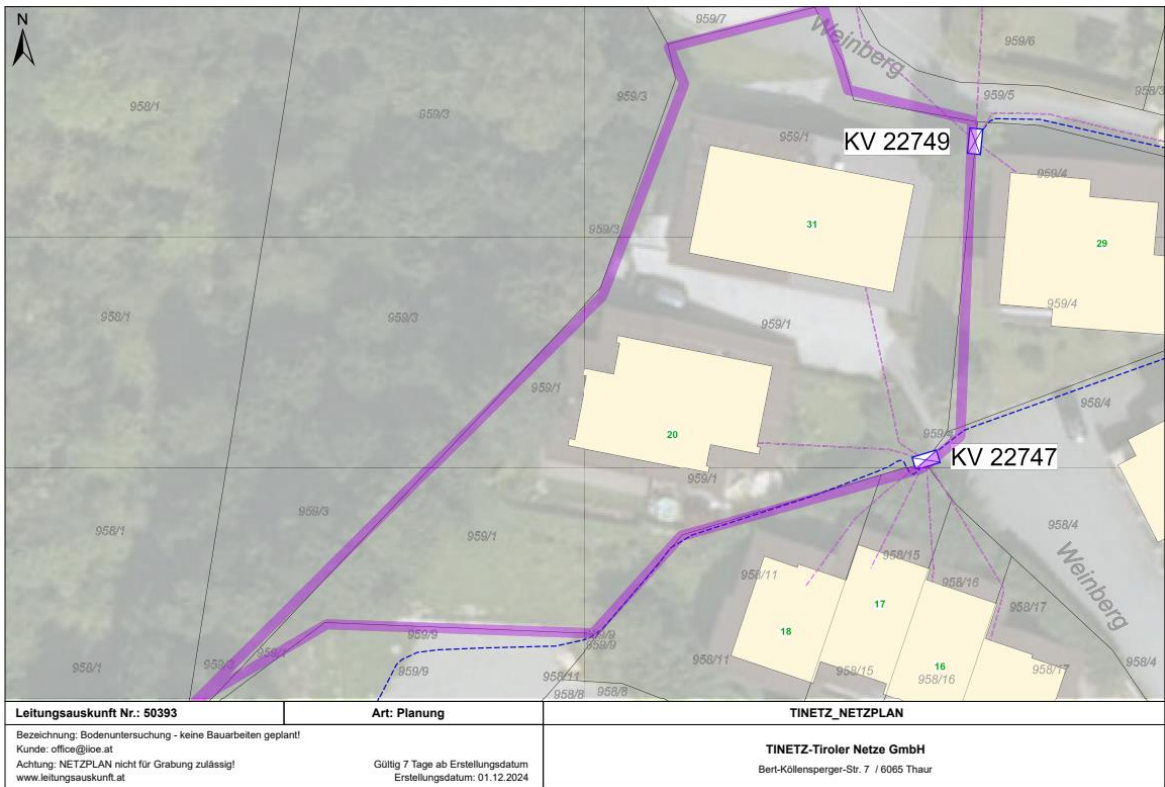


Abbildung 17: Leitungsplan (tinetz, v. 01.12.2024)

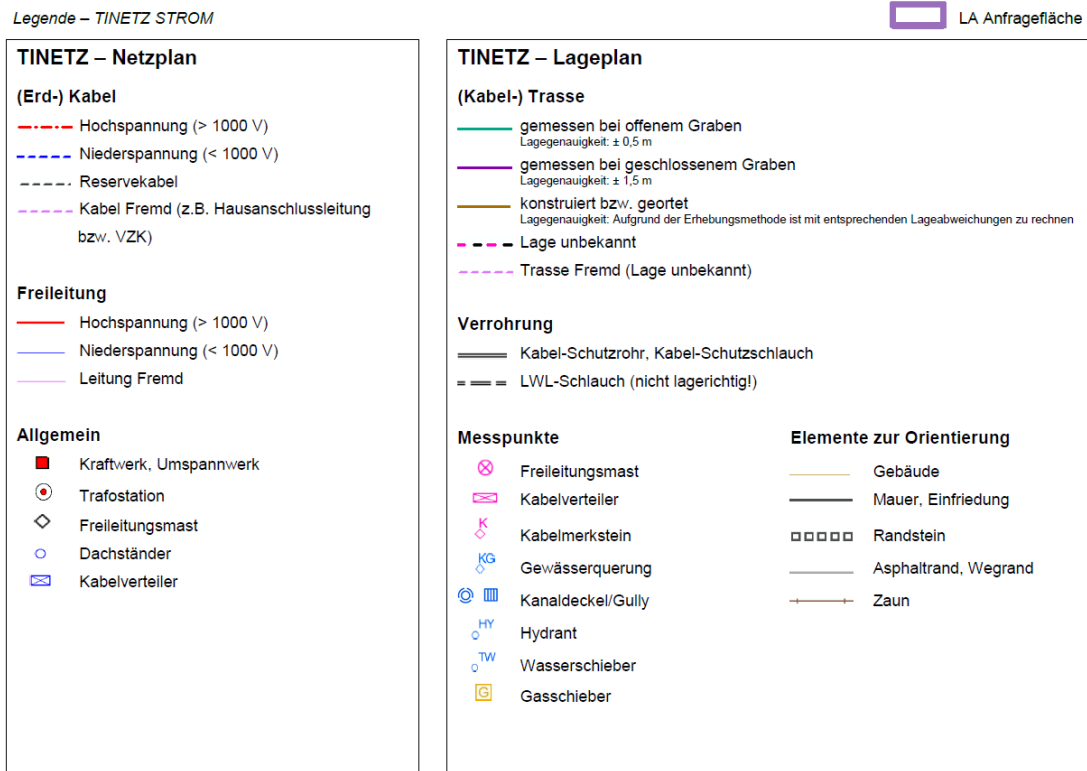


Abbildung 18: Leitungsplan Legende (tinetz, v. 01.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

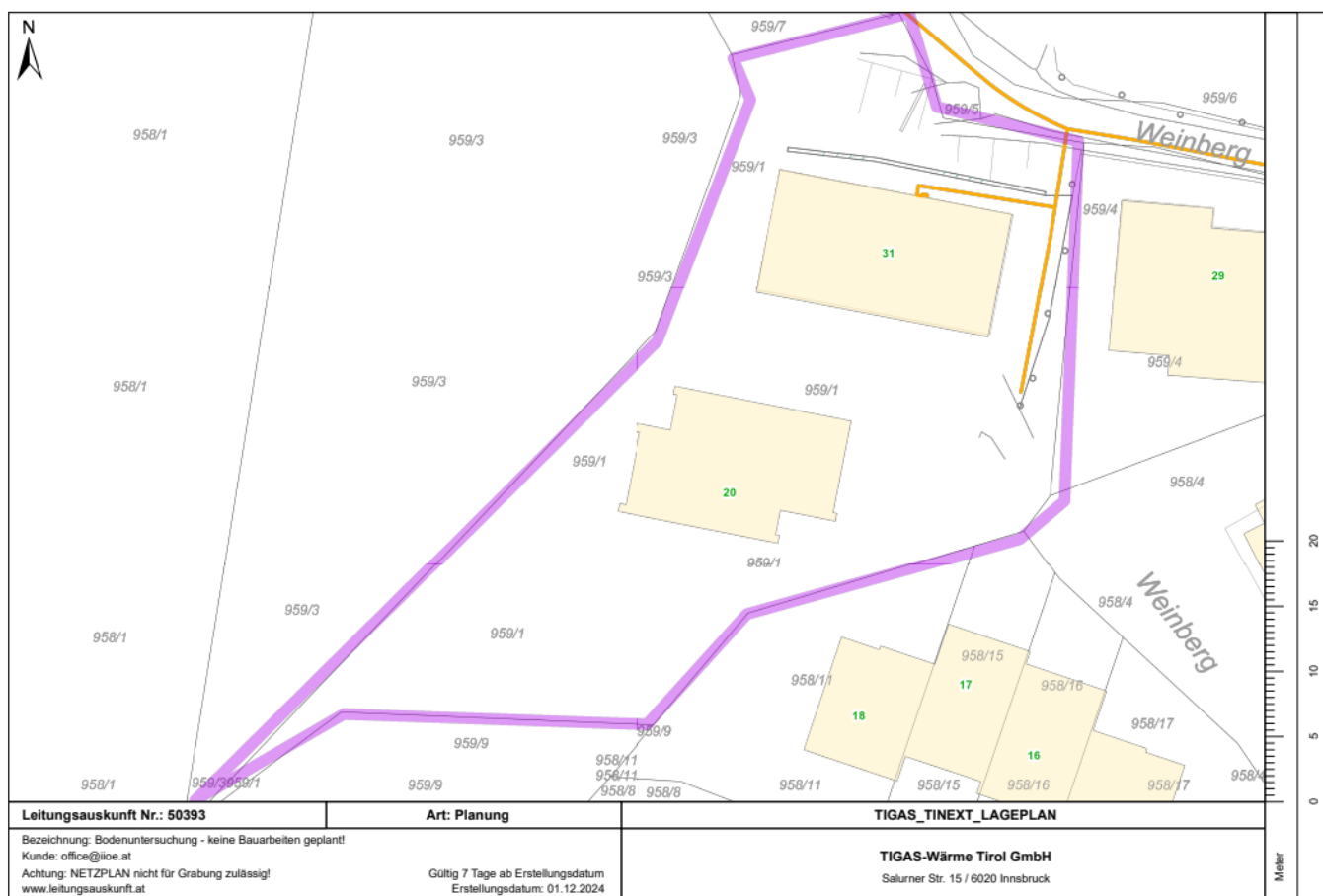


Abbildung 19: Leitungsplan (tigas, v. 01.12.2024)

Legende - TIGAS / TINEXT

 LA Anfragefläche

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

Fernwirkanlage

-  Fernwirkkabel

Fernwärme

-  Vorlauf
-  Rücklauf
-  Meldeleitung
- Absperrorgan

FTTH

-  Kabelschlauch
-  FTTH Kasten

Abbildung 20: Leitungsplan Legende (tigas, v. 01.12.2024)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

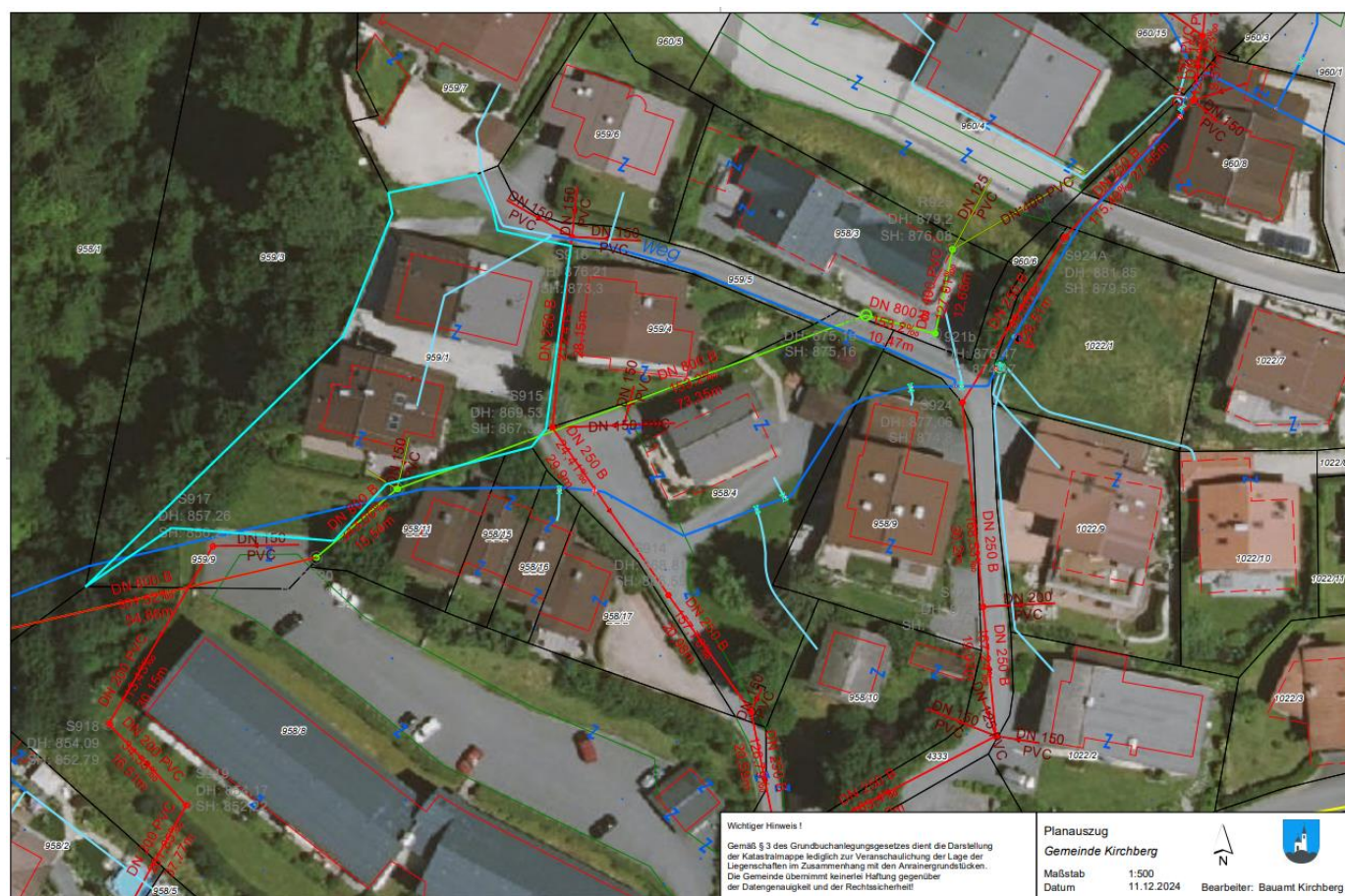


Abbildung 21: Leitungsplan (Gemeinde Kirchberg, v. 11.12.2024)



Gemeinde Kirchberg in Tirol

Hauptstraße 8
A-6365 Kirchberg in Tirol
Tel.: 05357/2213-890, Fax.: DW -12
www.kirchberg.tirol.gv.at

Kirchberg in Tirol, 05.08.2024
Sachbearbeiter: Bauamt
E-Mail: gemeinde@kirchberg-tirol.gv.at

Leitungsauskunft – Bauamt Gemeinde Kirchberg

Der exakte Verlauf der Wasserleitung ist mit unserem Wassermeister Robert Lindner (0676 - 830 69 271) bzw. Bauhofleiter Andreas Soder (0676 / 830 69 212) abzuklären. Einbauten von Mobilfunkanbietern (A1, Magenta usw.) bzw. von Erdgas- und Stromversorgungsunternehmen sind gesondert einzuholen. Weiters darf darauf hingewiesen werden, dass bei Grabungsarbeiten im Straßenbereich eine Bewilligung nach § 90 STVO einzuholen ist!

Legende:

		Wasserleitung
		Schmutzwasserkanal
		Oberflächen-/Regenwasserkanal
		Straßenbeleuchtung
		LWL-Leerrohre/ Kabel surf-FLINK-Netz

Abbildung 22: Leitungsplan Legende (Gemeinde Kirchberg, v. 11.12.2024)

Grundrisse und Ansichten

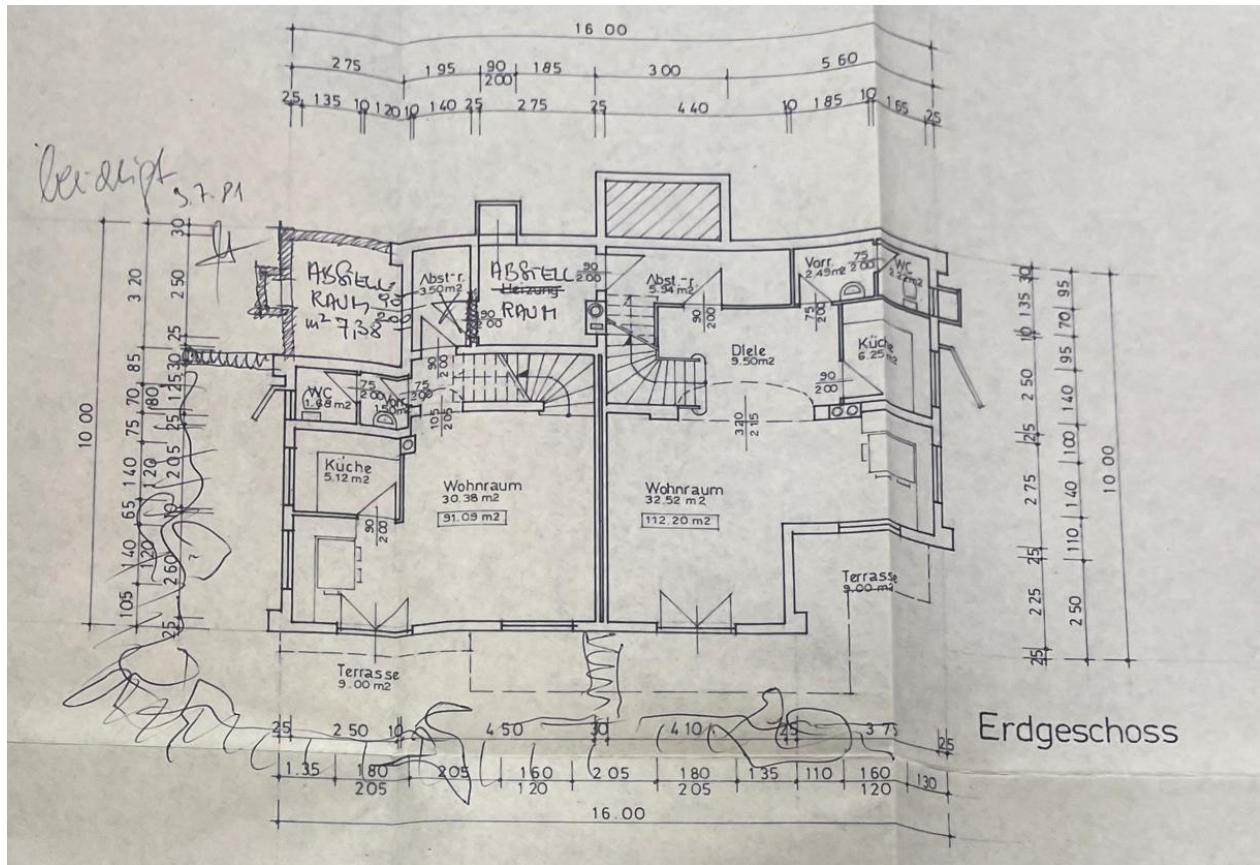


Abbildung 23: Grundriss Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

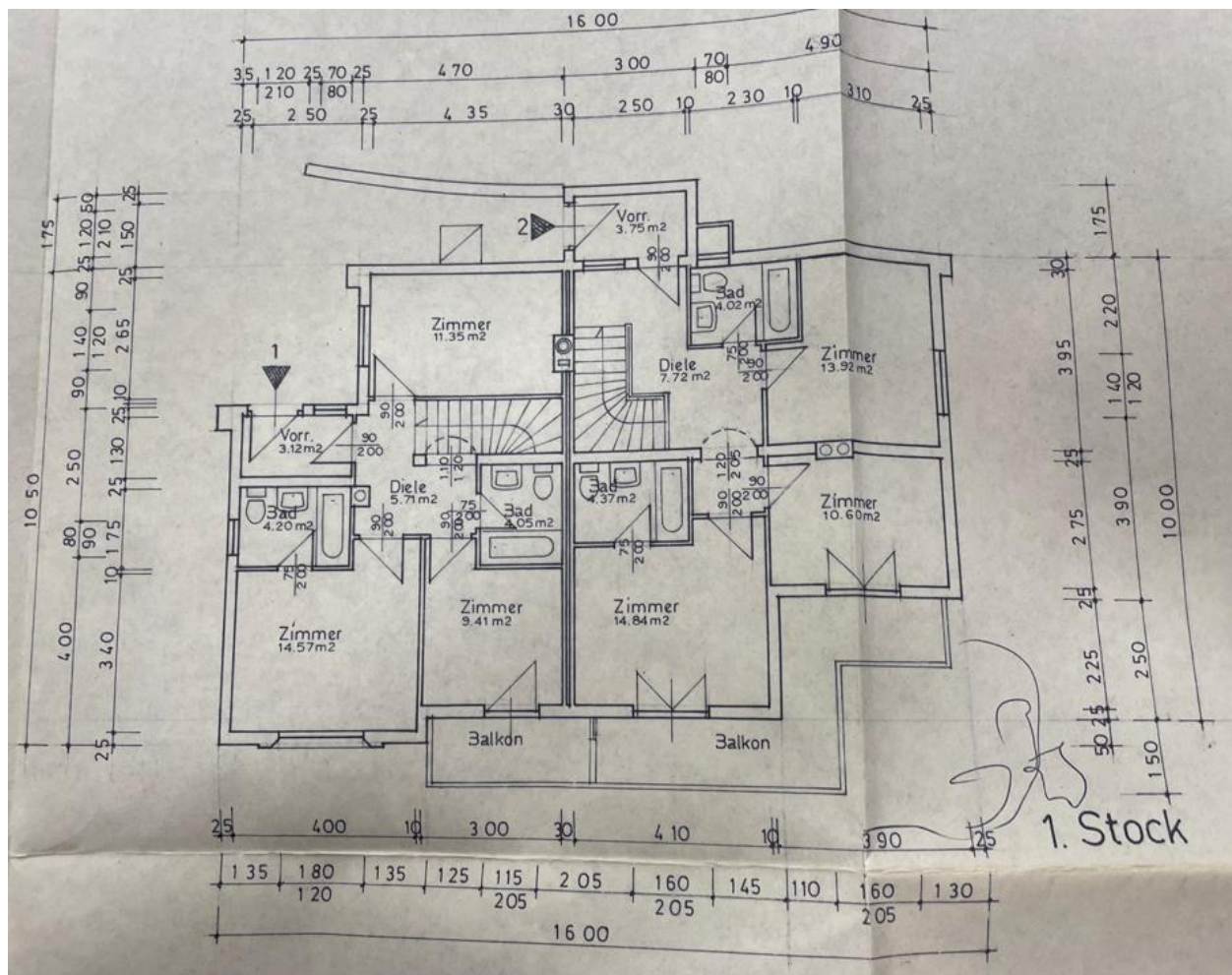


Abbildung 24: Grundriss 1.Obergeschoss

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

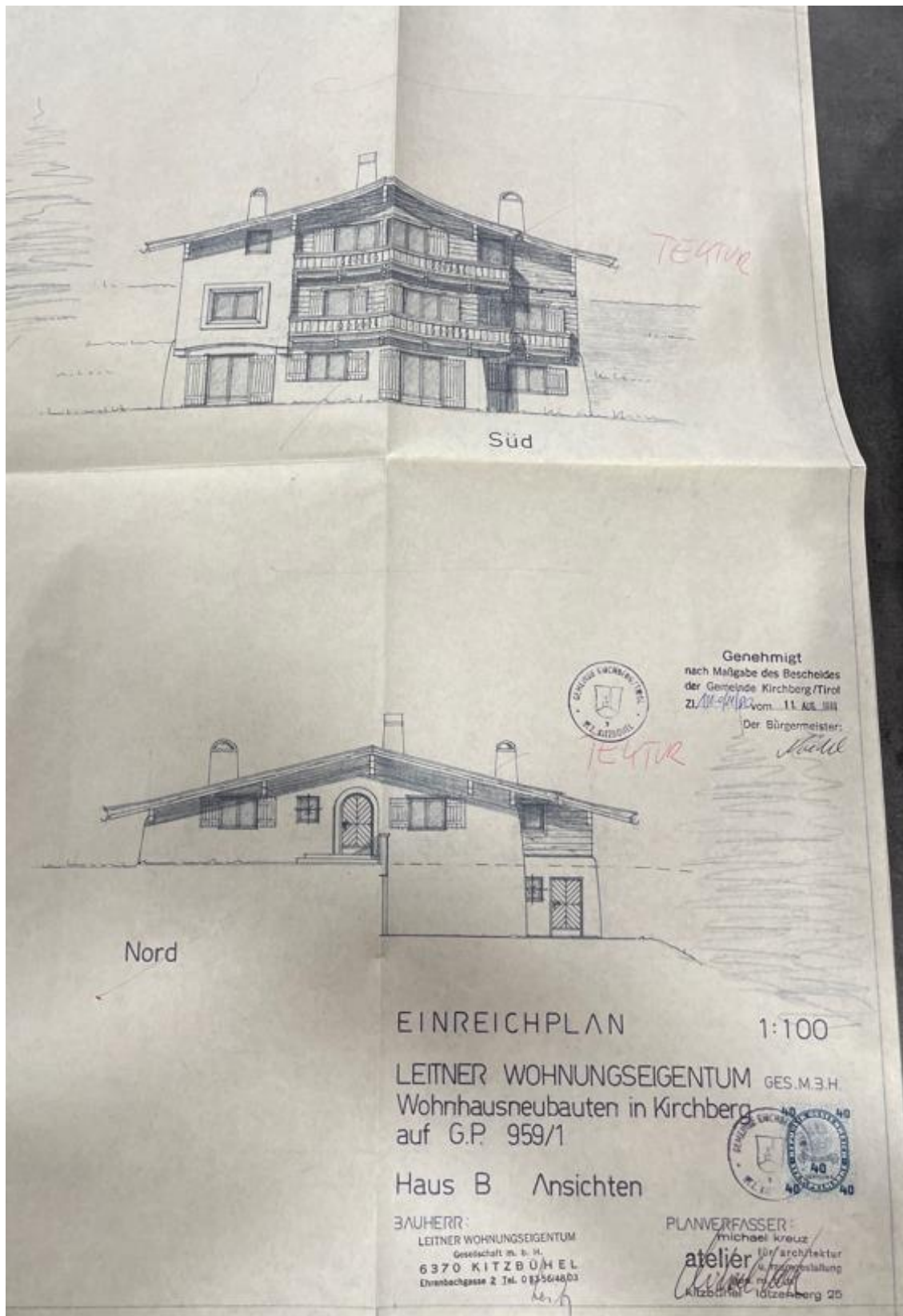


Abbildung 25: Ansicht Nord/Süd Haus B (v. 11.08.1980)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

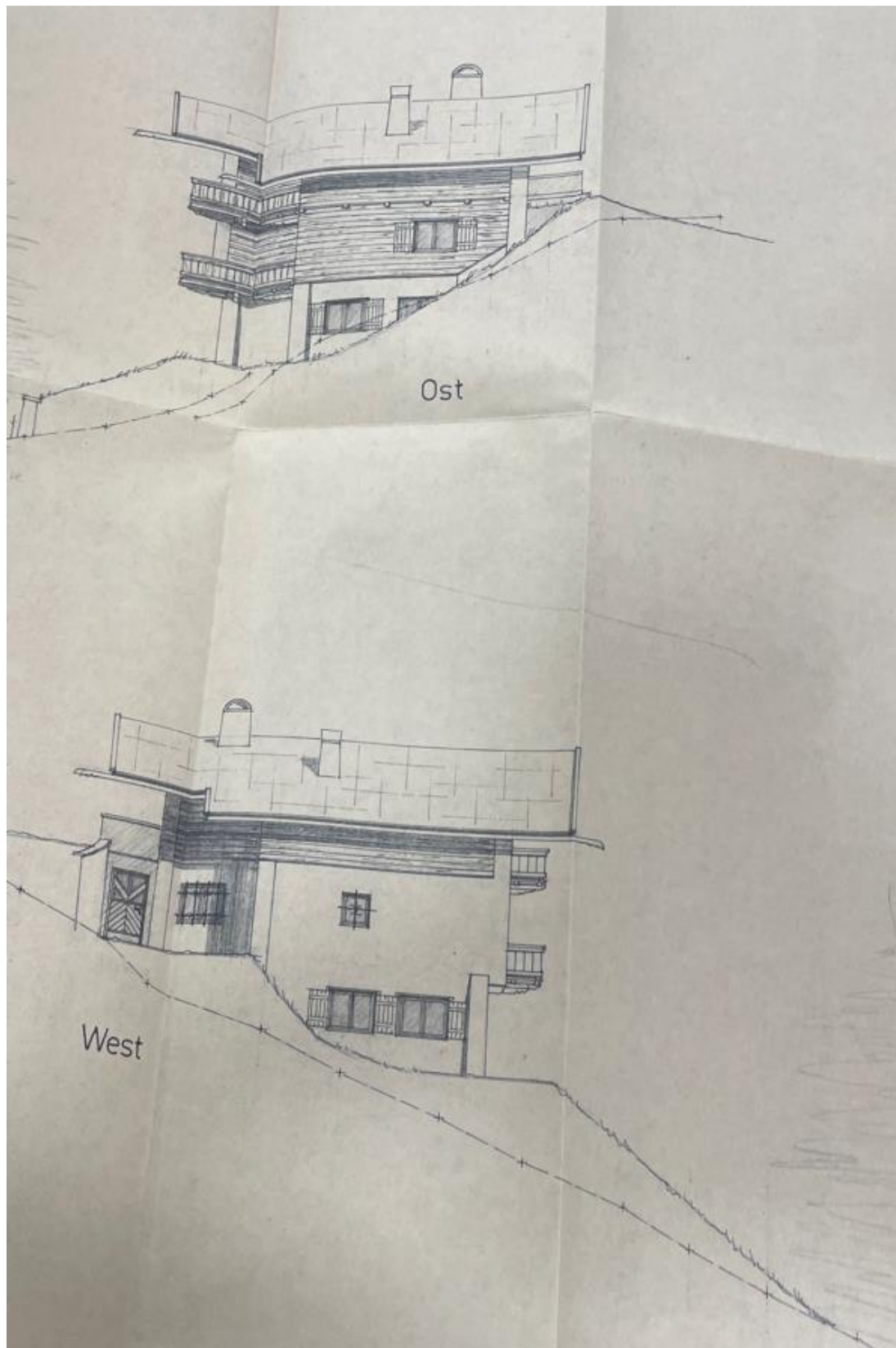


Abbildung 26: Ansicht Ost/West Haus B (v. 11.08.1980)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 27: Treppe zum Wohnungseingang (1/2)



Abbildung 28: Treppe zum Wohnungseingang (2/2)



Abbildung 29: Eingangsbereich



Abbildung 30: Treppe in das EG



Abbildung 31: Diele EG



Abbildung 32: Sitzecke und Kachelofen EG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025



Abbildung 33: Wohnzimmer mit Austritt



Abbildung 34: Detailaufnahme bodentiefes Fenster



Abbildung 35: Blick auf die Terrasse (1/2)



Abbildung 36: Blick auf die Terrasse (2/2)



Abbildung 37: Zierbalken EG



Abbildung 38: Loch im Teppichboden EG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025



Abbildung 39: Abplatzungen Treppenaufgang



Abbildung 40: Einbauküche EG (1/2)



Abbildung 41: Einbauküche EG (2/2)



Abbildung 42: Ausblühung Wand EG (1/3)



Abbildung 43: Ausblühung Wand EG (2/3)



Abbildung 44: Ausblühung Wand EG (3/3)

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025



Abbildung 45: Gäste-WC EG



Abbildung 46: Beschädigung im Fliesenboden



Abbildung 47: Waschküche

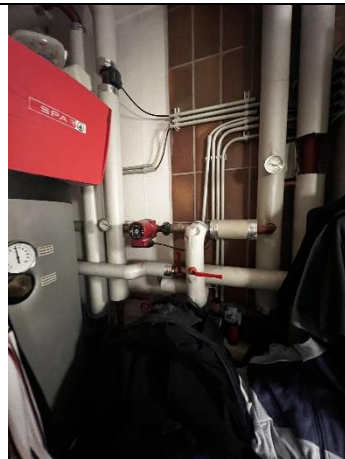


Abbildung 48: Wasserleitungen



Abbildung 49: Boiler



Abbildung 50: 1. OG Überblick

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025



Abbildung 51: Schlafzimmer 1. OG (1/2)



Abbildung 52: Schlafzimmer 1. OG (2/2)



Abbildung 53: Badezimmer (1/3)



Abbildung 54: Badezimmer (2/3)



Abbildung 55: Badezimmer (3/3)



Abbildung 56: Balkon 1. OG

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025



Abbildung 57: Ausblick Balkon 1. OG



Abbildung 58: Schlafzimmer1. OG (1/2)



Abbildung 59: Schlafzimmer1. OG (2/2)



Abbildung 60: Schlafzimmer1. OG (1/2)



Abbildung 61: Schlafzimmer1. OG (2/2)



Abbildung 62: Fassade

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025



Abbildung 63: Feuchtigkeitsschaden (1/3)



Abbildung 64: Feuchtigkeitsschaden (2/3)

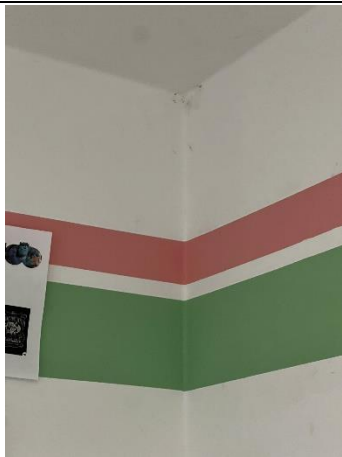


Abbildung 65: Feuchtigkeitsschaden (3/3)

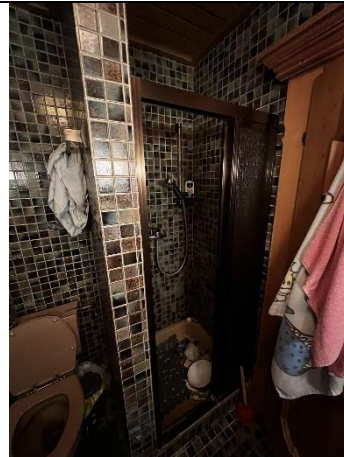


Abbildung 66: Badezimmer 1. OG (1/2)



Abbildung 67: Badezimmer 1. OG (2/2)



Abbildung 68: Wohnungseingangstür außen

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Flächenaufstellung

Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Sonstige Bereiche in m²	Bruttogrundfläche in m²
Wohnung Top WB 2					
Erdgeschoss					
Diele	9,50	9,50			83,53
Vorraum	2,49	2,49			
WC	2,22	2,22			
Küche	6,25	6,25			
Wohnraum	32,52	32,52			
Abstellraum	5,94	5,94			
Abstellraum 2	6,88	6,88			
Terrasse	30,00			30,00	
Obergeschoss					
Vorraum	3,75	3,75			80,40
Diele	7,72	7,72			
Bad	4,02	4,02			
Zimmer	13,52	13,52			
Zimmer	10,60	10,60			
Bad	4,37	4,37			
Vorraum	1,55	1,55			
Zimmer	14,84	14,84			
Balkon	14,25			14,25	
Garage	15,28			15,28	
Summe	185,70	126,17	0,00	59,53	163,93

Abbildung 69: Flächenaufstellung

Verkehrswertgutachten

Wohnung Top WB 2 + Garage

Weinberg 20 – A-6365 Kirchberg i. T.

Januar 2025

Sachwertberechnung

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Wohnung Top WB 2		
Adresse	Weinberg 20		
Grundstücksfläche m ²	1.604	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr	1982	Stichtag	2024
Nutzung (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Wohnung Top WB 2	163,93	77%	126,17
Zuschlag Allgemeinflächen	2,5%		
Summe BGF	168,03		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
Wohnung Top WB 2	2.050		344.458
Garage in Haus A	10.000		10.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			354.458
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	20,0%		70.892
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkon / Terrasse	1,5%		5.317
Außenanlagen	1,0%		3.545
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			434.211
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	70		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	42		
Restnutzungsdauer in Jahre	28		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	28		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters			-260.527
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			173.684
Modernisierung Elektrik und Heizungsanlage	-6.000	EURO	
Dachsanierung Haus 31 / Garagenanteil	-2.300	EURO	
Sicherheitsabschlag Sanierung Balkon	-4.275	EURO	
Reparation Schäden durch Wassereintritt	-5.000	EURO	
Abschläge			-17.575
keine	0		
Zuschläge			0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			156.109
Bodenwert			791.783
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			791.783
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			947.893
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			947.893
(inkl. Garage)			

Abbildung 70: Sachwertberechnung