

---

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 25. März 2026  
Az.: 3 E 4426/25p  
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

---



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil sowie Autoabstellplatz A 27 (B Lfd. Nr. 35 und B Lfd. Nr. 36) in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 9**

Katastralgemeinde: Oberndorf  
Grundstücksnummern: 4578/11  
Grundbuch: Kitzbühel  
Grundbuchkennzahl: 82110  
Einlagezahl: 966  
Wohnungseigentum: Wohnung Top W 18:  
**WEG-Anteil: 194/3.220, WEG-Anteil: B-LNr. 35**  
Autoabstellplatz A 27:  
**WEG-Anteil: 6/3.220, WEG-Anteil: B-LNr. 36**  
Eigentümer: Herr Dietfried Feichtner  
zum Wertermittlungsstichtag: 06. Februar 2026 (Tag des Ortstermins)

**Verkehrswert, Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil, B-LNr. 35 zum 06.02.2026:** **374.000, -- Euro**  
(in Worten: dreihundertvierundsiebzigttausend EUR)

**Verkehrswert, Autoabstellplatz A 27, B-LNr. 36 zum 06.02.2026<sup>1</sup>:** **18.000, -- Euro**  
(in Worten: achtzehntausend EUR)

**Wert des mit zu versteigernden Zubehörs der Wohnung Top W 18 zum 06.02.2026:** **10.300, -- Euro**  
(in Worten: zehntausenddreihundert EUR)

---

<sup>1</sup> Hinweis zur Verwertung: Im vorliegenden Fall ist der Autoabstellplatz separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte die Wohnung ohne eigenen Autoabstellplatz wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Wohnung nebst Autoabstellplatz) sinnvoller.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

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

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

### Anschrift:

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



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

---

## A. | VORBEMERKUNG

---

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 62 Seiten, davon 27 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.   VORBEMERKUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>B.   ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>6</b>
<b>C.   RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>11</b>
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	11
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	11
3. Baurechtliche Ausweisung .....	12
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung .....	14
5. Sonstige rechtliche Angaben .....	14
<b>D.   GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)</b> .....	<b>15</b>
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	15
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage .....	16
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	17
4. Erschließungszustand des Grundstücks .....	18
<b>E.   GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)</b> .....	<b>19</b>
1. Gebäudeeckdaten.....	19
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	19
3. Gebäudezustand.....	23
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	24
<b>F.   VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)</b> .....	<b>25</b>
1. Allgemeines .....	25
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
3. Bodenwertermittlung .....	26
4. Ableitung des Sachwertes.....	28
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang .....	28
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter .....	29

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....	30
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden .....	30
4.5. Sachwert Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil (ohne Zubehör).....	31
4.6. Sachwert Autoabstellplatz A 27 (ohne Zubehör).....	31
5. Verkehrswerte .....	32
6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	34
<b>G.   BESONDERE BEMERKUNGEN.....</b>	<b>35</b>
<b>H.   ANLAGEN.....</b>	<b>36</b>
Lage im Raum.....	36
Katastralmappenauszug .....	38
Flächenwidmungsplan .....	39
Gefahrenzonendarstellung .....	40
Grundbuchauszug .....	43
Altlastenportal.....	45
Leitungsplan Tigas.....	46
Leitungsplan TINETZ.....	47
Grundrisse.....	48
Bilddokumentation .....	50
Flächenzusammenstellung.....	60
Sachwertberechnung Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil.....	61
Sachwertberechnung Autoabstellplatz A 27 .....	62

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

### B. | ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	<b>Bezirksgericht Kitzbühel</b> Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	<b>PSB GmbH</b> Weidach 14 A-6330 Kufstein  <i>vertreten durch:</i>  <i>Mag. Martin Corazza Rechtsanwalt</i> <i>Maximilianstraße 9</i> <i>A-6020 Innsbruck</i>
Verpflichtete Partei:	<b>Dietfried Feichtner</b> Alfons-Walde-Weg 9 A-6372 Oberndorf in Tirol  <i>vertreten durch:</i>  -
Eigentümer:	Dietfried Feichtner EZ 966 Grundbuch 82110 Kitzbühel, B-LNr. 35 mit 194/3.220'tel Anteile B-LNr. 36 mit 6/3.220'tel Anteile
Auftrag vom:	19. November 2025
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO. (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet wird der anteilige Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen (WEG-Anteile der Wohnung Top W 18 inkl. ein kleines mit parifiziertes Kellerabteil) und der Autoabstellplatz A 27 sowie das ggf. vorhandene Zubehör.  Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

Wertermittlungsgrundlagen:<sup>2</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,  
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),  
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),  
Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022  
(TROG),  
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,  
Exekutionsordnung (EO),  
Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012),  
Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 3/2025),  
Einschlägige Fachliteratur,  
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln.  
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage.  
ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien.  
Bilddokumentation (20.01.2026),  
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkunden-  
sammlung beim Grundbuch),  
Auskünfte vom Bauamt Oberndorf in Tirol bezüglich des Bebauungsplans,  
Freizeitwohnsitzwidmung, Altlasten, offene Bauverfahren, Freizeitwohnsitz-  
widmung, Gemeindeabgaben und offene finanzielle Forderungen (v.  
20.02.2026 per Mail),  
Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 06.02.2026),  
Auskünfte der Hausverwaltung: Protokolle der Eigentümerversammlungen v.  
2023 & 2025. Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2024, Vorschreibung für  
2026 und Rücklagendotierung per 12.03.2026 und Energieausweis (v.  
12.03.2026 per Mail durch die Hausverwaltung G. Kager - Mag. P. Grißmann  
GmbH),  
Energieausweis (v. 26.01.2026),  
Örtliche Feststellungen (v. 06.02.2026),  
Grundbuchauszug EZ 966 (v. 13.01.2026),  
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 12.03.2026),  
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 12.03.2026),  
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 12.03.2026),  
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 12.03.2026),  
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 12.03.2026),

---

<sup>2</sup> Die seitens des Gutachters verwendeten und beschafften Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 12.03.2026),  
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 12.03.2026),  
Auskunft Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 09.03.2026),  
Leitungspläne (Tiroler Netze, v. 12.03.2026),  
TZ 251/1986 Parifizierungsgutachten (v. 20.06.1985),  
Änderung der Nutzwertanteile (v. 20.07.2007),  
TZ 5861/2019 Kaufvertrag (v. 24.10.2019),

### Bauakte:

- Baubeschreibung (v. 01.10.1975 sowie v. 01.07.1976 sowie v. 09.11.1979),
- Baugesuch (v. 13.01.1976),
- Baugenehmigung (v. 10.09.1976, Zl. 153/1-76 sowie Verlängerung 153/25-79 sowie Baugenehmigung zu Änderungen v. 17.01.1980),
- Einreichplan - genehmigt (v. 10.09.1976),
- Tekurplan (v. August 1979)
- Grundzukauf (v. 22.06.1981)
- Ansuchen um Kollaudierung (v. 22.07.1981 wegen Übergabe an Eigentümer 29./30.07.1981),
- Ansuchen zur Errichtung einer ÖL-Feueranlage (v. 31.08.1981),
- Finale Baugenehmigung bzw. Benützungsbewilligung (v. 09.05.1988),
- Abmeldung vom Rauchfang (v. 19.03.2020),

---

Tag der Ortsbesichtigung: 06. Februar 2026 (Stichtag der Wertermittlung).

---

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Feichtner (Verpflichtete Partei),  
Herr Szabo (als Vertretung für RA Mag. Corazza, der betreibenden Partei),  
Herr Mag. Mössner und Herr Mag. Kettner (Vertreter der Sparkasse Kitzbühel; beigetreten als betreibende Partei),  
Herr Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),  
Herr Maximilian Spanner MScRE (Mitarbeiter SV).  
Dauer des Ortstermins: von 13:45 bis ca. 14:15 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 Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

---

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

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

### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

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

### Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.
- Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen,

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

	<p>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.</p>
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gem. Auskunft der Hausverwaltung beläuft sich der Stadt der Rücklage der (gesamten) WEG aktuell auf insgesamt 18.653,70 Euro (gem. Mail v. 12.03.2026).</li><li>• Gem. Auskunft der Gemeinde Oberndorf in Tirol (v. 20.02.2026) bestehen zum Bewertungsstichtag keine offenen Forderungen an die WEG-Gemeinschaft insgesamt.</li><li>• Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 12.03.2026), dass <u>kein</u> WEG-Darlehen besteht.</li><li>• Gem. Verwalter und WEG-Beschlüssen sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.</li><li>• Die Rücklage kann somit als moderat jedoch noch ausreichend bezeichnet werden.</li></ul>
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Betriebskosten für Top W 18 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und des Autoabstellplatz A 27 umfassen lt. Vorschreibung ab 04/2026: 357,38 €/p.M (für Wohnung und Autoabstellplatz - netto).</li></ul> <p>Die Vorschreibung teilt sich wie folgt auf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Verwaltung 14,57 €/p.M.</li><li>○ RF-Haus 112,52 €/p.M. (=Rücklage)</li><li>○ RF-Abstellplatz 3,48€/p.M.(=Rücklage)</li><li>○ BK-Haus 134,82 €/p.M.</li><li>○ BK-AP/TG 4,17€/p.M.</li><li>○ Warmwasser 25,60 €/p.M.</li><li>○ Heizung 62,22 €/p.M.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beim Ortstermin konnten keine Auffälligkeiten entdeckt werden, welche einen Aufschlag von höheren Instandhaltungskosten rechtfertigen würden. Die hier im Rahmen der vorliegenden Bewertung veranschlagten kalkulatorischen Instandhaltungskosten (vgl. Abschnitt F, Verkehrswertermittlung) bewegen sich in einer üblichen Bandbreite für Objekte der gegenständlichen Baujahresaltersklasse und Nutzungsart.</li></ul>
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäude von außen inkl. Außenanlagen,</li><li>• Eingangsbereich, Treppenhaus,</li><li>• Wohnung Top W 18,</li><li>• Allg. Kellerbereiche und Kellerabteil Top W 18,</li><li>• Autoabstellplatz A 27,</li><li>• Umgebungsbebauung / gesamte WEG-Anlage.</li></ul> <p>Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.</p> <p>Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie System-sicherheit, Statik etc. wurde vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.</p>

---

---

## C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

---

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

### 1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

---

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 13.01.2026 besteht im C-Blatt <sup>3</sup> bezogen auf das Grundstück 4578/11 in der EZ 996 <u>keine</u> belastende Eintragung:
---	---

#### **Keine weiteren Eintragungen.**

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

---

Grundbücherlich gesicherte Rechte:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 13.01.2026 besteht im A2-Blatt <u>keine</u> Eintragung:
------------------------------------	---

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

### 2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Die Erschließung des Objektes mit Ab- und Nutzwasser, Energie, Telefon, etc. erfolgt gemäß den Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Versorgungsunternehmen.
---------------------------------------	---

Gem. Leitungsplan der **TINETZ GmbH** vom 12.03.2026 verlaufen keine fremden Stromleitungen über das bewertungsgegenständliche Grundstück, sondern lediglich Kabel, welche der eigenen Erschließung dienen.

Gem. Leitungsplan der **TIGAS-Erdgas Tirol GmbH** vom 12.03.2026 verläuft keine Gasleitung im unmittelbaren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks.

Die Leitung für die **Fernwärme** verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze.

*Bei diesen Einbauten handelt es sich um Einbauten welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen, weshalb im Rahmen der Wertermittlung keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnung in keiner Weise ein.*

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der Hausverwaltung nicht vorhanden.

---

<sup>3</sup> Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine wertbeeinflussenden außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

---

### Energieausweis:

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

Im vorliegenden Fall wurde uns durch die Hausverwaltung (Mail v. 12.03.2026) ein Energieausweis übermittelt, welcher am 21.01.2026 ausgestellt wurde. Diesem sind folgende Werte zu entnehmen:

#### Energieausweis für Wohngebäude:

- HWB<sub>ref, SK</sub>: 112,7 kWh/m<sup>2</sup>\*a,
- Energieeffizienzklasse B,
- Energieträger: Fernwärme

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

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

---

### Anmerkungen zum Nutzwertgutachten:

Die Nutzwerte basieren auf dem Nutzwertgutachten v. 20.06.1985. Mit Schreiben vom 20.07.2007 wurde eine Ergänzung der Nutzwerte eingebracht.

---

### 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 in Oberndorf in Tirol (nahe Kitzbühel). Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 1.736 m<sup>2</sup> weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf und/oder als Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] und Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5) (östlich) gewidmet.

Es besteht in diesem Bereich der Gemeinde Oberndorf in Tirol auskunftsgemäß (Mail v. 20.02.2026) ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben:

- BMD M 1,2 (Baumassendichte Mindestfestlegung)
- BBD (u/o) M 0,1 (Bebauungsdichte mindestens)
- BBD (u/o) H 0,18 (Bebauungsdichte höchstens)
- BW o TBO (Offene Bauweise)
- BP H 1,750 m<sup>2</sup> (höchstzulässige Bauplatzgröße)
- TR a H +698 üA (Traufhöhe über Adria)
- HG H +702 üA (oberster Gebäudepunkt)

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 18 befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses (mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen in der gesamten Anlage und neun Autoeinstellplätzen sowie drei Stellplätzen im Freien).

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

- Baubeschreibung (v. 01.10.1975 sowie v. 01.07.1976 sowie v. 09.11.1979),
- Baugesuch (v. 13.01.1976),
- Baugenehmigung (v. 10.09.1976, Zl. 153/1-76 sowie Verlängerung 153/25-79 sowie Baugenehmigung zu Änderungen v. 17.01.1980),
- Einreichplan - genehmigt (v. 10.09.1976),
- Tekurplan (v. August 1979)
- Grundzukauf (v. 22.06.1981)
- Ansuchen um Kollaudierung (v. 22.07.1981 wegen **Übergabe an Eigentümer 29./30.07.1981**)<sup>4</sup>,
- Ansuchen zur Errichtung einer ÖL-Feueranlage (v. 31.08.1981),
- **Finale Baugenehmigung bzw. Benützungsbewilligung (v. 09.05.1988)**,
- Abmeldung vom Rauchfang (v. 19.03.2020),

Das **Baujahr kann somit auf das Jahr 1981** terminiert werden. Es gab gem. Bauakte diverse Probleme im Zuge der Errichtung/Genehmigung, weshalb die Kollaudierung erst in 1988 erfolgte.

Gem. den uns vorliegenden Informationen (und gem. Auskunft des örtlichen Bauamts; Mail v. 20.02.2026) sind derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird vor diesem Hintergrund die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt.

---

<sup>4</sup> Das Objekt wurde ursprünglich mit einer Wohnbauförderung des Landes Tirol gefördert.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

### 4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

---

(kein) Freizeitwohnsitz:	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, B Lfd. Nr. 35 Top W 18 in EZ 966 KG 82110 Kitzbühel, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 20.02.2026) <b>nicht</b> über eine Freizeitwohnsitzwidmung.  Erwerber können die bewertungsgegenständliche Wohnung (Top 18) somit <b>nicht</b> als Freizeitwohnsitz nutzen.
--------------------------	---

---

### 5. Sonstige rechtliche Angaben

---

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich vom Eigentümer selbst genutzt (bzw. war bereits weitgehend leerräumt). Auskunftsgemäß sind <u>keine</u> Bestandsrechte vorhanden.
Offene Forderungen der WEG:	Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 12.03.2026), dass gegen die Verpflichtete Partei <u>keine</u> offenen Forderungen bestehen.
Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt, dass <u>kein</u> gemeinschaftliches Darlehen aufgenommen wurde (Mail v. 12.03.2026).
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:	Oberndorf in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 2.378 Einwohner (Stand: 01/2025) <sup>5</sup> .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 01/2025) <sup>6</sup> .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Oberndorf liegt in Tirol zwischen Kitzbühel und St. Johann. Das Gemeindegebiet setzt sich neben dem Hauptort aus mehreren Dörfern zusammen und reicht bis zum Kitzbüheler Horn.</p> <p>Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Gemeinde sind der Tourismus und ein Hartsteinwerk. Zusätzlich haben mehrere Industriebetriebe in Oberndorf ihren Standort. Darunter die Firma Fritz Egger GmbH &amp; Co, die zu den führenden Holzwerkstoff- und Spanplattenherstellern in Europa zählt.</p> <p>Darüber hinaus ist die nahe gelegene Stadt Kitzbühel für das Wirtschaftswachstum der Region relevant. Die Struktur ist vor allem durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Der dominierende, zweisaisonale Tourismus hat in den letzten Jahren durch beliebte Skigebiete besonders an Bedeutung gewonnen. Insgesamt gibt es in dem Bezirk Kitzbühel mehr als 150 Betriebe mit den größten Produktionsbereichen in der Holzindustrie, im Bauwesen und in der chemischen Industrie. Die Bevölkerungsentwicklung in diesem Bezirk war in den letzten Jahren steigend<sup>7</sup>.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Region Oberndorf/ Kitzbühel eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität:	Liegt zentral in Oberndorf in Tirol an der Grenze zu Kitzbühel.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Infrastrukturelle Anbindung:</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadtzentrum</li></ul>	ca. 6,0 km (Zentrum Kitzbühel).

---

<sup>5</sup> Quelle: <http://www.statistik.at/>.

<sup>6</sup> Quelle: <http://www.ams.at/>

<sup>7</sup> Quelle: <http://www.statistik.at/>.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

• Einkaufsmöglichkeiten	ca. 200 m (nächster Supermarkt allerdings erst in Kitzbühel in ca. 3 km entfernt).
• Autobahnen	Ca. 34 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen (Inntalautobahn).  Ca. 87 km entfernt und in ca. 1 Std. und 34 Autominuten zu erreichen (A 10, Tauern Autobahn).
• Flughäfen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flughafen München, ca. 155 km entfernt und in rd. 1 Std und 44 Autominuten erreichbar.</li><li>• Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt und in rd. 1 Std und 21 Autominuten erreichbar.</li><li>• Flughafen Salzburg, ca. 69 km entfernt und in rd. 1 Std. und 10 Autominuten erreichbar.</li></ul>
• Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle in ca. 300 m.

---

## 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

---

Wohnlage:	<p>Das Objekt liegt im Ortskern von Oberndorf in Tirol. Gegenüber dem Objekt befinden sich Tennisplätze sowie das Bichlachbad Oberndorf. Insgesamt kann die Wohnlage als ruhig eingeschätzt werden.</p> <p>In Oberndorf in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ärzte,</li><li>• Wohn- und Pflegeheim,</li><li>• Allgemeine Nahversorger,</li><li>• Spiel- und Sportplatz,</li><li>• Bichlachbad Oberndorf.</li></ul>
Gefahrenzonenbetrachtung:	<p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung/das Grundstück liegt lt. Abfragen bei „eHORA“, Tiris und Nachfrage bei der zuständigen <b>Wild- und Lawinerverbauung nicht in einer Gefahrenzone</b> bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem <b>Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken</b> (Erdbebenstärke I -VI nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden) (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine <b>hohe Hagelgefährdung</b>. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Das Gebiet liegt in der <b>Schneelastzone 7</b>, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (<math>s_k</math>) von 4,4 kN/m<sup>2</sup> aus (vgl. Abbildung in der Anlage).</p>

---

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

	Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Das vorgenannte allgemeine Risiko der Naturgefahren ist in den erhobenen Vergleichspreisen enthalten. Eine gesonderte Berücksichtigung kann somit unterbleiben.
Art der Umgebungsbebauung:	Bebauung mit Wohngebäuden sowie Sportanlagen und Schwimmbad in der Nachbarschaft.
Umwelteinflüsse/Immissionen:	Entsprechend der Lage sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Lärm- und 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:	Zur Straße weitgehend eben. Abfahrt in Garage.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.  <u>Ausrichtung der Wohnung:</u>  Die Wohnung liegt im Dachgeschoss des Objektes und ist nach Süden ausgerichtet.

---

### 3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Kitzbühel	82110	966	-	Oberndorf	4578/11	1.736,00

Summe der Teilflächen: 1.736,00 m<sup>2</sup>

---

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch): <sup>8</sup>	1.736,00 m <sup>2</sup> . Hieraus ergibt sich folgender rechnerischer Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständliche WEG-Einheit: Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil: <b>194/3.220 Anteile</b> der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. <b>104,59 m<sup>2</sup> Grundanteil</b> .  Autoabstellplatz (Garage) A 27: <b>6/3.220 Anteilen</b> der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. <b>3,23 m<sup>2</sup> Grundanteil</b> .
---	--

---

<sup>8</sup> Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

Grundstückszuschnitt: Sehr gut bebaubares Grundstück mit nahezu quadratischem Zuschnitt.

---

### 4. Erschließungszustand des Grundstücks

---

Entwicklungsstufe: Bauland.

---

Widmung: Wohngebiet (§ 38 I TROG).

---

Straßenart und -ausbau: Zugang und Zufahrt zum Gebäude ausgehend von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße („Alfons-Walde-Weg“; öffentliches Gut).

---

Höhenlage zur Straße: Weitgehend ebenerdig.

---

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
- Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom),
- Fernwärmeanschluss,
- Vorhandener Telefonanschluss.

---

Grenzverhältnisse: Offene Bauweise.

---

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Keine.

---

Parkmöglichkeiten: Separat parifiziertem Stellplatz Tiefgaragenstellplatz A27 (vgl. Bildokumentation).

---

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

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

---

---

## E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### (BEFUND TEIL B)

---

#### 1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohngebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten (WEG).  Top W 18 (gem. Nutzwertgutachten / TZ 251/1986): bestehend aus 3 Zimmern, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 2 Vorräume, 1 Balkon und 1 Kellerabteil (vgl. Ausführung zur Raumaufteilung unten). Insgesamt <b>194/3.3220</b> Miteigentumsanteile.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	<b>1981</b> (Übergabe an Nutzer im Jahr 1981, jedoch Benützungsbewilligung erst v. 09.05.1988).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständliche <b>Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil:</b> <b>BGF: ca. 117,00 m<sup>2</sup> (Wohnung).</b>  <b>Nutzfläche: 103,77 m<sup>2</sup></b> reine innenliegende Wohnnutzfläche <sup>9</sup> (Wfl.) gem. NWG v. 20.06.1985 <sup>10</sup> (zzgl. Balkon 12,15 m <sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil 4,90 m <sup>2</sup> ).  Hieraus ergibt sich ein hoher (aber noch marktüblicher) Nutzflächenfaktor von ca. 0,89.  Ein TG-Stellplatz A 27 separat parifiziert.  <b>Hinweis:</b> BGF wurde aus dem vorliegenden Tekturplan von August 1979 abgeleitet (offizieller baurechtlicher Letztstand).

#### 2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

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

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der

---

<sup>9</sup> Diese Nutzfläche wurde aus dem letztgenehmigten Tekturplan v. 08/1979 abgeleitet.

<sup>10</sup> Diese Nutzwerte basieren auf den Nutzwertgutachten von Herrn SV Lambert Geiger (v. 12.11.1981), welche die Grundlage des Beschlusses des BG Kitzbüchel vom 29.11.1984 bilden und unter der TZ 251/1986 entsprechend verbüchert wurden.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

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 Liegenschaft in EZ 966, welche sich im Ortszentrum von Oberndorf in Tirol befindet, besteht aus einem Baukörper. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 18, welche im Dachgeschoss situiert ist, verfügt über drei Zimmer, eine Küche, einen Abstellraum, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein sep. WC sowie einen Balkon. Es existiert KEIN Aufzug und aufgrund der Lage im Dachgeschoss sind entsprechende Dachschrägen gegeben. Ebenso verfügten mehrere Zimmer lediglich über gewöhnliche Dachfenster.

### Die Wohnung wurde vom aktuellen Eigentümer kürzlich grundlegend saniert/modernisiert.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Landestypische Tiroler Architektur der gesamten WEG-Anlage in Bezug auf die äußere Erscheinung (vgl. Fotodokumentation).
Außenwände: <sup>11</sup>	Kellermauerwerk: Außenwände 25 cm stark + 5 cm Isolierung.
Decken:	Decke über Keller: Stahlbetonplatte 18 cm stark, Geschossdecken: Stahlbetonplatte 18 cm stark.
Dach:	Satteldach 24° geneigt, Bitumenschindel – dunkel.
Fundament:	N/a. Vermutlich Stampfbeton.
Fassadentyp:	Putz- weiß, sowie DG Holz.
Trennwände:	Zwischenwände: 10 cm Beton bzw. Tonsteine.
Böden:	<u>Wohnung Top W 18:</u>  Vorraum/Gang, Abstellraum sowie Bad /WC: heller, grauer Fliesenboden /Feinsteinzeug im Rahmen der Renovierung vor kurzem erneuert,  Küche Holzparkett im Rahmen der Renovierung vor kurzem erneuert,  Wohnzimmer Holzdielenboden im Rahmen der Renovierung vor kurzem erneuert,  Schlafzimmer Holzdielenboden im Rahmen der Renovierung vor kurzem erneuert,  Bad: heller, grauer Fliesenboden /Feinsteinzeug im Rahmen der Renovierung vor kurzem erneuert (auch an Wänden, jedoch nur teilweise raumhoch),  Allgemeiner Treppenaufgang noch mit braunen Fliesen und Holzhandlauf aus dem ursprünglichen Baujahr,

<sup>11</sup> Angaben gemäß Baubeschreibung

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

	Balkon ebenfalls mit neuen Holzdielenbelag.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung; 3-fachverglast, teilweise mit Fliegen-/Insektenschutz, Veluxfenster etc. ebenfalls vor kurzem erneuert.
Türen:	Hochwertige Innentüren aus Holz. Ebenfalls vor kurzem erneuert.
Elektroinstallation:	Installation in überwiegend neuwertiger Ausführung (vgl. Bild-Dokumentation) bspw. Bewegungsmelder im Vorraum verbaut.  Neue Schalter/Steckdosen,  Elektr. Fußbodenheizung nur im Bad,  Neue Gegensprechanlage für Türöffnung mit Video.
Heizung:	Fernwärme.  Wärmeverteilung in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Heizkörper neueren Datums.</li><li>• Ein Heizkörper wurde im Wohnzimmer abgebaut und steht in Wohnung.</li></ul>
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	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).  In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang). <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Einbauküche: div.</b> Einbauschränke, Arbeitsplatte in schwarz, helle/glänzende Oberflächen der Schränke/Türen, Spülbecken, Spritzschutz in Holzoptik hinter Arbeitsplatte, Elektrogeräte von BOSCH. <b>(Restwert ca. 9.750,- Euro).</b></li><li>• <b>Waschtisch/Unterschrank</b> im Badezimmer <b>(Restwert ca. 550,- Euro).</b></li></ul> <b>Gesamtwert des Zubehörs somit rd. 10.300,- Euro (brutto).</b>  Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungs-elemente ordnen wir dem hier nicht bewerteten Inventar zu.
Küche:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Küche mit Küchengeräten, Spüle, Kochfeld, Backofen und Kühlschrank,</li><li>• Einbauschränke mit weißer Verkleidung,</li><li>• Holzdielenboden im gesamten Bereich der Küche,</li><li>• guter Erhaltungszustand mit typischen Gebrauchsspuren.</li></ul>

---

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

Eingangsbereich:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Fliesenboden,</li><li>• Gute Belichtung durch Deckenleuchtröhre.</li></ul>
Schlafzimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Holzdielenboden,</li><li>• Wände hell gestrichen,</li><li>• gute natürliche Belichtung,</li><li>• direkter Zugang auf den Balkon (nach Süden ausgerichtet),</li><li>• funktionaler Gesamtzustand.</li></ul>
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Holzdielenboden,</li><li>• Wände hell gestrichen,</li><li>• gute natürliche Belichtung,</li><li>• funktionaler Gesamtzustand.</li></ul>
Abstellraum:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grauer Fliesenboden,</li><li>• Keine natürliche Belichtung.</li></ul>
Bad/WC:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modernisierter Gesamtzustand,</li><li>• Boden und Wand (teilweise) gefliest,</li><li>• Einzelwaschbecken mit Untertisch,</li><li>• Badewanne,</li><li>• Handtuchheizkörper zur Trocknung,</li><li>• Separates WC mit Klo und separat Pissoir,</li><li>• Lüftung vorhanden,</li><li>• Keine natürliche Belichtung.</li></ul>
Zimmer 1:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Holzdielenboden,</li><li>• Wände hell gestrichen,</li><li>• mäßige Belichtung durch Fenster in der Dachschräge,</li><li>• Raum ist geprägt durch tiefe Dachschrägen und somit nur bedingt funktional.</li></ul>
Zimmer 2:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heller Holzdielenboden,</li><li>• Wände hell gestrichen,</li><li>• mäßige Belichtung durch Fenster in der Dachschräge</li><li>• Raum ist geprägt durch tiefe Dachschrägen und somit nur</li></ul>

---

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

bedingt funktional.

---

Zugang unter Dachschräge/Abstellfläche:

- Die Wohnung verfügt unter den Dachschrägen über eine Abstellfläche,
  - Dieser Bereich ist nicht isoliert.
- 

### 3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Funktionaler Grundriss der Wohnung. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.

---

Belichtung und Besonnung:

Alle Räume (außer Badezimmer und WC sowie Abstellraum) verfügen über eine gute natürliche Belichtung.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt über einen Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und über SZ und WZ erreicht werden kann

---

Baumängel / Bauschäden Wohnung:

Es konnten bei der Inaugenscheinnahme keine wesentlichen, den Wert beeinflussenden Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 18 wurde durch den Eigentümer umfassend modernisiert.

---

Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:

Das Gebäude macht einen altersbedingt ordentlichen und sehr gepflegten Eindruck.

Gemäß Auskunft des Hausverwalters (Mail v. 12.03.2026) sind zurzeit keine größeren Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Es lag das Protokoll der Eigentümergemeinschaft 2023 und 2025 vor. Hieraus ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte über durchzuführende/geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Aufgrund des äußeren Augenscheins konnten keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über die im Rahmen des Alters normalen laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen.

---

Reparaturstau:

Darüber hinaus wurden keine besonderen, die kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten übersteigenden Kosten für die Herbeiführung eines den Erträgen angemessenen normalen baulichen Zustands in Abhängigkeit des Gebäudealters auf Grund von vernachlässigter Unterhaltung festgestellt.

---

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Objekt kann in der jetzigen Form uneingeschränkt weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit nicht festgestellt werden. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert (Böden, Türen, Küche, Fenster, Elektrik vgl.

---

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

Bilddokumentation im Anhang).

---

### 4. Sonstige Informationen zum Objekt

---

Nutzerklientel:

Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt. Auskunftsgemäß bestehen keine Bestandsrechte Dritter.

Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie einer fehlenden (!) Freizeitwohnsitzwidmung ist weiterhin eine Nutzung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als vorrangig anzunehmen.

---

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter Außenbereich. Einfache, aber zweckmäßige Grünanlagen mit Büschen und Rasen.

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

---

---

## F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

---

für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil sowie (sep. parifizierter) Autoabstellplatz A 27, in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 9, zum Wertermittlungsstichtag: 06. Februar 2026.

### 1. Allgemeines

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

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

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am 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 W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

*„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.

Weiter erfolgte im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes eine Plausibilisierung anhand real erfolgter Vergleichstransaktionen, Angebotspreisen und Richtwerten gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2025.

## 3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
 Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
 März 2026

Bebauungsabschlage verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgreicher Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufentscheidungen. Die nun eingelegte „Zinspause“ hat jedenfalls die Erwartungen verschiedener Marktteilnehmer deutlich gebremst und erste Stimmen sprechen angesichts der jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischer Rahmenbedingungen (insb. Angst vor Rückkehr erhöhter Inflationsraten) bereits vom Ende der Zinsschritte. Insgesamt konnten in zeitlicher Nahе (Beobachtungszeitraum 2020 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4
<b>Jahr des Abschlusses</b>	2021	2020	2021	2025
	11.02.2021	06.08.2020	22.06.2021	07.11.2025
<b>Grundstucksfache (m<sup>2</sup>)</b>	1.211	3.234	1.734	1.338
<b>Gst.</b>	4489/25	4578/8	4594/7	4372/3 & 4372/2
<b>EZ</b>	1045	734	1246	784 & 802
<b>Widmung</b>	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Sonderfläche standortgebunden (§ 43 Ia TROG)	Tourismus- gebiet (§ 40 IV TROG)
<b>TZ</b>	2196/2021	5450/2020	620/2022	497/2026
<b>Kommentare</b>	lastenfrei / EFH Bebauung	Grundstück mit Altbestand, zu löschende Dienstbarkeit, teilw. Freizeit- wohnsitzwidmung, bei Bebauung neu einzuräumende Dienstbarkeiten	Div. Dienstbarkeiten, Altbestand wurde komplett abgetragen	Div. Dienstbarkeiten; Grundstück mit Altbestand
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	800.000 €	3.600.000 €	3.200.000 €	1.375.000 €
<b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	660,61 €	1.113,17 €	1.845,44 €	1.027,65 €

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

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

<b>Gutachterliche Veränderung</b>
<b>Wertsteigerung pro Quartal ca.</b>
<b>2,00%</b>
<b>bis Q2/2022</b>
<b>Kaufpreis (Zeit bereinigt)</b>
<b>Widmungsart (%)</b>
<b>Größe (%)</b>
<b>Lage/Bebaubarkeit (%)</b>
<b>Zuschnitt (%)</b>
<b>Lage in Gefahrenzonen (%)</b>
<b>Verhandlung / Sonstiges (%)</b>

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Oberndorf in Tirol i.H.v. rund 1.300,00 Euro/m<sup>2</sup> für angemessen** (Widmung Wohngebiet). Das Objekt hat eine hohe Dichte und der resultierende (erhöhte) Bodenwert je m<sup>2</sup> resultiert auch aus dem Abgleich der Grundkostenanteile je m<sup>2</sup>-errichteter Wohnnutzfläche.

Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise für Grundstücke seit Mitte/Ende 2022 wieder stagnieren bzw. rückläufig sind (aufgrund der hohen Zinsanstiege und in der Folge nur teilweisen Senkung).

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung praktisch aufgrund der WEG-Konstruktion ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden. Auch dieser Aspekt wurde bei der Bodenwertableitung berücksichtigt.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz	Größe der belasteten Teilflächen in m <sup>2</sup>	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.736 m <sup>2</sup>	1.300, - Euro/m <sup>2</sup>	2.256.800, - Euro

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes i.H.v. **2.256.800, - Euro** (gesamtes Grundstück) resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile** (200/3.220 Anteile) von rund **140.174,- Euro**.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Anteile:

- WEG Top W 18 (Wohnung inkl. Kellerabteil) mit 194/3.220 Anteile von rund 135.969 Euro,
- WEG Top A 27 (Tiefgaragenabstellplatz) mit 6/3.220 Anteile von rund 4.205 Euro.

## 4. Ableitung des Sachwertes

### 4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall ebenfalls 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

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Das Inventar ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. 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 m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup> (§ 6 (3) LBG). Die Flächen werden hierfür aus dem Beschluss Festsetzung der Nutzwerte entnommen. 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 nicht relevant. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich hierbei insbesondere die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Ansatz Typ 4.2, Standardstufe 4/5 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.)<sup>12</sup>** 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 2.800,00 Euro/m<sup>2</sup> BGF (brutto)**. Dies insb. auch aufgrund der erfolgten umfangreichen, relativ hochwertigen Sanierung der Wohnung. Für den Autoabstellplatz der Liegenschaft wurden Herstellungskosten i.H.v. 50 % der Normalherstellkosten der Wohnung veranschlagt.

Weiters wird ein Anteil an **Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 15,00 %** veranschlagt (nur Wohnung). Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß des. Tekturplans v. 08/1979) verwendet.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. **19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten**. Selbiges gilt für die Ansätze der **Außenanlagen (allg. Flächen), die mit pauschal 5,0 % der Herstellkosten** (Wohnung und Garage) berücksichtigt wurden und für besondere **Bauteile (Balkon) wurden ebenfalls pauschal 7,5 % der Herstellungskosten** (nur Wohnung) berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF notieren innerhalb **des Bereichs der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen<sup>13</sup>**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 4.000, - Euro (gehobene Ausstattungsqualität) bis 4.500, - Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

Die Berücksichtigung der Umsatzsteuer erfolgte im Bewertungsfall, da der Enderwerberkreis für vergleichbare

<sup>12</sup> Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

<sup>13</sup> Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

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.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren veranschlagt.

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung Baujahr	1981
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	35
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Erfolgte Maßnahmen (Fernwärme etc.)	5
<b>Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]</b>	Summe	<b>40</b>

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

### 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 Bewertungsfall konnten weder sonstige wertbeeinflussende Umstände noch wesentliche Bauschäden festgestellt werden, sodass keine weitere Anpassung zu erfolgen hat.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

### 4.5. Sachwert Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteilt (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig) <sup>14</sup>	134,55
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	<b>376.740,00</b>
Baunebenkosten	71.580,60
Außenanlagen	18.837,00
Zuschlag für besondere Bauteile	28.255,50
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	495.413,10
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-247.706,55
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	<b>247.706,55</b>
Bodenwert	135.968,70
Sachwert gesamt	<b>383.675,25</b>

### 4.6. Sachwert Autoabstellplatz A 27 (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig)	15,40
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	<b>21.560</b>
Baunebenkosten	4.096
Außenanlagen	1.078
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26.734
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-13.367
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	<b>13.367</b>
Bodenwert	4.205
Sachwert gesamt	<b>17.572</b>

<sup>14</sup> Anmerkung: Inkl. Aufschlag für Allgmeinflächen.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

### 5. Verkehrswerte

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.<sup>15</sup>

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

Wohnung Top W 18: **384.000, - Euro.**

Autoabstellplatz A 27: **18.000, - Euro.**

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Darüber hinaus werden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Wohnungen derzeit Neubauwohnungen in umfangreichem Ausmaß angeboten, sodass hier ein erhebliches Angebot (und somit ein erhöhter Verhandlungsspielraum) besteht. Im vorliegenden Fall ist daher aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches/geopolitisches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- „Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum (hier: Kein Aufzug).

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

**i.H.v. 2,5 %**

in Ansatz gebracht. Dies entspricht einem Betrag i.H.v. 10.000, - Euro (gerundet). Der unterfertigende SV erachtet

---

<sup>15</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

darüber hinaus einen weiteren Abschlag auf den ermittelten Wert des Stellplatzes für nicht notwendig.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 18** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 9 wird zum Wertermittlungsstichtag: 06.02.2026 mit (gerundet)

**374.000, -- Euro**

(in Worten: dreihundertvierundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Autoabstellplatz A 27** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Alfons-Walde-Weg 9 wird zum Wertermittlungsstichtag: 06.02.2026 mit (gerundet)

**18.000, -- Euro**

(in Worten: achtzehntausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 18** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 mit (Zeitwert; gerundet)

**10.300, -- Euro**

(in Worten: zehntausenddreihundert Euro)

geschätzt.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

### 6. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 3.605, - Euro/m<sup>2</sup> sowie 18.000, - Euro/Stellplatz und kann als marktüblich erachtet werden.

**Aktuelle Angebotspreise:** Den einschlägigen Portalen sind aktuell nur wenige Angebote für Eigentumswohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gemeindegebiet Oberndorf) zu entnehmen. Hierbei handelt es sich fast ausnahmslos um neuwertige Flächen, sodass die diesbezüglich aufgerufenen Angebotspreise (Preisspanne von rund 7.000, - bis teils weit über 10.000, - Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) nicht unreflektiert übernommen werden dürfen, insbesondere, da diese teilweise dem Luxussegment zuzuordnen sind und darüber hinaus mehrheitlich auch über Gartenflächen verfügen und teils bereits inkl. Stellplatz angeboten werden. Ebenso ist anzumerken, dass insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation ein erheblicher Verhandlungsspielraum für Interessenten bestehen kann (Stichwort: Käufermarkt).

**Konkrete Verkäufe im Umfeld:** Im betrachtungsgegenständlichen Objekt selbst wurden in der jüngeren Vergangenheit keine Wohnungen transaktioniert. In unmittelbarer Nähe wurde im Jahr 2024 eine Wohnung (inkl. PKW-Stellplatz) für 4.000, - Euro/m<sup>2</sup> veräußert. Tiefgaragenstellplätze, respektive Stellplätze allgemein wurden in Oberndorf in Tirol im Umfeld der Liegenschaft in einer Spanne von rd. 14.000, - bis über 25.000, - Euro/Einheit transaktioniert. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass es sich bei den Stellplätzen, welche für über 25.000, - Euro transaktioniert wurden, um Neubauprojekte handelte und diese somit nicht vergleichbar sind.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2025 (letztmalige Veröffentlichung) notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen (im Gegensatz zu Erstbezug) im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 3.280, - (normale) und 5.170, - Euro/m<sup>2</sup> (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert wird die Spanne mit rd. 3.490, - bis rd. 6.260, - Euro/m<sup>2</sup> angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

**Die hier ermittelten Werte (3.605, - Euro/m<sup>2</sup> sowie 18.000, - Euro/Stellplatz) können somit anhand real erfolgter Transaktionen und vorliegender Marktdaten plausibilisiert werden.** Zu beachten ist hierbei insbesondere, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung im Dachgeschoss situiert ist und über teils deutliche Dachschrägen verfügt, im Objekt KEIN Aufzug vorhanden ist und einzelne Räume darüber hinaus nur mittels Dachfenster belichtet werden.

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

---

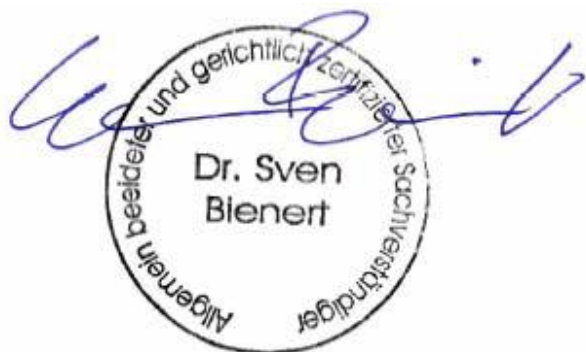
### G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

---

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

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

Bad Häring, 25.03.2026



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

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beedeter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## H. | ANLAGEN

### Lage im Raum

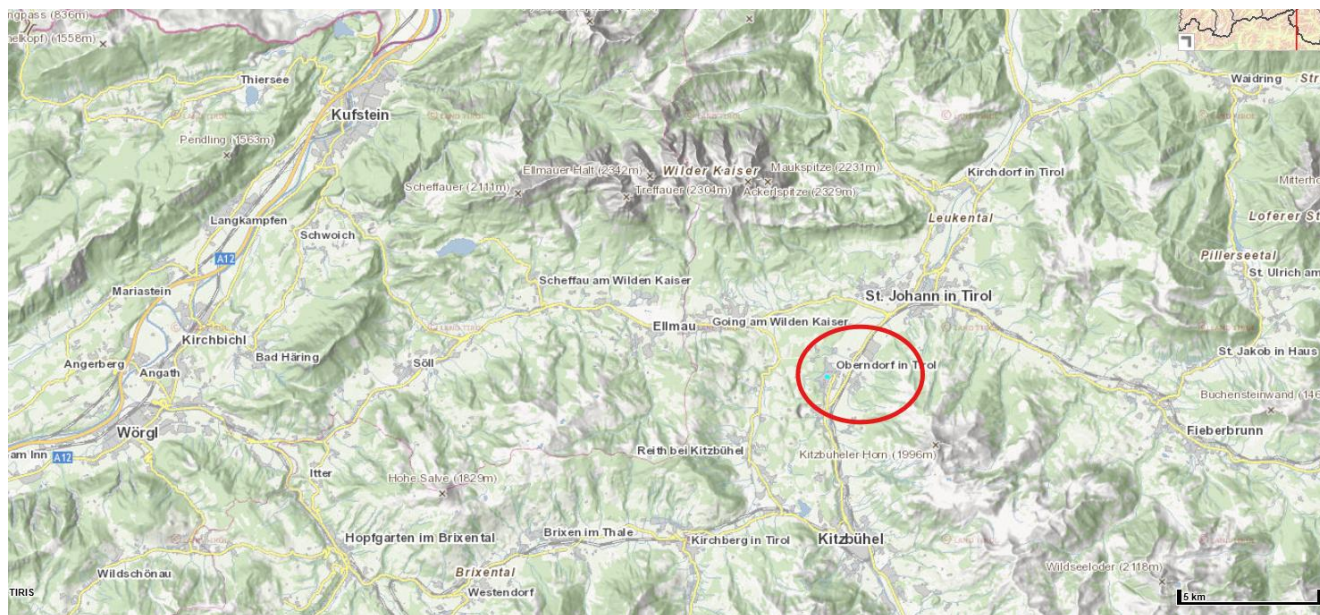


Abbildung 1: Oberndorf in Tirol im Bundesland Tirol (tiris online, v. 12.03.2026)

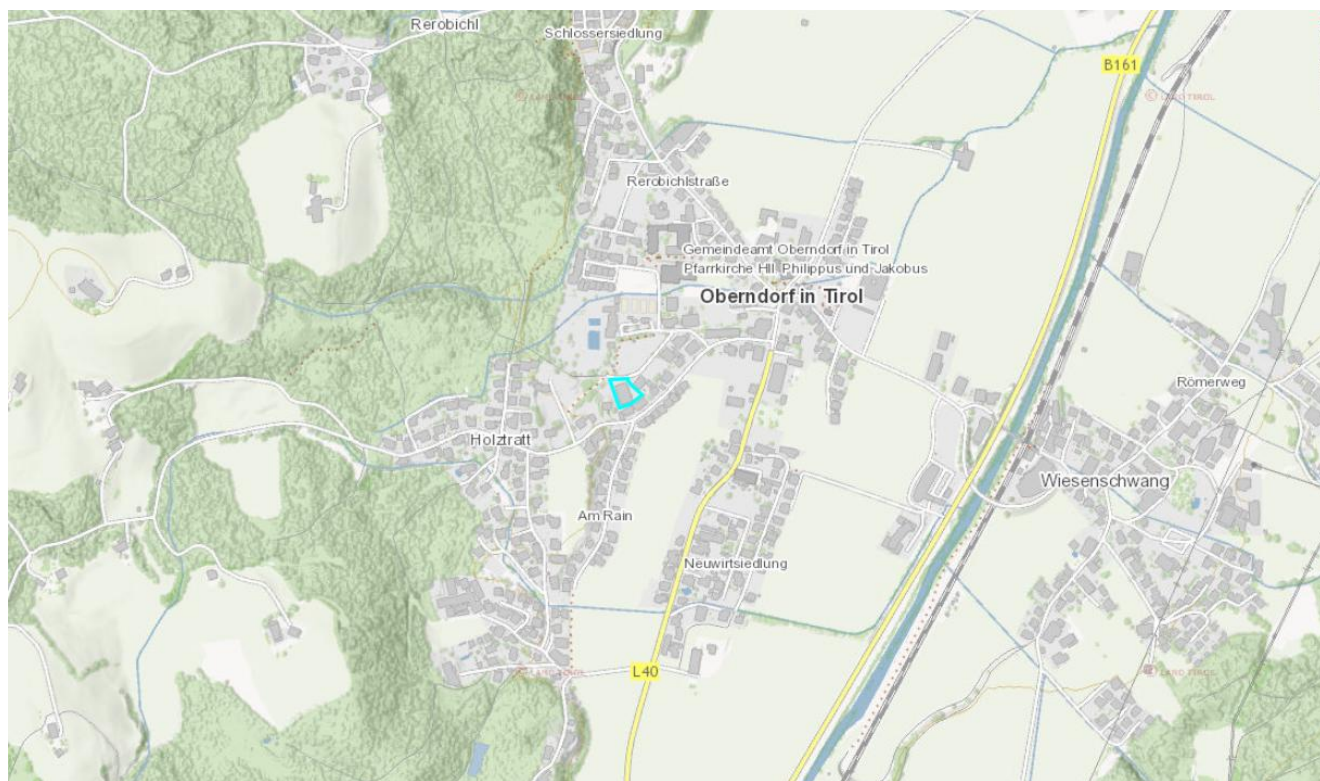


Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Oberndorf in Tirol (tiris online, v. 12.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 12.03.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 12.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## Katastralmappenauszug

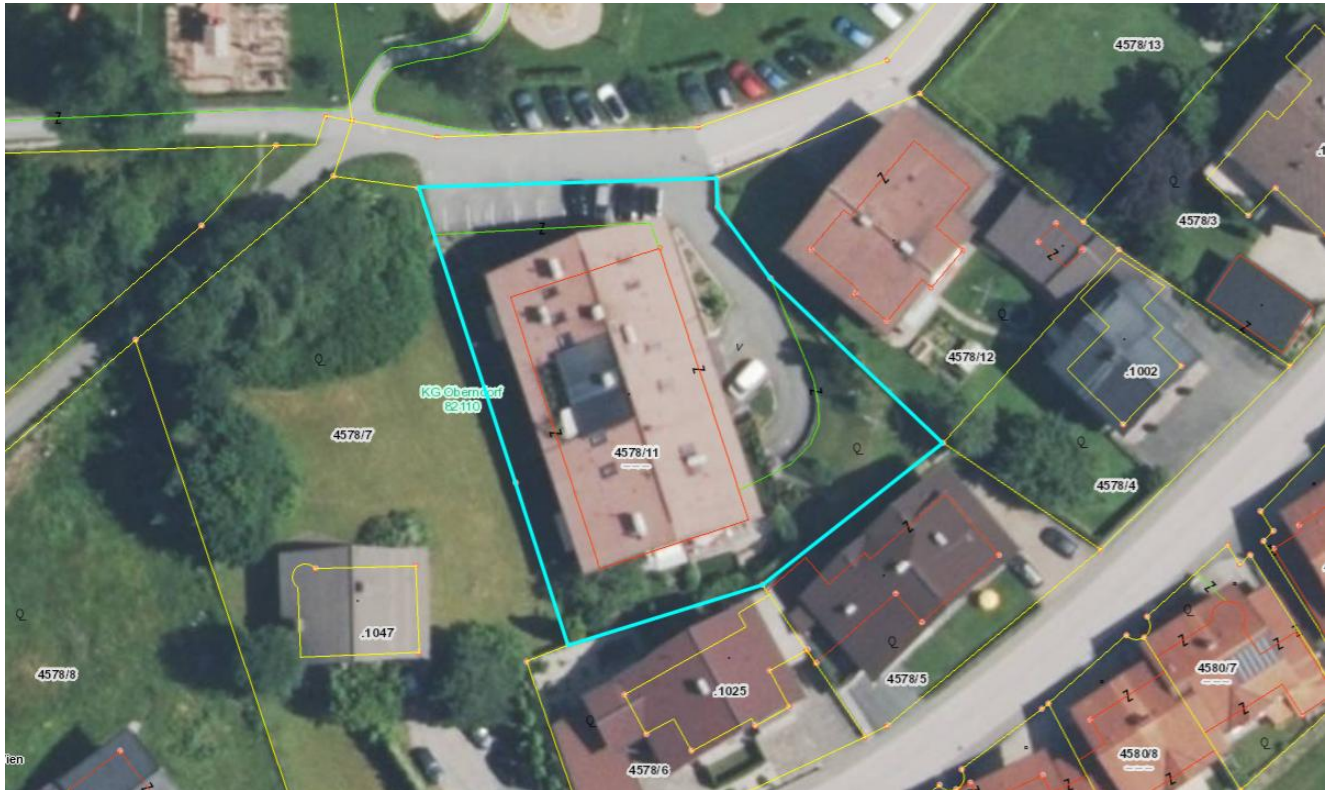


Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 12.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## Flächenwidmungsplan

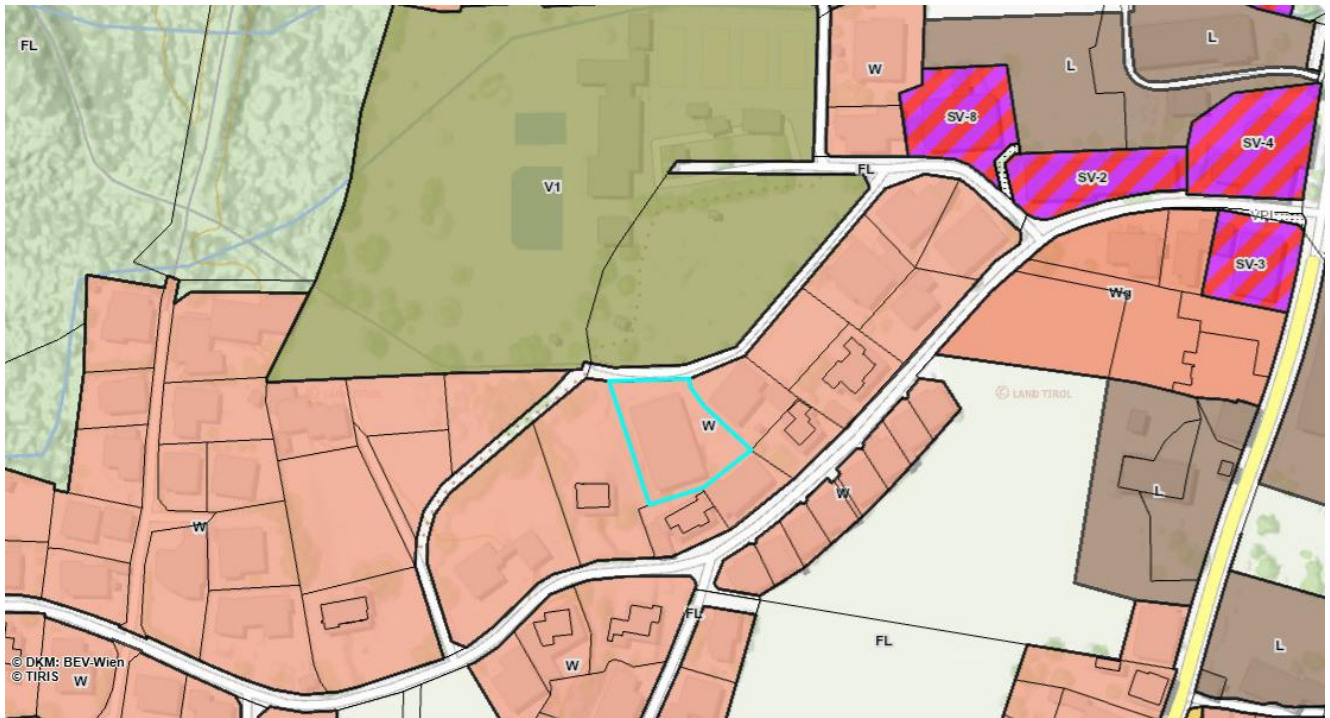
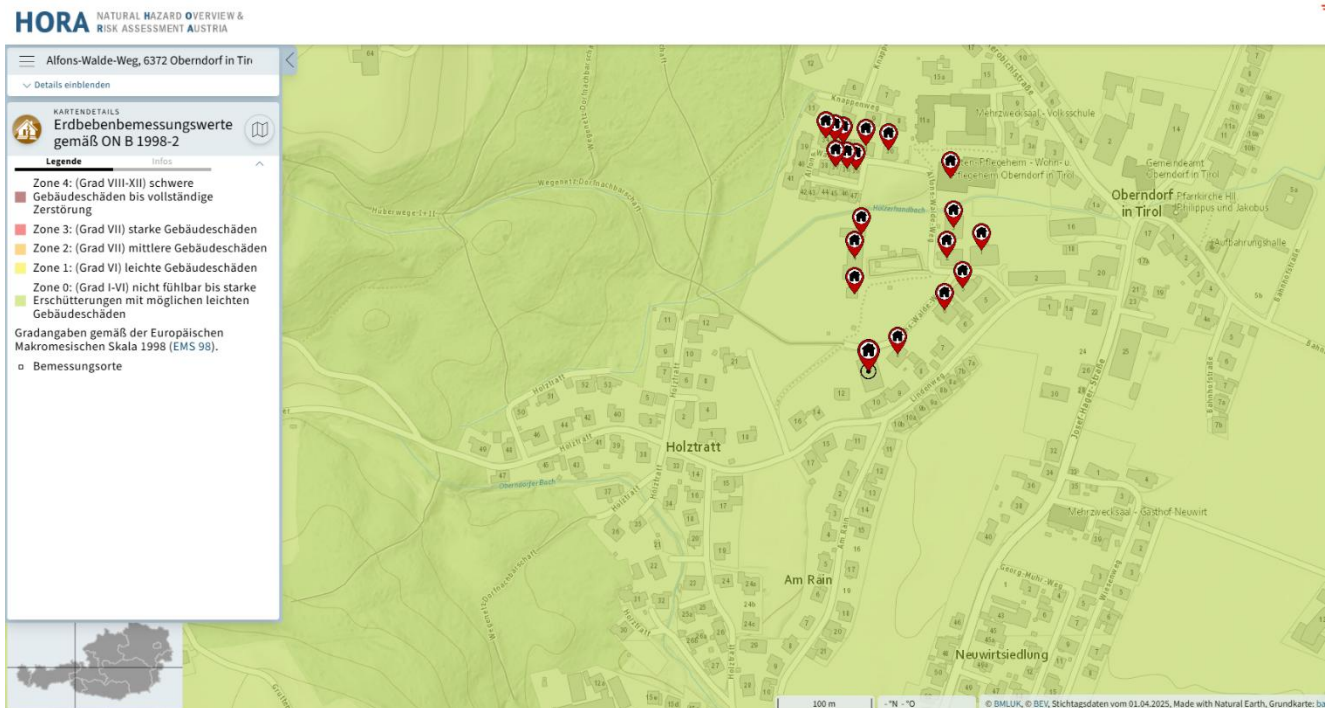
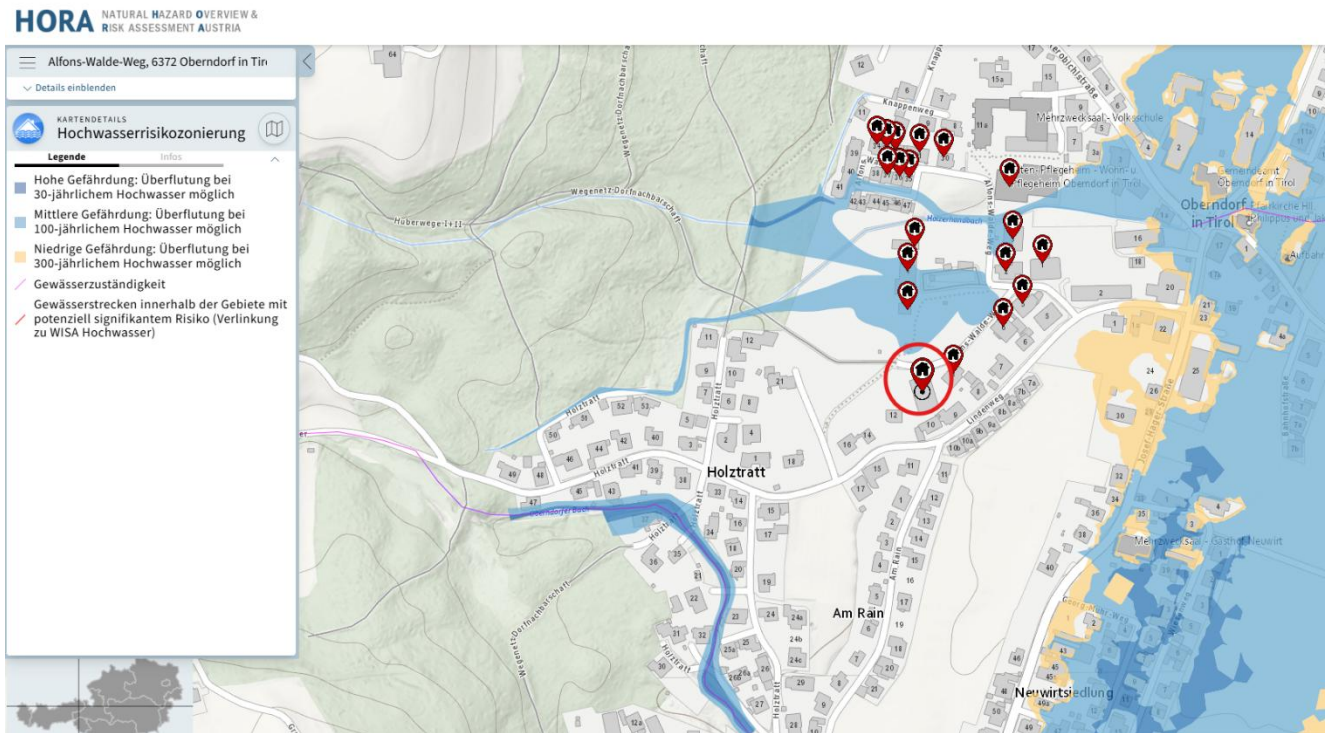


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 12.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberdorf in Tirol  
März 2026

## Gefahrenzonendarstellung



## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
 Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberdorf in Tirol  
 März 2026

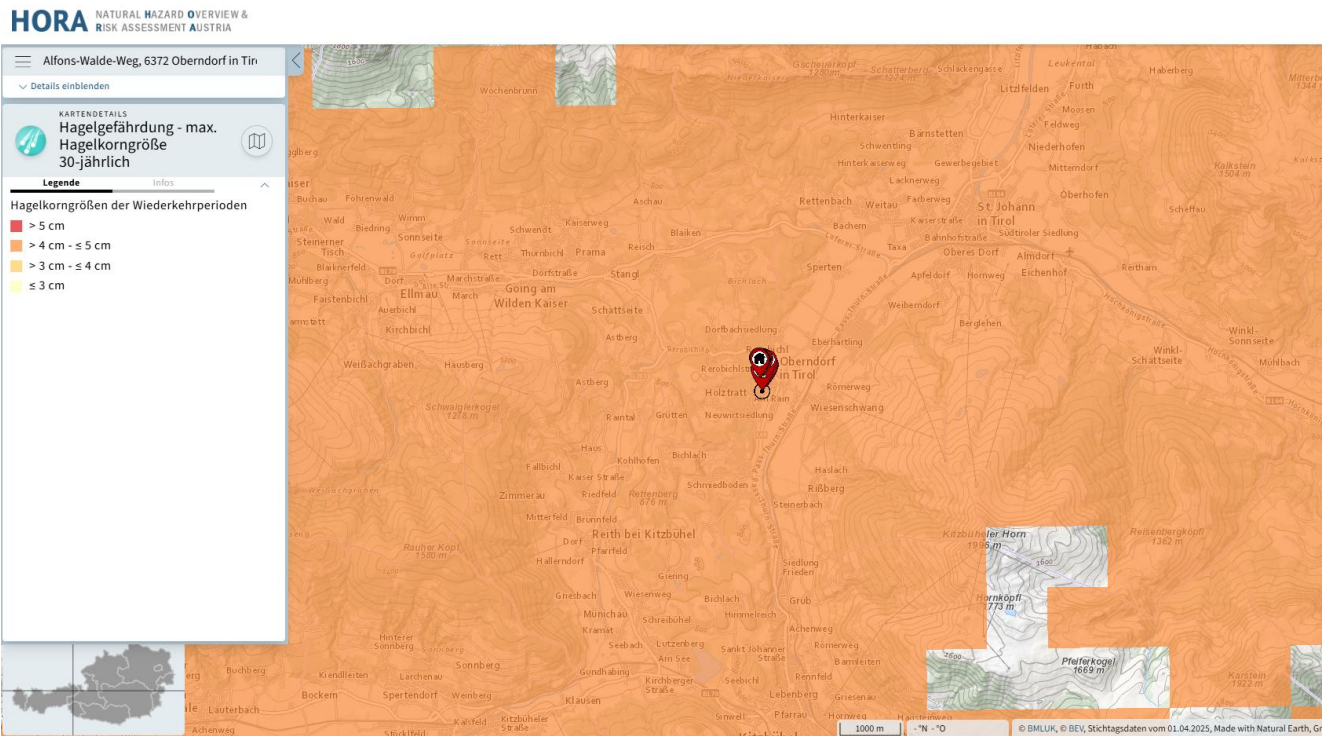


Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 12.03.2026)

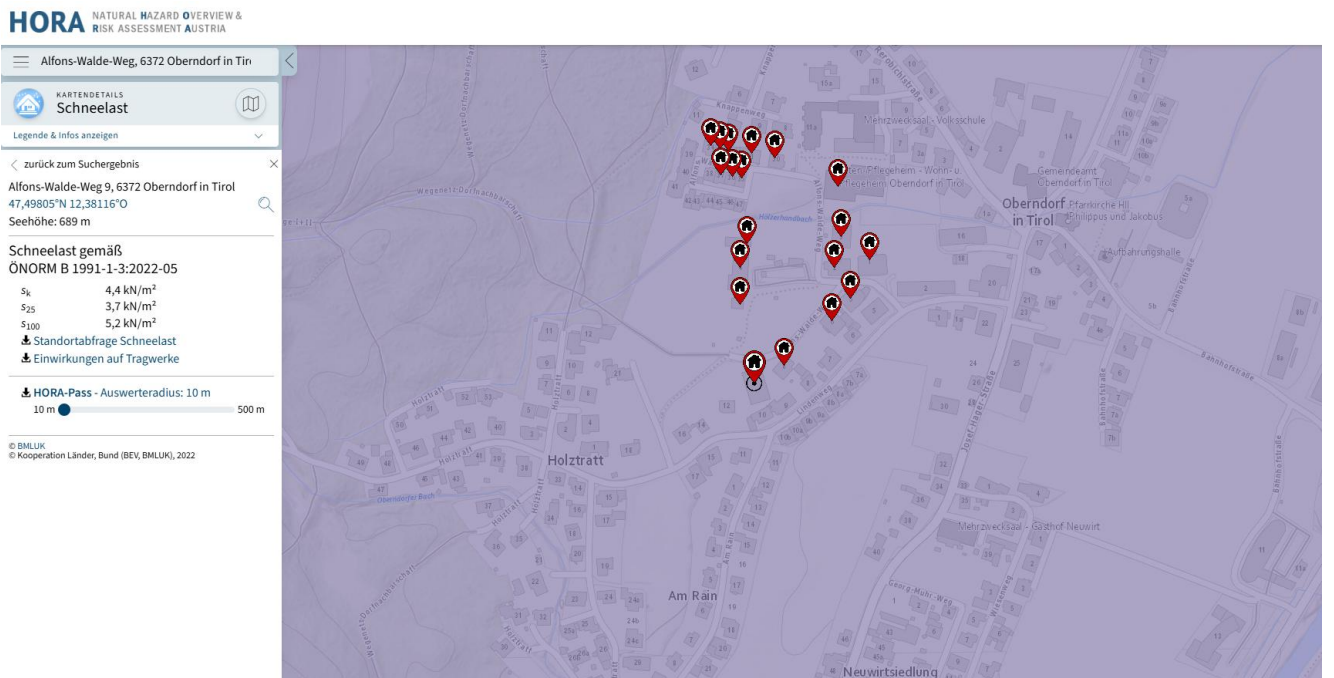
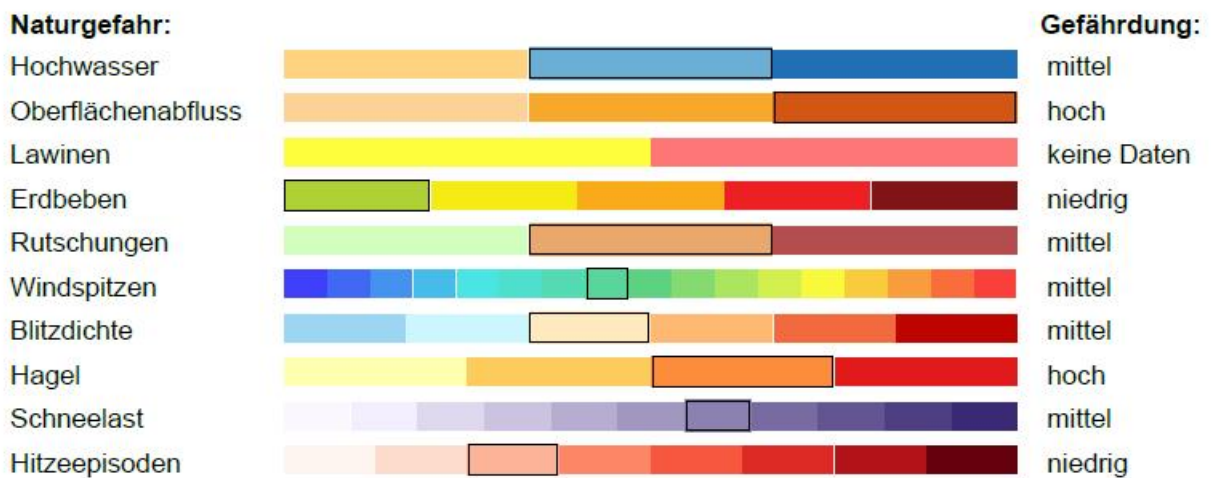


Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 12.03.2026)

**Verkehrswertgutachten**

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
 Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
 März 2026



HORA-Pass 47,49805° N; 12,38116° O; Datum: 12.03.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 12.03.2026)

**Verkehrswertgutachten**

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

**Grundbuchauszug**



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82110 Oberndorf EINLAGEZAHL 966  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35, 36 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5213/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 6489/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4578/11	G GST-Fläche	* 1736	
	Bauf.(10)	537	
	Gärten(10)	745	
	Sonst(10)	454	Alfons-Walde-Weg 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

3 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

35 ANTEIL: 194/3220

Dietfried Feichtner

GEB: 1977-07-31 ADR: St.Johanner Straße 47/5, Kitzbühel 6370

a 251/1986 Wohnungseigentum an W 18

b 5861/2019 IM RANG 5363/2019 Kaufvertrag 2019-10-24 Eigentumsrecht

c 5861/2019 Zusammenziehung der Anteile

36 ANTEIL: 6/3220

Dietfried Feichtner

GEB: 1977-07-31 ADR: St.Johanner Straße 47/5, Kitzbühel 6370

a 251/1986 4609/2007 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz A27

b 5861/2019 IM RANG 5363/2019 Kaufvertrag 2019-10-24 Eigentumsrecht

c 5861/2019 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

53 auf Anteil B-LNR 35 36

a 5861/2019 Pfandurkunde 2019-11-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Tiroler Sparkasse BankAG Innsbruck

b gelöscht

55 auf Anteil B-LNR 35 36

a 3823/2025

PFANDRECHT

vollstr. EUR 20.000,--

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 2025-07-31 für

SPEKTRUM Versicherungsmanagement GmbH (FN 464681f) - (BG

Abbildung 12: Grundbuchsauszug (1/2) (v. 13.01.2026)

**Verkehrswertgutachten**

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

821 - 3 E 3088/25y)  
56 auf Anteil B-LNR 35 36  
a 5213/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 19.750,41, Nebenforderung  
EUR 1.406,12 samt Z lt. B vom 2025-10-21, Kosten EUR  
1.712,52 samt 4 % Z aus diesen Kosten seit 2025-08-21,  
Kosten EUR 1.049,97 für  
PSB GmbH (3 E 4426/25p)

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

---

Grundbuch

13.01.2026 11:09:17

---

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## Altlastenportal

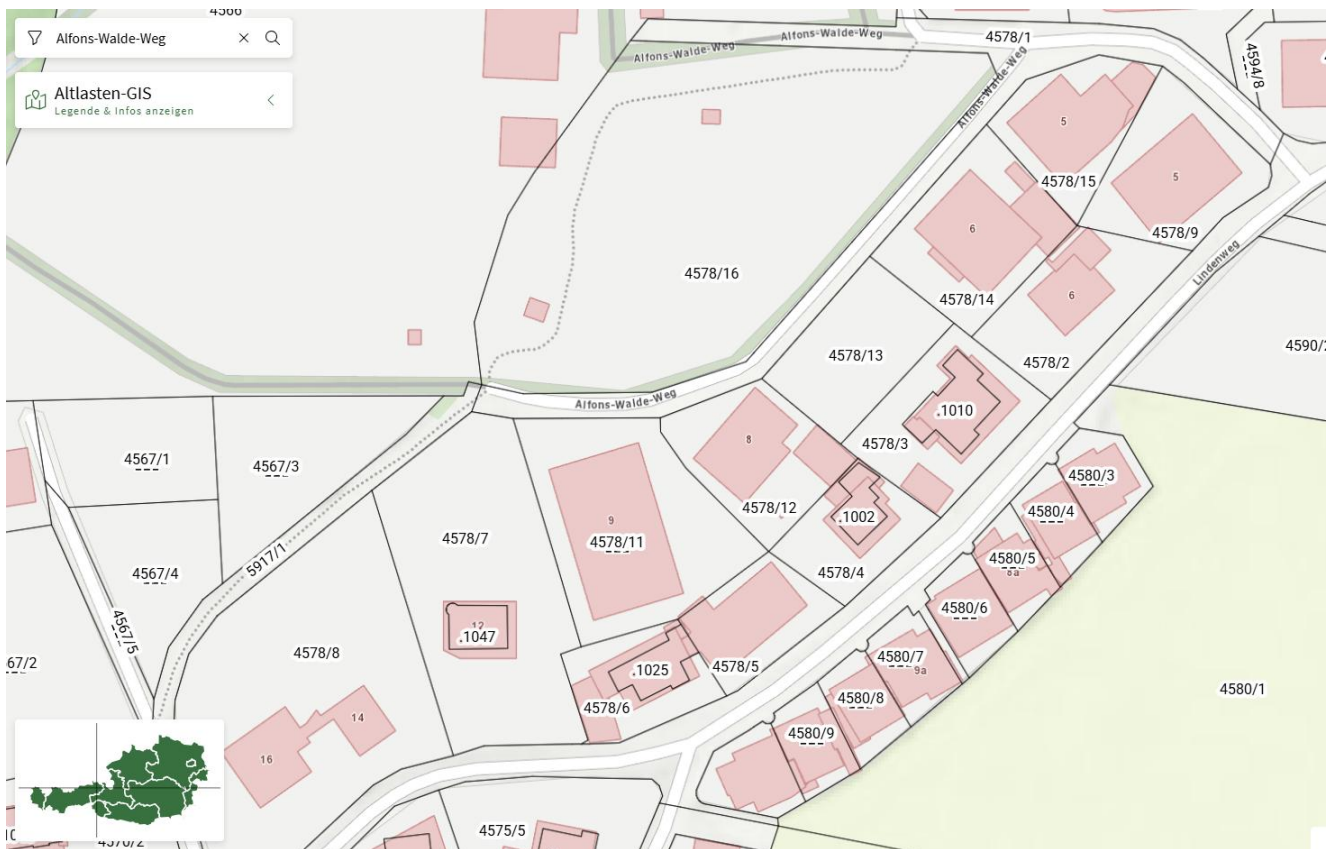
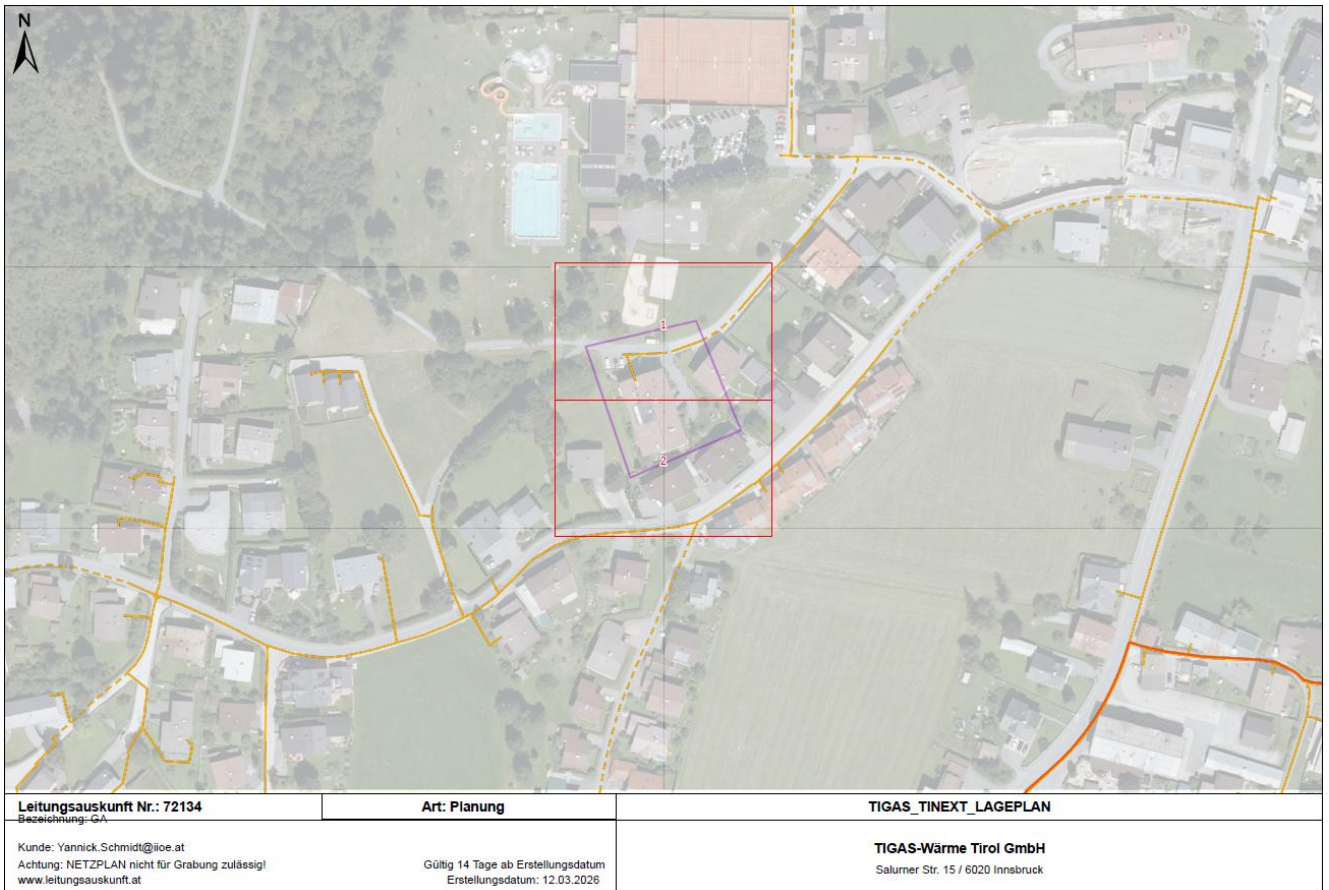


Abbildung 14: Altlasten-GIS (Umweltbundesamt, v. 12.03.2026, Leermeldung)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## Leistungsplan Tigas



### Legende - TIGAS

<b>TIGAS - Lageplan</b>
<b>Erdgas</b>
— Hochdruckleitung
— Mitteldruckleitung
— Niederdruckleitung
— Leitung nicht in Betrieb
— Leitung stillgelegt
• Absperrorgan
⊙ Marker
■ Station
<b>projektierte Rohrleitung Erdgas / Fernwärme</b> <i>genaue Rohrleitungslage unbekannt</i>
- - - Rohrleitung in Errichtung
- - - Rohrleitung in Betrieb
<b>Kathodischer Korrosionsschutz</b>
— KKS Leitung
▼ Meßstelle
<b>Fernwirkanlage</b>
— Fernwirkkabel
<b>Fernwärme</b>
— Vorlauf
— Rücklauf
• Absperrorgan
<b>FTTH</b>
— Kabelschlauch
■ FTTH Kasten

Abbildung 15: Leistungsplan und Legende (TIGAS-Erdgas Tirol GmbH, v. 12.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## Leitungsplan TINETZ

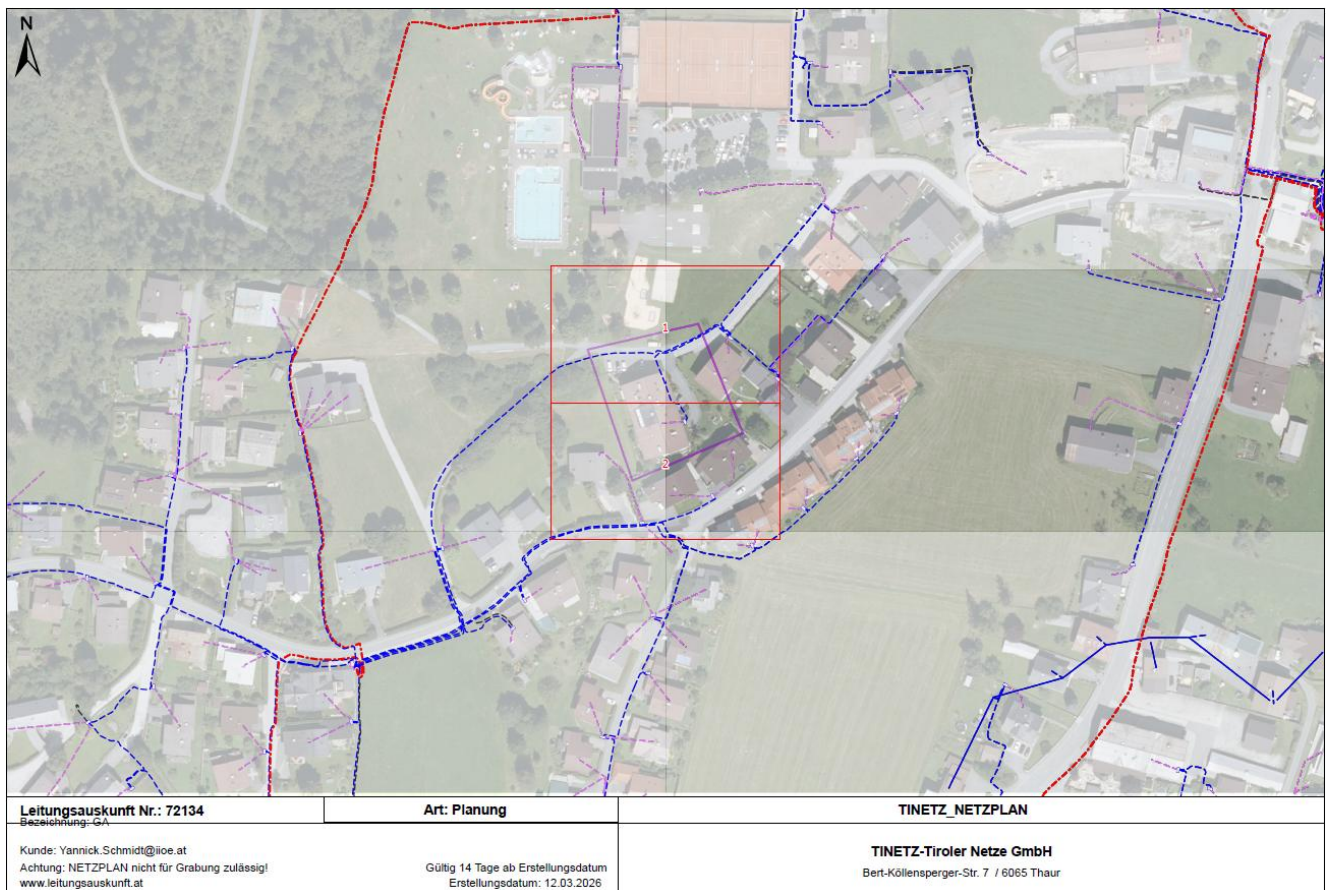


Abbildung 16: Leitungsplan und Legende (Tinetz, v. 12.03.2026)

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberdorf in Tirol  
März 2026

## Grundrisse

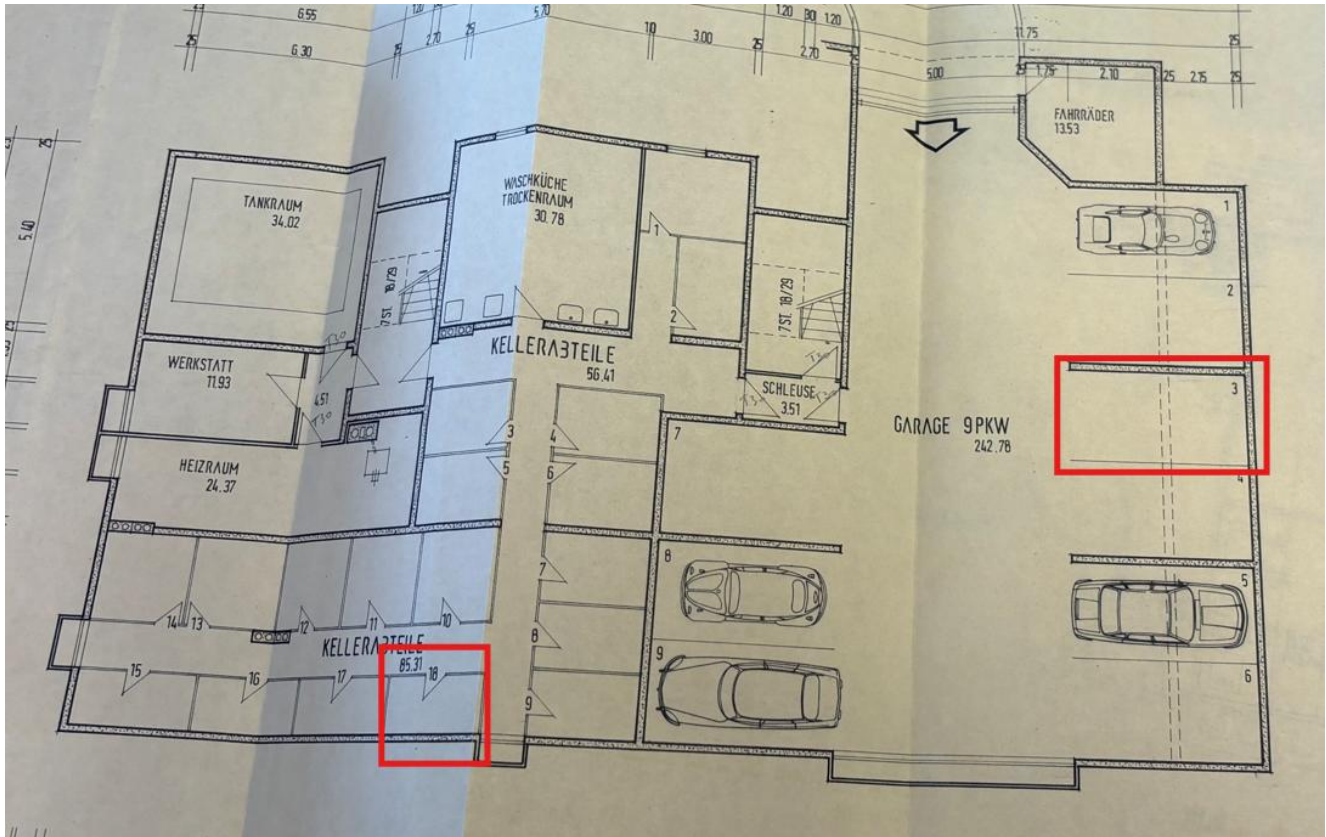


Abbildung 17: Grundriss Autoabstellplatz A 27 und Kellerabteil gem. Tekturplan vom August 1979

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberdorf in Tirol  
März 2026

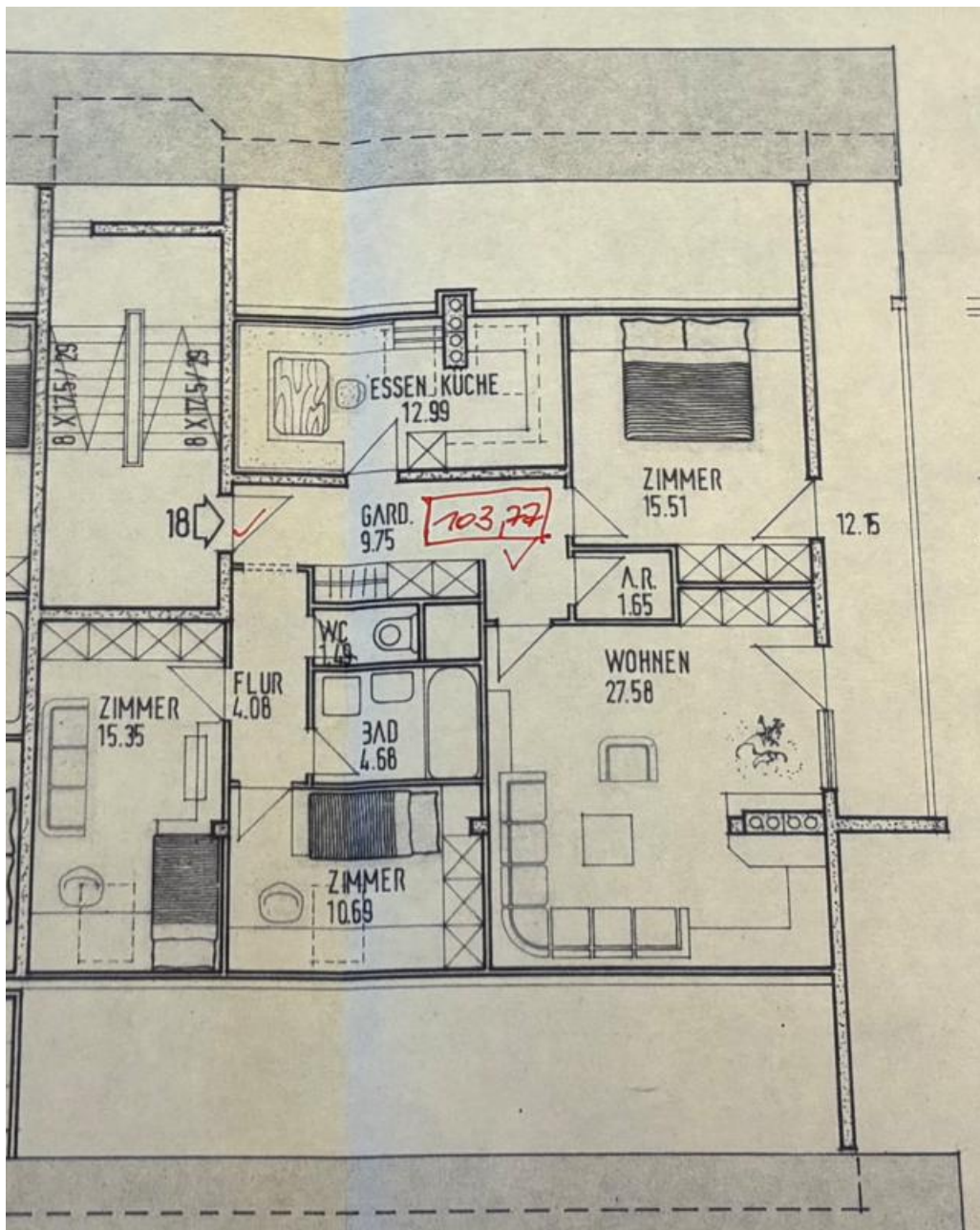


Abbildung 18: Grundriss Wohnung Top W 18 gem. Tekturplan vom August 1979

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026

## Bilddokumentation



Abbildung 19: Außenansicht / Norden



Abbildung 20: Umgebung / Zuwegung



Abbildung 21: Umgebung / Zuwegung



Abbildung 22: Außenansicht



Abbildung 23: Treppenhaus



Abbildung 24: Treppenhaus

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 25: Vorraum / Gang



Abbildung 26: Tür zur Abseite



Abbildung 27: Abseite / Abstellraum in Dachschräge



Abbildung 28: Detailbetrachtung Veluxfenster



Abbildung 29: Küche mit neuwertigen Einbauten



Abbildung 30: Küche Detailbetrachtung

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 31: Küche Detailbetrachtung



Abbildung 32: Küche Detailbetrachtung



Abbildung 33: Einbauschränke Küche



Abbildung 34: Vorraum/Gang



Abbildung 35: Schlafzimmer



Abbildung 36: Detailbetrachtung Türelement

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 37: Balkon mit Holzboden



Abbildung 38: Balkon Aussicht Richtung Süden



Abbildung 39: Balkon Detailbetrachtung



Abbildung 40: Schlafzimmer mit Heizkörper

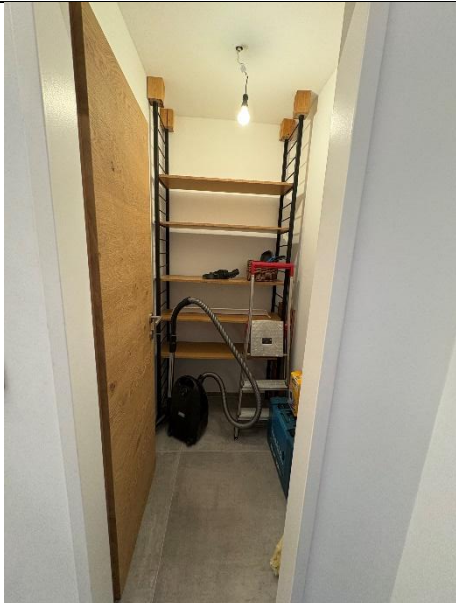


Abbildung 41: Abstellraum



Abbildung 42: Wohnzimmer

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 43: Wohnzimmer



Abbildung 44: Wohnzimmer



Abbildung 45: Wohnzimmer, Ansicht Ausgang Balkon



Abbildung 46: Detailbetrachtung Heizkörper



Abbildung 47: Wohnzimmer

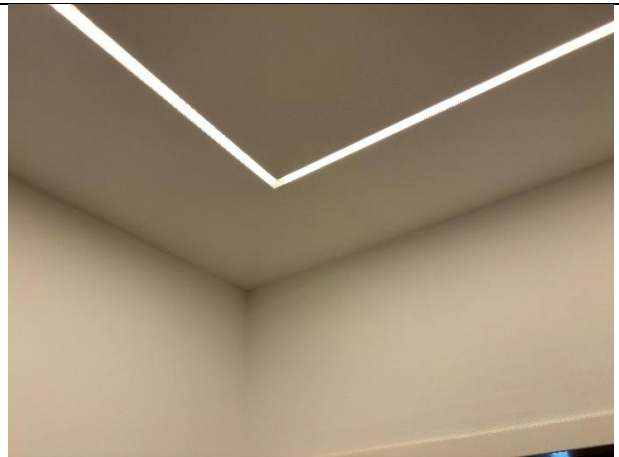


Abbildung 48: Exemplarische Beleuchtung Vorraum

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 49: Gegensprechanlage



Abbildung 50: Blick Richtung Treppenhaus



Abbildung 51: WC



Abbildung 52: WC

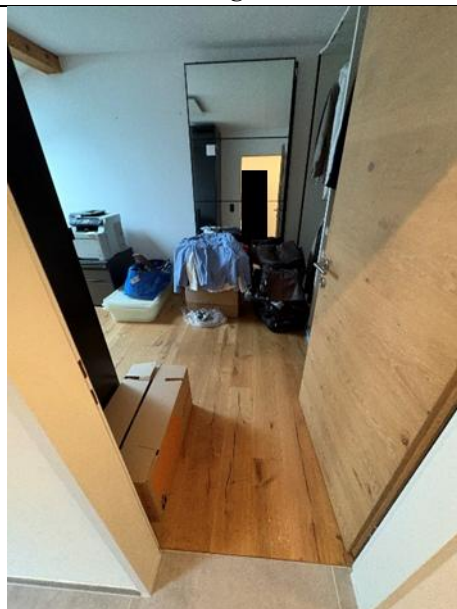


Abbildung 53: Arbeitszimmer



Abbildung 54: Arbeitszimmer

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 55: Arbeitszimmer



Abbildung 56: Abseite



Abbildung 57: Badezimmer



Abbildung 58: Badezimmer Handtuchheizkörper



Abbildung 59: Badezimmer (Zubehör)

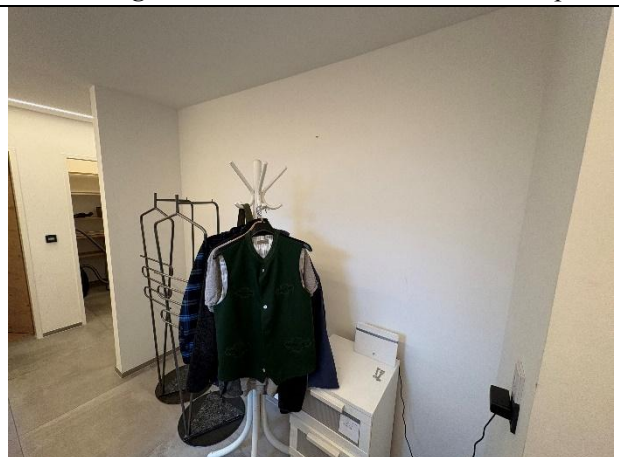


Abbildung 60: Vorraum

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



Abbildung 61: Autoabstellplatz



Abbildung 62: Garage

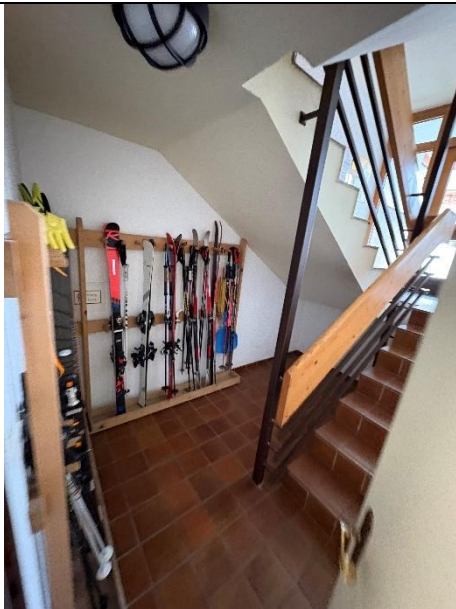


Abbildung 63: Allgemeinfläche



Abbildung 64: Allgemeinfläche

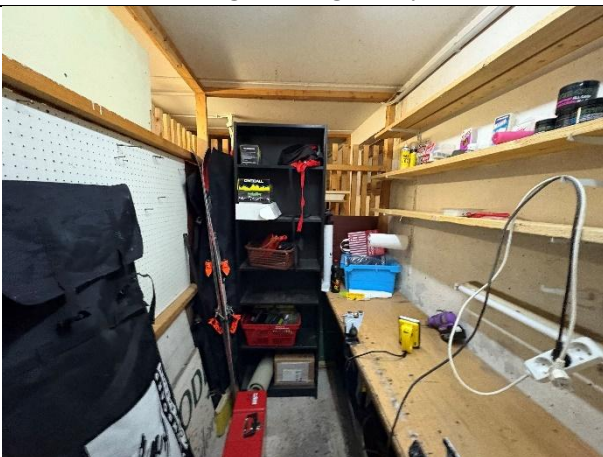


Abbildung 65: Kellerabteil



Abbildung 66: Umgebung

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



*Abbildung 67: Zufahrt Autoabstellplatz*



*Abbildung 68: Zufahrt Autoabstellplatz*



*Abbildung 69: Umgebung*



*Abbildung 70: Eingangsbereiche*

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
März 2026



*Abbildung 71: Außenansicht*

## Verkehrswertgutachten

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
 Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
 März 2026

### Flächenzusammenstellung

<b>Zusammenstellung der Flächen</b>					
<b>Etage/Nr. der Einheit</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>(vermietbare) Wohnnutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Sonstige Bereiche in m<sup>2</sup></b>	<b>Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup> (anteilig geschätzt)</b>
<b>Wohnung TOP W 18</b>					
Essen/Küche	12,99	12,99			117,00
Zimmer	15,51	15,51			
Abstellraum	1,65	1,65			
Wohnen	27,58	27,58			
Zimmer	10,69	10,69			
Zimmer	15,35	15,35			
Flur	4,08	4,08			
Bad	4,68	4,68			
WC	1,49	1,49			
Garderobe	9,75	9,75			
Balkon	12,15			12,15	
Keller	4,90		4,90		
<b>Summe</b>	<b>120,82</b>	<b>103,77</b>	<b>4,90</b>	<b>12,15</b>	
<b>Stellplätze</b>					
	<b>Anzahl in Stück</b>	<b>Nutzbare</b>			
Autoabstellplatz A 27	1,00	1,00			

Abbildung 72: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

**Verkehrswertgutachten**

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
 Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
 März 2026

**Sachwertberechnung Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil**

<b>Gebäudesachwertschätzung</b>			
<b>Objektbezeichnung</b>	Wohnung Top W 18		
<b>Adresse</b>	Alfons-Walde-Weg 9		
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	1.736	<b>GFZ (IST)</b>	k.A.
<b>Bauart</b>	Massivbau		
<b>Nutzung</b>	Wohnhaus		
<b>Baujahr</b>	1981	<b>Stichtag</b>	2026
<b>Nutzung</b> (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Nutzflächenfaktor</b>	<b>Nutzfläche</b> m <sup>2</sup>
Wohnung Top W 18	117,00	89%	103,77
Zuschlag Allgemeinflächen	15,0%		
<b>Summe BGF</b>	<b>134,55</b>		
<b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>	in EURO/m <sup>2</sup> BGF		
Top W 18	2.800		376.740
<b>Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>376.740</b>
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		71.581
Zuschlag für besondere Bauteile (%) (Balkon)	7,5%		28.256
Außenanlagen	5,0%		18.837
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>495.413</b>
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	45		
Restnutzungsdauer in Jahre	35		
Veränderung der RND in Jahren	5		
wirtschaftliche RND in Jahren	40		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
<b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>	<b>-50%</b>		<b>-247.707</b>
<b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>			<b>247.707</b>
keine	0	EURO	
<b>Abschläge</b>	<b>0,00%</b>	ca.	<b>0</b>
keine	0		
<b>Zuschläge</b>	<b>0,00%</b>	ca.	<b>0</b>
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>247.707</b>
Bodenwert			135.969
<b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>135.969</b>
<b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>			<b>383.675</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>383.675</b>

Abbildung 73: Sachwertberechnung Wohnung Top W 18 inkl. Kellerabteil

**Verkehrswertgutachten**

Wohnung Top W 18 und Autoabstellplatz A 27  
 Alfons-Walde-Weg 9 | A-6372 Oberndorf in Tirol  
 März 2026

**Sachwertberechnung Autoabstellplatz A 27**

<b>Objektbezeichnung</b>	Autoabstellplatz A 27		
<b>Adresse</b>	Alfons-Walde-Weg 9		
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	1.736	<b>GFZ (IST)</b>	k.A.
<b>Bauart</b>	Massivbau		
<b>Nutzung</b>	Wohnhaus		
<b>Baujahr</b>	1981	<b>Stichtag</b>	2026
<b>Nutzung</b> (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>Nutzflächenfaktor</b>	<b>Nutzfläche</b> m <sup>2</sup>
Autoabstellplatz A 27	15,40	87%	13,40
<b>Summe BGF</b>	<b>15,40</b>		
<b>Baukosten (brutto) Stichtag</b> Autoabstellplatz A 27	in EURO/m <sup>2</sup> BGF 1.400		21.560
<b>Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>21.560</b>
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		4.096
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%		0
Außenanlagen	5,0%		1.078
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>			<b>26.734</b>
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	45		
Restnutzungsdauer in Jahre	35		
Veränderung der RND in Jahren	5		
wirtschaftliche RND in Jahren	40		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
<b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>	<b>-50%</b>		<b>-13.367</b>
<b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>			<b>13.367</b>
keine	0	EURO	
<b>Abschläge</b>	<b>0,00%</b>	ca.	<b>0</b>
keine	0		
<b>Zuschläge</b>	<b>0,00%</b>	ca.	<b>0</b>
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>13.367</b>
Bodenwert			4.205
<b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>			<b>4.205</b>
<b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>			<b>17.572</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>			<b>17.572</b>

Abbildung 74: Sachwertberechnung Autoabstellplatz A 27