
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 13. April 2026
Az.: 3 E 4460/25p
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) des **Reihenhauses Top II** sowie
Autoabstellplatz AP I1 und Autoabstellplatz AP I2 (B Lfd. Nr. 59; B Lfd. Nr. 60 und B Lfd. Nr. 61)
in **A-6372 Oberndorf in Tirol, Dorfbachweg 81**

Katastralgemeinde:	Oberndorf
Grundstücksnummern:	4714/16
Grundbuch:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82110
Einlagezahl:	1373
Wohnungseigentum:	Reihenhaus Top II WEG-Anteil: 145/1.375, WEG-Anteil: B-LNr. 59 Autoabstellplatz AP I1 WEG-Anteil: 6/1.375, WEG-Anteil: B-LNr. 60 Autoabstellplatz AP I2 WEG-Anteil: 6/1.375, WEG-Anteil: B-LNr. 61
Eigentümerin:	Frau Azra Arifovic
zum Wertermittlungstichtag:	20. Jänner 2026 (Tag des Ortstermins)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Verkehrswert, **Reihenhaus** Top I1
B-LNr. 59 zum 20.01.2026:

666.000, -- Euro

(in Worten: sechshundertsechundsechzigtausend EUR)

Zeitwert des mit zu versteigernden
Zubehörs des Reihenhauses Top I1 zum
20.01.2026:

19.900, -- Euro

(in Worten: neunzehntausendneunhundert EUR)

Verkehrswert, **Autoabstellplatz**¹
AP I1 B-LNr. 60 zum 20.01.2026:

16.000, -- Euro

(in Worten: sechzehntausend EUR)

Verkehrswert, **Autoabstellplatz**
AP I2 B-LNr. 61 zum 20.01.2026:

16.000, -- Euro

(in Worten: sechzehntausend EUR)

¹ Hinweis zur Verwertung: Im vorliegenden Fall sind die direkt vor Objekt befindlichen Autoabstellplätze separat parifiziert. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiligen WEG-Einheiten. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte das Reihenhaus ohne eigene Autoabstellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (respektive Reihenhaus nebst Autoabstellplätzen) sinnvoller.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV 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 72 Seiten, davon 29 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG.....	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	13
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	13
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	17
3. Baurechtliche Ausweisung	18
4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung	19
5. Sonstige rechtliche Angaben	19
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	21
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	21
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	22
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	23
4. Erschließungszustand des Grundstücks	24
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	25
1. Gebäudeeckdaten.....	25
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	26
3. Gebäudezustand.....	29
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	31
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	32
1. Allgemeines	32
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	33
3. Bodenwertermittlung	33
4. Ableitung des Sachwertes.....	36
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	36
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	36

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	37
4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	37
4.5. Sachwert Reihenhaus Top I1 (ohne Zubehör)	38
4.6. Sachwert Autoabstellplatz AP I1 (ohne Zubehör)	38
4.7. Sachwert Autoabstellplatz AP I2 (ohne Zubehör)	39
5. Verkehrswert.....	40
G. ANLAGEN.....	43
Lage im Raum.....	43
Flächenwidmungsplan	46
Gefahrenzonendarstellung	47
Grundbuchauszug	50
Verdachtsflächenkataster	52
Leitungsplan Tigas.....	53
Leitungsplan TINETZ.....	54
Grundrisse und Ansichten.....	55
Bilddokumentation	57
Flächenzusammenstellung.....	69
Sachwertberechnung Reihenhaus Top I1.....	70
Sachwertberechnung Autoabstellplatz AP I1	71
Sachwertberechnung Autoabstellplatz AP I2	72

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	Hypo Tirol Bank AG Meraner Straße 8 A-6020 Innsbruck <i>vertreten durch:</i> DDr. Patrick Vergörer Museumstraße 28/4 A-6020 Innsbruck
Verpflichtete Partei:	Frau Azra Arifovic Dorfbachstraße 81 A-6372 Oberndorf in Tirol <i>vertreten durch:</i> -
Eigentümerin:	Frau Azra Arifovic EZ 1373 Grundbuch 82110 Kitzbühel, B-LNr. 59 mit 145/1.375'tel Anteile B-LNr. 60 mit 6/1.375'tel Anteile B-LNr. 61 mit 6/1.375'tel Anteile
Auftrag vom:	25. 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 des Reihenhauses Top I1 sowie die Autoabstellplätze AP I1 und AP I2), 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

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Wertermittlungsgrundlagen:² Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG),
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.
Bildokumentation (20.01.2026),
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte vom Bauamt Oberndorf in Tirol bezüglich des Bebauungsplans, Freizeitwohnsitzwidmung, Altlasten, offene Bauverfahren, 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. 2024 und 2026. Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2024 und Rücklagendotierung per 30.12.2025 (v. 18.03.2026 und 26.03.2026 per Mail durch die Hausverwaltung IBW und G. Kager – Mag. P. Grißmann GmbH),
Örtliche Feststellungen (v. 20.01.2026),
Grundbuchauszug EZ 1373 (v. 20.03.2026),
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 17.03.2026),
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 17.03.2026),
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 17.03.2026),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 17.03.2026),
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 17.03.2026),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 17.03.2026),

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

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 17.03.2026),
Auskunft Wildbach- und Lawinenerverbauung GBL Unteres Inntal (Mail v. 23.03.2026),
Leitungspläne (Tiroler Netze, v. 17.03.2026),
TZ 5800/2018 Parifizierungs-/Nutzwertgutachten (v. 17.04.2018),
TZ 4890/2018 Dienstbarkeitsvertrag (v. 29.08.2018),
TZ 3524/2019 Kaufvertrag (v. 26.03.2019),

Bauakte:

- Einreichplan (v. 20.01.2017),
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung (v. 02.03.2017),
- Lageplan gemäß § 24 TBO (v. 16.05.2017),
- Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan (v. 24.05.2017),
- Hochbautechnisches Gutachten des Amtssachverständigen der Gemeinde Oberndorf i.T. (v. 04.07.2017),
- Bescheid: Baubewilligung Errichtung von 9 Reihenhäusern mit Abstellplätzen | Aktenzeichen 153/16/17 (v. 13.07.2017),
- Baubeginnmeldung (v. 17.10.2017),
- Nutzwertgutachten (v. 17.04.2018),
- Dienstbarkeitsvertrag (v. 07.08.2018),
- Bauvollendungsanzeige (v. 10.11.2018),
- **Benützungsbewilligung** Aktenzeichen: 153/42/18 (v. **22.11.2018**),
- Begehungsprotokoll "Schimmel-vor-Ort-Beratung" (v. 27.08.2019),
- Bauhöhenmeldung (v. 03.10.2019),
- Bauphysikalischer Zwischenbericht Nr. 26-291 (v. 06.11.2019),
- Energieausweis (v. 17.11.2019).

Tag der Ortsbesichtigung: 20. Jänner 2026 (Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Laurel Dimai, LL.B., LL.M. (Betreibende Partei),
Frau Azra Arifovic (Verpflichtete Partei),
Herr Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Herr Maximilian Spanner (Mitarbeiter SV).
Dauer des Ortstermins: von 12:00 bis ca. 13:00 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 ein Reihenendhaus 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.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

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

Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:

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

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

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	<p>Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.</p>
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	<ul style="list-style-type: none">• Gem. Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage der WEG zum Stichtag 30.12.2025 insgesamt ca. 36.000, - Euro (Mail v. 18.03.2026).• Gem. Auskunft der Gemeinde Oberndorf in Tirol (v. 20.02.2026) bestehen zum Bewertungsstichtag offene Forderungen i. H. v. 1.300, - Euro aus Gemeindeabgaben gegenüber der Eigentümerin. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieser Betrag auf einen Erwerber übergeht. Vor diesem Hintergrund wird der Betrag in Abzug gebracht. Sollten sich bei einer rechtlichen Detailprüfung – die weder beauftragt war noch ins Fachgebiet des unterfertigenden Sachverständigen fällt - andere Rückschlüsse ergeben, so wäre das Ergebnis entsprechend anzupassen.• Darüber hinaus wurde mitgeteilt (Mail v. 13.02.2026), dass <u>kein</u> WEG-Darlehen besteht.• Gem. Verwalter und WEG-Beschlüssen sind größere Instandhaltungsmaßnahmen geplant u.a. die Sanierung der Holzfassade/Balkone. Hierzu wird lt. Hausverwalter ein Angebot eingeholt (WEG-Versammlung v. 12.03.2026).• Die Rücklage kann somit als moderat bezeichnet werden - respektive müsste bei der Sanierung der Holzfassade/Balkone eine Sonderumlage erhoben werden.
Betriebskosten / Laufende Vorschreibung:	<ul style="list-style-type: none">• Die Betriebskosten für das Reihenhaus Top I1 betragen lt. Vorschreibung (ab 01/2025) 85,24 €/p.M. und 46,40 €/p.M. für die Rücklagendotierung. Für die Autoabstellplätze (AP I1 und AP I2) beträgt die Vorschreibung (ab 01/2025) jeweils 3,53 €/p.M. für die Betriebskosten und 1,92 €/p.M. für die Rücklagendotierung. Die Die Höhe kann als durchschnittlich betrachtet werden.• Beim Ortstermin konnten keine Auffälligkeiten entdeckt werden, welche einen Aufschlag 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.
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Gebäude von außen,• Außenanlagen,• Stellplätze,• Eingangsbereich, Treppenhaus,• Abstellraum Untergeschoss,• Reihenhaus Top I 1,• Autoabstellplätze AP I1 und AP I2,• Umgebungsbebauung / gesamte WEG-Anlage.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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.

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 20.03.2026 besteht im C-Blatt³ bezogen auf das Grundstück 4714/16 in der EZ 1373 folgende belastende Eintragung:

- Lfd. Nr. 1a TZ 4890/2018 Dienstbarkeit des Fahrens und Gehens auf Gst 4714/16 gem. II. Dienstbarkeitsvertrag 2018-08-29 für Gemeinde Oberndorf in Tirol.

a.) Die Gemeinde Oberndorf ist bestrebt, den an der Westseite der hier gegenständlichen Liegenschaft Gst 4714/16 vorbeiführenden Gehweg, der die Autoabstellplätze auf Gst 4714/17 GB Oberndorf erschließt, weiter zu führen, und übernimmt die Gemeinde Oberndorf weiters die Säuberungs- und Winterdienste für den auf dem Plan mit der Nummer (1) gekennzeichneten und waagrecht schraffiert dargestellten Dienstbarkeitsbereich, weswegen WE als Alleineigentümerin des Gst 4714/16 in EZ 1373 GB 82110 Oberndorf der Gemeinde Oberndorf für sich und ihre Rechtsnachfolger die Dienstbarkeit des Fahrens und Gehens -- für den im Plan waagrecht schraffiert dargestellten und mit der Nummer (1) versehenen Bereich einräumt und die Gemeinde Oberndorf nimmt diese Rechtseinräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger an. Die Rechtseinräumung erfolgt immerwährend und unentgeltlich. Die Gemeinde Oberndorf verpflichtet sich, den Dienstbarkeitsbereich zu räumen bzw. die Winterdienste zu übernehmen.

b.) Im Hinblick auf diesen im Dienstbarkeitsplan mit (1) gekennzeichneten Dienstbarkeitsbereich werden die anteiligen Kosten für diese Dienstbarkeitsfläche für Instandhaltung, Säuberung, Wartung, Erneuerung, Sanierung, Winterdienste von, den Eigentümer und deren Rechtsnachfolgern der Liegenschaft Gst 4714/16 GB 82110 Oberndorf und von der Gemeinde Oberndorf im Verhältnis Gst 4714/16: Gemeinde Oberndorf = 9 : 1 getragen.

Ergebnis: Der Dienstbarkeit wird im Rahmen der Wertermittlung eine gesonderte Wertrelevanz beigemessen (vgl. Bodenwert).

³ 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.

- Lfd. Nr. 8a TZ 5800/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002.

a.) Alle allgemeinen Kosten wie Grundsteuer, Kosten für den Winterdienst, Gebäudeversicherungskosten, Kosten für die allgemeinen Flächen, Dach, Balkone und Fassade der Reihenhäuser, Dach und Fassade der überdachten Autoabstellplätze etc., werden nach Nutzwerten auf alle Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt.

b.) Die Vertragsteile kommen weiters überein, dass die Wasser- und Kanalgebühren, die anhand von Kaltwasserzählen erfasst werden, abweichend nach den Bestimmungen des § 32 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden. Die Abrechnung und Ablesung erfolgt über eine von der Verkäuferin zu beauftragende Fachfirma.

c.) Die Aufteilung der Müllkosten erfolgt abweichend nach den Bestimmungen des § 32 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 gemäß der Vorschreibung durch die Gemeinde Oberndorf.

d.) In jedem Wohnungseigentumsobjekt befindet sich eine Einzelgastherme. Die Kostenvorschreibung für Kaminkehrkosten erfolgt entsprechend den Bestimmungen des § 32 Abs. 2 WEG 2002 nach Kehrgebühreennachweis. Die Kaminkehrkosten sind möglichst direkt mit dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes abzurechnen. Die jeweiligen Eigentümer haben es zu gewähren und auch zu ermöglichen, dass der Kaminkehrer bzw. sonstige Professionisten bei Bedarf das gesamte Dach der Reihenhausanlage begehen können.

e.) Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich auf jedem Dach eine allgemeine SAT-Anlage befindet. Die dafür anfallenden Kosten für Instandhaltung, Wartung, Reparatur etc. werden, wenn vom jeweiligen Eigentümer des Reihenhauses getragen.

f.) Die Kosten für die unter Vertragspunkt XIV.) eingeräumten Dienstbarkeit werden hinsichtlich Instandhaltung, Säuberung, Wartung, Erneuerung, Sanierung, Winterdienste von den jeweiligen Eigentümern der EZ 1373 und der Gemeinde Oberndorf im Verhältnis 9: 1 getragen, wobei die auf EZ 1373 entfallenden Kosten nach Nutzwerten aufgeteilt werden.

g.) Die jeweiligen Eigentümer der Reihenhäuser sind verpflichtet, das gesamte Reihenhaus mit Garten (insbesondere technische Einrichtungen wie die Heizanlage, Kachel- und gemauerte Öfen, Wasserfilter, Dachrinnenheizung, SAT-Anlage, Balkontüren, Kamin, Außentüren, Fenster, Leitungen jedweder Art, etc.) auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, in Stand zu halten bzw. bei Bedarf zu erneuern. Ausgenommen davon sind lediglich das Dach und die Fassade. Die Feuerlöscher sind selbst zu warten

bzw. gegebenenfalls zu tauschen. Überhaupt hat jeder Reihenseiteigentümer die jeweils geltenden Brandschutzbestimmungen auf eigene Kosten umzusetzen bzw. einzuhalten. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten und/oder bei Gefahr in Verzug ist bei Bedarf von jedem Wohnungseigentümer und dessen Rechtsnachfolger jeweils der Zugang zum Dach zu ermöglichen und zu gewähren. Es darf bei den verschiedenen Maßnahmen das Gesamterscheinungsbild der Reihenseiteanlage nicht verändert werden und wird diesbezüglich auf die Bestimmungen des § 16 WEG 2002 verwiesen.

h.) Die Käuferseite stimmt der Anbringung von Jalousien, Rollläden und Markisen zu, sofern damit keine Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes bzw. Gefährdungen oder Schädigungen der anderen Wohnungseigentümer oder der Reihenseiteanlage verbunden sind und die Kosten der Errichtung und Erhaltung zur Gänze von dem die Änderung durchführenden Wohnungseigentümer und dessen Rechtsnachfolger(in) getragen werden. Die vorangeführten Maßnahmen sind jedenfalls auf die Architektur und das Gesamterscheinungsbild der Reihenseiteanlage abzustimmen und haben diesem beispielsweise in Form und Farbe zu entsprechen. Falls im Zuge von Arbeiten (z.B. Sanierungen) die Entfernung derselben notwendig wird, hat die Entfernung und Wiedermontage die Käuferseite bzw. dessen Rechtsnachfolger(in) selbst vorzunehmen und sämtliche diesbezüglich anfallenden Kosten zu übernehmen. Zur inhaltlichen Beurteilung dieses Vertragspunktes wird gleichfalls auf die Bestimmungen des § 16 WEG 2002 verwiesen.

i.) Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die in diesem Punkt enthaltenen Vereinbarungen über den abweichenden Aufteilungsschlüssel, über die abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten und über die Instandsetzungs- und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentumsobjektes, insbesondere für technische Einrichtungen wie Heizanlagen, Balkone, Balkontüren, Außentüren, Fenster, Leitungen jedweder Art, etc. und die Aufteilung der Müll- und Kaminkehrkosten und der Wasser- und Kanalkosten für die vertragsgegenständliche Liegenschaft gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 in der geltenden Fassung ob der Liegenschaft in EZ 1373 GB 82110 Oberndorf ersichtlich gemacht werden.

Ergebnis: Eine derartige Aufteilung der Aufwendungen ist für Objekte in dieser Ausführung nicht unüblich und kann somit als marktüblich betrachtet werden. Dementsprechend wird dieser Eintragung im Rahmen der Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

- Lfd. Nr. 27a TZ 3524/2019 Vorkaufsrecht gem. Pkt. XVI Kaufvertrag 2019-04-16 für Gemeinde Oberndorf.

Diese Eintragung geht auf den abgeschlossenen Kaufvertrag zurück. Die Käuferseite verpflichtet sich den Vertragsgegenstand ausschließlich für ihre persönlichen Wohnbedürfnisse zu nutzen und ihren Lebensmittelpunkt in Oberndorf zu führen.

Ergebnis: Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientieren wir uns an den Erkenntnissen des OGH (Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022) und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch auf Exekutionsverfahren anzuwenden ist (und dieses Recht entsprechend im Zuge der Exekution zu löschen sein wird / nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist dieser Eintragung somit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen. Sollte eine rechtliche Detailprüfung, die hier weder beauftragt war noch in das gewöhnliche Geschäftsfeld eines Liegenschaftssachverständigen fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 17.03.2026 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

- Lfd. Nr. 1a TZ 5895/2017 Eröffnung der Einlage für Gst. 4714/16 aus EZ 90192

Hierbei handelt es sich um eine historische Eintragung.

Ergebnis: Keinerlei besondere Wertrelevanz.

- Lfd. Nr. 1a TZ 5800/2017 Verwalter der Liegenschaft „Wohnungseigentum“, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH (FN 32984g)

Hierbei handelt es sich um eine historische Eintragung bzgl. des Verwalters der Liegenschaft.

Ergebnis: Der nun aktuelle Verwalter (seit 01/2026) der Liegenschaft ist die IBW Hausverwaltung. Somit ist diese Eintragung veraltet und hat (bzw. hatte) keinerlei besondere Wertrelevanz.

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 17.03.2026 verlaufen keine fremden Stromleitungen über das bewertungsgegenständliche Grundstück, sondern lediglich Kabel, welche der eigenen Erschließung dienen.

Gem. Leitungsplan der **TIGAS-Erdgas Tirol GmbH** vom 17.03.2026 verläuft eine Gasleitung im nördlichen Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks, welche der eigenen Erschließung dient.

Gem. Auskunft der **Gemeinde** Oberndorf in Tirol (im Rahmen der Bauakteneinsicht – Plan v. 08.11.2021) verläuft an der südwestlichen Grundstücksseite eine Hauptwasserleitung.

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 WEG-Einheiten 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.

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.

Hinweis zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG): Auf die Regelungen und evtl. sich ergebende Einschränkungen ausgehend von den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wird ausdrücklich hingewiesen. Das Objekt wurde auf Grundlage der Normen des WGG errichtet.

Energieausweis: Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	<p>Im vorliegenden Fall wurde der Bauakte ein Energieausweis entnommen, welcher am 17.11.2019 ausgestellt wurde. Diesem sind folgende Werte zu entnehmen:</p> <p><u>Energieausweis für Wohngebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• HWB_{ref, SK}: 42,1 kWh/m²*a,• Energieeffizienzklasse B, <p>Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde somit vorgelegt.</p> <p>Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste.</p>
Anmerkungen zum Nutzwertgutachten:	Die Nutzwerte basieren auf dem Nutzwertgutachten v. 17.04.2018 (TZ 5800/2018).
Denkmalschutz:	Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) <u>nicht</u> in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen. In den folgenden Ausführungen wird somit <u>nicht</u> 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 2.000 m² weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG 2022) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet gewidmet oder als Freilandfläche (nördlich) ausgewiesen.

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

- NFD M 0,40 (Nutzflächendichte Mindestfestlegung)
- NFD H 0,60 (Nutzflächendichte Höchstfestlegung)
- BW o TBO (Offene Bauweise)
- WA tr H 698,50 üA (Wandhöhe trauf-seitig höchstens)
- HG H 700,20 üA (oberster Gebäudepunkt)

Das bewertungsgegenständliche Reihenendhaus Top I1 befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze (mit insgesamt 9 Reihenhäusern in der gesamten Anlage und 23 Außenabstellplätzen). Direkt vor der bewertungsgegenständlichen Einheit sind zwei überdachte Stellplatz vorhanden, welche separat parifitiert sind.

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:

- Einreichplan (v. 20.01.2017),
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung (v. 02.03.2017),
- Lageplan gemäß § 24 TBO (v. 16.05.2017),
- Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan (v. 24.05.2017),
- Hochbautechnisches Gutachten des Amtssachverständigen der Gemeinde Oberndorf i.T. (v. 04.07.2017),

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

- Bescheid: Baubewilligung Errichtung von 9 Reihenhäusern mit Abstellplätzen | Aktenzeichen 153/16/17 (v. 13.07.2017),
- Baubeginnmeldung (v. 17.10.2017),
- Nutzwertgutachten (v. 17.04.2018),
- Dienstbarkeitsvertrag (v. 07.08.2018),
- Bauvollendungsanzeige (v. 10.11.2018),
- **Benützungsbewilligung** Aktenzeichen: 153/42/18 (v. **22.11.2018**),
- Begehungsprotokoll "Schimmel-vor-Ort-Beratung" (v. 27.08.2019),
- Bauhöhenmeldung (v. 03.10.2019),
- Bauphysikalischer Zwischenbericht Nr. 26-291 (v. 06.11.2019),
- Energieausweis (v. 17.11.2019).

Das **Baujahr kann somit auf das Jahr 2018** terminiert werden.

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.

4. (Keine!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, B Lfd. Nr. 59 Top I1 in EZ 1373 KG 82110 Kitzbühel, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 20.02.2026) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung.
	Erwerber können die bewertungsgegenständliche Einheit (Top I1) somit nicht als Freizeitwohnsitz nutzen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:	Die bewertungsgegenständliche Einheit wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich von der Eigentümerin selbst genutzt. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden.
Offene Forderungen der WEG:	Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 18.03.2026), dass von der Verpflichtete Partei im Jahr 2026 keine Zahlungen eingegangen sind und ein Schreiben von einem Rechtsanwalt in Vorbereitung ist. Entsprechend des Anlasses der Exekution wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese <u>Forderungen aus dem Verwertungserlös bedient werden und nicht auf einen potenziellen Ersterher übergehen</u> . Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	dahingehend anzupassen.
Darlehen der Wohnungseigentümerge- meinschaft:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt, dass <u>kein</u> gemeinschaftliches Darlehen aufgenommen wurde (Mail v. 18.03.2026).
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.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

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) ⁴ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	2,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand 09/2024) ⁵ .
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 & 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 steigend⁶.</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.
• Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	ca. 6,0 km (Zentrum Kitzbühel).
• Einkaufsmöglichkeiten	ca. 2,5 km (nächster Supermarkt allerdings erst in Kitzbühel).

⁴ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>.

⁶ Quelle: <http://www.statistik.at/>.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

• Autobahnen	Ca. 33 km entfernt und in ca. 30 Autominuten zu erreichen (Inntalautobahn). Ca. 89 km entfernt und in ca. 1 Std. und 35 Autominuten zu erreichen (A 10, Tauern Autobahn).
• Flughäfen	<ul style="list-style-type: none">• Flughafen München, ca. 155 km entfernt und in rd. 1 Std und 44 Autominuten erreichbar.• Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt und in rd. 1 Std und 21 Autominuten erreichbar.• Flughafen Salzburg, ca. 70 km entfernt und in rd. 1 Std. und 10 Autominuten erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle in ca. 1,1 km.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	<p>Das Objekt liegt am Ortsrand von Oberndorf in Tirol. 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">• Ärzte,• Wohn- und Pflegeheim,• Allgemeine Nahversorger,• Spiel- und Sportplatz,• Bichlachbad Oberndorf.
Gefahrenzonenbetrachtung:	<p>Das bewertungsgegenständliche Reihenhaus/das Grundstück liegt lt. Abfragen bei „eHORA“, Tiris und Nachfrage bei der zuständigen Wild- und Lawinerverbauung nicht in einer Gefahrenzone bzgl. Hochwasser (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken (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 hohe Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Das Gebiet liegt in der Schneelastzone 7, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,5 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Das Grundstück liegt 100 m nordöstlich eines bestehenden Geschiebeablagerungsbeckens im Riedbach-Nord, ist aber aufgrund der Gefährdungspläne auch zum Zeitpunkt der Errichtung nicht betroffen</p>

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	<p>gewesen von Gefahrenzonen. Im Falle von starken Niederschlägen muss jedoch mit verstärkten Wasserabflüssen zu rechnen.</p> <p>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.</p>
Art der Umgebungsbebauung:	Bebauung mit Wohngebäuden sowie Landwirtschaftliche Flächen
Umwelteinflüsse/Immissionen:	<p>Entsprechend der Lage sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine erhöhten Lärm- und Abgasbelastungen / Immissionen zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins - als auch anhand der uns vorliegenden Unterlagen - konnten darüber hinaus keine besonderen Immissionen / Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft festgestellt werden.</p>
Topografische Grundstückslage:	Nach Norden stark ansteigendes Grundstück; Höhenlage in Bebauung aufgenommen. Ausgang über Wohnzimmer zum Garten erfolgt ebenerdig; hingegen ist auf der gleichen Wohnebene Richtung Nordwest der Balkon der Küche. Richtung Südost.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.

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 ²]
Kitzbüchel	82110	1373	-	Oberndorf	4714/16	2.000,00

Summe der Teilflächen:

2.000,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁷

2.000,00 m².
Hieraus ergibt sich folgender rechnerischer Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständliche WEG-Einheit:

Reihenendhaus Top I1: **145/1.375 Anteile** der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. **210,91 m² Grundanteil**.

Autoabstellplatz AP I1: **6/1.375 Anteile** der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. **8,73 m² Grundanteil**.

⁷ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Autoabstellplatz AP I2: **6/1.375 Anteile** der bewertungsgegenständlichen Einheit und somit rechnerisch ca. **8,73 m² Grundanteil**.

Grundstückszuschnitt: Gut bebaubares Grundstück mit schlauchförmigem Zuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Wohngebiet mit Gebäude (Reihenhausanlage) bebaut.

Widmung: Gst.-Nr. 4714/16 Wohngebiet § 38 I TROG 2022.

Straßenart und -ausbau: Zugang und Zufahrt zum Gebäude ausgehend von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße („Dorfbachweg“ öffentliches Gut sowie neue Erschließungsstraße Josef-Hager-Straße) und dann am Ende des Privatweges der WEG.

Höhenlage zur Straße: Leicht ansteigende Zufahrtstraße („Dorfbachweg“).

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

Grenzverhältnisse: Gekuppelte Bauweise.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten: Keine bekannten, außer den og Dienstbarkeiten.

Parkmöglichkeiten: Die Anlage verfügt über 23 Kfz-Außenstellplätze. Gem. Nutzwertgutachten sind zwei überdachte Stellplätze direkt vor dem Reihenhaus (separat parifiziert) mit der WEG-Einheit räumlich verbunden.

Des Weiteren sind insg. fünf Besucherparkplätze für die WEG-Anlage vorhanden.

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

Das Grundstück ist nicht im 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:	<p>Wohnanlage mit insgesamt 9 Reihenhäusern (WEG).</p> <p>Zu Top I1 gehören gem. Nutzwertgutachten (TZ 5800/2018) Abstellraum, Vorraum, Wohnraum, Gang / Flur (UG, EG, OG), Speis, WC, Küche Essbereich, drei Zimmer, Bad, Terrasse, Balkon sowie ein Garten. Insgesamt 145/1.375 Miteigentumsanteile.</p>
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2018 (Benützungsbewilligung v. 22.11.2018).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<p>Bewertungsgegenständliches Reihenhaus Top I1:</p> <p>BGF: ca. 172,59 m².</p> <p>Nutzfläche: 115,56 m² reine innenliegende Wohnnutzfläche (Wfl.) exkl. Abstellraum im Untergeschoss (20,05 m² Nebenfläche), Balkon 10,70 m² und Terrasse 13,20 m².</p> <p>Hieraus ergibt sich ein (marktüblicher) Nutzflächenfaktor von ca. 0,79 (innenliegende NF/BGF).</p> <p>Weiters wurde zum bewertungsgegenständlichen Reihenhaus der Garten mit 150,27 m² sowie der Zugang parifiziert. Direkt vor dem Eingang des Hauses sind zwei überdachte Stellplätze situiert, welche ebenfalls separat parifiziert sind.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Nutzfläche als auch die die BGF wurde aus dem verbücherten Nutzwertgutachten (TZ 5800/2018 v. 17.04.2018) abgeleitet, da in den Einreichplänen keine Bemaßung (Abmessungen der Außenwände) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft angegeben wurde.</p>

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend 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 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 1373, welche in Oberndorf in Tirol befindet, besteht aus neun Reihenhäusern. Das bewertungsgegenständliche Reihenhaus Top I1, welches im westlichen Bereich des Grundstücks situiert ist, verfügt über 1 Abstellraum, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Speisekammer, 1 WC, 1 Balkon, 1 Terrasse, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Dusche.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Moderne Architektur der gesamten WEG-Anlage in Bezug auf die äußere Erscheinung (vgl. Fotodokumentation).
Außenwände: ⁸	Stahlbeton / Ziegelmauerwerk nach statischem Erfordernis + 18 cm WDVS.
Decken:	Stahlbeton.
Dach:	Steildach, Bitumenabdichtung geschiefert.
Fundament:	Bodenplatte aus Stahlbeton.
Fassadentyp:	Putz- weiß, in Teilbereichen: Holzverkleidung.
Trennwände:	UG: 25 cm Stahlbetonwand. EG/OG: 2 x 20 cm Schallschutzziegel und Trennlage.
Böden:	Durchgehend hellbrauner Parkettboden (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Treppenbelag ins Obergeschoss), Bad: Fliesen. Untergeschoss: Estrich versiegelt (Abstellraum)

⁸ Angaben gemäß Baubeschreibung

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	Treppe ins Erdgeschoss: Fliesenbelag
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung und Jalousien.
Türen:	Hochwertige Innentüren aus Holz.
Elektroinstallation:	Installation in überwiegend standardmäßiger Ausführung (vgl. Bild-Dokumentation).
Heizung:	Gasheizung. Wärmeverteilung in der Einheit: <ul style="list-style-type: none">• Kamin (Wohnzimmer),• Fußbodenheizung (Badezimmer),• Elektrische Wandheizung (Badezimmer),• Teilweise Heizkörper in den Zimmern.
Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile:	<p>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).</p> <p>In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des Zubehörs (vgl. Abbildungen im Anhang).</p> <ul style="list-style-type: none">• Elektroladestation-Marke Audi (Außen) (Restwert ca. 400,- Euro).• Schränke im Abstellraum im Untergeschoss (Restwert ca. 350,- Euro).• Einbauschränk im Eingangsbereich im Untergeschoss (Restwert ca. 1.000,- Euro).• Handtuchheizkörper im Badezimmer (Restwert ca. 150,- Euro).• Einbauküche: Einbauschränke, Arbeitsplatte, Spülbecken und Elektrogeräte u.a. der Marke Miele (Restwert ca. 11.750,- Euro).• Waschtisch/Unterschrank im Badezimmer (Restwert ca. 450,- Euro).• Kamin im Wohnzimmer (Restwert ca. 5.800,- Euro).⁹ <p>Gesamtwert des Zubehörs: 19.900,- Euro (Restwert, brutto)</p> <p>Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungs-elemente ordnen wir dem hier nicht bewerteten Inventar zu.</p>

⁹ Bereits unter Berücksichtigung des Glassprungs in der Scheibe im Sinne eines Abschlags.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Abstellraum (Untergeschoss):	<ul style="list-style-type: none">• Estrichboden versiegelt,• Keine natürliche Belichtung,• Div. Setzungsrisse (unter der Treppe in das EG).
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden,• vorhandener Kamin mit Glasfront,• gute Belichtung durch Fensterfront im Wohnzimmer (jedoch Richtung Nordwest),• direkter ebenerdiger Zugang zur Terrasse (Richtung Norden).
Küche/Essbereich:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden,• sehr gute Belichtung durch Fensterfront Richtung Südost,• direkter Zugang auf den Balkon (südöstliche Ausrichtung),• Bohrlöcher im Bereich der Decke (vgl. Bilddokumentation).
Balkon:	<ul style="list-style-type: none">• Balkon in Richtung Südost,• Brandloch im Bereich des Holzbodens,• Verbleichte Holzverkleidung (vgl. Beschlussfassung WEG oben).
WC:	<ul style="list-style-type: none">• Dunkle Bodenfliesen,• Wände hell gestrichen, Rückwärtiger Bereich des WC mit weißen Fliesen raumhoch,• keine natürliche Belichtung,• funktionaler Gesamtzustand.
Speisekammer:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden,• keine natürliche Belichtung.
Zimmer 1:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden,• Wände hell gestrichen,• Ausrichtung Richtung Südosten,• funktionaler Gesamtzustand.
Zimmer 2:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden,• Wände hell gestrichen,• Ausrichtung Richtung Südosten

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	<ul style="list-style-type: none">• funktionaler Gesamtzustand.
Zimmer 3:	<ul style="list-style-type: none">• Parkettboden,• Wände hell gestrichen,• im Bereich der Decke teilweise Schimmel,• mäßige Belichtung,• funktionaler Gesamtzustand.
Bad:	<ul style="list-style-type: none">• Boden und Wand gefliest,• Einzelwaschbecken mit Untertisch• Dusche,• WC,• Fußbodenheizung,• Handtuchheizung (Elektro),• Schimmelbildung oberhalb der Dusche,• mäßige natürliche Beleuchtung.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss der Einheit. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.
Belichtung und Besonnung:	Alle Räume (außer Abstellraum, WC, Speisekammer) verfügen über eine gute, natürliche Belichtung.
Baumängel / Bauschäden Reihenhaus:	<p>Im Untergeschoss wurden im Bereich des Abstellraums kleinere Setzungsrisse im Bereich der Treppe, welche in das Obergeschoss führt, festgestellt.</p> <p>Darüber hinaus ist der Türrahmen zum Abstellraum im Bereich des Schließblechs beschädigt.</p> <p>Die Treppe zum Erdgeschoss weist teilweise Rissbildungen sowie Abplatzungen (im Bereich einiger, weniger Fliesen) auf.</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins (als auch nach Studium der Bauakte) wurde dem bestellten Sachverständigen mitgeteilt, dass im Objekt ein Wasserschaden vorhanden war. Diese wurden bereits durch ein Fachfirma behoben. Im Bereich der Küche sind mehrere Bohrlöcher vorhanden, die auf den früheren Wasserschaden zurückzuführen sind (vgl. Bilddokumentation). Der Wasserschaden selbst wurde gem. Auskunft der Eigentümerin vor Ort behoben.</p>

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

	<p>Auf dem Balkon wurde ein Brandloch in den Holzpaneelen festgestellt.</p> <p>Im Wohnzimmer, im Bereich des Kamins, ist ein Riss in der Glasplatte vorhanden (dieser wurde direkt bei der Bepreisung des Zubehörs (so) berücksichtigt).</p> <p>Im Badezimmer wurde oberhalb der Dusche eine leichte Schimmelbildung festgestellt.</p> <p>Des Weiteren wurden oberhalb von Steckdosen teilweise Löcher bzw. kleinere Risse festgestellt (WC).</p> <p>Zu den vorgenannten Punkten wird auf die Bilddokumentation im Anhang verwiesen.</p> <p>Somit ergeben sich zusammenfassend folgende notwendige Kosten für die Beseitigung der Bauschäden in Höhe von 4.500,- € (brutto).</p>
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen WEG-Anlage:	<p>Die Anlage macht insgesamt einen – aufgrund des neueren Baujahrs - ordentlichen und sehr gepflegten Eindruck.</p> <p>Gemäß Auskunft des Hausverwalters (Mail v. 18.03.2026) ist die Erneuerung der Holzverkleidung an den Balkonen der Gesamtanlage geplant. Für diese Ausführung holt die Hausverwaltung aktuell Angebote ein (die bis zur Fertigstellung des GA nicht vorlagen).</p> <p>Laut Auskunft des Hausverwalters bewegen sich die Kosten für die Erneuerung je Reihenhaus auf schätzungsweise 5.000 Euro – 8.000 Euro. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird (auch aufgrund der nur moderaten Rücklage) angenommen, dass die Zahlung über eine Sonderumlage erfolgt und wird dementsprechend in Abzug gebracht. Der unterfertigende Sachverständige hält den Betrag von 9.600,- Euro (brutto) für die (anteilige) Sanierung der Holzfasade für angemessen.</p> <p>Es lag das Protokoll der Eigentümergemeinschaft aus 2024 und 2026 vor. Hieraus ergaben sich keine Anhaltspunkte über weitere darüber hinaus durchzuführende/geplante Instandhaltungsmaßnahmen.</p> <p>Aufgrund des äußeren Augenscheins konnten keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden, die über die im Rahmen des Alters normalen laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen.</p>
Reparaturstau:	<p>Darüber hinaus wurden <u>keine</u> 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.</p>
Wirtschaftliche Überalterung:	<p>Das Objekt kann in der jetzigen Form uneingeschränkt weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit nicht</p>

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Das Objekt wird aktuell von der Eigentümerin 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. Auch steht aufgrund des WGG die Eigennutzung im Vordergrund.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter Außenbereich. Einfache, aber zweckmäßige Grünanlagen mit Büschen und Rasen im nördlichen Bereich des Gartens.

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

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für das bewertungsgegenständliche Reihenhaus Top I1 sowie die Autoabstellplätze AP I1 und AP I2, in A-6372 Oberndorf in Tirol, Dorfbachweg 81, zum Wertermittlungstichtag: 20. Jänner 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 Bewertungstichtag 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

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 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. Hier ist jedoch bei Reihenhäusern nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit gegeben.

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

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

vergleichbarer Richtwertgrundstücke absetzbar. Insbesondere wird hier also auf pauschale und unbegründete Bebauungsabschläge 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 Belegung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zinspause etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belegung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufentscheidungen. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2020 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4
Jahr des Abschlusses	2021	2020	2021	2025
	11.02.2021	06.08.2020	22.06.2021	07.11.2025
Grundstücksfläche (m ²)	1.211	3.234	1.734	1.338
Gst.	4489/25	4578/8	4594/7	4372/3 & 4372/2
EZ	1045	734	1246	784 & 802
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Sonderfläche standortgebunden (§ 43 Ia TROG)	Tourismusgebiet (§ 40 IV TROG)
TZ	2196/2021	5450/2020	620/2022	497/2026
Kommentare	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
Kaufpreis Gesamt	800.000 €	3.600.000 €	3.200.000 €	1.375.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	660,61 €	1.113,17 €	1.845,44 €	1.027,65 €

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

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

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Der unterfertige 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 980,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Wohngebiet). 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 Fläche ist auch etwas außerhalb Richtung St. Johann und nicht in der typischen Villengegend. Im direkten Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft lagen lediglich ältere (vor 2018) oder keine direkt vergleichbaren (Grundstückserwerb für Einheimische) Transaktionen vor.

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.

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

Im vorliegenden Fall muss die eingetragene Dienstbarkeit des Gehen und Fahrens für die Gemeinde Oberndorf in Tirol berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, da dies die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist. Die Belastung ist jedoch nicht hoch und es handelt sich ohnehin um die allgemeine Zuwegung der WEG-Gemeinschaft.

Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	2.000 m ²	980,- Euro/m ²	1.960.000, - Euro
Abschlag Dienstbarkeit des Ge- hens – und Fahrens	20 %	ca. 380,00 m ²	980,- Euro/m ²	-74.480, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			Euro/m ²	1.885.520, - Euro

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. (**gerundet**) 1.886.000, - Euro (gesamtes Grundstück) resultieren für die einzelnen selbstständig handelbaren WEG-Einheiten somit folgende Bodenwert(-anteile):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Reihenhaus Top I1	145/1.375	198.887, -- Euro
Autoabstellplatz AP I1	6/1.375	8.230, - Euro
Autoabstellplatz AP I2	6/1.375	8.230, - 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 Neuerstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. Das Inventar ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Im vorliegenden Fall wurde kein pauschaler verllorener Bauaufwand veranschlagt.

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die 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 m² können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden. Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden. Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich hierbei insbesondere die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Ansatz Typ 2.12, Standardstufe 4 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹⁰)** 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 2.600,00 Euro/m² BGF** (brutto). Für die überdachten Autoabstellplätze direkt vor dem Reihenhaus wurden 500 Euro/m² BGF als Herstellungskosten veranschlagt.

Für das Verhältnis der Nutzfläche zur BGF ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von ca. 0,79. Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß des Nutzwertgutachtens (TZ 5800/2018) verwendet (vgl. Ausführung oben).

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 (Garten und allg. Flächen der WEG-Anlage), die mit pauschal 5,0 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden und für besondere Bauteile (Balkon – Zuschlag nur für Reihenhaus) die ebenfalls mit 5,0 % der Herstellkosten berücksichtigt wurden.

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

¹⁰ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹¹, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600,- Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.000,- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

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 75 Jahren veranschlagt.

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft / gesamte WEG-Anlage folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	75
Baujahr	Jahr der Fertigstellung Baujahr	2018
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	67
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	-	-
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	67

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

¹¹ 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

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall (nur für das Reihenhaus) wurden Bauschäden pauschal mit 4.500,- Euro (brutto) für das Reihenhaus direkt veranschlagt. Darüber hinaus belaufen sich die anteiligen Kosten für die Instandsetzung der Fassade/Balkone auf 9.600,- Euro (brutto), welche im vorliegenden Fall wertmindernd berücksichtigt werden. Weiters werden die ausstehenden Gemeindeabgaben mit in Abzug gebracht. Diese belaufen sich auf 1.300,- Euro.

4.5. Sachwert Reihenhaus Top I1 (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	172,59
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	448.724,25
Baunebenkosten	85.257,61
Außenanlagen	22.436,21
Zuschlag für besondere Bauteile	22.436,21
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	578.854,28
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-61.744,46
Abschläge / Zuschläge	-15.400,00
Gebäudesachwert	501.709,83
Bodenwert	198.887,27
Sachwert gesamt	700.597,10

4.6. Sachwert Autoabstellplatz AP I1 (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	14,00
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	7.000,00
Baunebenkosten	1.330,00
Außenanlagen	350,00
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	8.680,00
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-926,00
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	7.754,00
Bodenwert	8.230,00
Sachwert gesamt	15.984,00

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

4.7. Sachwert Autoabstellplatz AP I2 (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	14,00
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	7.000,00
Baunebenkosten	1.330,00
Außenanlagen	350,00
Zuschlag für besondere Bauteile	0,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	8.680,00
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-926,00
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	7.754,00
Bodenwert	8.230,00
Sachwert gesamt	15.984,00

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

5. Verkehrswert

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.¹²

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

- Reihenhaus Top W I1: **701.000, - Euro.**
- Autoabstellplatz Top AP I1: **16.000, - Euro.**
- Autoabstellplatz Top AP I2: **16.000, - 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 des bewertungsgegenständlichen Reihenhauses derzeit diverse Wohnungen und Häuser 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.
- Allfällige Restrisiken hinsichtlich eines behobenen Wasserschadens.

¹² Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für das Reihenhaus**

i.H.v. 5 %

in Ansatz gebracht (Betrag: rd. 35.000, - Euro). Der unterfertigende SV erachtet darüber hinaus einen weiteren Abschlag auf den ermittelten Wert der Stellplätze für nicht notwendig.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für das bewertungsgegenständliche **Reihenhaus Top I1** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Dorfbachstraße 81 wird zum Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026 mit (gerundet)

666.000, -- Euro

(in Worten: sechshundertsechszigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Autoabstellplatz Top AP I1** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Dorfbachstraße 81 wird zum Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026 mit (gerundet)

16.000, -- Euro

(in Worten: sechzehntausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Autoabstellplatz Top AP I2** in A-6372 Oberndorf in Tirol, Dorfbachstraße 81 wird zum Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026 mit (gerundet)

16.000, -- Euro

(in Worten: sechzehntausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für das bewertungsgegenständliche **Reihenhaus Top I1** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 mit (Zeitwert; gerundet)

19.900, -- Euro

(in Worten: neunzehntausendneunhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

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

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

Bad Häring, 13.04.2026



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

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

G. | ANLAGEN

Lage im Raum

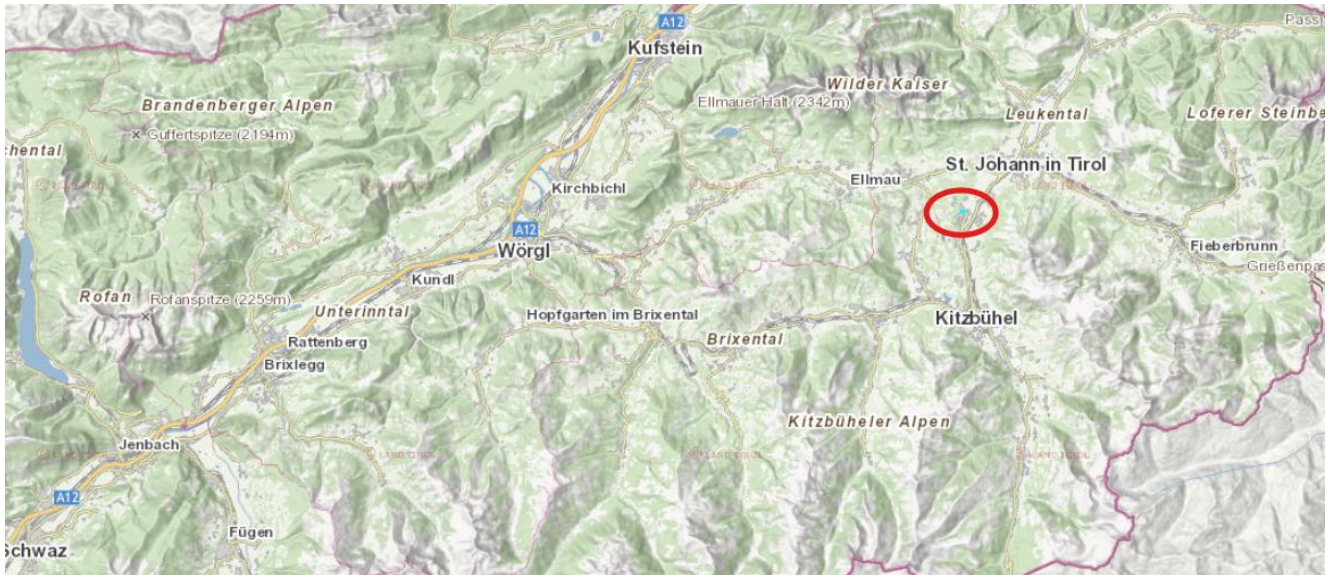


Abbildung 1: Oberndorf in Tirol im Bundesland Tirol (tiris online, v. 17.03.2026)

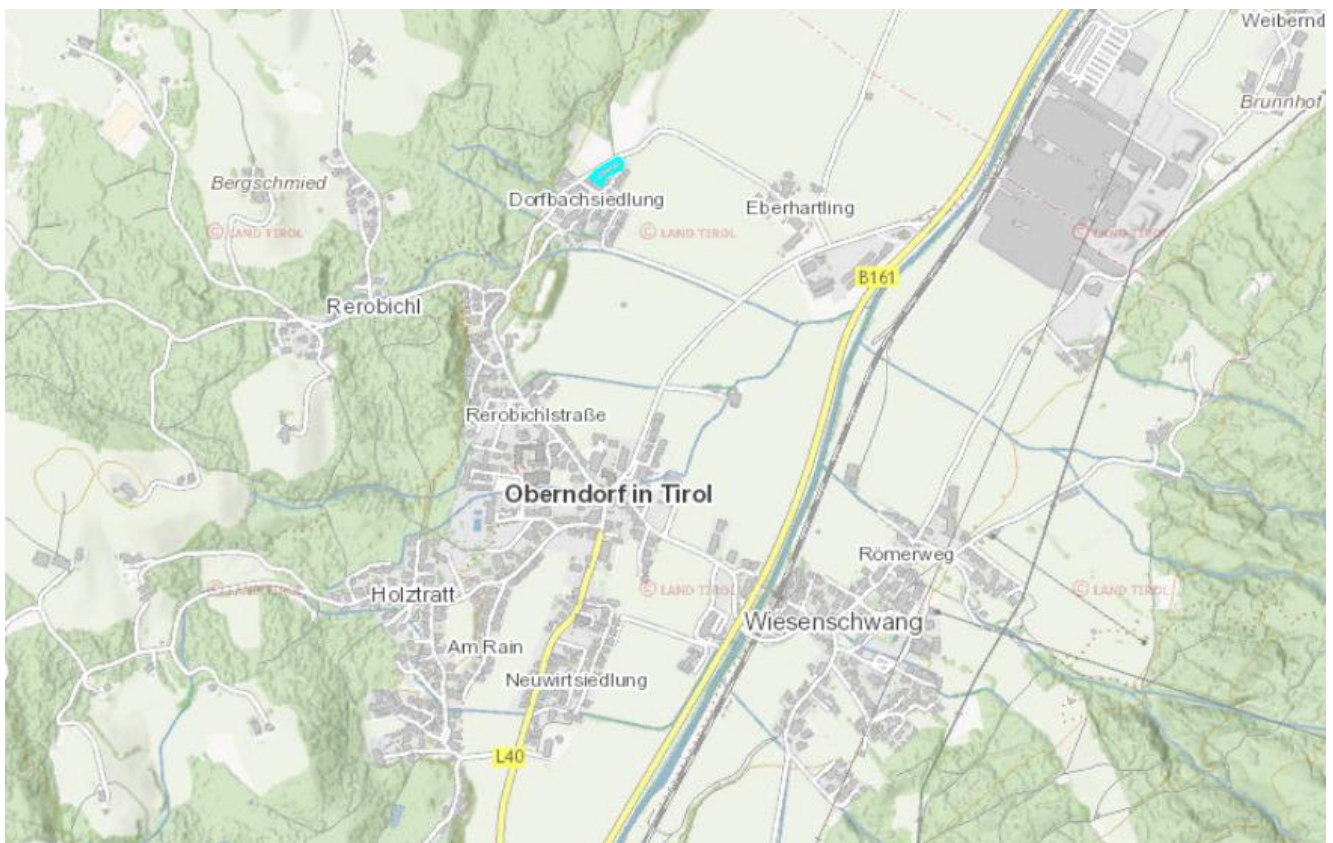


Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Oberndorf in Tirol (tiris online, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 17.03.2026)

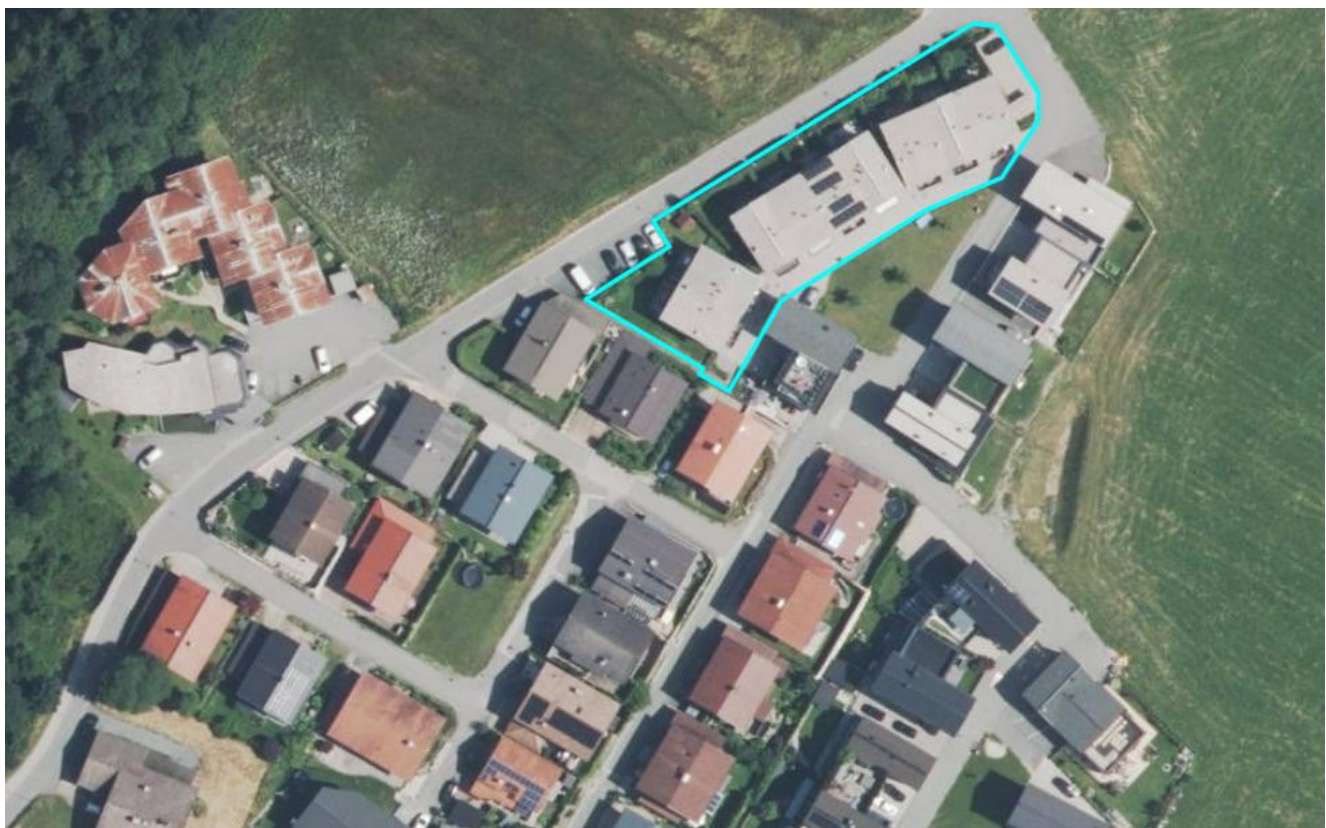


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Katastralmappenauszug



Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Flächenwidmungsplan

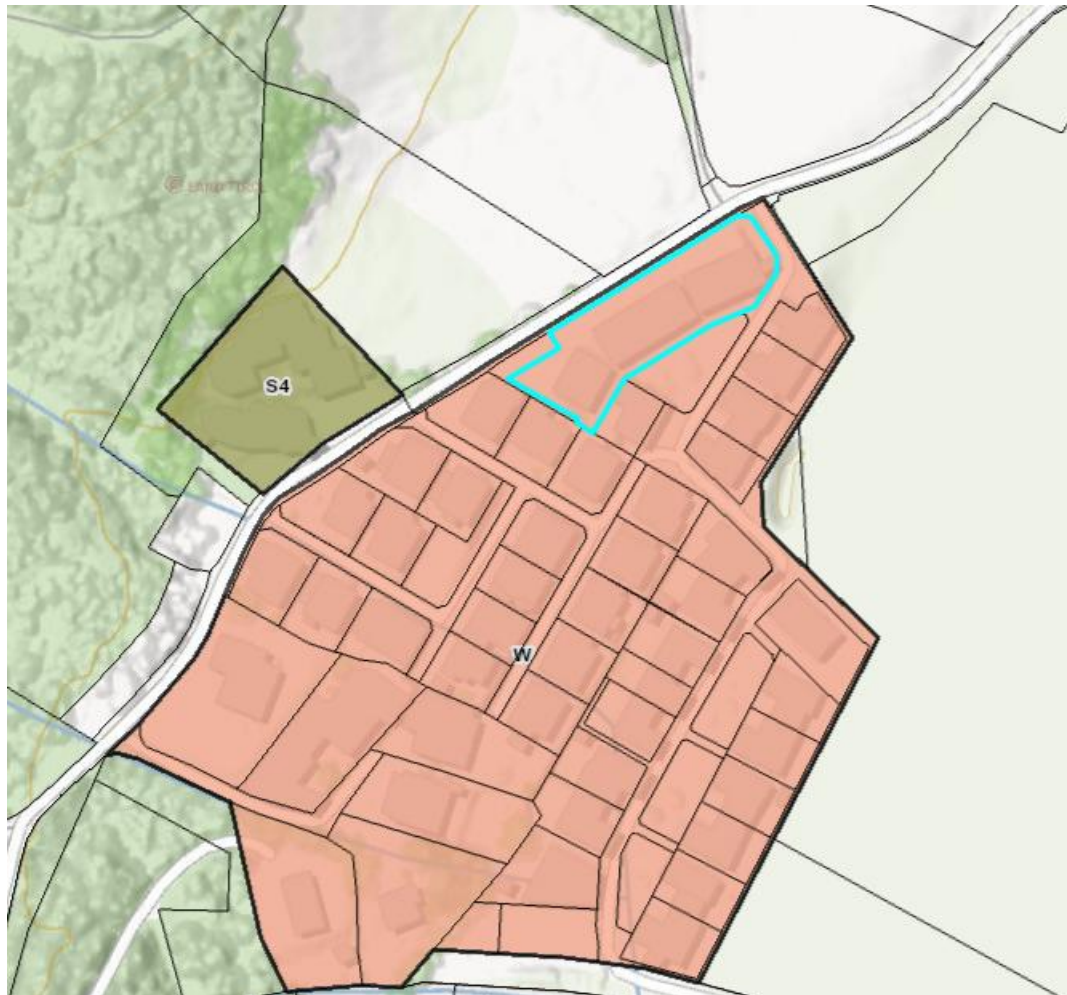


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Gefahrenzonendarstellung

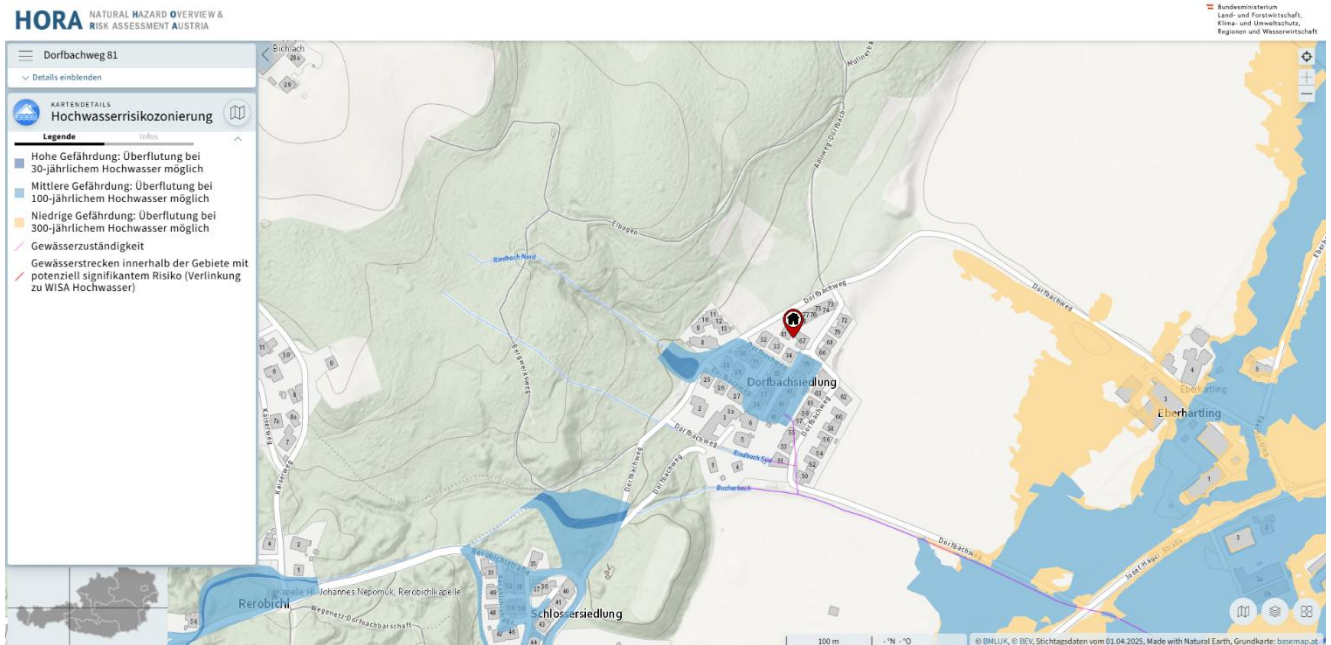


Abbildung 7: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 17.03.2026)

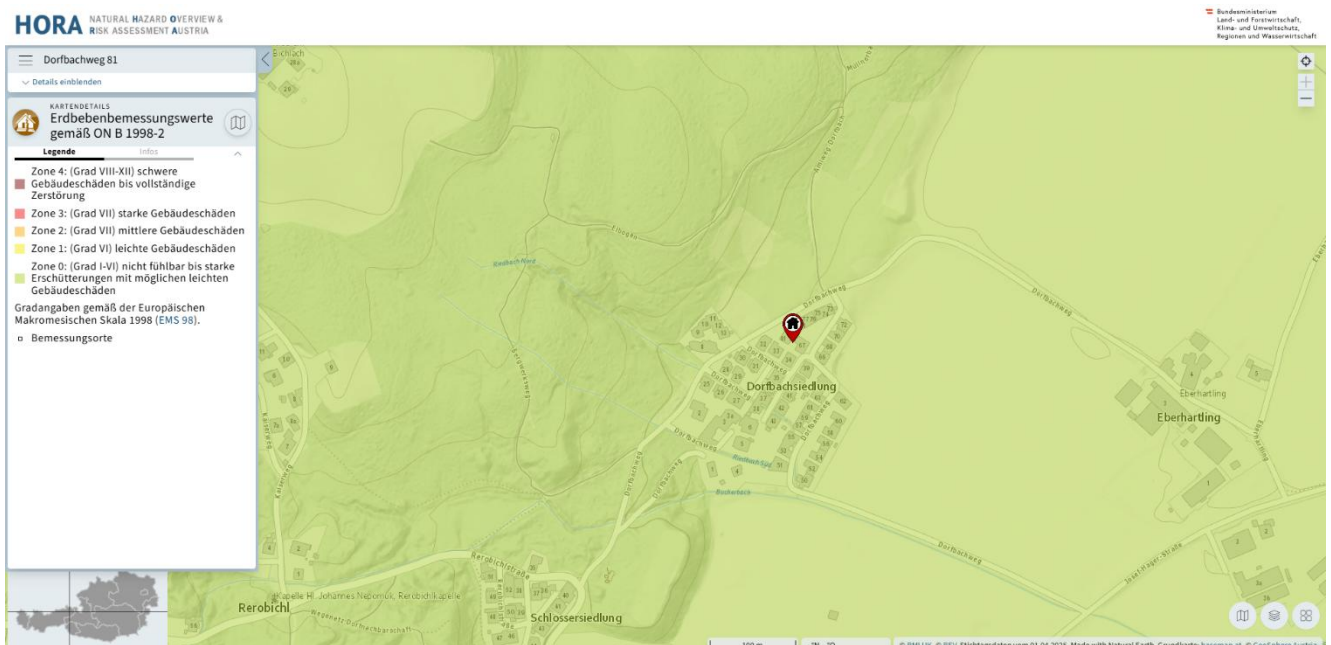


Abbildung 8: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberdorf in Tirol
April 2026

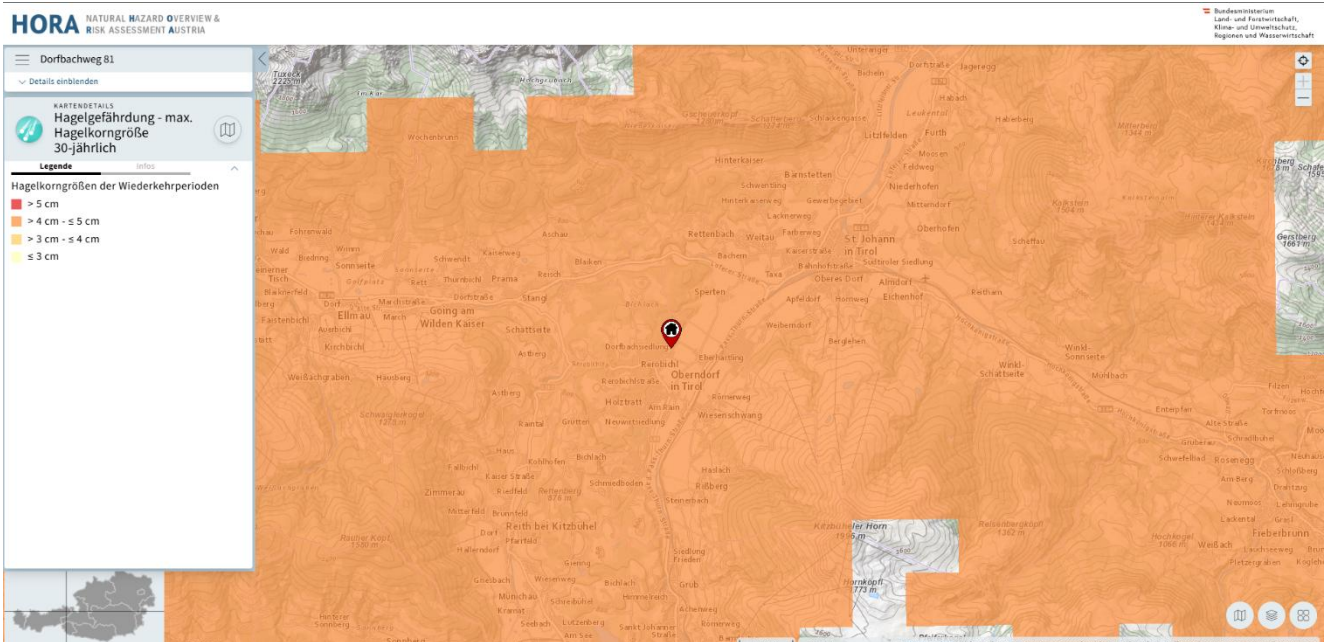


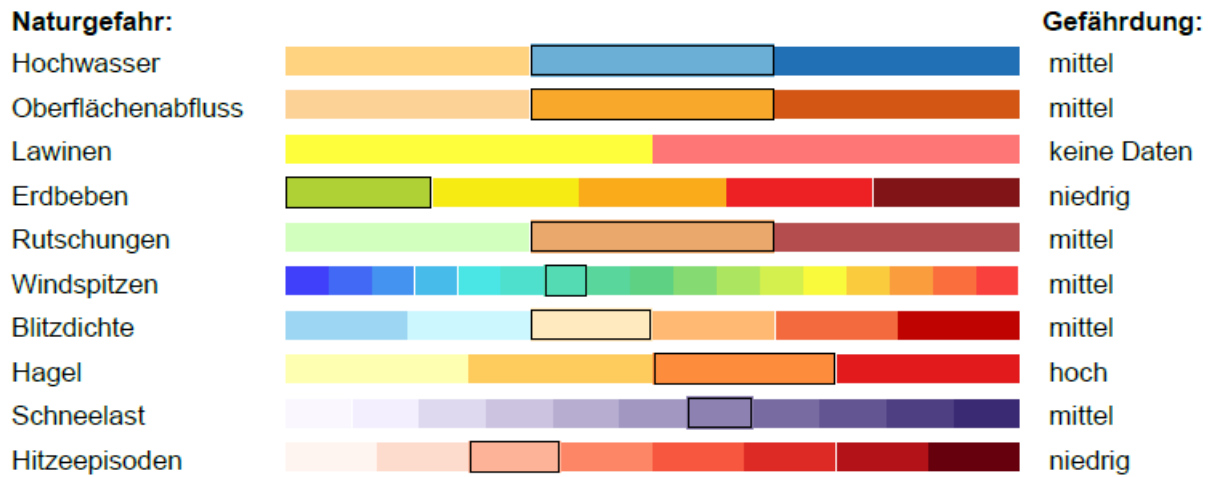
Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 17.03.2026)



Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026



HORA-Pass 47,50673° N; 12,38505° O; Datum: 17.03.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 17.03.2026)



Abbildung 12: Überflutungsbereiche Oberndorf (Wildbach- und Lawinenverbauung, v. 23.03.2026)¹³

¹³ Hinweis: Die Liegenschaft liegt nicht in einer Gefahrenzone.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82110 Oberndorf
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1373

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 59, 60, 61 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1208/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4714/16	G	GST-Fläche *	2000	
		Bauf.(10)	660	
		Gärten(10)	1340	Dorfbachweg 73
				Dorfbachweg 74
				Dorfbachweg 75
				Dorfbachweg 79
				Dorfbachweg 77
				Dorfbachweg 81
				Dorfbachweg 80
				Dorfbachweg 78
				Dorfbachweg 76

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- a 5895/2017 Eröffnung der Einlage für Gst 4714/16 aus EZ 90192
- a 5800/2018 Verwalter der Liegenschaft "Wohnungseigentum", Tiroler
gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 32984g)

***** B *****

59 ANTEIL: 145/1375

Azra Arifovic

GEB: 1983-10-19 ADR: Dorfbachweg 81, Oberndorf in Tirol 6372

- 5800/2018 Wohnungseigentum an Reihenhaus Top I
- 3524/2019 Kaufvertrag 2019-04-16 Eigentumsrecht
- 3524/2019 Vorkaufsrecht

60 ANTEIL: 6/1375

Azra Arifovic

GEB: 1983-10-19 ADR: Dorfbachweg 81, Oberndorf in Tirol 6372

- 5800/2018 Wohnungseigentum an AP I1
- 3524/2019 Kaufvertrag 2019-04-16 Eigentumsrecht
- 3524/2019 Vorkaufsrecht

61 ANTEIL: 6/1375

Azra Arifovic

GEB: 1983-10-19 ADR: Dorfbachweg 81, Oberndorf in Tirol 6372

- 5800/2018 Wohnungseigentum an AP I2
- 3524/2019 Kaufvertrag 2019-04-16 Eigentumsrecht

Seite 1 von 3

Abbildung 13: Grundbuchsauszug (1/2) (v. 20.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

```

c 3524/2019 Vorkaufsrecht
***** C *****
1 a 4890/2018
    DIENSTBARKEIT des Fahrens und Gehens auf Gst 4714/16 gem
    II. Dienstbarkeitsvertrag 2018-08-29 für
    Gemeinde Oberndorf i.T.
8 a 5800/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XIII. Kauf- und
    Wohnungseigentumsvertrag 2018-10-15
27 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 3524/2019
        VORKAUFSRECHT gem Pkt XVI. Kaufvertrag 2019-04-16
        für Gemeinde Oberndorf
28 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 3524/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-06-27
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 370.000,--
        für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
c 2954/2025 Hypothekarklage (LG IbK - 18 Cg 65/25w)
33 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 1224/2024 Pfandurkunde 2024-03-01
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
        für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)
34 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 3824/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 3 C
        269/25h)
        siehe C-LNR 38 a
37 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 5260/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 380.332,93 samt Zinsen und
        Kosten lt. Beschluss vom 2025-10-22 für HYPO TIROL BANK AG
        (FB 171611w) - (BG 821 - 3 E 4460/25p)
38 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 5938/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 1.080,86 samt Zinsen und
        Kosten lt. Beschluss vom 2025-11-27 für
        Eigentümergeinschaft Dorfbachweg 73-81 - (BG 821 - 3 E
        5103/25x)
        IM RANG C-LNR 34 a
39 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 6154/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 9 C
        245/25Y)
40 auf Anteil B-LNR 59 60 61
    a 900/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 762,40 samt Zinsen und
        Kosten lt. Beschluss vom 2026-02-24 für
        Eigentümergeinschaft Dorfbachweg 73-81 - (BG 821 - 3 E
        792/26b)
        IM RANG C-LNR 39 a
    b 900/2026 Abweisung der Einleitung des
        Versteigerungsverfahrens hins 5 % Z aus EUR 700,80 vom
        2025-12-01 bis 2026-01-15, 4 % Z aus EUR 30,80 vom
        2025-12-01 bis 2026-01-15, 4 % Z aus EUR 30,80 vom
        2025-12-01 bis 2026-01-15 für Eigentümergeinschaft
        Dorfbachweg 73-81 - (BG 821 - 3 E 792/26b)

```

```

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

```

Seite 2 von 3

¹⁴ Seite 3 von 3 ist eine Leerseite.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Verdachtsflächenkataster

Details ×

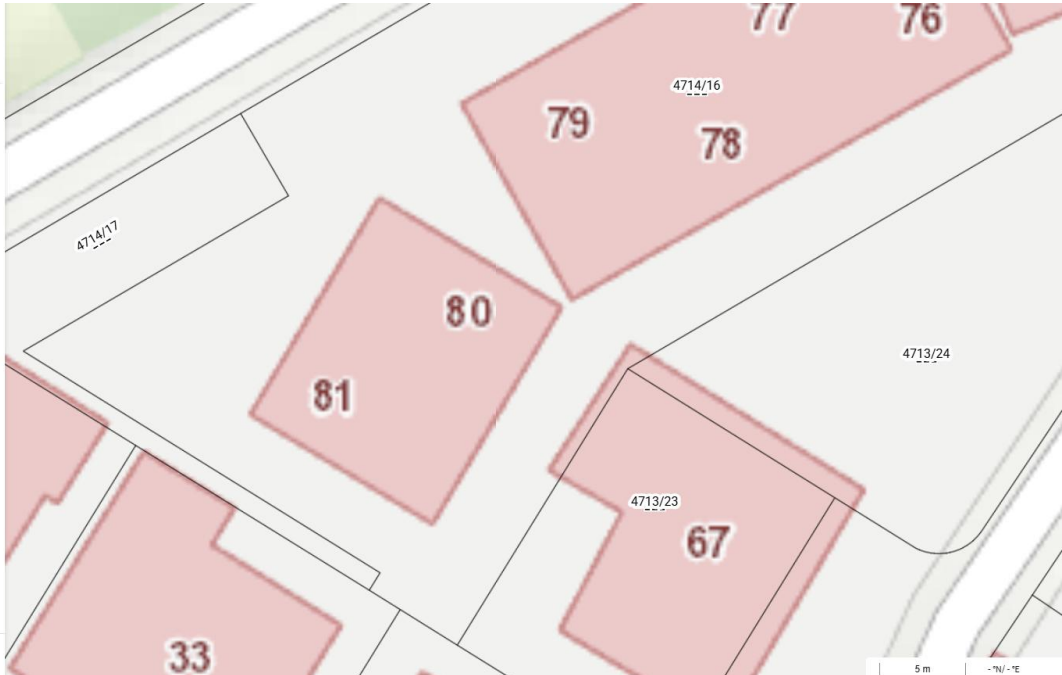
Lokalisierung

Ortschaft

Attribut	Wert
Bundesland	Tirol
Bezirk	Kitzbühel
Gemeinde	Oberndorf in Tirol
Kat. Gemeinde	Oberndorf

Grundstücke <

Das Befliegungsjahr ist als Wasserzeichen in den untersten Zoomstufen auf den Luftbildern ersichtlich.



Altlasten-GIS
Legende & Infos anzeigen <

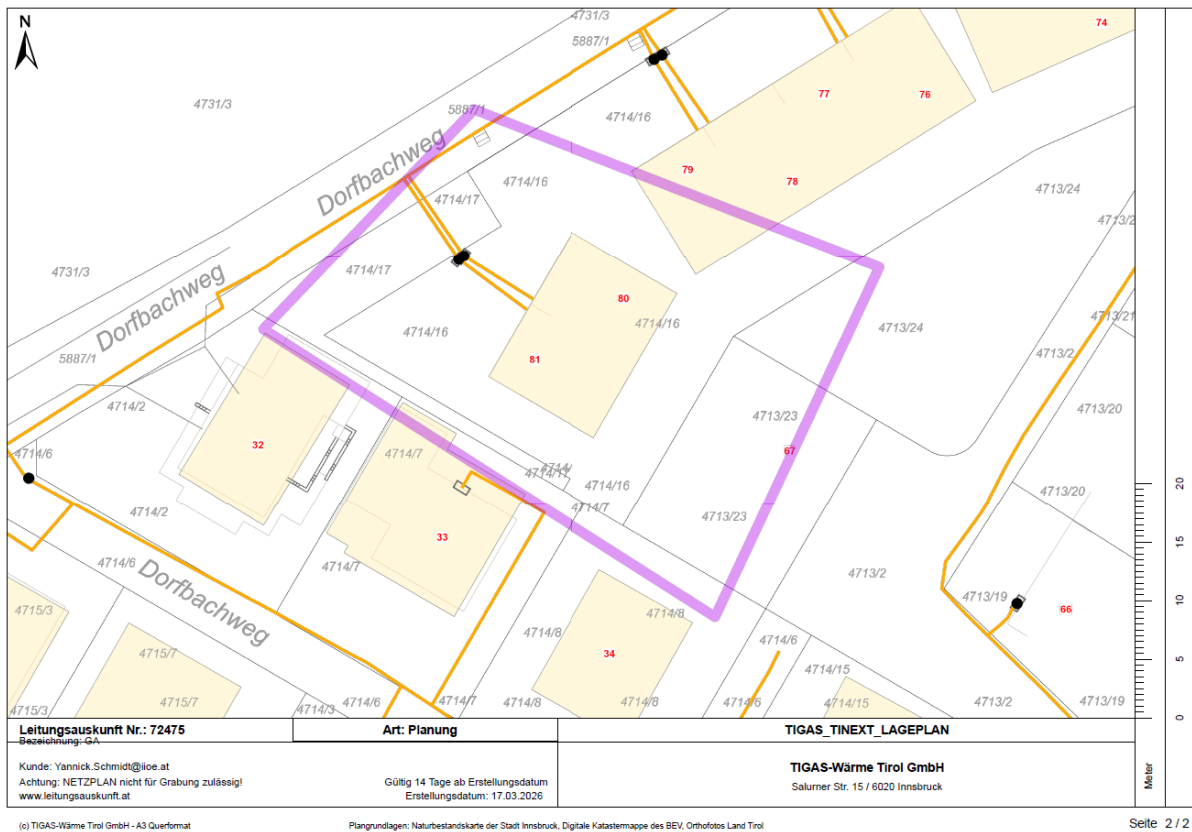
5 m -°N/-°E

Abbildung 15: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

Leitungsplan TIGAS



(c) TIGAS-Wärme Tirol GmbH - A3 Querformat

Plangrundlagen: Naturbestandskarte der Stadt Innsbruck, Digitale Katastermappe des BEV, Orthofotos Land Tirol

Seite 2 / 2

Legende - TIGAS

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

Abbildung 16: Leitungsplan und Legende (TIGAS-Erdgas Tirol GmbH, v. 17.03.2026)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

Grundrisse und Ansichten

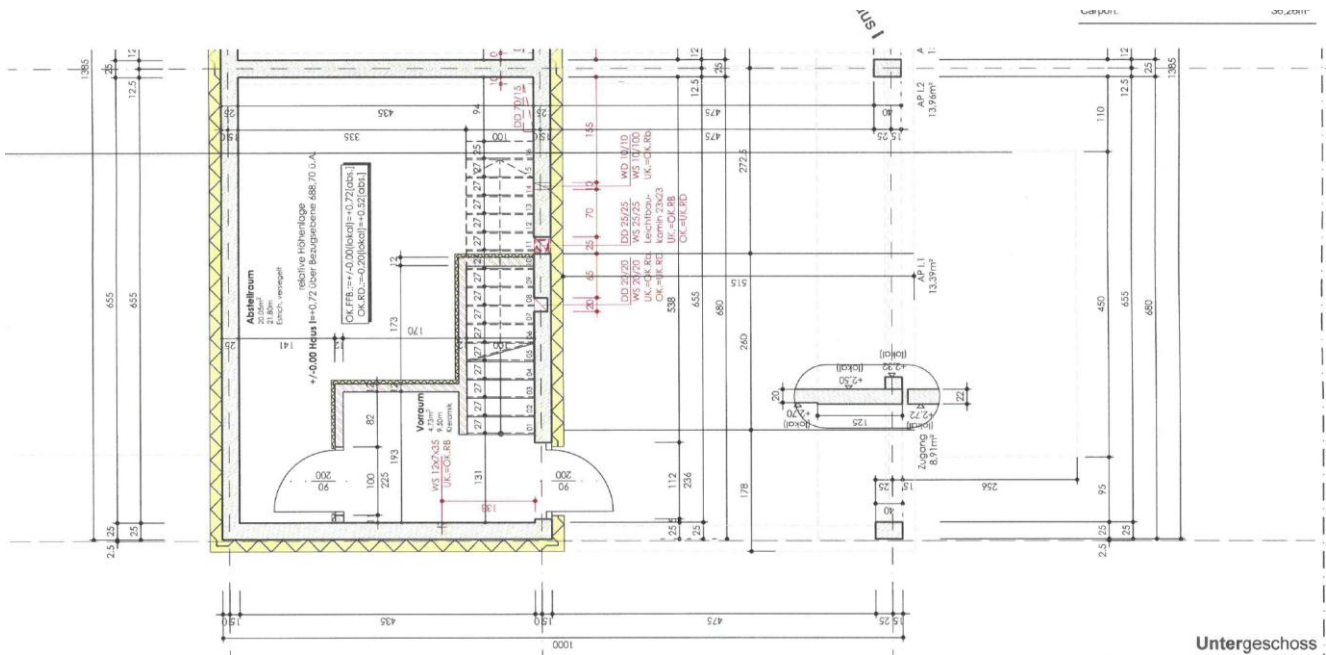


Abbildung 18: Grundriss Untergeschoss Reihenhaus Top I1 gem. Nutzwertgutachten v. 17.04.2018¹⁵

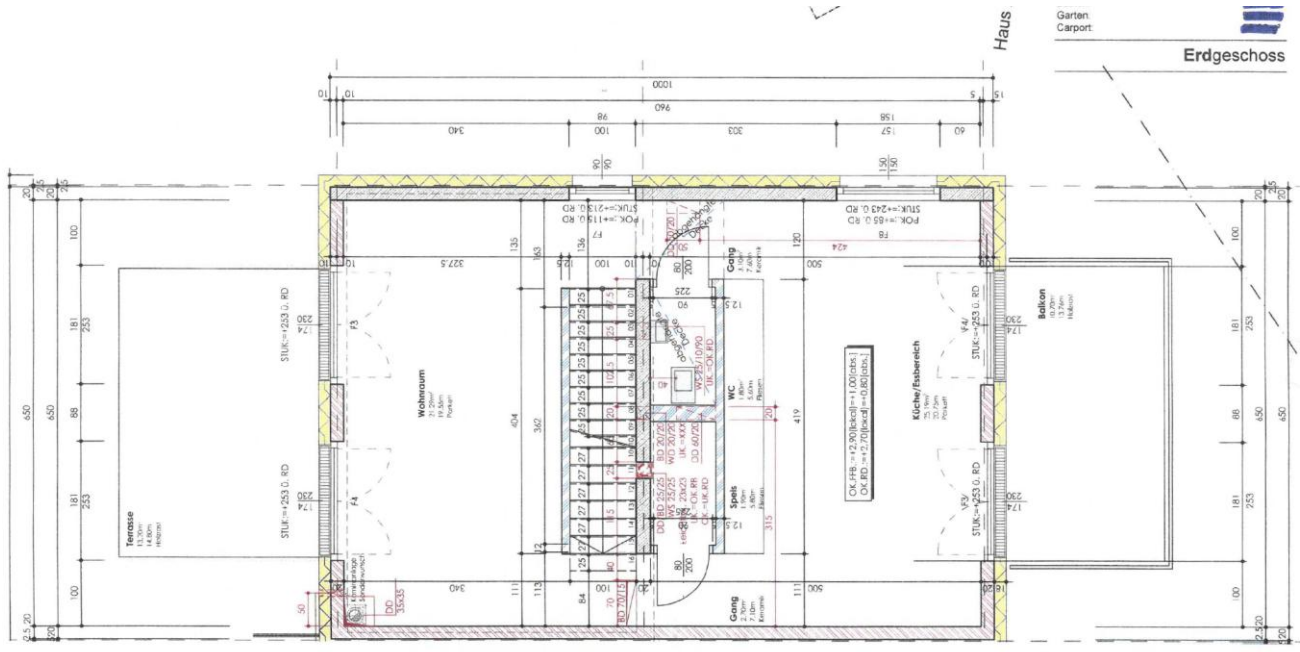


Abbildung 19: Grundriss Erdgeschoss Reihenhaus Top I1 gem. Nutzwertgutachten v. 17.04.2018¹⁶

¹⁵ Hinweis: Dieser Plan bezieht sich auf das Reihenhaus „I“.

¹⁶ Hinweis: Dem Nutzwertgutachten ist hinsichtlich des Erd- und Obergeschosses lediglich jeweils ein Plansatz mit der Bezeichnung „Haus A bis I“ zu entnehmen. Hierbei handelt es sich im Vergleich zum bewertungsgegenständlichen Reihenhaus „I“ lediglich um eine gespiegelte Darstellung. Dem Nutzwertgutachten konnte kein Plan für das Haus „I“ entnommen werden (vgl. Ausführungen oben).

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

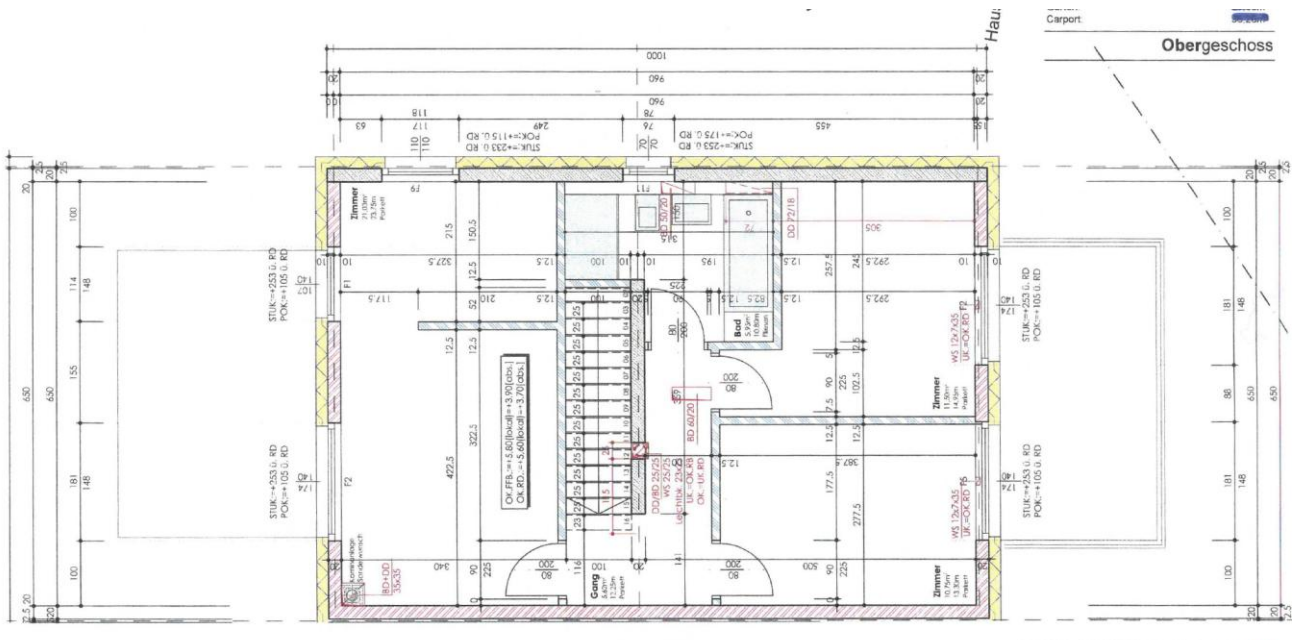


Abbildung 20: Grundriss Obergeschoss Reihenhaus Top I1 gem. Nutzwertgutachten v. 17.04.2018

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Bilddokumentation



Abbildung 21: Zufahrt zum Objekt



Abbildung 22: Autoabstellplätze



Abbildung 23: Außenansicht (Süden)



Abbildung 24: Zugang/Hauseingang



Abbildung 25: Abstellraum / Heizung



Abbildung 26: Abstellraum (kl. Setzungsriss)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 27: Gasleitung



Abbildung 28: Gasleitung



Abbildung 29: Abstellraum / Bereich Waschmaschine & Trockner



Abbildung 30: Abstellraum / Heizung



Abbildung 31: Türrahmen im Untergeschoss



Abbildung 32: Einbauschränk im Eingangsbereich (Zubehör)

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



*Abbildung 33: Treppe in das Erdgeschoss /
schadhafter Fliesenbelag*

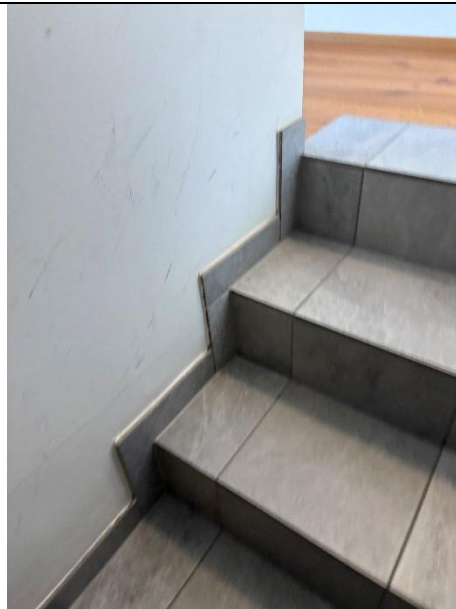


Abbildung 34: Treppe ins Erdgeschoss



Abbildung 35: Wohnzimmer



Abbildung 36: Zugang Balkon



Abbildung 37: Küche/Essbereich

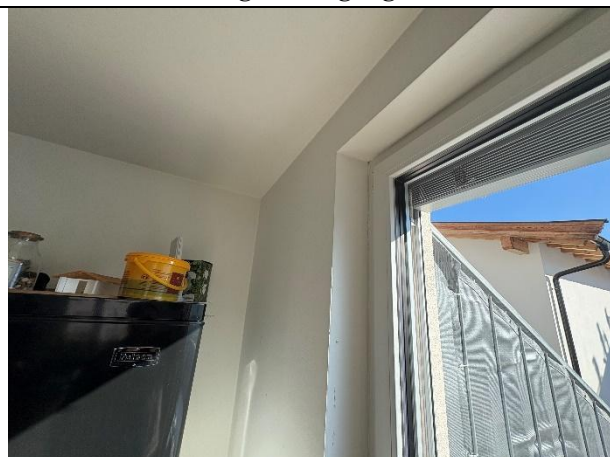


Abbildung 38: Küche/Essbereich

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 39: Balkon (Brandloch)



Abbildung 40: Balkon



Abbildung 41: Balkon



Abbildung 42: Wohnzimmer



Abbildung 43: Küche



Abbildung 44: Küche

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 45: Küche

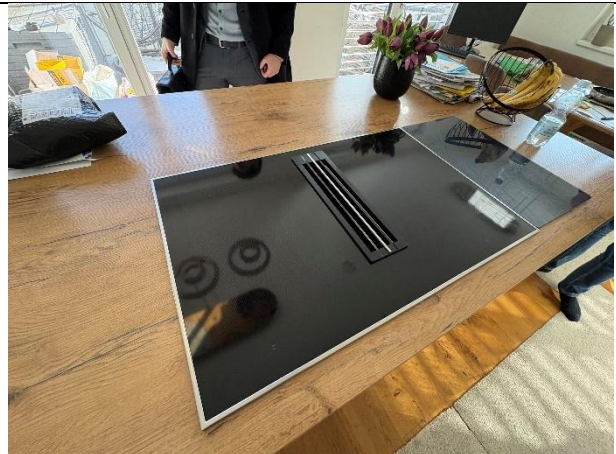


Abbildung 46: Küche / Ceranplatte mit Dunstabzug



Abbildung 47: Küche



Abbildung 48: Speisekammer

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

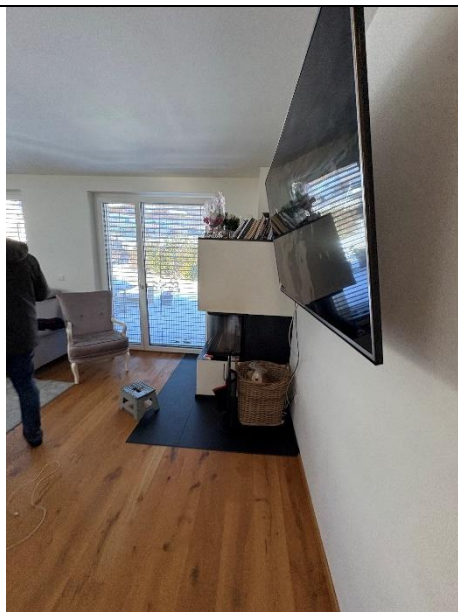


Abbildung 49: Wohnzimmer



Abbildung 50: Kamin (Zubehör)



Abbildung 51: Kamin (Riss in Scheibe)



Abbildung 52: Auslass für weitere Lampen



Abbildung 53: Wohnzimmer



Abbildung 54: Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 55: Treppe ins Obergeschoss



Abbildung 56: Zugang Schlafzimmer



Abbildung 57: Schlafzimmer 1



Abbildung 58: Schlafzimmer 1



Abbildung 59: Schlafzimmer 1



Abbildung 60: Schlafzimmer 1 / Detailbetrachtung
reparierter Wasserschaden

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 61: Schlafzimmer 1



Abbildung 62: Flur Obergeschoss



Abbildung 63: Schlafzimmer 2



Abbildung 64: Schlafzimmer 2

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

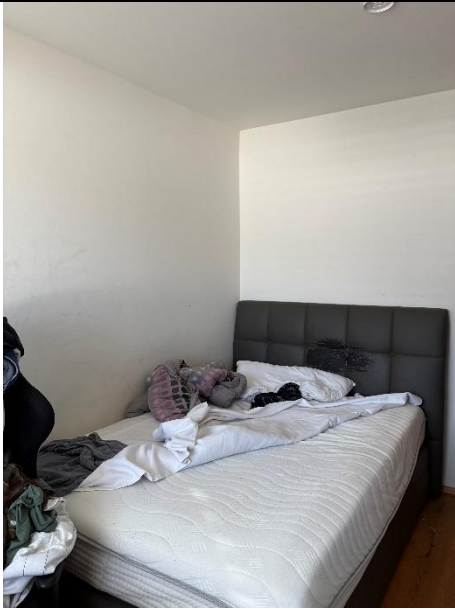


Abbildung 65: Schlafzimmer 2



Abbildung 66: Schlafzimmer 3



Abbildung 67: Badezimmer



Abbildung 68: Badezimmer

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 69: Badezimmer (Zubehör)



Abbildung 70: Badezimmer



Abbildung 71: Badezimmer (Schimmelbildung)



Abbildung 72: Badezimmer

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 73: WC



Abbildung 74: WC

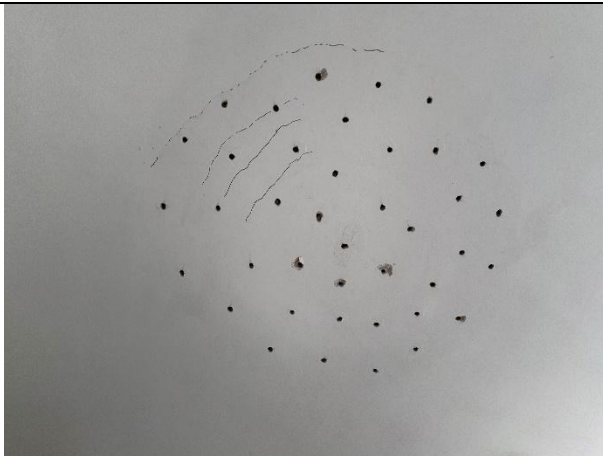


Abbildung 75: Bohrlöcher im Bereich der Küche



Abbildung 76: Autoabstellplätze



Abbildung 77: Garten (Richtung Norden)



Abbildung 78: Gartenbereich

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026



Abbildung 79: Umgebung / Grundgrenze zum Nachbarn / kl. Weg



Abbildung 80: Umgebung



Abbildung 81: Umgebung / Lattenzaun an Grundgrenze



Abbildung 82: Umgebung / Asphaltierte Zufahrt

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
April 2026

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	(vermietbare) Wohnnutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Sonstige Bereiche in m²	Bruttogrundfläche in m² (anteilig geschätzt)
Reihenhaus TOP I1					
Vorraum	4,73	4,73			33,59
Abstellraum	20,05		20,05		
Küche/Essbereich	25,19	25,19			69,50
Balkon	10,70			10,70	
Speis	1,90	1,90			
WC	1,80	1,80			
Gang	3,10	3,10			
Gang	2,70	2,70			
Wohnraum	21,29	21,29			
Terrasse	13,20			13,20	
Gang	5,62	5,62			
Zimmer	10,75	10,75			
Zimmer	11,50	11,50			69,50
Bad	5,95	5,95			
Zimmer	21,03	21,03			
Summe	159,51	115,56	20,05	13,20	172,59
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare			
Autoabstellplatz AP I1	1	1			
Autoabstellplatz AP I2	1	1			

Abbildung 83: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen¹⁷

¹⁷ Hinweis: Die Wohnnutzfläche als auch die BGF wurden im vorliegenden Fall aus dem Nutzwertgutachten (TZ 5800/2018) entnommen.

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

Sachwertberechnung Reihenhaus Top I1

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Reihenhaus Top RH I		
Adresse	Dorfbachweg 81		
Grundstücksfläche m²	2.000	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	2018	Stichtag	2026
Nutzung (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Wohnung Top RH I1	172,59	79%	135,61
Summe BGF	172,59		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
Top RH I1	2.600		448.724
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			448.724
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	19,0%		85.258
Zuschlag für besondere Bauteile (%) (Balkon)	5,0%		22.436
Außenanlagen	5,0%		22.436
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			578.854
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	75		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	8		
Restnutzungsdauer in Jahre	67		
Veränderung der RND in Jahren			
wirtschaftliche RND in Jahren	67		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-11%		-61.744
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			517.110
Forderungen der Gemeinde	-1.300	EURO	
Pauschale Instandhaltungskosten (Reihenhaus)	-4.500	EURO	
Kosten der Instandsetzung Balkon (gem. WEG-Protokoll)	-9.600	EURO	
Abschläge	-2,98%	ca.	-15.400
keine	0		
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			501.710
Bodenwert			198.887
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			198.887
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			700.597
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			700.597

Abbildung 84: Sachwertberechnung Reihenhaus Top I1

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

Sachwertberechnung Autoabstellplatz AP I1

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Autoabstellplatz AP II		
Adresse	Dorfbachweg 81		
Grundstücksfläche m²	2.000	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	2018	Stichtag	2026
Nutzung (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	Bruttogrundfläche m ²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m ²
Autoabstellplatz AP II	14,00	k.A.	13,96
Summe BGF	14,00		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m ² BGF		
AP II	500		7.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			7.000
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		19,0%	1.330
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		0,0%	0
Außenanlagen		5,0%	350
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			8.680
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		75	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		8	
Restnutzungsdauer in Jahre		67	
Veränderung der RND in Jahren			
wirtschaftliche RND in Jahren		67	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-11%	-926
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			7.754
keine		0	EURO
Abschläge		0,00% ca.	0
keine		0	
Zuschläge		0,00% ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			7.754
Bodenwert			8.230
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			8.230
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			15.984
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			15.984

Abbildung 85: Sachwertberechnung Autoabstellplatz AP I1

Verkehrswertgutachten

Reihenhaus Top I1 und Autoabstellplatz AP I1 und AP I2
 Dorfbachweg 81 | A-6372 Oberndorf in Tirol
 April 2026

Sachwertberechnung Autoabstellplatz AP I2

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Autoabstellplatz AP I2		
Adresse	Dorfbachweg 81		
Grundstücksfläche m²	2.000	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
Nutzung	Wohnhaus		
Baujahr	2018	Stichtag	2026
Nutzung (Nutzfläche gem Nutzwertgutachten)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Autoabstellplatz AP I2	14,00	k.A.	13,39
Summe BGF	14,00		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF		
AP I2	500		7.000
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			7.000
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)		19,0%	1.330
Zuschlag für besondere Bauteile (%)		0,0%	0
Außenanlagen		5,0%	350
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			8.680
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		75	
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		8	
Restnutzungsdauer in Jahre		67	
Veränderung der RND in Jahren			
wirtschaftliche RND in Jahren		67	
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-11%	-926
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			7.754
keine		0	EURO
Abschläge		0,00% ca.	0
keine		0	
Zuschläge		0,00% ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			7.754
Bodenwert			8.230
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			8.230
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			15.984
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			15.984

Abbildung 86: Sachwertberechnung Autoabstellplatz AP I2