
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 30. Juli 2025
Az.: 3 E 633/25v
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der beiden **Dachgeschosswohnungen Top 5, Top 6** sowie des **Kellerraums Top 7** und der beiden **Garagenstellplätze Top AP1 und Top AP2** (jeweils separat parifiziert) in A-6382 Kirchdorf in Tirol, Litzlfeldner Straße 11.

Katastralgemeinde:	Kirchdorf
Grundstücksnummer:	66/3
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82106
Einlagezahl:	8
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 77/627, B-LNr. 7 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 5), WEG-Anteile 97/627, B-LNr. 16 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 6), WEG-Anteile 6/627, B-LNr. 8 (verbunden mit Wohnungseigentum an Lagerraum Top 7), WEG-Anteile 9/627, B-LNr. 9 (verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz AP1), WEG-Anteile 9/627, B-LNr. 17 (verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz AP2), insgesamt: 198/627 WEG-Anteile (nur nachrichtlich!).
Eigentümer:	Herr Johann Kilger
zum Wertermittlungstichtag:	30.06.2025

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

**Verkehrswert der Wohnung
Top 5 (ohne Zubehör):****341.000, -- Euro**

(in Worten: dreihunderteinundvierzigtausend Euro)

**Zeitwert des mit zu versteigern-
den Zubehörs (Einheit Top 5):****10.500,-- Euro**

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

**Verkehrswert der Wohnung
Top 6 (ohne Zubehör):****453.000, -- Euro**

(in Worten: vierhundertdreiundfünfzigtausend Euro)

**Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs (Einheit Top 6):****25.200, -- Euro**

(in Worten: fünfundzwanzigtausendzweihundert Euro)

**Verkehrswert des Kellerraums
Top 7:****34.200, -- Euro**

(in Worten: vierunddreißigtausendzweihundert Euro)

**Verkehrswert des PKW-
Abstellplatzes AP1:****23.800, -- Euro**

(in Worten: dreiundzwanzigtausendachthundert Euro)

**Verkehrswert des PKW-
Abstellplatzes AP2:****23.800, -- Euro**

(in Worten: dreiundzwanzigtausendachthundert Euro)

Sowohl im Bereich der Top 7 als auch im Bereich der beiden Abstellplätze AP1 & AP2 konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden

Hinweis: Bewertungsgegenständlich sind nur die oben angeführten WEG-Anteile, inkl. gemeinschaftliche Allgemein- bzw. Verkehrsflächen (vgl. Ausführungen im Gutachten & Anhang). Zum Wertermittlungstichtag bestanden offene Forderungen seitens der Hausverwaltung in geringer Höhe (resp. in einem Fall Guthaben in geringer Höhe; vgl. Ausführungen unten). Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Forderungen der Hausverwaltung wie in derartigen Fällen üblich angemeldet werden und sohin nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollte sich dies anders darstellen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend zu korrigieren.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

Mitglied des 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 Vorstandsmitglied der DVFA

Anschrift:

Brandlboden 3

A – 6323 Bad Häring

svenbienert@gmx.de



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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Die vorliegende Wertgutachten besteht aus 128 Seiten, davon 66 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	19
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	19
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	19
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	22
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung	25
5. Sonstige rechtliche Angaben	26
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	27
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	27
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	28
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	30
4. Erschließungszustand des Grundstücks	30
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	32
1. Gebäudeeckdaten	32
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	33
3. Gebäudezustand.....	40
4. Sonstige Informationen zum Objekt	42
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	43
1. Allgemeines	43
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	44
3. Bodenwertermittlung	44
4. Ableitung der Ertragswerte	47
4.1. Ertragsverhältnisse.....	47
4.2. Rohertrag	47
4.3. Bewirtschaftungskosten	48
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	49
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

4.6.	Vervielfältiger.....	51
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	51
4.8.	Ergebnis der Ertragswertberechnungen (ohne Zubehör)	52
5.	Ableitung der Sachwerte.....	54
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang	54
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	54
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	55
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	55
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnungen (ohne Zubehör)	56
6.	Ableitung des Verkehrswertes	58
7.	Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	61
G.	 BESONDERE BEMERKUNGEN.....	62
H.	 ANLAGEN.....	63
	Lage im Raum.....	64
	Grundbuchauszug – Eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile.....	66
	Katastralmappenauszug	68
	Flächenwidmungsplan	69
	Gefahrenzonendarstellung	70
	HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	72
	Leitungsauskunft.....	74
	Grundrisse gem. Nutzwertgutachten.....	76
	Grundrisse - Bauakte	78
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Allgemeine Bereiche	81
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Top 5.....	86
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Top 6.....	95
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Top 7.....	111
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Stellplätze AP1 & AP2	112
	Flächenzusammenstellung.....	113
	Ertragswertberechnungen	114
	Sachwertberechnungen	124

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	1.) Sparkasse der Stadt Kitzbühel Bahnhofstraße 6 A-6370 Kitzbühel <i>anwaltlich vertreten durch:</i> <i>RA Dr. Alexander Katholnig, MBL</i> <i>Franz-Erler-Straße 3</i> <i>A-6370 Kitzbühel</i> 2.) Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG Am Belvedere 1 A-1100 Wien <i>anwaltlich vertreten durch:</i> <i>Sauerzopf & Partner Rechtsanwälte</i> <i>Laurenzerberg 1/28</i> <i>A-1010 Wien</i>
Verpflichtete Partei:	Johann Kilger Gereutstraße 8a D-82031 Grünwald Deutschland <i>anwaltlich vertreten durch:</i> -
Eigentümer:	Johann Kilger Gereutstraße 8a 82031 Grünwald Deutschland WEG-Anteile 77/627, B-LNr. 7 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 5), WEG-Anteile 97/627, B-LNr. 16 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 6), WEG-Anteile 6/627, B-LNr. 8 (verbunden mit Wohnungseigentum an Lagerraum Top 7), WEG-Anteile 9/627, B-LNr. 9 (verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz AP1), WEG-Anteile 9/627, B-LNr. 17 (verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz AP2), insgesamt: 198/627 WEG-Anteile (nur nachrichtlich!).

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Auftrag vom:	14. März 2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	<p>Bewertet wird der anteilige Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen, die anteiligen Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft).</p> <p>Bewertungsgegenständlich sind die – separat parifizierten – WEG-Anteile des Verpflichteten am Objekt Litzlfeldner Straße 11 verbunden mit Sondereigentum an den Wohnungen Top 5 und Top 6, dem separat parifizierten Kellerraum Top 7 und den beiden Garagenstellplätzen AP1 und AP2. Der Wohneinheit Top 6 ist ein (mitparifizierter) Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.</p> <p>Es erfolgt eine getrennte Verkehrswertermittlung für die (jeweils selbstständig handelbaren) wirtschaftlichen Einheiten.</p> <p>Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> 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.</p>
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	30.06.2025 (= Datum des Ortstermins).
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	<p>Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,</p> <p>Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),</p> <p>Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),</p> <p>Exekutionsordnung (EO),</p> <p>Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),</p> <p>Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),</p> <p>ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,</p> <p>Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),</p> <p>Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),</p> <p>Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich</p>

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

zertifizierten Sachverständigen in Österreich),

Einschlägige Fachliteratur,

Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,

Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,

Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),

Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 22.05.2025 sowie Mailverkehr v. 12.05.2025),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 30.06.2025),

Grundbuchauszug EZ 8 (v. 10.07.2025),

TZ 2894/2006 Nutzwertgutachten (SV Dipl.-Ing. Embacher, v. 29.09.2005),

TZ 6062/2006 Ergänzungsgutachten zum o.g. Nutzwertgutachten (SV Dipl.-Ing. Embacher, v. 13.11.2006; Korrektur hinsichtlich Kellerräume),

TZ 6062/2006 Vereinbarung C. Friedl GmbH // Hans Kilger // Karola Barbara Fuchs (v. 06.12.2006; betreffend die o.g. Korrektur der Kellerräume),

TZ 2894/2006 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag C. Friedl GmbH // Kilger (v. 04.05.2006, betreffend Top 6 & AP2),

TZ 684/2007 Kaufvertrag C. Friedl GmbH // Kilger (v. 06.12.2006: betreffend Top 5 & Top 7 – sowie AP1; vgl. Aufsandungsurkunde unten),

TZ 2444/2014 Aufsandungsurkunde (v. 26.03.2014; betreffend AP1 – wurde gem. Wortlaut mit KV v. 06.12.2006 zwar mitveräußert, aber nicht explizit erwähnt),

Bauakte:

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Baugesuch zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit 6 Einheiten“ (v. 18.02.1992),
- Baubeschreibung zu o.g. Bauvorhaben (v. 17.02.1992),
- Versch. Flächenberechnungen, teils handschriftlich zu o.g. Bauvorhaben (datiert auf den 17.02.1992),
- Entwurf / Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (Planungsbüro Klosterhuber, v. 01/1992, ergänzt 04/1992, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.05.1992 versehen),
- Ergänzungsplan Außenanlagen (Planungsbüro Klosterhuber, v. 03/1992, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.05.1992 versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. 06/1992, v. 11.05.1992),
- Einspruch der Nachbarn Balcar (gegen o.g. Baubewilligung, v.

-
- 15.06.1992),
- Bescheid/Berufungserledigung der Gemeinde Kirchdorf (v. 10.08.1992; Einwendungen der Nachbarn Balcar gegen o.g. Bauvorhaben/o.g. Baubewilligung werden abgewiesen),
 - Bescheid der Tiroler Landesregierung (v. 28.10.1992; Einwendungen der Nachbarn Balcar gegen o.g. Bauvorhaben/o.g. Baubewilligung werden abgewiesen),
 - Ansuchen um Verlängerung der am 11.05.1992 erteilten Baubewilligung (v. 05.05.1994),
 - Schreiben der Gemeinde Kirchdorf v. 13.09.1994 (Ablehnung der Verlängerung),
 - Berufung gegen die Entscheidung der Gemeinde Kirchdorf die Baubewilligung nicht zu verlängern (v. 30.09.1994),
 - **Baubeginnanzeige** (vom/zum 25.11.1994).
 - Baugesuch zum Bauvorhaben „Änderung der Fassade durch Einbau von zwei Quergiebel“ (v. 14.03.1995),
 - Tekturplan des Dachgeschosses zu o.g. Bauvorhaben (v. 08/1993. abgeändert am 04.11.1996),
 - Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 29.01./04.02.1992),
 - Aktennotiz (v. 22.03.1995; wonach das Vorhaben zwar den Abstandsbestimmungen entspricht, jedoch Bedenken hinsichtlich des Ortsbildes bestehen und diese überwiegen),
 - Bescheid / Abweisung des o.g. Bauansuchens (Gemeinde Kirchdorf, Az. 15/1995, v. 31.08.1995; Grund: Bedenken aufgrund Orts-, Straßen- und Landschaftsbild),
 - Berufung des Bauwerbers gegen o.g. Bescheid v. 31.08.1995 (v. 18.09.1995),
 - Bescheid / Abweisung der Berufung (Gemeinde Kirchdorf, v. 09.02.1996),
 - Vorstellung des Bauwerbers an die Tiroler Landesregierung gegen o.g. Entscheidung der Gemeinde Kirchdorf (v. 26.02.1996),
 - Bescheid der Tiroler Landesregierung (Az. Vel-550-2446/1-1, v. 10.07.1996; angefochtener Bescheid wird behoben und Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Bürgermeister der Gemeinde verwiesen),
 - Bescheid / Berufungserledigung der Gemeinde Kirchdorf (v. 30.01.1997; angefochtener Bescheid wird behoben und zur neuerlichen Entscheidung verwiesen),
 - Aktennotiz v. 28.09.1997, wonach die Abstandsflächen eingehalten werden,
 - **Baubewilligung** zu o.g. Bauvorhaben „Änderung der Fassade durch Einbau von zwei Seitengiebeln bei bestehenden Mehrfamilienwohnhaus und Änderung der Raumeinteilung im Dachgeschoss“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. 15/1995, v. 21.10.1997),
 - Aktennotiz v. 16.09.1998 (wonach das Bauvorhaben im Rohbauzustand steht und aufgrund der „neuen Bauordnung“ die Fertigstellungsfrist erst mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.03.1998 beginnt und mit 01.03.2022 endet),
 - Schreiben der Gemeinde Kirchdorf (v. 22.11.1999; wonach ein Antrag auf Verlängerung der Baubewilligung hinfällig ist, da inzwischen mit
-

-
- dem Bau begonnen wurden),
- Meldung des Baubeginns zu o.g. Bauvorhaben zum 08.11.1999,
 - Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Umbau des bestehenden Dachgeschosses“ (v. 18.11.2002),
 - Handschriftliche Baumassenermittlung zu o.g. Bauvorhaben (v. 25.11.2002),
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (Ing. Czedziwoda, datiert auf 11/2002, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf „Genehmigt mit Bescheid vom 4.12.2002, Zahl BAU-57/2002 ...“ sowie mit „Storno! – Tektur vom 10.11.2004“ versehen),
 - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Umbau des Dachgeschosses und Einbau von zwei Quergiebeln beim bestehenden Mehrfamilienwohnhaus“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-57/2002, v. 04.12.2002),
 - Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Änderung des bestehenden Dachgeschosses“ (v. 20.12.2002),
 - Handschriftliche Baumassenermittlung zu o.g. Bauvorhaben (v. 15.01.2003),
 - Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (Ing. Czedziwoda, datiert auf 12/2002, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf „Genehmigt mit Bescheid vom 15.01.2003, Zahl BAU-57/2002/1 ...“ sowie mit „Storno! – Tektur vom 10.11.2004“ versehen),
 - **Baubewilligung** / Tekturbewilligung zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-57/2002/1, v. 15.01.2003; Umbau bzw. Verkleinerung der Dachgeschosswohnung)
 - **Baubeginnanzeige** zu o.g. Bauvorhaben (v. 06.10.2004),
 - Tekturplan zu o.g. Bauvorhaben (Ing. Czedziwoda, datiert auf 10/2004; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf „Genehmigt mit Bescheid vom 4.12.2002, Zahl BAU-57/2002. Der Bewilligungsbescheid bezieht sich auf diese Planunterlage.“ versehen),²
 - Anzeige der Bauvollendung (v. 10.11.2007; Bauvollendung zum 15.12.2005; nachträglich, zu Az. Bau-57/2002),
 - Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 13.11.2007; nachträglich, zu Az. Bau-57/2002)
 - Verhandlungsschrift zur Erteilung der Benützungsbewilligung (Gemeinde Kirchdorf, v. 20.11.2007),
 - **Erteilung der Benützungsbewilligung** – Teilbenützungsbewilligung (Gemeinde Kirchdorf, Az. BEN-02/2007, v. 21.11.2007; keine Einschränkung auf best. Gebäudeteile!),
 - Zeitungsartikel „Kirchdorfer Schandfleck lässt Anrainer seit Jahren verzweifeln“ (v. 25.07.2001; gem. Wortlaut stand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lediglich ein Rohbau des betrachtungsgegenständlichen Gebäudes!),
 - „Exposé - Exklusives Wohnen in Kirchdorf/Tirol“ (C. Friedl GmbH, nicht näher datiert, vermutlich aus dem Jahr 2008),
 - Sowie div. weitere Unterlagen & Unterlagen untergeordneter Relevanz³
-

² Hinweis: Dieser Plan zeigt gegensätzlich zur o.g. Einreichung zwei Wohnungen im Dachgeschoss; vgl. Ausführungen/Diskussion unten bzgl. Letztstand und Bewilligungen.

³ Untergeordnet dahingehend, dass gem. Auskunft der örtlichen Gemeinde zum Stichtag weder offene Bauverfahren noch offene Forderungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen.

(bspw. Zustimmung zur Errichtung eines Verkehrsspiegels, div. Verhandlungsprotokolle und div. weiterer Schriftverkehr zu einzelnen Bauvorhaben, Devolutionsanträge, Gebührenbescheide, Rauchfangkehrbericht, etc.).

Mikrolageplan (tiris online, v. 09.07.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 09.07.2025),

Übersichtskarte (tiris online, v. 09.07.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 09.07.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 09.07.2025),

Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 09.07.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 09.07.2025),

Tiris Naturgefahre auszugs (tiris online, v. 09.07.2025),

HORA-Pass (eHORA, v. 09.07.2025),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 09.07.2025),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 09.07.2025),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 09.07.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 09.07.2025),

Leitungspläne (tinetz / tigas, v. 24.06.2025),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 05/2025),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2024 – Wohnimmobilien (zum Stichtag aktuellste Veröffentlichung),

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Erhalten von der Verpflichteten Partei:

- Einzelabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 01.01.-31.12.2024 versch. Einheiten (Nr. 005, 006 und 007),
- Betriebskostenabrechnung 2024 – Langversion (datiert auf den 22.06.2025; Auflistung aller Einzelpositionen ohne weitere Zuordnung auf die Tops),
- Übersicht der Rücklage zum 31.12.2024 inkl. Anfangs- und Endbestand sowie Bewegungen in 2024 (nicht datiert),
- Betriebskostenabrechnung – W5, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Betriebskostenabrechnung – W6, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Betriebskostenabrechnung – L7, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

-
- 22.06.2025),
 - Betriebskostenabrechnung – AP1, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
 - Betriebskostenabrechnung – AP2, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
 - sowie weitere Auskünfte zum Objekt

allesamt erhalten per Mail v. 11.07.2025 (Frau Uhlig-Möser, Assistenz der Verpflichteten Partei).

Erhalten von der zuständigen Hausverwaltung:

- Einzelabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 01.01.-31.12.2024 versch. Einheiten (Nr. 005, 006, 007 und 008),
- Betriebskostenabrechnung 2024 – Langversion (datiert auf den 22.06.2025; Auflistung aller Einzelpositionen ohne weitere Zuordnung auf die Tops),
- Übersicht der Rücklage zum 31.12.2024 inkl. Anfangs- und Endbestand sowie Bewegungen in 2024 (nicht datiert),
- Betriebskostenabrechnung – W5, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Betriebskostenabrechnung – W6, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Betriebskostenabrechnung – L7, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Betriebskostenabrechnung – AP1, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Betriebskostenabrechnung – AP2, Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 (v. 22.06.2025),
- Verschreibung, gültig ab 01.01.01.2025 – Top 5,
- Verschreibung, gültig ab 01.01.01.2025 – Top 6,
- Verschreibung, gültig ab 01.01.01.2025 – Top 7,
- Verschreibung, gültig ab 01.01.01.2025 – AP1,
- Verschreibung, gültig ab 01.01.01.2025 – AP2,
- Protokoll der Eigentümerversammlung v. 07.06.2016,
- Nutzflächenberechnung (nicht datiert, als Auszug aus dem Nutzwertgutachten),
- Saldenaufstellungen der bewertungsgegenständlichen Tops 5, 6, 7 sowie AP1 und AP2 (inkl. Rückstands-/Guthabenausweis, v. 18.07.2025),
- sowie div. weitere Fragen/Auskünfte zum Objekt (insb. Bestätigung, dass keine WEG-Darlehen aufgenommen wurden, keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind, etc.)

allesamt erhalten per Mail v. 18.07.2025 (Hausverwaltung Jöchel, St. Johann).

Tag der Ortsbesichtigung: 30. Juni 2025.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Uhlig-Möser (als Vertretung der Verpflichteten Partei),
Frau RAin Mag. Farmer, MAS (rechtl. Vertretung der betreibenden Partei),
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),

Maximilian Spanner MScRE (Mitarbeiter des SV),

Dauer des Ortstermins: von ca. 11:45 bis ca. 12:30 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 gewöhnliche Eigentumswohnung(en) resp. WEG-Objekte wie Stellplätze handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Auf Anfrage wurde uns von der Gemeinde Kirchdorf (Mail v. 12.05.2025 sowie im Zuge der Akteneinsicht) mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen und auf die zuständige Hausverwaltung verwiesen. Die Bewertung erfolgt

	<p>unter der Annahme, dass keine Zahlungsrückstände / offene Forderungen vorliegen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.</p>
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	<ul style="list-style-type: none">• 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.• Aktuell herrschen am Immobilienmarkt allgemein anhaltend erhöhte Unsicherheiten. Seit Beginn der Zinserhöhungszyklen kam es letztlich zum praktischen Stillstand der Märkte. Neben einem massiv rückläufigen Transaktionsvolumen kam es in einzelnen Märkten und gem. einzelnen Marktberichten bereits zu deutlichen Preisanpassungen und sinkenden Kaufpreisen. Teilweise sind diese Anpassungen in den verfügbaren (historischen) Vergleichsdaten/Vergleichspreisen noch nicht ausreichend reflektiert, weshalb in diesen Fällen eine Marktanpassung notwendig ist.• Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften handelt sich u.a. um zwei Dachgeschosswohnungen in gehobener bis hochwertiger Ausführung. Die hierfür in Frage kommende Käufergruppe (kein Freizeitwohnsitz, keine exklusive Lage!) ist tendenziell eher klein und anspruchsvoll, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	<ul style="list-style-type: none">• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.• Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat.• Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	<ul style="list-style-type: none">• Gem. dem von der Verpflichteten Partei übermittelten Kontoauszug des Rücklagenkontos (per Mail, v. 11.07.2025) belief sich der Stand der Rücklage der WEG-Gemeinschaft zum 31.12.2024 auf insgesamt 22.263,19 Euro. Dieser Betrag wurde am 18.07.2025 von der Hausverwaltung bestätigt; ein aktuellerer Stand der Rücklage wurde auch auf Nachfrage nicht

mitgeteilt.

- Die monatliche Zuführung belief sich gem. den vorliegenden Unterlagen im Jahr 2024 auf insgesamt 872,80 Euro (gesamte WEG, pro Monat!). Dies entspricht einem Betrag von rd. 1,39 Euro pro WEG-Anteil p.M. Gemäß der von der Hausverwaltung übermittelten Vorschreibung für 2025 beläuft sich die monatliche Zuführung der verschiedenen bewertungsgegenständlichen Einheiten auf folgende Werte:
 - Top 5: 107,18 Euro,
 - Top 6: 135,02 Euro,
 - Top 7: 8,35 Euro,
 - AP1: 12,53 Euro,
 - AP2: 12,53 Euro.
- Der Stand der Rücklage kann somit als „normal“ erachtet werden, insbesondere, da sich die bauliche Anlage auch gem. Rückmeldung der Hausverwaltung (Mail v. 18.07.2025) in einem „dem Alter entsprechend ordentlich(en)“ Zustand befindet & „alles in Schuss“ ist. Im Falle von größeren Instandhaltungsarbeiten – derzeit sind diesbezüglich jedoch keine Maßnahmen geplant (und gem. den im Rahmen des Ortstermins erhaltenen Eindrücken derzeit auch nicht notwendig) – könnte jedoch eine Sonderumlage nötig sein.
- Auf Nachfrage wurde uns von der Hausverwaltung bestätigt (Mail v. 18.07.2025), dass zum Wertermittlungsstichtag KEIN offenes, von der WEG aufgenommenes Gemeinschaftsdarlehen bestand. Ebenso liegen uns keine Informationen vor, die auf ein ggf. vom Vorverwalter aufgenommenes WEG-Darlehen schließen ließen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine offenen WEG-Darlehen bestehen, sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.
- Auf Bitten uns die WEG-Versammlungsprotokolle der letzten drei Jahre zu übermitteln, wurde uns lediglich ein Protokoll aus dem Jahr 2016 übermittelt. Diesem sind keine Besonderheiten, insb. keine größeren geplanten Instandhaltungsmaßnahmen oder sonstige Probleme mit der Anlage zu entnehmen. Weitere Versammlungsprotokolle wurden uns auf Nachfrage nicht vorgelegt, insofern wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass seither keine Versammlungen mehr stattfanden und darüber hinaus keine WEG-spezifischen Besonderheiten bestehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend entsprechend anzupassen.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

Sowohl seitens der Verpflichteten Partei (Mail v. 11.07.2025) als auch von der Hausverwaltung (Mail v. 18.07.2025) wurden uns die Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2024 für die versch. bewertungsgegenständlichen Einheiten vorgelegt. Demnach beliefen sich die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Einheiten für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 auf folgende Summen (jeweils brutto):

- Top 5: 3.562,99 Euro,
 - Top 6: 3.790,90 Euro,
 - Top 7: 124,36 Euro,
-

- AP1: 545,06 Euro,

- AP2: 545,06 Euro.

Insgesamt kann die Höhe der Betriebskosten für ein derartiges Objekt damit als marktüblich erachtet werden. Auch die Höhe der Betriebskosten für die beiden Stellplätze ist angesichts der beheizten Zufahrt (hierauf entfallen rd. 2/3 der jeweiligen Betriebskosten) als marktüblich zu erachten. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher von marktüblichen Betriebskosten ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Zahlungsrückstände / offene Forderungen der Eigentümergemeinschaft:

Gemäß den uns vorliegenden, von der zuständigen Hausverwaltung übermittelten Saldenlisten bestanden zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 folgende Zahlungsrückstände der bewertungsgegenständlichen Einheiten:

- Top 5: 3.827,24 Euro,
- Top 6: +777,99 Euro (Guthaben!),
- Top 7: 82,65 Euro,
- AP1: 259,64 Euro,
- AP2: 210,53 Euro.

Insgesamt sohin (nur nachrichtlich): 3.602,07 Euro Rückstände.

Hinweis: Die Beträge sind gem. Saldenliste bis zum Zeitpunkt der Übermittlung (18.07.2025) weiter angestiegen (Top 5: 4.519,34 € & 7: 110,20 €), während sich das Guthaben bei Top 6 (354,43 €) reduziert hat. Lediglich die Rückstände der beiden Stellplätze haben sich reduziert (AP1: 84,06 €, AP2: 147,40 €). Entsprechend des Stichtagsprinzips wird hier auf die zum Wertermittlungstichtag bestehenden offenen Forderungen (resp. Guthaben) abgestellt.

Die vorliegende Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass diese Forderungen wie in derartigen Fällen üblich angemeldet werden und sohin nicht auf einen potenziellen Ersterher übergehen. Sollte sich dies anders darstellen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend zu korrigieren.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnungen Top 5 & Top 6 (alle Zimmer),
- Kellerräumlichkeit, die der Top 6 zugeordnet ist (Top 5 verfügt über keinen Kellerraum!),
- Kellerraum Top 7 (separat parifiziert),
- Garagenstellplätze AP1 & AP2,
- Allgemeine Kellerräume,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Systemsicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte Belastungen:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 8, KG 82106 besteht im C-Lastenblatt ⁴ keine wertrelevanten Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten.
---	--

Grundbücherlich gesicherte Rechte:	In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug EZ 8, KG 82106 besteht im A2-Blatt <u>folgende</u> Eintragung:
------------------------------------	--

- 1) Lfd. Nr.3a TZ 2894/2006: **Verwalter der Liegenschaft Hausverwaltung Jöchl KEG.**

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der mit der Objektbetreuung beauftragten Hausverwaltung. Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<u>Leitungsauskunft:</u> Gem. den von uns ausgehobenen Leitungsplänen von Tinetz und Tigas (v. 24.06.2025) befinden im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft <u>ausschließlich Leitungen und Einbauten, die der eigenen Erschließung</u> und der Erschließung der umliegenden Bebauung <u>dienen</u> .
---------------------------------------	--

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

Hinweise zum Nutzwertgutachten: Kellerräumlichkeiten & Abweichungen zum aktuellen Ist-Zustand:

Gemäß dem uns vorliegenden Nutzwertgutachten v. 29.09.2005

⁴ Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt verzeichnet sein können, hier nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/ Belehnungen berücksichtigt werden.

wurde zunächst auch der bewertungsgegenständlichen Top 5 ein Kellerraum zugeordnet.

Mit dem Ergänzungsgutachten v. 13.11.2006 (verbüchert unter TZ 6062/2006) wurde sodann das Nutzwertgutachten dahingehend angepasst, dass **Top 5 über kein eigenes (i.S.v. mitparifiziertes) Kellerabteil mehr verfügt**.

Der Erwerb der Top 5 durch den aktuellen Eigentümer / Verpflichteten erfolgte mit Kaufvertrag v. 06.12.2006 (TZ 684/2007) und damit nach Erstellung des Ergänzungsgutachtens. Im zugrundeliegenden Kaufvertrag wird explizit auf das o.g. Ergänzungsgutachten v. 13.11.2006 Bezug genommen, sodass **festzuhalten ist, dass Top 5 bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Verpflichteten nicht über ein mitparifiziertes Kellerabteil verfügte (ebenso beruhten die Miteigentumsanteile gem. KV bereits auf dem adaptierten Nutzwertgutachten)**.

Darüber hinaus konnten folgende Abweichungen zwischen Nutzwertgutachten (bzw. Ergänzungsgutachten) & Ist-Zustand festgestellt werden:

- Im Zuge des Ortstermins konnte eine Verbindung der beiden selbstständigen Kellerräumlichkeiten Top 6 & Top 7 in Form einer Durchgangstür festgestellt werden. Das Nutzwertgutachten sieht indes keine Verbindung und auch keinen Durchgang zwischen diesen beiden Einheiten vor. Da durch die vorhandene Tür jedenfalls eine räumliche Trennung / Abgrenzung gewahrt wird, wird dieser Abweichung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.
- Die Stellplätze AP1 & AP2 (Doppelgarage) sind vom Kellerraum der Top 6 aus über eine (ggf. nachträglich) eingebaute Tür zugänglich. Das Nutzwertgutachten sieht indes vor, dass die „*Unterflurgaragen für jeweils zwei PKW ... nur von außen zugänglich sind.*“ Da gemäß der Benützungsbewilligung eine Verbindungstür („*Brandschutztür in die Kleingarage*“) thematisiert wird, ist davon auszugehen, dass diese Tür jedenfalls baurechtlich bewilligt wurde. Da dieser Abweichung (ggü. NWGA) darüber hinaus kein besonderer Mehrwert zukommt und durch die Brandschutztür auch eine Trennung der beiden betrachtungsgegenständlichen Einheiten (Keller Top 6 zu AP2) gegeben ist, wird dieser Abweichung keine besondere, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigende Wertrelevanz beigemessen.
- Darüber hinaus wurde im Treppenhaus im Bereich des Aufgangs zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss eine Begrenzung / Abtrennung errichtet. Diese wurde in Form eines aufgeschraubten Metallgitters mit Türöffnung (vgl. Abbildung in der Anlage) hergestellt und ist verschließbar. Dadurch sind faktisch die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 5 & Top 6 inkl. vorgelagertem Gang (=Allgemeineigentum) verschließbar. Da das Treppenhaus einerseits nicht einer bestimmten Einheit

zugeordnet ist, sondern gem. Nutzwertgutachten Allgemeineigentum darstellt (und somit ein Widerspruch zum Nutzwertgutachten besteht) und darüber hinaus der besagte Bereich der Erschließung von zwei Wohnungen dient, dürfte die Errichtung einer derartigen Begrenzung nicht zulässig sein. Aufgrund der aufgesetzten Montage (Aufputz-Montage) erscheint ein Rückbau jedoch vergleichsweise einfach umsetzbar und wird dieser Abweichung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen (resp. würden die hierfür anfallenden Kosten im Bereich der üblichen Rundungsdifferenzen untergehen).

Sonstiges:

Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden darüber hinaus keine Informationen über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) bekannt gegeben. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

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

Energieausweis:

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

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte kein Energieausweis entnommen werden. Auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 18.07.2025), dass keine Energieausweis vorliegt (Negativbeschluss der WE-Gemeinschaft) und ebenso wurde uns seitens des Eigentümers / Verpflichteten kein Energieausweis vorgelegt.

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

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

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG

(erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

In den folgenden Ausführungen wird somit nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes des Objektes aufgrund von Denkmalschutz ausgegangen.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kirchdorf in Tirol. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 01.02.2025) eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) gewidmet. Etwas weiter südwestlich befinden sich ferner als „Allgemeines Mischgebiet“ (§ 40 II TROG) bzw. „Tourismusgebiet“ (§ 40 IV TROG) gewidmete Flächen. Ferner sind in mittelbarer Umgebung auch als „standortgebundene Sonderfläche – Freizeitzentrum“ (§ 43 Ia TROG) gewidmete Flächen vorhanden.

Im Bereich eines (allgemeinen) Wohngebiets (§ 38 I TROG) dürfen nach Wortlaut des TROG *„Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ..., Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder Ferienwohnungen dienen, Gebäude die ... im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen ...“* sowie (unter bestimmten Bedingungen) auch *„... Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen“* errichtet werden.

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

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 12.05.2025) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Zur Errichtung der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurde erstmals mit Einreichung in 02/1992 angesucht. Die erstmalige Baubewilligung erfolgte sodann am 11.05.1992 (Bauamt der Gemeinde Kirchdorf, Az. 06/1992). Bereits zum damaligen Zeitpunkt lagen verschiedene Einwendungen eines Nachbarn vor, denen jedoch allesamt nicht stattgegeben wurde. Der Baubeginn erfolgte sodann gem. Baubeginnanzeige am 25.11.1994 (zwischenzeitlich Antrag auf Verlängerung der Bewilligung etc.).

In 03/1995 wurde sodann erstmals eine Baugesuch zur *„Änderung der Fassade durch Einbau von zwei Quergiebeln im Dachgeschoss“* eingebracht. Dieses Vorhaben wurde seitens der Gemeinde mit Verweis auf das Orts-, Straßen- bzw. Landschaftsbild zunächst abgelehnt, ehe nach mehrmaligen Einsprüchen und weiteren Schritten (inkl. Vorstellung an die Tiroler Landesregierung und Devolutionsantrag aufgrund eines Widerstandes des Bürgermeisters) seitens des Bauwerbers mit Bescheid v. 21.10.1997 (Gemeinde Kirchdorf, Az. 15/1995) die diesbezügliche Baubewilligung erteilt wurde.

Gem. verschiedenen der Bauakte zu entnehmenden Unterlagen befand sich das Bauwerk sodann für einen längeren Zeitraum im Rohbauzustand (u.a. Aktennotiz v. 16.09.1998 und Zeitungsartikel v. 25.07.2001) ehe im November 2002 ein weiteres Bauansuchen zum „Umbau des bestehenden Dachgeschosses“ eingebracht und mit Bescheid v. 04.12.2002 (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-57/2002) bzw. 15.01.2003 (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-57/2002/1; Tekturbewilligung) baurechtlich bewilligt.

Die Erteilung der Benützungsbewilligung erfolgte sodann mit Bescheid der Gemeinde Kirchdorf v. 21.11.2007

(Az. BEN-02/2007) – und damit über 15 (!) Jahre nach erstmaliger Bewilligung der betrachtungsgegenständlichen baulichen Anlagen. Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2007 zu datieren.**⁵

Datenlage Bauakte:

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

- *Baugesuch zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit 6 Einheiten“ (v. 18.02.1992),*
- *Baubeschreibung zu o.g. Bauvorhaben (v. 17.02.1992),*
- *Versch. Flächenberechnungen, teils handschriftlich zu o.g. Bauvorhaben (datiert auf den 17.02.1992),*
- *Entwurf/ Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (Planungsbüro Klosterhuber, v. 01/1992, ergänzt 04/1992, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.05.1992 versehen),*
- *Ergänzungsplan Außenanlagen (Planungsbüro Klosterhuber, v. 03/1992, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf v. 11.05.1992 versehen),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. 06/1992, v. 11.05.1992),
- *Einspruch der Nachbarn Balcar (gegen o.g. Baubewilligung, v. 15.06.1992),*
- *Bescheid/Berufungserledigung der Gemeinde Kirchdorf (v. 10.08.1992; Einwendungen der Nachbarn Balcar gegen o.g. Bauvorhaben/o.g. Baubewilligung werden abgewiesen),*
- *Bescheid der Tiroler Landesregierung (v. 28.10.1992; Einwendungen der Nachbarn Balcar gegen o.g. Bauvorhaben/o.g. Baubewilligung werden abgewiesen),*
- *Ansuchen um Verlängerung der am 11.05.1992 erteilten Baubewilligung (v. 05.05.1994),*
- *Schreiben der Gemeinde Kirchdorf v. 13.09.1994 (Ablehnung der Verlängerung),*
- *Berufung gegen die Entscheidung der Gemeinde Kirchdorf die Baubewilligung nicht zu verlängern (v. 30.09.1994),*
- **Baubeginnanzeige** (vom/zum 25.11.1994).
- *Baugesuch zum Bauvorhaben „Änderung der Fassade durch Einbau von zwei Quergiebel“ (v. 14.03.1995),*
- *Tekturplan des Dachgeschosses zu o.g. Bauvorhaben (v. 08/1993. abgeändert am 04.11.1996),*
- *Lageplan zu o.g. Bauvorhaben (v. 29.01./04.02.1992),*
- *Aktennotiz (v. 22.03.1995; wonach das Vorhaben zwar den Abstandsbestimmungen entspricht, jedoch Bedenken hinsichtlich des Ortsbildes bestehen und diese überwiegen),*
- *Bescheid / Abweisung des o.g. Bauansuchens (Gemeinde Kirchdorf, Az. 15/1995, v. 31.08.1995; Grund: Bedenken aufgrund Orts-, Straßen- und Landschaftsbild),*
- *Berufung des Bauwerbers gegen o.g. Bescheid v. 31.08.1995 (v. 18.09.1995),*
- *Bescheid / Abweisung der Berufung (Gemeinde Kirchdorf, v. 09.02.1996),*
- *Vorstellung des Bauwerbers an die Tiroler Landesregierung gegen o.g. Entscheidung der Gemeinde Kirchdorf (v. 26.02.1996),*
- *Bescheid der Tiroler Landesregierung (Az. Vel-550-2446/1-I, v- 10.07.1996; angefochtener Bescheid wird behoben und Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Bürgermeister der Gemeinde verwiesen),*
- *Bescheid / Berufungserledigung der Gemeinde Kirchdorf (v. 30.01.1997; angefochtener Bescheid wird behoben und zur neuerlichen Entscheidung verwiesen),*
- *Aktennotiz v. 28.09.1997, wonach die Abstandsflächen eingehalten werden,*

⁵ Hinweis: Die lange Zeitspanne zwischen Baubeginn und Fertigstellung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, etc.) ausreichend berücksichtigt. Eine weitere Differenzierung, i.S.d. Ableitung eines gewichteten Baujahres ist hier daher nicht erforderlich.

- **Baubewilligung** zu o.g. Bauvorhaben „Änderung der Fassade durch Einbau von zwei Seitengiebeln bei bestehenden Mehrfamilienwohnhaus und Änderung der Raumeinteilung im Dachgeschoss“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. 15/1995, v. 21.10.1997),
- Aktennotiz v. 16.09.1998 (wonach das Bauvorhaben im Rohbauzustand steht und aufgrund der „neuen Bauordnung“ die Fertigstellungsfrist erst mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.03.1998 beginnt und mit 01.03.2022 endet),
- Schreiben der Gemeinde Kirchdorf (v. 22.11.1999; wonach ein Antrag auf Verlängerung der Baubewilligung hinfällig ist, da inzwischen mit dem Bau begonnen wurden),
- Meldung des Baubeginns zu o.g. Bauvorhaben zum 08.11.1999,
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Umbau des bestehenden Dachgeschosses“ (v. 18.11.2002),
- Handschriftliche Baumassenermittlung zu o.g. Bauvorhaben (v. 25.11.2002),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (Ing. Czedziwoda, datiert auf 11/2002, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf „Genehmigt mit Bescheid vom 4.12.2002, Zahl BAU-57/2002 ...“ sowie mit „Storno! – Tektur vom 10.11.2004“ versehen),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Umbau des Dachgeschosses und Einbau von zwei Quergiebeln beim bestehenden Mehrfamilienwohnhaus“ (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-57/2002, v. 04.12.2002),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Änderung des bestehenden Dachgeschosses“ (v. 20.12.2002),
- Handschriftliche Baumassenermittlung zu o.g. Bauvorhaben (v. 15.01.2003),
- Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (Ing. Czedziwoda, datiert auf 12/2002, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf „Genehmigt mit Bescheid vom 15.01.2003, Zahl BAU-57/2002/1 ...“ sowie mit „Storno! – Tektur vom 10.11.2004“ versehen),
- **Baubewilligung** / Tekturbewilligung zum o.g. Bauvorhaben (Gemeinde Kirchdorf, Az. BAU-57/2002/1, v. 15.01.2003; Umbau bzw. Verkleinerung der Dachgeschosswohnung)
- **Baubeginnanzeige** zu o.g. Bauvorhaben (v. 06.10.2004),
- Tekturplan zu o.g. Bauvorhaben (Ing. Czedziwoda, datiert auf 10/2004; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Kirchdorf „Genehmigt mit Bescheid vom 4.12.2002, Zahl BAU-57/2002. Der Bewilligungsbescheid bezieht sich auf diese Planunterlage.“ versehen),⁶
- Anzeige der Bauvollendung (v. 10.11.2007; Bauvollendung zum 15.12.2005; nachträglich, zu Az. Bau-57/2002),
- Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände (v. 13.11.2007; nachträglich, zu Az. Bau-57/2002)
- Verhandlungsschrift zur Erteilung der Benützungsbewilligung (Gemeinde Kirchdorf, v. 20.11.2007),
- **Erteilung der Benützungsbewilligung** – Teilbenützungsbewilligung (Gemeinde Kirchdorf, Az. BEN-02/2007, v. 21.11.2007; keine Einschränkung auf best. Gebäudeteile!),
- Zeitungsartikel „Kirchdorfer Schandfleck lässt Anrainer seit Jahren verzweifeln“ (v. 25.07.2001; gem. Wortlaut stand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lediglich ein Rohbau des betrachtungsgegenständlichen Gebäudes!),
- „Exposé - Exklusives Wohnen in Kirchdorf/Tirol“ (C. Friedl GmbH, nicht näher datiert, vermutlich aus dem Jahr 2008),
- Sowie div. weitere Unterlagen & Unterlagen untergeordneter Relevanz⁷ (bspw. Zustimmung zur Errichtung eines Verkehrsspiegels, div. Verhandlungsprotokolle und div. weiterer Schriftverkehr zu einzelnen Bauvorhaben, Devolutionsanträge, Gebührenbescheide, Rauchfangkehrbericht, etc.).

Abschließende Beurteilung:

⁶ Hinweis: Dieser Plan zeigt gegensätzlich zur o.g. Einreichung zwei Wohnungen im Dachgeschoss; vgl. Ausführungen/Diskussion unten bzgl. Letztstand und Bewilligungen.

⁷ Untergeordnet dahingehend, dass gem. Auskunft der örtlichen Gemeinde zum Stichtag weder offene Bauverfahren noch offene Forderungen mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen.

Der für die betrachtungsgegenständlichen Wohnungen Top 5 & 6 maßgebliche Plan (i.S.d. baurechtlichen Letztstandes) ist somit der o.g. Tekturplan aus 10/2004.

Dieser Plan (offizieller baurechtlich bewilligter Letztstand!), zeigt entgegen den Bewilligungen in 2002/2003 (Az. BAU-57/2002 bzw. BAU-57/2002/1) zwei eigenständige Wohnungen im Dachgeschoss und entspricht im Wesentlichen der tatsächlichen Bauausführung (d.h. dem vorgefunden IST-Zustand). Da dieser Plan mit einem offiziellen Genehmigungsvermerk der zuständigen Behörde versehen ist und darüber hinaus diese Abweichungen (eine vs. zwei Wohneinheiten) im Rahmen der Erteilung der Benützungsbewilligung in 2007 nicht erneut thematisiert wurden, sondern vielmehr gem. Wortlaut „... *festgestellt (wurde), dass das Bauvorhaben entsprechend ... (der) Baubewilligung und den eingereichten Plänen ausgeführt wurde*“ und uns darüber hinaus auch auf Nachfrage bei der Gemeinde bestätigt wurde, dass zum Wertermittlungsstichtag keine offenen Bauverfahren bestehen, wird davon ausgegangen, dass der IST-Zustand dem baurechtlich bewilligten Zustand entspricht. Dies wird indes auch dadurch untermauert, dass in der Verhandlungsschrift zur Erteilung der Baubewilligung (v. 20.11.2007) von „*Top 5 und Top 6*“ die Rede ist (sohin zwei Wohnungen; und eben keine signifikanten Abweichungen beanstandet wurden). Darüber hinaus wurde in versch. Unterlagen der Bauakte aus den 1990er Jahren eine Anzahl von mind. neun PKW-Stellplätzen gefordert. Da verschiedene Einheiten als „*Hintereinanderparker*“ (vgl. Ausführungen unten) ausgeführt wurden, die Benützungsbewilligung im Jahr 2007 dahingehend ohne Beanstandungen erteilt wurde und auch gem. Rückmeldung des Bauamtes (Mail v. 12.05.2025) derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Stellplatzauflagen erfüllt sind. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat ergeben, dass im Bereich der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheit Top 5 & Top 6 (Wohnungen) als auch der weiteren Einheiten im Kellergeschoss augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen vorhanden sind. Weitere Einheiten / andere Wohnungen wurden im Zuge des Ortstermins nicht begangen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt darüber hinaus daher unter der Annahme, dass auch sonst keine (nicht genehmigten) baulichen Änderungen erfolgt sind, resp. keine Abweichungen vom genehmigten Letztstand vorliegen.

Darüber hinaus wurde uns auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt (Mail v. 12.05.2025) mitgeteilt, dass derzeit keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind. Somit wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die behördlich genehmigten Baupläne dienen im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens lediglich zur Analyse und Plausibilisierung von Flächen- und Raumgrößen. Ferner wird eine Konformität mit den Anforderungen gem. Raumordnungsgesetz und Bauordnung des Landes Tirol vorausgesetzt. Der Sachverständige war nicht mit einer detaillierten rechtlichen Prüfung der Genehmigungen der baulichen Anlagen beauftragt und übernimmt hierfür entsprechend keine Haftung. Sollte eine detaillierte baurechtliche Prüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre die Bewertung entsprechend anzupassen.

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 5 und Top 6 in der EZ 8 verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen, bestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 12.05.2025) nicht über Freizeitwohnsitzwidmung(en) und **können somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass auch für die weiteren bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (Kellerraum Top 7 und

Stellplätze) keine Freizeitwohnsitzwidmungen vorliegen.

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine!) Bestandsverhältnisse:

Im Rahmen des Ortstermins wurde mitgeteilt, dass gegenwärtig keinerlei Bestandsverhältnisse vorliegen.

Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und/oder sonstige Bestandsverhältnisse vorlagen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

(Keine!) offenen (Gemeinde-) Forderungen:

Auf Anfrage bei der Gemeinde Kirchberg (Mail v. 12.05.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Zahlungsrückstände oder sonstige offene Forderungen bestehen.

Offene Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Gemäß den uns vorliegenden, von der zuständigen Hausverwaltung übermittelten Saldenlisten bestanden zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 folgende Zahlungsrückstände der bewertungsgegenständlichen Einheiten:

- Top 5: 3.827,24 Euro,
- Top 6: +777,99 Euro (Guthaben!),
- Top 7: 82,65 Euro,
- AP1: 259,64 Euro,
- AP2: 210,53 Euro.

Insgesamt somit (nur nachrichtlich): 3.602,07 Euro Rückstände.

Hinweis: Die Beträge sind gem. Saldenliste bis zum Zeitpunkt der Übermittlung (18.07.2025) weiter angestiegen (Top 5: 4.519,34 € & 7: 110,20 €), während sich das Guthaben bei Top 6 (354,43 €) reduziert hat. Lediglich die Rückstände der beiden Stellplätze haben sich reduziert (AP1: 84,06 €, AP2: 147,40 €). Entsprechend des Stichtagsprinzips wird hier auf die zum Wertermittlungsstichtag bestehenden offenen Forderungen (resp. Guthaben) abgestellt.

Die vorliegende Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass diese Forderungen wie in derartigen Fällen üblich angemeldet werden und somit nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollte sich dies anders darstellen, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend zu korrigieren.

Weitere rechtliche Angaben:

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kirchdorf in Tirol.
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	Ca. 4.184 Einwohner (Stand: 01/2025) ⁸ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	3,9 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 05/2025) ⁹ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	<p>Die Gemeinde Kirchdorf in Tirol befindet sich im Leukental an der Kitzbüheler-Ache (auch Großache) im Nordosten Tirols am Fuße des Wilden Kaisers im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes.</p> <p>Die Gemeinde auf rd. 641 Metern Seehöhe liegt hinsichtlich der Einwohnerzahl „nur“ im Mittelfeld des Bezirks, stellt mit einer Fläche von 113,83 km² aber die zweitgrößte Gemeinde des Bezirks dar und ist somit vergleichsweise dünn besiedelt.</p> <p>Diese idyllische Lage spiegelt sich auch im Tourismus des Ortes wider. Kirchdorf in Tirol verfügt über eine naturnahe Lage, ist gemein- hin als Langlauf Destination bekannt und hat auch einen familientaug- lichen Skilift – wobei anzumerken ist, dass ein bestehender 4er-Ses- sellift in 2023 stillgelegt und abgebaut wurde und nun nur noch ein Schlepplift / eine Übungsanlage für Kinder vorhanden ist. Größere und bekannte Skigebiete (Bergbahnen St. Johann, KitzSki und die Skiwelt Wilder Kaiser Brixental) sind in wenigen Autominuten er- reichbar.</p> <p>Die Wirtschaft der Gemeinde ist entsprechend stark touristisch ge- prägt und verfügt über ca. 2.000 Gästebetten. Darüber hinaus profi- ziert Kirchdorf von dem benachbarten St. Johann und dem nahe ge- legenen Kitzbühel.</p> <p>Zusammenfassend stellt der Tourismussektor den Garant für Wohl- stand in Kirchdorf dar und die Gemeinde profitiert auch von der sehr guten Infrastruktur der benachbarten Marktgemeinde St. Johann. Zahlreiche Freizeitaktivitäten (sowohl im Winter als auch im Som- mer), attraktive Arbeitgeber und weiterführende Schulen tragen maß- geblich zur Entwicklung und dem Wohlstand der Gemeinde Kirch- dorf in Tirol bei.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel als auch der Gemeinde Kirchdorf eine voraussichtlich positive

⁸ Quelle: Statistik Austria.

⁹ Quelle: <http://www.ams.at/>

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

	Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Ländliche Lage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	Rd. 250 m.
• Einkaufsmöglichkeiten	Rd. 250 m (Spar).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn: Ausfahrt Kufstein Süd: ca. 33 km und in rd. 35 Autominuten zu erreichen, Ausfahrt Wörgl Ost: ca. 35 km entfernt und in rd. 40 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 60 km entfernt, in rd. 60 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 150 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof St. Johann rd. 6 km entfernt und in ca. 10 Min. Fahrzeit erreichbar, Mehrere Bushaltestellen fußläufig erreichbar.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	<p>Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus unweit des Ortszentrums. Die Wohnlage innerhalb der Region kann aufgrund der vergleichswisen naturnahen Lage als „gut“ bezeichnet werden.</p> <p>In der Gemeinde Kirchdorf in Tirol ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• ein Arzt,• Volksschule und Erwachsenenschule,• ein Kindergarten und eine Kinderkrippe,• ein Altenwohnheim,• Postpartner, Bäcker, allgemeine Nahversorger,• Spiel- und Sportplätze, sowie• ein Freischwimmbad.¹⁰
-----------	---

¹⁰ Quelle: <https://www.kirchdorf.tirol.gv.at/>

Gefahrenzonenbetrachtung:	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfragen bei „eHORA“ teilweise innerhalb einer HQ-300 Hochwassergefahrenzone (vgl. Abbildung in der Anlage), sodass im Falle eines 300-jährlichen Hochwassers eine Überflutung möglich ist. Dieser Aspekt ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend (bei der Herleitung des Bodenwertes) gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Gem. Tiris Naturgefahrenkarte (vgl. Abbildung in der Anlage) befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft <u>nicht</u> innerhalb einer besonderer (gelben und/oder roten) Naturgefahrenzone</p> <p>Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet der „Zone 0 (Grad I-VI)“. Sodass im Falle von Erdbeben mit Erschütterungen im Bereich von „nicht fühlbar“ bis „starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden“ zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine erhöhte Hagelgefährdung (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet erhöhter Schneelast, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 5,0 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).</p> <p>Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung der Gefahrenzonen (vgl. Ausführungen oben), aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.</p>
Art der Umgebungsbebauung:	<p>Überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung mit weiteren Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern sowie einzelnen touristisch genutzten Objekten im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Rd. 50 bis 100 Meter westlich sind darüber hinaus Tennisplätze, ein Spielplatz und das örtliche Freibad situiert. Rd. 50 Meter östlich befindet sich darüber hinaus ein Neubaugebiet.</p>
Umwelteinflüsse/Immissionen:	<p>Entsprechend der Lage in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum und verschiedenen Einrichtungen (Tennisplätze, Spielplatz, Freibad) ist mit einer <u>leichten</u> Lärmbelastung zu rechnen.</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:	Weitgehend ebenerdiges Grundstück.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	<p>Keine klare Grundstücksausrichtung.</p> <p><u>Ausrichtung der baulichen Anlage:</u></p> <p>Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen sind nach</p>

Süden/Südosten (Top 6) bzw. Süden/Südwesten (Top 5) ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m ²
Kitzbühel	82106	8	7, 8, 9, 16, 17.	Kirchdorf	66/3	784,00

Summe der Teilflächen:

784,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):¹¹

784,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

Wohnung Top 5: 77/627 Anteil, somit rechnerisch ca. 96,28 m²,

Wohnung Top 6: 97/627 Anteil, somit rechnerisch ca. 121,29 m²,

Kellerraum Top 7: 6/627 Anteil, somit rechnerisch ca. 7,50 m²,

Stellplatz Top AP1: 9/627 Anteil, somit rechnerisch ca. 11,25 m²,

Stellplatz Top AP2: 9/627 Anteil, somit rechnerisch ca. 11,25 m²,

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

Grundstückszuschnitt:

Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:

Bauland.

Widmung:

Wohngebiet § 38 (1) TROG.

Straßenart und -ausbau:

Öffentliches Gut (vgl. Ausführungen oben).

Höhenlage zur Straße:

Weitgehend ebenerdig, im Bereich der Garagenstellplätze (situiert auf Höhe des Kellers) stark abfallende Zufahrt.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

¹¹ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

	<ul style="list-style-type: none">• Anschluss an das Strom- und Gasnetz.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise (ggü. den benachbarten Grundstücken/ baulichen Anlagen).
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	-
Parkmöglichkeiten:	<p>Zwei separat parifizierte (Top AP1 und AP2) Garagenstellplätze.</p> <p>Darüber hinaus sind im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mehrere (öffentliche) Parkplätze vorhanden.</p>
Kontaminierung/Altlasten:	<p>Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.</p> <p>Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Altlastenportal des Umweltbundesamtes eingetragen. Dass das Bewertungsgrundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufscheint, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.</p>

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft mit insgesamt sechs Wohnungen.
--------------------	---

Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
-------------------	-----------------

Baujahr:	2007 (Jahr der Baufertigstellung gem. Benützungsbewilligung).
----------	---

Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	<p><u>Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 5:</u> Bruttogrundfläche (BGF): rd. 91,80 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 74,81 m², zzgl. Nebenflächen: Balkon-/Abstellfläche: 32,44 m². Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,8149 (liegt damit in der marktüblichen Bandbreite)</p>
---	--

Bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6:
Bruttogrundfläche (BGF): rd. 145,70 m²
(davon 37,0 m² Keller)
Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 88,45 m², zzgl. Nebenflächen:
Kellerraum: 30,12 m²,
Balkon-/Abstellfläche: 36,66 m².
Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,8137 (Wohnung!)
(liegt damit in der marktüblichen Bandbreite)

Bewertungsgegenständlicher Kellerraum Top 7:
Bruttogrundfläche (BGF): rd. 37,00 m²
Nutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 30,90 m²
Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,84
(liegt damit in der marktüblichen Bandbreite)

Stellplätze:
zwei separat parafizierte Garagenstellplätze (Top AP1 & AP2).

Hinweise/Anmerkungen:

Die Wohnnutzfläche - als auch die BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem **baurechtlich dokumentierten Letztstand** (Dachgeschoss: Tekturplan v. 10/2004, Kellergeschoss: Einreichplan v. 01/1992, geändert 04/1992) abgeleitet und mit den Nutzflächenangaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen. Aufgrund unvollständiger Flächen-/Maßangaben wurde einzelne Angaben aus den (deckungsgleichen) Plänen des Nutzwertgutachtens abgeleitet. Die zur Ableitung der Nutzwerte herangezogenen Pläne entsprechend dem baurechtlich bewilligten Letztstand, vereinzelt bestehen geringfügige Diskrepanzen zw. Flächenangaben gem. Plan und tabellarischer Übersicht gem. Nutzwertgutachten. Diese Abweichungen summieren sich auf einen Wert < 0,5 %. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientieren wir uns an den

baurechtlich bewilligten Plänen. Im Zuge des Ortstermins konnten – wie bereits oben dargelegt – augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen vom genehmigten Letztstand festgestellt werden. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen dem baurechtlich genehmigten Letztstand. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 8, welche sich im Gemeindegebiet von Kirchdorf in Tirol befindet, stellt eine wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaft in Form eines Mehrfamilienhauses dar.

Die Liegenschaft besteht aus insgesamt sechs, über drei Stockwerke verteilte Wohneinheiten sowie insgesamt acht separat parafizierte Stellplätze (hiervon insg. vier Garagenstellplätze, sowie vier Außenstellplätze). Ferner sind die vier Einheiten AP1-4 gem. Wortlaut des Nutzwertgutachtens als sog. „*Hintereinanderparker*“ vorgesehen, sodass je Einheit (AP1, AP2, usw.) jeweils zwei PKW hintereinander abgestellt werden können – ein PKW in der Garage sowie ein PKW im Bereich der Abfahrt unmittelbar vor der jeweiligen Garage. Diese vorgelagerten Stellplätze sind aus Sicht des unterfertigenden SV nicht uneingeschränkt nutzbar (insb. da durch ein Parken im Bereich der Abfahrt der jeweilige Garagenbereich nicht mehr zugänglich ist) und werden im vorliegenden Fall nicht gesondert berücksichtigt (d.h. die insg. vier vorgelagerten Stellplätze sind auch in der Summe der Stellplätze nicht enthalten).¹²

Insgesamt verfügt das Gebäude (inkl. Kellergeschoss) über vier Stockwerke, wovon drei Stockwerke (EG, OG, DG) wohnwirtschaftlich genutzt werden. Im Kellergeschoss befinden sich neben einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerräumen auch der Heizraum sowie daran angrenzend zwei Doppelgaragen (AP1/2 sowie AP 3/4) und ein weiterer separat parafizierter Kellerraum (Top 7).

Die äußere Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße Litzlfeldner Straße (öffentliches Gut) sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebäudes ist über einen nordostseitigen Hauseingang und ein dort befindliches Treppenhaus sichergestellt. Ein Personenaufzug ist indes NICHT vorhanden.

Die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 5 und Top 6 befinden sich jeweils im Dachgeschoss des betrachtungsgegenständlichen Hauses (und umfassen auch das gesamte Dachgeschoss). Top 5 stellt dabei die

¹² Die Mitparafizierung einer Zufahrt bzw. die Zugänglichkeit des jeweiligen Stellplatzes ist darüber hinaus als marktüblich zu erachten, sodass dahingehend keine besondere Betrachtung zu erfolgen hat.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

etwas kleinere, in westliche Himmelsrichtung gelegene Einheit dar. Top 6 ist etwas größer und Richtung Osten gelegen.

Beide Wohneinheiten verfügen jeweils über ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Kinder- bzw. Gästezimmer, ein Badezimmer und ein separates WC sowie jeweils einen Abstellraum.

Während Top 6 über ein größeres Wohn-Ess-Zimmer verfügt, sind Wohn- und Esszimmer der Top 5 zwei räumlich getrennte Räume. Ebenso sind signifikante Unterschiede im Bereich des Badezimmers vorhanden: während Top 5 über ein innenliegendes, vergleichsweise kleines Badezimmer (Duschbadewanne und Waschtisch) verfügt, ist dieses im Bereich der Top 6 deutlich großzügiger mit Duschkabine, Badewanne, Doppelwaschbecken und separatem Dampfbad/Dampfsauna ausgeführt. Ferner ist hier (Badezimmer Top 6) im Gegensatz zu Top 5 eine natürliche Belichtung gegeben.

Die Außenbereiche beider Wohnungen sind nahezu spiegelbildlich ausgeführt und verfügen über jeweils zwei Balkone sowie mehrere Abstellräume, welche nur vom Balkon aus erreichbar und als Kriechboden ausgeführt sind.

Ferner verfügt Top 6 über einen mitparifizierten Kellerraum mit unregelmäßigem Grundriss (vgl. Planauszug im Anhang) und (eingeschränkter) natürlicher Belichtung. Ferner ist im Bereich des Kellergeschosses mit Top 7 ein weiterer bewertungsgegenständlicher (jedoch separat parifizierter, d.h. keiner der beiden Wohnungen zugeordneter) Kellerraum vorhanden – dieser ist nahezu spiegelbildlich zu Kellerraum der Top 6 ausgeführt, verfügt aber über keine natürliche Belichtung.

Die Beheizung des gesamten Mehrfamilienhauses ist über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung sichergestellt. Die Verteilung der Wärme in den Räumen erfolgt überwiegend mittels gewöhnlicher Heizkörper resp. Fußbodenheizung. Ferner ist in beiden Wohnungen jeweils ein offener Kamin im Wohnzimmer vorhanden.

Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen (und auch die restlichen bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile) **existieren keine Freizeitwohnsitzwidmungen (vgl. Ausführungen oben)!**

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

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stahlbetonfundament – B 160.
Umfassungswände:	Kellermauerwerk: Beton B 225, Aufgehendes Mauerwerk: gebranntes Ziegelmauerwerk, Poroton 30 cm, Außenwände: Kilmaton pori 30 cm.
Dachhaut:	Sparrenlage mit Telwollisolierung Pfettendachstuhl mit zwei Quergiebeln, Firstrichtung Südost-Nordwest, Dachneigung 17°.

	Eindeckung: Dachpappe.
Fassadentyp:	Kalkzementputz / Isolierputz, Styroporvollwärmeschutz, In gelben resp. roten Farbtönen gestrichen, Im Bereich des Dachgeschosses vollständige Holzverkleidung.
Trennwände:	Trennwände zwischen den Wohnungen: Schallschutzziegel, 25 cm, Zwischenwände: Nutzziegel 10cm, Verputzt, überwiegend in weißen oder hellen Farbtönen gestrichen, Vereinzelt Altholzverkleidungen, Im Bereich der Bäder teils Fliesenbelag vorhanden.
Geschossdecken:	Keller- und Geschossdecken: Stahlbetondecken – Beton B 225. Im Bereich des Dachgeschosses: Sichtdachstuhl.
Treppen:	Stahlbetonmassivtreppen.
Böden:	Stahlbetondecken (siehe oben) mit Isolierung/Trittschalldämmung und (unterschiedlichem) Bodenbelag: Stiegen / Allgemeinflächen inkl. Kellerabgang: Natursteinbelag – rot- brauner Farbton. Wohnungen Top 5 & 6: Überwiegend typische Holzdielen resp. Par- kettbelag, im Bereich der Sanitärräume Natursteinbelag – rot-brauner Farbton; Dampfsauna: typische Mosaikfliesen in rötlichem Farbton; Balkone: typische Holzdielen. Außenbereich (Allgemeinfläche und Zufahrt): Vollständig asphal- tiert, im Bereich des Gebäudezugangs Natursteinbelag. Garagen: Asphalt. Kellerräumlichkeiten: gewöhnlicher Fliesenbelag.
Fenster:	Baualterstypische Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Typische Kellerfenster (Kunststoff; Farbe Weiß).
Türen:	Massive Wohnungseingangstüren, Türzarge- und Türblatt in Voll- holzausführung, Beschlag und Drückergarnitur in Metallausführung. Innentüren: Gewöhnliche Zimmertüren, Türblatt und Zarge in Voll- holzausführung, Beschlag und Drückergarnitur in Metallausführung. Kellerräume: Typischen Brandschutztüren in Metallausführung, weiß beschichtet, Drückergarnituren aus Kunststoff. Terrassen-/Balkontüren entsprechend der Fenster in Holzausführung mit zweifach-Isolierverglasung.

	Haustür: Gewöhnliche Haustür in Holzausführung mit Glaseisätzen.
Be-/Entlüftung:	Innenliegende Sanitärräume mit mechanischer Entlüftungsanlage; keine darüberhinausgehende zentrale Be-/Entlüftungsanlage. Keine Klimatisierung.
Elektroinstallation:	Standardinstallation. Im Bereich der Wohnungen überwiegend Verlegung unter Putz. Im Kellerbereich teils Aufputz-Verlegung. Gewöhnliche Gegensprechanlage. KEINE Elektroladesäulen. Beide Wohnungen mit Soundsystem ausgestattet.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Verteilung der Wärme in den Räumen mittels gewöhnlicher Heizkörper resp. Fußbodenheizung. Jeweils ein offener Kamin in beiden Wohnungen vorhanden.
Sanitäranlagen:	<u>Top 5:</u> <ul style="list-style-type: none">- Badezimmer mit Waschtisch sowie Duschbadewanne,- Separates WC mit Waschbecken. <u>Top 6:</u> <ul style="list-style-type: none">- Großes Badezimmer mit Tageslicht, Dusche, Badewanne, Waschtisch sowie Dampfsauna,- Separates WC mit Waschbecken.- Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss im Keller-raum.
Besondere Bauteile:	<u>Top 5:</u> <ul style="list-style-type: none">- Kachelofen im Wohnzimmer,- Zwei Balkone. <u>Top 6:</u> <ul style="list-style-type: none">- Kachelofen im Wohn-Ess-Bereich,- Zwei Balkone,- Dampfsauna. <u>Allgemeinflächen:</u> <ul style="list-style-type: none">- Freiflächenheizung im Bereich der Zufahrt / Abfahrt zu den Garagen.
Mitzubewertendes Zubehör:	Es handelt sich um gehobene bis hochwertig ausgeführte und ausgestattete Wohnungen. Zum Wertermittlungsstichtag waren verschiedene fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör) verbaut. Soweit diese nicht bereits in den in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter ((hohe)

Ansätze der Baukosten resp. nachhaltig erzielbare Mieten) reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet und ein Zeitwert hergeleitet. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere bei hochpreisigen Objekten auch (sehr) hohe Ansprüche an Exklusivität und Individualität sowie Extrawünsche hinsichtlich der Gestaltung der Einrichtung etc. anzutreffen sind und der gegenwärtige Ist-Zustand somit nicht zwangsläufig den Geschmack eines potenziellen Erstehers treffen wird und Einbauten nicht zu (linear) alterswertgeminderten Herstellungskosten gehandelt werden, sondern Marktwerte typischerweise (deutlich) darunter notieren. Es ist insbesondere im hochpreisigen Segment nicht unüblich, dass voll funktionsfähige, teils neuwertige Einbauten nach erfolgter Immobilientransaktion getauscht werden, weil diese nicht dem Geschmack der Käufer entsprechen.

Im Rahmen des Ortstermins und der uns vorliegenden Informationen konnte folgendes fest mit der Immobilie verbundenes Zubehör (vgl. diesbezüglich auch Abbildung in der Anlage) festgestellt werden (differenziert nach WEG-Einheiten):

Top 5:

Kinderzimmer:

- **Wohnwand in Altholzausführung**, bestehend aus Einbauschränk mit offener Ablage (vier Regalböden sowie kl. geschlossener Unterschrank), Schreibtisch mit Ablage und zwei Unterschränken, alles in typischer Altholzausführung (**Restwert: ca. 1.250,- Euro**),
- **Sideboard** in Altholzausführung mit insg. sechs Türen (**Restwert: ca. 350,- Euro**),
- **Verstaubares Bett** (einklappbar) in Altholzverkleidung (**Restwert: ca. 600,- Euro**),

Flur:

- **Garderobe** in Altholzausführung mit Sitzbank, Ablage, vier Kleiderhaken sowie eintürigem Schrank (**Restwert: ca. 300,- Euro**),

Schlafzimmer:

- **Schrankwand** / mehrtüriger Einbauschränk im Altholzausführung mit unterschiedlichen Einbauten (Regalböden, Schubladen etc.) (**Restwert: ca. 600,- Euro**),

Küche:

- **Sitzbank** (keine Eckbank!) in Altholzausführung (**Restwert: ca. 250,- Euro**),
 - Mehrteilige **Einbauküche** in Altholzausführung, Arbeitsplatten aus Echtholz, div. Hänge- und Unterschränke, Edelstahlspülbecken, gewöhnlicher Einbaukühlschrank mit Gefrierfach der Marke Siemens, Siemens Geschirrspüler mit Besteckkorb 45cm
-

Breite, Backofen & Ceran Kochfeld (Marke Siemens), Dunstabzug (**Restwert: ca. 3.200,- Euro**),

Wohnzimmer:

- **Offener Kamin (Restwert: ca. 2.700,- Euro)**,
- **Sideboard** in Altholzausführung, zwei Unterschränke sowie drei Schubladen (**Restwert: ca. 250,- Euro**),
- **Ecksitzbank** in Echtholzausführung (**Restwert: ca. 750,- Euro**),
- **Bose-Soundsystem** mit Lautsprechern (**Restwert: ca. 150,- Euro**),

Badezimmer:

- Gewöhnlicher **Handtuchheizkörper** (**Restwert: ca. 100,- Euro**),

In Summe ergibt sich somit **für Top 5** ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör** i.H.v. **ca. 10.500,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

Top 6:

Flur:

- **Garderobe in Altholzausführung** bestehend aus Sitzbank, Wandverkleidung mit vier Kleiderhaken sowie angeschlossenem Einbauschränk (zweiflügelige Kommode, Ablage mit drei integrierten Schubladen sowie zweiflügeliger Schrank) (**Restwert: ca. 400,- Euro**),
- **Zwei Sideboards** in Echtholzausführung jeweils bestehend aus zwei Unterschränken und drei Schubladen (**Restwert: ca. 350,- Euro/Stück – sohin insg. 700,- Euro**),
- Weiterer **Einbauschränk** in Altholzausführung (**Restwert: ca. 300,- Euro**),

Wohn-Ess-Bereich / Küche:

- **Offener Kamin (Restwert: ca. 2.900,- Euro)**,
 - **Ecksitzbank** in Altholzausführung (**Restwert: ca. 1.100,- Euro**),
 - Mehrflügeliger **Geschirreinbauschränk** mit Beleuchtungsapplikation (**Restwert: ca. 350,- Euro**),
 - **Große Einbauküche** in Altholzausführung, U-förmiger Grundriss, diverse Unterschränke, aufgrund der Dachschräge keine Hängeschränke jedoch mehrere integrierte Ablagen und kleine Wandschränke, Echtholz Arbeitsplatte, massives Natursteinspülbecken, Weinkühlschränk, Siemens Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination mit Eiswürfelspender, modulares Kochfeldsystem: Gaggenau Herdplatten (2 Kochfelder), Gaggenau Edelstahl-Grillplatte, 2x Gaggenau Warmhalteplatten, Gaggenau Dampfgarer (Modell HLED22), Gaggenau Geschirrspüler mit Besteckkorb (**Restwert: ca. 9.750,- Euro**),
 - **Sideboard** in Altholzausführung (**Restwert: ca. 300,- Euro**),
-

-
- **Bose Soundsystem** mit Lautsprechern im Wohnzimmer, Badezimmer sowie auf dem Balkon (**Restwert: ca. 350,- Euro**)

Schlaf-/Gästezimmer:

- Dreiflügeliger **Einbauschränk** in Altholzausführung (**Restwert: ca. 250,- Euro**),
- **Verstaubares Bett** (einklappbar) in Altholzverkleidung (**Restwert: ca. 600,- Euro**),
- **Schreibtisch mit Unterschränk** (drei Schubladen) und Arbeitsplatte in Altholzausführung und angeschlossenen offenen Einbauregal mit fünf Ablageböden (**Restwert: ca. 500,- Euro**),

Schlafzimmer / Masterbedroom:

- **Schränkwand** / mehrtüriger Einbauschränk im Altholzausführung mit unterschiedlichen Einbauten (Regalböden, Schubladen, Kleiderstange, etc.) (**Restwert: ca. 1.200,- Euro**),

Badezimmer:

- **Gewöhnlicher** Handtuchheizkörper (**Restwert: ca. 100,- Euro**),
- **Schminkspiegel**, beleuchtet (**Restwert: weitgehend wertlos**),
- **Dampfsauna** (**Restwert: ca. 5.700,- Euro**)

Balkone:

- Insg. **drei Heizstrahler** im Bereich der Balkone (**Restwert: ca. 100,- Euro/Stück – sohin insg. 300,- Euro**),

Kellerraum:

- Typischer Skischuh-Trockner/Wärmer sowie Ski-Regal in Edelstahl-Ausführung (**Restwert: ca. 400,- Euro**)
- Gewöhnlicher Elektro-Radiator (**Restwert: weitgehend wertlos**),

In Summe ergibt sich somit **für Top 6** ein geschätzter **Zeitwert von Zubehör** i.H.v. **ca. 25.200,- Euro (brutto)**, welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt wird.

Hinweis: Sowohl im Bereich des Kellerraums Top 7 als auch im Bereich der beiden Abstellplätze AP1 und AP2 konnte im Rahmen des Ortstermins kein Zubehör festgestellt werden.

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

Wohnung Top 5:

- Kleiner als Top 6,
 - Eher zweckmäßig ausgelegter Grundriss mit vergleichsweise kleiner Küche und getrenntem Wohnzimmer,
 - Kein repräsentativer Wohnraum,
 - Zwei Balkone,
 - Vergleichsweise kleines Badezimmer ohne natürliche
-

	<p>Belichtung und „nur“ kombinierter Duschbadewanne,</p> <ul style="list-style-type: none">• WC als eigener Raum, getrennt vom Badezimmer ausgeführt,• Kein eigenes Badezimmer je Schlafzimmer (d.h. keine en-Suite Lösung),• Kein mitparifizierter Kellerraum vorhanden,
Wohnung Top 6:	<ul style="list-style-type: none">• Größer als Top 5,• Großer repräsentatives Wohn-Ess-Bereich mit großzügiger Küche und vorgelagertem Balkon,• Hohe Räume mit Sichtdachstuhl• Zwei Schlafzimmer (Gästezimmer und Masterbedroom) mit gemeinsamem Balkon,• Großes Badezimmer mit Tageslicht,• Getrennte Dusche und Badewanne sowie Dampfsauna vorhanden,• WC als eigener Raum, getrennt vom Badezimmer ausgeführt,• Kein eigenes Badezimmer je Schlafzimmer (d.h. keine en-Suite Lösung),• Bose-Soundsystem mit Lautsprechern im Wohn-Ess-Bereich, Badezimmer sowie auf dem, dem Wohnbereich vorgelagerten Balkon,• Wohnung Top 6 verfügt über einen eigenen / mitparifizierten Kellerraum.
Kellerraum Top 7:	<ul style="list-style-type: none">• Kein natürliches Tageslicht,• Verbindungstür zum Kellerraum der Top 6.
Stellplätze:	<ul style="list-style-type: none">• Doppelgarage mit zwei separat parifizierten Stellplätze (AP1 und AP2),• Asphaltbelag (Garage und Zufahrt),• Zwei elektrische Rolll Tore (d.h. sep. Rolltor je Einheit),• Keine Beheizung.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktionaler Grundriss.
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend gute natürliche Belichtung und Besonnung aufgrund großflächiger Fensterfronten. Kellerraum der Top 6: Eingeschränkte natürliche Belichtung

Kellerraum der Top 7: keine natürliche Belichtung (ursprünglich als Schutzraum geplant!).

Bauschäden / notwendige
Instandhaltungen Gebäude:

Sowohl die baulichen Anlagen insgesamt als auch die verschiedenen bewertungsgegenständlichen Einheiten befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechenden „guten“ Zustand. Sowohl im Bereich der Allgemeinflächen als auch im Bereich der Wohnung konnten lediglich folgende kleinere Schäden festgestellt werden:

Allgemeinflächen:

- Einzelne Farb- und/oder Putzabplatzungen im Bereich der Fassade (insb. Sockelbereich),
- Asphaltierte Flächen teils erheblich abgenutzt (Setzungsrisse etc.),
- Metallfüße des Vordachs mit erheblicher Rostbildung,
- Hauseingangstür im Sockelbereich abgenutzt / alterstypische Witterungseinflüsse.

Top 5:

- Einzelne Putz- bzw. Setzungsrisse insb. im Bereich des offenen Kamins,
- Kleiner verputzter aber nicht gestrichener Wandbereich (offensichtlich nachträgliche Versetzung eines Raumthermostates),
- Typische Verfärbungen im Bereich des offenen Kamins,
- Bodenbelag mit teils Abnutzungsspuren,
- Holzelemente (Wandverkleidungen, Dielen etc.) im Bereich des Balkons mit alterstypischen Abnutzungsspuren und typischen Witterungseinflüssen,
- Teils erhöhtes Spaltmaß im Bereich der Fenster / Holzverkleidungen.

Top 6:

- Einzelne Putz- bzw. Setzungsrisse insb. im Bereich des offenen Kamins,
- Typische Verfärbungen im Bereich des offenen Kamins,
- Bodenbelag mit teils Abnutzungsspuren,
- Holzelemente (Wandverkleidungen, Dielen etc.) im Bereich des Balkons mit alterstypischen Abnutzungsspuren und typischen Witterungseinflüssen,
- Teils erhöhtes Spaltmaß im Bereich der Fenster / Holzverkleidungen,
- Loses Fliesenelement im Übergangsbereich zwischen Top6&7 (Fußbodenleiste) im Kellerraum.

Ferner konnten typische Verfärbungen und einzelne Farb- bzw. Putzabplatzungen im Bereich der beiden Stellplätze AP1/AP2 festgestellt werden.

Insgesamt befinden sich insbesondere die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen in einem dem Alter entsprechend guten

Zustand – sowohl hier als auch im Bereich der Allgemeinflächen **besteht nach Einschätzung des unterfertigenden Sachverständigen kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf** (weshalb gesonderte Abschläge unterbleiben).

Darüber hinaus wurde uns seitens der Hausverwaltung (Mail v. 18.07.2025) mitgeteilt, dass bis dato die Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser der beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen mangels Zugangsmöglichkeit bisher nicht getauscht werden konnten. Auch diese (turnusgemäß übliche) Maßnahme ordnen wir dem laufenden Betrieb / der laufenden Instandhaltung zu, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Wirtschaftliche Überalterung:

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

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

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

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliches Gut.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Der Außenbereich der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft machte zum Zeitpunkt des Ortstermins einen dem Alter entsprechenden Eindruck, vereinzelt sind Setzungsrisse in der Asphaltdecke vorhanden. Hier besteht nach Einschätzung des unterfertigenden Sachverständigen derzeit jedoch kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile verbunden mit Sondereigentum an den beiden **Dachgeschosswohnungen Top 5 & Top 6** sowie des separat parifizierten **Kellerraums Top 7** und den beiden (ebenfalls separat parifizierten) **Garagenstellplätzen AP1 und AP2** in A-6382 Kirchdorf in Tirol, Litzlfeldner Straße 11, zum Wertermittlungsstichtag: 30.06.2025.

1. Allgemeines

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

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

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“). Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use ist in der angloamerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

- technisch durchführbar,
- rechtlich zulässig,
- wirtschaftlich sinnvoll ist, und
- in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt.

Daraus wird deutlich, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform der jeweiligen Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform aus Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Im vorliegenden Fall gehen wir auftragsgemäß von dem derzeitigen Nutzungsprofil aus und stellen keine weiteren (Um-)Nutzungsüberlegungen an. Eine Umnutzung scheidet aufgrund der bestehenden WEG-Struktur darüber hinaus ohnehin weitestgehend aus.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Dieser Wertbegriff gem. LBG orientiert sich an den international anerkannten Bewertungsstandards (International Valuation Standards IVS, aktuelle Fassung) des International Valuation Standards Committee (IVSC). Der Marktwert („Market Value“) ist nach IVS definiert als:

„Jener geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die beiden Parteien wissentlich, unabhängig und ohne Zwang handeln.“ (“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”).

Der in der Bewertungspraxis gebräuchliche Marktwertbegriff gem. IVS ist zudem mit der Marktwertdefinition der europäischen Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuers Association) gem. EVS, Standard 1 sowie der Definition nach den Bewertungsstandards („Red Book“) der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gem. PS 3.2 inhaltlich konform. Weiters besteht eine Konformität des Marktwertbegriffes gem. IVS mit dem in Deutschland bzw. Österreich gebräuchlichen Verkehrswertbegriff.

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der in der vorliegenden Ausarbeitung ermittelte Verkehrswertbegriff folgt den Ausführungen gem. § 2 LBG, wonach der Verkehrswert insbesondere auf Basis der drei bekannten nationalen Wertermittlungsverfahren - Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren - ermittelt werden sollte. Der Gutachter kann aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen (§ 7 I LBG).

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

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

Entsprechend der eigenständigen Veräußerbarkeit / selbstständigen Handelbarkeit wurde im Folgenden eine getrennte Wertermittlung für jede Wirtschaftseinheit (Top 5, Top 6, Top 7, AP1 und AP2) durchgeführt.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

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

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Beginn der Zinswende konnten zuletzt deutlich weniger Transaktionen und teils sinkende Kaufpreise registriert werden. Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Erhebungszeitraum 2021 bis 2025) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2022	2022	2022	2023	2021
	19./27.07.2022	04./16.08.2022	16.08.2022	15.11.2023	22.12.2021
Grundstücksfläche (m²)	9.979	2.075	1.175	795	1.174
Gst.	66/2, 66/30, 66/31, 66/32, 66/33, 67/46, 67/47,	67/49, 67/50, 67/51, 67/52, 67/53	92/10	106/28	2957
EZ	90005 und 1925	1608	1079	788	844
Widmung	Wohngebiet (§ 38, I TROG)	Wohngebiet (§ 38, I TROG)	Sonderfläche, Teilfestlegung (§ 51 iVm § 43 VII TROG)	Wohngebiet (§ 38, I TROG)	Allgemeines Mischgebiet (§ 40 II TROG)
TZ	TZ 6149/2022	TZ 5536/2022	TZ 5846/2022	TZ 685/2024	TZ 3888/2022
Kommentare	Transaktion von insg. 7 Grundstücken im Bereich "Wintersteller Einfang"; Projektierung vorhanden; HQ300; Dienstbarkeit Schneeablagerung auf Gst. 66/2	Transaktion von insg. 5 Grundstücken im Bereich "Wintersteller Einfang"; Projektierung vorhanden; HQ300	Fertig projektiertes und rechtskräftig genehmigtes Bauvorhaben; lastenfrei	rechtskräftige Baubewilligung vorhanden; lastenfrei	inkl. Altbestand (abbruchreifes Wohnhaus); lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	8.692.500 €	1.242.400 €	1.900.000 €	920.000 €	800.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	871,08 €	598,75 €	1.617,02 €	1.157,23 €	681,43 €

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

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

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

Der unterfertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Zu- und Abschläge für die Anpassung der Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund **920,- Euro/m²** für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall muss die anteilige Lage in einer Hochwassergefahrenzone (HQ300), welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche¹³ entsprechend einschränkt und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung, wertmäßig berücksichtigt (§ 3 (3) LBG) werden. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	784 m²	920 Euro/m²	721.280, - Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Hochwasser / HQ 300 Gefahrenzone	5 %	315 m²		-14.490, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			901,52 Euro/m²	706.790,- Euro

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 706.890 Euro (gesamtes Grundstück) resultieren für die einzelnen selbstständig handelbaren WEG-Einheiten somit folgende Bodenwert(-anteile):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Wohnung Top 5	77/627	86.798,77 Euro
Wohnung Top 6	97/627	109.343,91 Euro
Kellerraum Top 7	6/627	6.763,54 Euro
Stellplatz AP1	9/627	10.145,31 Euro
Stellplatz AP2	9/627	10.145,31 Euro

¹³ Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt.

4. Ableitung der Ertragswerte

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

Der Wert der baulichen Anlagen wird dabei auf Grundlage des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der gesamten Jahresreinerträge der Liegenschaft ermittelt. Von den gesamten Reinerträgen muss hierzu zunächst der Bodenwertverzinsungsbetrag in Abzug gebracht werden. Dieser errechnet sich aus dem bereits hergeleiteten Bodenwert multipliziert mit dem unten dargelegten Liegenschaftszinssatz. Wichtig ist hierbei, dass nur der den bestehenden baulichen Anlagen zuzuordnende Bodenwert als Verzinsungsbetrag in Ansatz gebracht werden darf. D.h., selbständig handelbare Teilflächen oder andere Nachverdichtungspotenziale - die im gesamten Bodenwert wertmäßig enthalten sein müssen - dürfen nicht den Reinertrag der bereits bestehenden baulichen Anlagen verzerren. Weitere wesentliche, zur Ertragswertberechnung abgeleitete, Prämissen werden in der Folge näher erläutert.

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

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

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

In Anlehnung an den WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 (Bezirk Kitzbühel) notieren die Mieten für Wohnungen in „brauchbarem“¹⁴ (Zustand) ab 50 m² in „guten“ Wohnlagen bei ca. 11,27 Euro/m²/p.m. bis hin zu 13,14 Euro/m²/p.m. für „sehr gute“ Wohnlagen (gesamter Bezirk Kitzbühel!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen.

Mietangebote vergleichbarer Wohnungen sind in Kirchdorf nur sehr wenige vorhanden. Die aufgerufenen, unverhandelten (!) Angebotsmieten notieren aktuell in einem Preisband zwischen rd. 13,00 bis knapp unter 19,00 Euro/m²/p.m. je nach Lage und Zustand (jeweils Hauptmietzins ohne Betriebskosten, jedoch überwiegend bereits inkl. TG- oder Außenstellplatz sowie überwiegend inkl. Kellerabteil und Balkon oder Terrasse). Das obere Ende wird durch eine nahezu neuwertige Penthouse Wohnung im Bereich Erpfendorf markiert. Ferner ist ein Ausreißer im Bereich v. rd. 24,75 Euro/m² vorhanden – hierbei handelt es sich jedoch um ein vollständig möbliertes Apartment und die Betriebskosten (u.a. auch Internetzugang) sind im aufgerufenen Preis bereits inkludiert, weshalb dieses Angebot nicht unreflektiert übernommen werden darf.

¹⁴ Im Gegensatz zu „neuwertigen“ Wohnungen / Erstbezug.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Die Vergleichsobjekte verfügen im Regelfall über einen Balkon bzw. Terrasse oder Garten. Darüber hinaus ist in aller Regel bereits ein KFZ-Abstellplatz inkludiert.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² (bzw. Stück)	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat bzw. EURO/Stk./Monat		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Top 5 (Wohnung)	74,81 m ²	0,00	16,00	16,00
2	Top 6 (Wohnung)	88,45 m ²	0,00	18,00	18,00
3	Kellerraum Top 7	30,90 m ²	0,00	4,50	4,50
4	Stellplatz AP1	1 St.	0,00	100,00	100,00
5	Stellplatz AP2	1 St.	0,00	100,00	100,00

Da Nebenflächen wie Balkone und Abstellflächen marktüblich mit dem Hauptmietzins abgegolten werden, hat dahingehend im vorliegenden Fall kein gesonderter Ansatz zu erfolgen. Darüber hinaus wurde der Mietansatz für Top 6 entsprechend erhöht um einerseits der höherwertigeren Ausstattung (insb. Badezimmer mit Tageslicht sowie Badewanne und Dusche, großer repräsentativer Wohn-/Essbereich etc.) und andererseits dem vorhandenen Kellerraum Rechnung zu tragen (Top 5 verfügt indes nicht über ein mitparifiziertes Kellerabteil).

Positiv sind im gegenständlichen Fall die Lage im Dachgeschoss und die gehobene bis hochwertige Ausführung (u.a. Sichtdachstuhl, großflächige Fensterfronten, zwei Balkone, Badezimmer und WC getrennt), anzumerken. Darüber hinaus ist hinsichtlich der Stellplätze anzumerken, dass es sich faktisch um zwei PKW-Abstellplätze (Garagenstellplatz und vorgelagerter Außenbereich / Zufahrt) handelt. Negativ wirkt sich indes der fehlende Personenaufzug und die wenig exklusive Lage (Mitten im dicht bebauten Siedlungsgebiet, keine besondere exponierte Lage, keine „prominente“ Adresse, keine unmittelbare Nähe zu Kitzbühel etc.) aus.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandenen Balkonflächen sind ortsüblich mit dem Hauptmietzins für die Wohnung abgegolten und werden nicht separat betrachtet. Ein Aufmaß der einzelnen Flächen oder eine weitreichendere Verifizierung der Angaben erfolgte auftragsgemäß nicht.

4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den Mieter weiter verrechenbar sind.

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von 8,00 % der jährlichen Roherträge gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen absoluten Ansatz (hier: rd. 15,36 Euro/m² p.a. für Top 5, resp. 17,28 Euro/m² p.a. für Top 6 – leicht differenzierter Ansatz entsprechend der höherwertigeren Ausstattung!) bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen. Für Top 7 (vergleichsweise einfache Kellerfläche) ergibt sich ein Ansatz i.H.v. 4,32 Euro/m² p.a. Für die beiden Abstellplätze werden (marktübliche) Instandhaltungskosten von 96,00 Euro/St. p.a. angenommen.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 3,00 % der Jahresroherträge (für die beiden Wohnungen) gewählt. Für den Kellerraum Top 7 (5,00 %) und die beiden Stellplätze (jeweils 5,00 %) erfolgt ein dezidierter / leicht erhöhter Ansatz.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen **somit 11,00 % (Wohnungen) bzw. 13,00 % (Top 7 und Abstellplätze) des Jahresrohertrages** und bewegen sich im üblichen Rahmen für derartige Objekte.

4.4. Liegenschaftszinssatz

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

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

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

2,75 %

gewählt.

Für die separat parafizierten Einheiten Kellerraum Top 7 (+50 Basispunkte) und die beiden Abstellplätze (+75 Basispunkte) erfolgt ein leicht erhöhter Ansatz.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.¹⁵

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen	2,75 %
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,15 %
	2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,10 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,05 %
Summe/angepasster LSZ [%] – Wohnungen		3,05 %

Für die Stellplätze AP1 & AP2 und den Kellerraum Top 7 ergeben sich entsprechend leicht höhere Ansätze von 3,55 % (Top 7) bzw. 3,80 % (AP1&2).

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 75 Jahren zu Grunde. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der WEG-Konstellation auch die Garagenstellplätze das Schicksal der Gesamtanlage teilen.

¹⁵ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	75
Baujahr	Jahr der Fertigstellung (vgl. oben)	2007
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	57
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	57

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,05 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 57 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 26,87

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

Für den Kellerraum Top 7 (3,55 % // 57 J.) und die beiden Stellplätze AP1&AP2 (3,80 % // 57 J.) ergeben sich Vervielfältiger i.H.v. 24,31 (Top 7) bzw. 23,18 (Stellplätze).

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine diesbezüglichen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände vorliegend.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnungen (ohne Zubehör)

Ertragswert – Top 5	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	14.363,52
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.579,99
in v. H. der Jahresroherträge	11,00%
Reinertrag pro Jahr	12.783,53
Reinertrag des Bodens pro Jahr	2.647,36
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	10.136,17
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,05%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	57
Vervielfältiger [Zahl]	26,87
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	272.376,64
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	272.376,64
Bodenwert	86.798,77
Ertragswert gesamt	359.175,41

Ertragswert – Top 6	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	19.105,20
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.101,57
in v. H. der Jahresroherträge	11,00%
Reinertrag pro Jahr	17.003,63
Reinertrag des Bodens pro Jahr	3.334,99
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	13.668,64
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,05%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	57
Vervielfältiger [Zahl]	26,87
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	367.300,25
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	367.300,25
Bodenwert	109.343,91
Ertragswert gesamt	476.644,16

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Ertragswert – Top 7 (Kellerraum)	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.668,60
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	216,92
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	1.451,68
Reinertrag des Bodens pro Jahr	240,11
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	1.211,58
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,55%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	57
Vervielfältiger [Zahl]	24,31
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	29.456,22
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	29.456,22
Bodenwert	6.763,54
Ertragswert gesamt	36.219,76

Ertragswert – AP 1 (Stellplatz)	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.200,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	156,00
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	1.044,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	385,52
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	658,48
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,80%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	57
Vervielfältiger [Zahl]	23,18
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	15.260,57
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	15.260,57
Bodenwert	10.145,31
Ertragswert gesamt	25.405,88

Ertragswert – AP2 (Stellplatz)	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.200,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	156,00
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	1.044,00
Reinertrag des Bodens pro Jahr	385,52
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	658,48
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,80%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	57
Vervielfältiger [Zahl]	23,18
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	15.260,57
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	15.260,57
Bodenwert	10.145,31
Ertragswert gesamt	25.405,88

5. Ableitung der Sachwerte

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

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

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.1, Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten, Standardstufen 4 und 5 sowie zzgl. weiterer Zuschläge für die Wohnungen; für die Kellerflächen erfolgt ein reduzierter Ansatz i.H.v. 40 % der Wohngeschosse, und NHK 2010 Typ 14.1, Standardstufe 4 für die Garagen) 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.¹⁶)** 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,- Euro/m² BGF** für die Wohnungen, **1.040,- Euro/m² BGF (= 40 %) für die Kellerflächen** und **900,- Euro/m² BGF für die Garagenstellplätze**. Weiters wird für die beiden Wohnungen ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % (bezogen auf die Flächen der jeweiligen Wohnung) veranschlagt

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

Die Außenanlagen (großflächig asphaltierte Zufahrtsbereiche, Vordach & Natursteinbelag im Zugangsbereich etc.) und besonderen Bauteile (Balkone sowie Abstellräume am Balkon) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 5,0 % (Außenanlagen) bzw. 3,5 % (besondere Bauteile)¹⁷ der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **auch im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹⁸**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 4.000,- Euro (gehobene Ausstattungsqualität) bis 4.500,- Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

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

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

¹⁶ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

¹⁷ Ansatz besonderer Bauteile ausschließlich bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungen!

¹⁸ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2024 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2024.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnungen (ohne Zubehör)

Sachwert – Top 5	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	100,98
Herstellungskosten	262.548,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	52.509,60
Außenanlagen	9.189,18
Zuschlag für besondere Bauteile	13.127,40
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	337.374,18
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-80.969,80
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	256.404,38
Bodenwert	86.798,77
Sachwert gesamt	343.203,15
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Sachwert – Top 6	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	156,57
Herstellungskosten	349.362,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	69.872,40
Außenanlagen	12.227,67
Zuschlag für besondere Bauteile	17.468,10
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	448.930,17
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-107.743,24
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	341.186,93
Bodenwert	109.343,91
Sachwert gesamt	450.530,84
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Sachwert – Top 7 (Kellerraum)	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	37,00
Herstellungskosten	38.480,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	7.696,00
Außenanlagen	0,00
Zuschlag für besondere Bauteile	1.346,80
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	47.522,80
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-11.405,47
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	36.117,33
Bodenwert	6.763,54
Sachwert gesamt	42.880,87

Sachwert – AP1 (Stellplatz)	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig)	18,00
Herstellungskosten	16.200,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	3.240,00
Außenanlagen	0,00
Zuschlag für besondere Bauteile	567,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	20.007,00
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-4.801,68
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	15.205,32
Bodenwert	10.145,31
Sachwert gesamt	25.350,63

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Sachwert – AP2 (Stellplatz)	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig)	18,00
Herstellungskosten	16.200,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	3.240,00
Außenanlagen	0,00
Zuschlag für besondere Bauteile	567,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	20.007,00
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-4.801,68
Abschläge / Zuschläge	0,00
Gebäudesachwert	15.205,32
Bodenwert	10.145,31
Sachwert gesamt	25.350,63

Die Ergebnisse der Sachwertberechnung liegen somit jeweils geringfügig unter den Ergebnissen der Ertragswertberechnung. Lediglich der ermittelte Sachwert des separat parifizierten Kellerraumes Top 7 liegt über den Ergebnissen der diesbezüglichen Ertragswertberechnung. Dies ist auf die derzeitige Marktdynamik (hohe Baukosten) bei gleichzeitig nur eingeschränkter Vermietbarkeit (und somit geringeren zu erwartenden Mieterlösen) zurückzuführen und erscheint somit als plausibel.

6. Ableitung des Verkehrswertes

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-) begründeten Mischung aus mehreren Verfahren abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Vergleichsüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁹

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

Top 5: **359.000,- Euro**,

Top 6: **477.000,- Euro**,

Top 7: **36.000,- Euro**,

AP1: **25.000,- Euro**,

AP2: **25.000,- Euro**,

¹⁹ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

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

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

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

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Erheblicher Zubau an Wohnungen im bewertungsgegenständlichen Teilmarkt, d.h. erhöhtes Angebot an Wohnungen auf dem Markt – allein im bewertungsgegenständlichen Objekt werden aktuell vier Wohnungen zum Kauf angeboten (inkl. der beiden bewertungsgegenständlichen!),

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

i.H.v. 5,0 %

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

- Wohnung Top 5: 17.950, - Euro,
- Wohnung Top 6: 23.5850, - Euro,
- Kellerraum Top 7: 1.800, - Euro,
- Garagenstellplatz AP 1: 1.250, - Euro,
- Garagenstellplatz AP 2: 1.250, - Euro,

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 5** in A-6382 Kirchdorf, Litzlfeldner Str. wird zum Wertermittlungstichtag: 30.06.2025 mit (gerundet)

341.000, -- Euro

(in Worten: dreihunderteinundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 5** wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit (Zeitwert; gerundet)

10.500, -- Euro

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 6** in A-6382 Kirchdorf, Litzlfeldner Str. wird zum Wertermittlungstichtag: 30.06.2025 mit (gerundet)

453.000, -- Euro

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 6 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit (Zeitwert; gerundet)

25.200, -- Euro

(in Worten: fünfundzwanzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Kellerraum Top 7** in A-6382 Kirchdorf, Litzlfeldner Str. wird zum Wertermittlungstichtag: 30.06.2025 mit (gerundet)

34.200, -- Euro

(in Worten: vierunddreißigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Garagenstellplatz AP1** in A-6382 Kirchdorf, Litzlfeldner Str. wird zum Wertermittlungstichtag: 30.06.2025 mit (gerundet)

23.800, -- Euro

(in Worten: dreiundzwanzigtausendachthundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Garagenstellplatz AP2** in A-6382 Kirchdorf, Litzlfeldner Str. wird zum Wertermittlungstichtag: 30.06.2025 mit (gerundet)

23.800, -- Euro

(in Worten: dreiundzwanzigtausendachthundert Euro)

geschätzt.

***Hinweis:** Sowohl im Bereich der Top 7 als auch im Bereich der beiden Abstellplätze AP1 & AP2 konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden.*

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Der ermittelte Verkehrswert (exkl. Garagenstellplatz) entspricht einem Wert von rd. 4.560 (Top 5) bzw. 5.120 (Top 6) Euro/m² Nutzfläche (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonflächen) und kann als marktüblich erachtet werden.

Gemäß Erhebungen der Vergleichstransaktionen wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2025 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2023-2025) mehrere Eigentumswohnungen im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen in einer Preisspanne von rd. 2.700 bis knapp 7.400,- Euro/m² Nutzfläche. Der Großteil der Transaktionspreise notiert zwischen ca. 4.500 Euro/m² und 5.400 Euro/m² Nutzfläche. Nahezu alle Vergleichstransaktionen verfügen über Balkon- und/oder Terrassenflächen, einen Stellplatz und einen Kellerraum. Garagenstellplätze wurden im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nur selten separat gehandelt. Meist werden Stellplätze gemeinsam mit einer Wohnimmobilie transaktioniert, weshalb auch der Transaktionspreis entsprechend der Ausstattungsqualität, Lage etc. der Wohnung teils stark schwankt. Obwohl Stellplätze per se kein ausgeprägte Sensitivität ggü. Ausstattungskriterien etc. aufweisen ist somit dennoch eine deutliche Differenzierung nach Lage und Ausstattung (insb. der korrespondierenden Wohnung) zu beobachten. Konkret konnten mehrere Transaktionen mit Preisen von 10.000 Euro, 12.000,- Euro, 15.000 Euro und 36.000 Euro beobachtet werden.

Aktuelle Angebotspreise: Den einschlägigen Portalen ist aktuell eine Preisspanne – je nach Ausstattung / Erhaltungszustand der Wohnungen – von insgesamt rd. 4.100,-- bis über 12.000,-- Euro/m² Wohnnutzfläche für Wohnungen im Gemeindegebiet Kirchdorf und Umgebung zu entnehmen. Innerhalb der großen Spanne an Angebotspreise kann eine deutliche Differenzierung zwischen Bestandswohnungen und Neubauobjekten und/oder Projektierungen (insb. im nahegelegenen Baugebiet Wintersteller Einfang) festgestellt werden. Während Neubauwohnungen nicht unter 7.500 Euro/m² Nutzfläche angeboten werden und sich das Preisband generell zwischen 7.500 und über 12.000 Euro/m² Wohnnutzfläche bewegt (vereinzelt sind auch Ausreißer bis über 16.000 Euro/m² Wnfl. vorhanden), werden Bestandswohnungen mit einer Spanne von rd. 4.100 bis knapp 7.000 Euro/m² Wohnnutzfläche deutlich günstiger angeboten. Generell fällt ein für die Gemeinde Kirchdorf sehr großes Angebot auf - d.h. es besteht weiterhin ein Käufermarkt mit einer guten Verhandlungsposition für potenzielle Erwerber! Im betrachtungsgegenständlichen Objekt selbst werden - neben den beiden bewertungsgegenständlichen Einheiten – zwei weitere Einheiten zum Verkauf angeboten. Die Angebotspreise notieren hier bei rd. 5.500,-- bzw. 5.900,-- Euro/m² Wohnnutzfläche (jeweils inkl. Stellplatz und Kellerabteil).

Gem. WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 notiert der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen (im Gegensatz zu Erstbezug) im (gesamten) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 3.276 (normale) und 5.170 Euro/m² (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert wird die Spanne mit 3.478 bis 6.259 Euro/m² angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen.

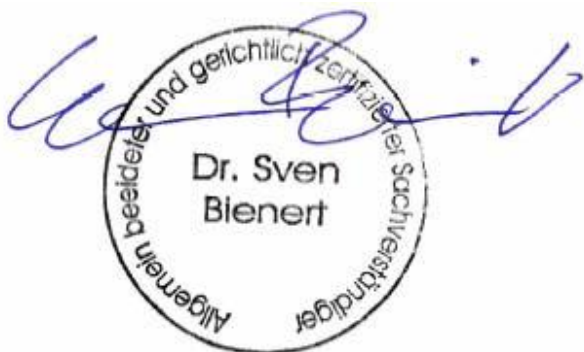
Die hier ermittelten Werte (4.560 resp. 5.120 Euro/m²) können somit anhand real erfolgter Transaktionen und vorliegender Marktdaten plausibilisiert werden.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 30.07.2025



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

Lage im Raum

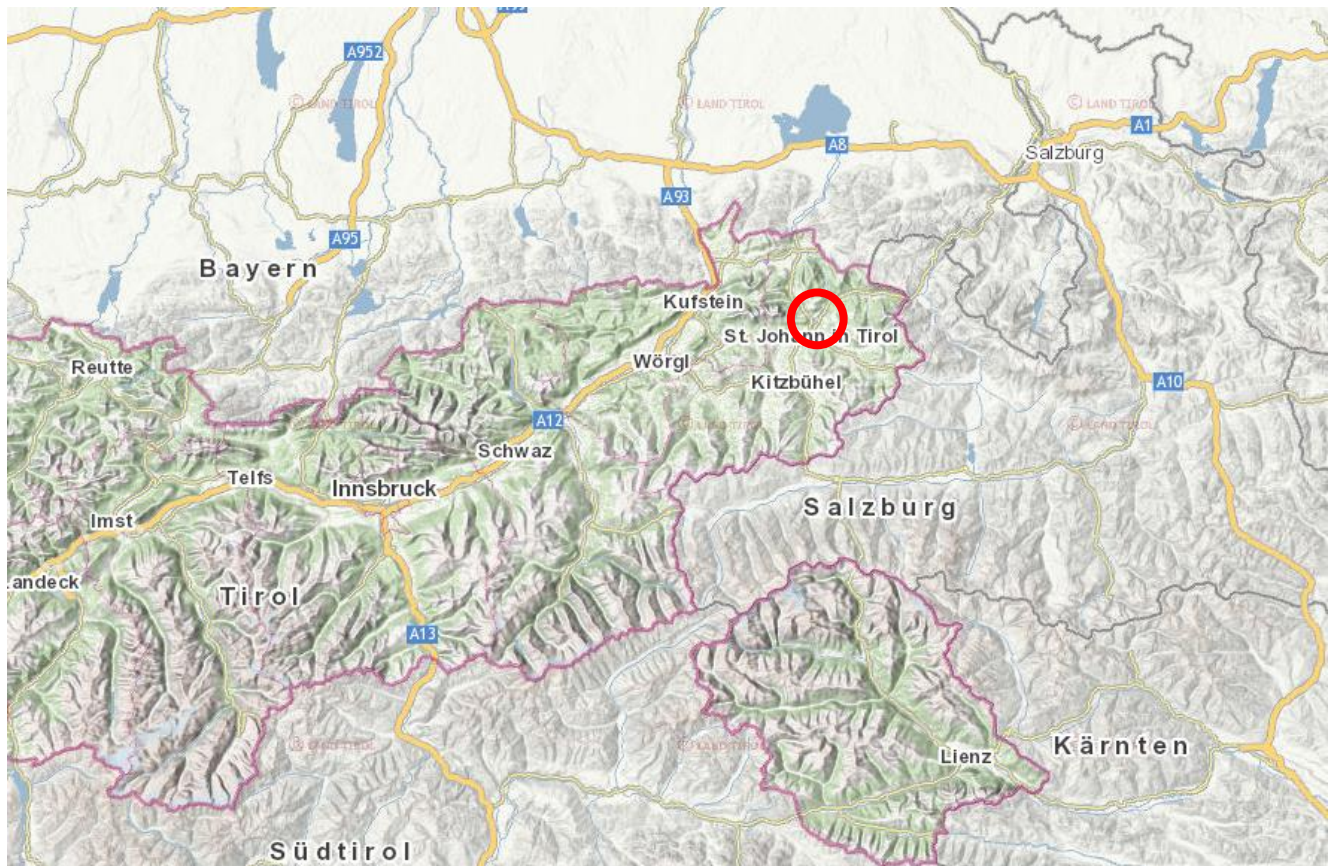


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 09.07.2025)

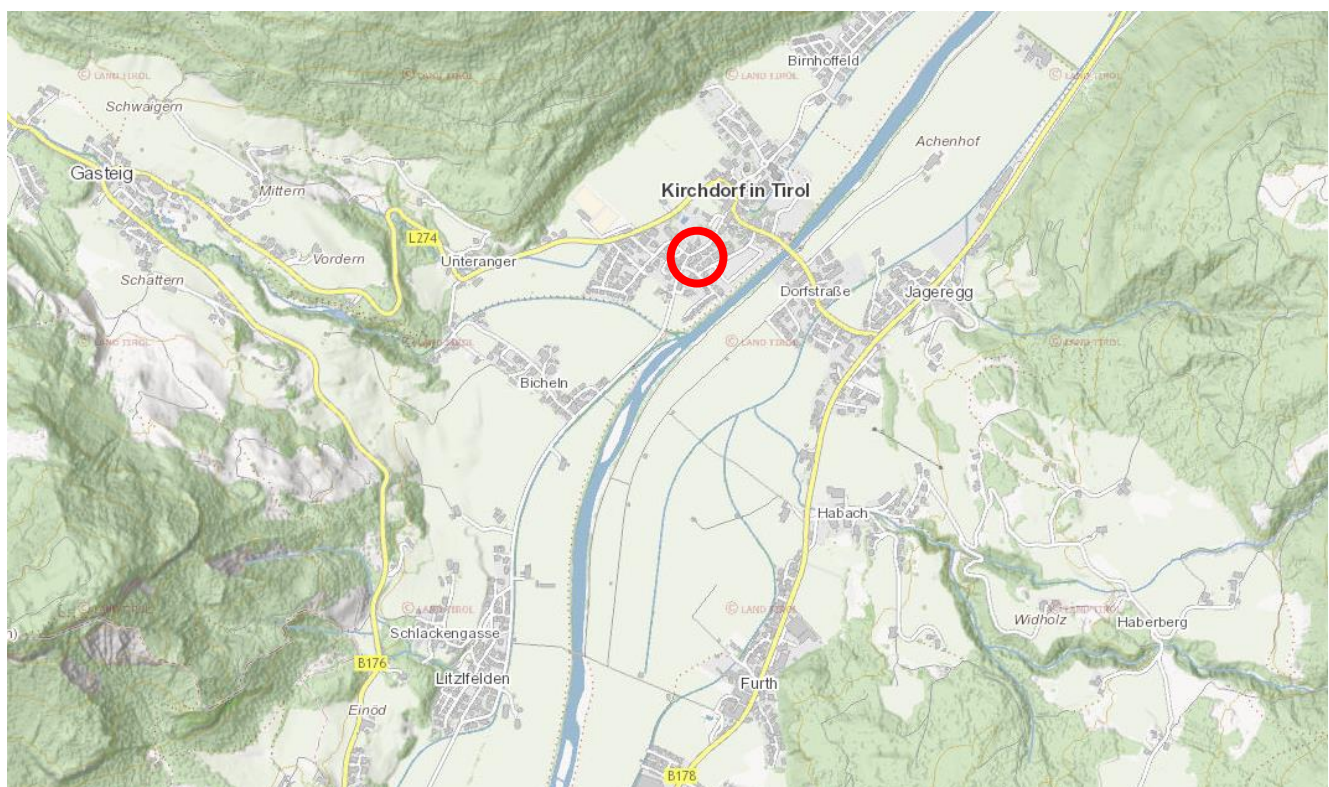


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 09.07.2025)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

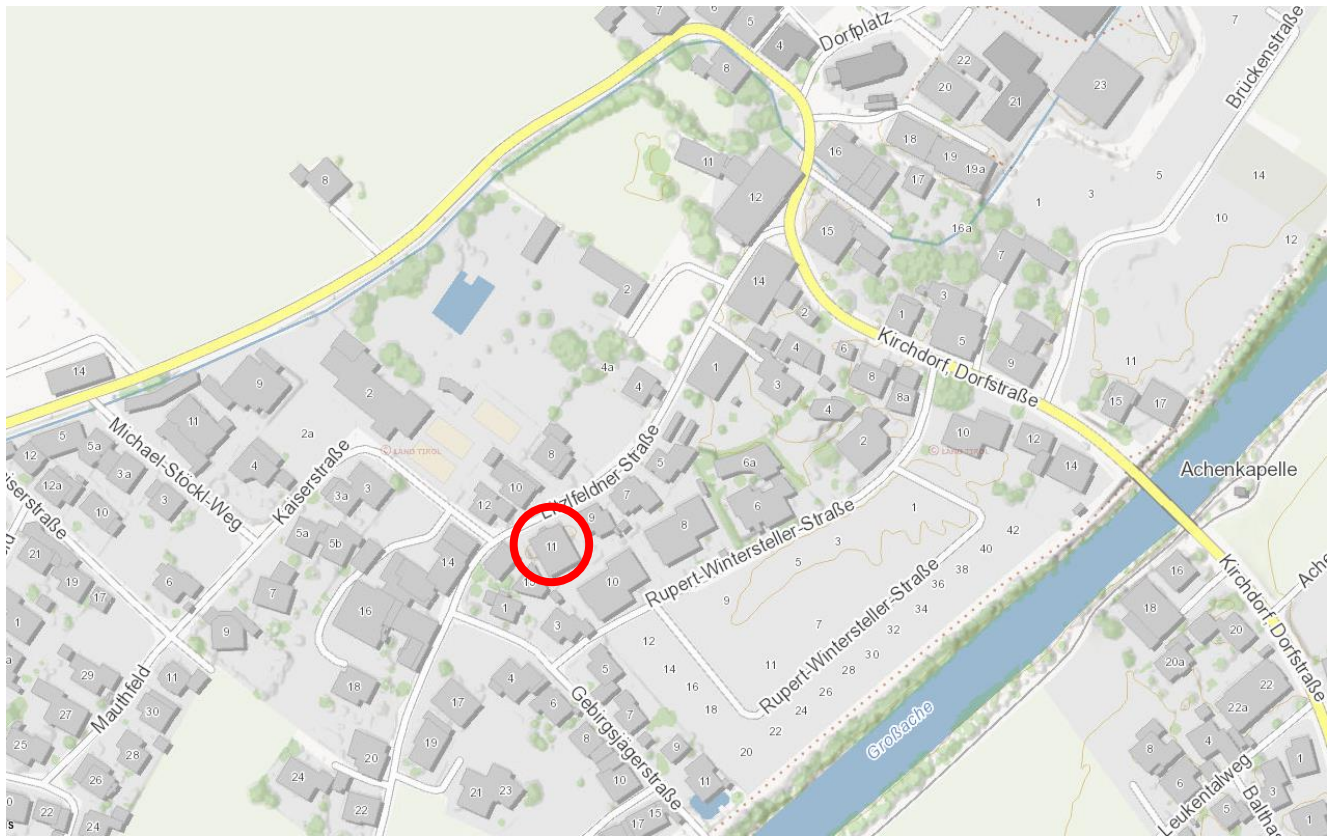


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 09.07.2025)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 09.07.2025)

Grundbuchauszug – Eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82106 Kirchdorf
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 8

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Kilger ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1812/2025

MEIERHÄUSL

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
66/3	GST-Fläche	784	
	Bauf.(10)	222	
	Gärten(10)	562	Litzlfeldner Straße 11

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 2894/2006 Verwalter der Liegenschaft Hausverwaltung Jöchel KEG

***** B *****

7 ANTEIL: 77/627

Johann Kilger

GEB: 1963-05-04 ADR: Dr. Max-Straße 55b, 82031 Grünwald, Deutschland

b 684/2007 IM RANG 2243/2006 Kaufvertrag 2006-12-06 Eigentumsrecht

c 2894/2006 6062/2006 Wohnungseigentum an top 5

d gelöscht

8 ANTEIL: 6/627

Johann Kilger

GEB: 1963-05-04 ADR: Dr. Max-Straße 55b, 82031 Grünwald, Deutschland

b 684/2007 IM RANG 2243/2006 Kaufvertrag 2006-12-06 Eigentumsrecht

c 2894/2006 Wohnungseigentum an top 7

e gelöscht

9 ANTEIL: 9/627

Johann Kilger

GEB: 1963-05-04 ADR: Dr. Max-Straße 55b, 82031 Grünwald, Deutschland

c 2894/2006 Wohnungseigentum an AP 1

e 2444/2014 Aufsandungsurkunde 2014-04-08 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 97/627

Johann Kilger

GEB: 1963-05-04 ADR: Dr. Max-Straße 55b, 82031 Grünwald, Deutschland

a 2894/2006 IM RANG 2243/2006 Kaufvertrag 2006-05-04 Eigentumsrecht

b 2894/2006 Wohnungseigentum an top 6

c gelöscht

17 ANTEIL: 9/627

Johann Kilger

GEB: 1963-05-04 ADR: Dr. Max-Straße 55b, 82031 Grünwald, Deutschland

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

```
a 2894/2006 IM RANG 2243/2006 Kaufvertrag 2006-05-04 Eigentumsrecht
b 2894/2006 Wohnungseigentum an AP 2
c gelöscht
***** C *****
11 auf Anteil B-LNR 7 8 9 16 17
  a 5326/2015 (Entscheidendes Gericht BG Deutschlandsberg -
    4484/2015) Pfandurkunde 2015-08-26
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
    für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695 i)
  d 5490/2023 Klage (6Cg 123/23h)
  e 729/2025 SIEHE C-LNR 24
20 auf Anteil B-LNR 7 8 9 16 17
  a 5592/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 833/23i)
24 auf Anteil B-LNR 7 8 9 16 17
  a 729/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 820.423,52 samt 1,388 % Z
    pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung seit
    2024-09-11 sowie 1,25 % VZ pro Vierteljahr bei
    vierteljährlicher Kapitalisierung seit 2024-09-11, Kosten
    EUR 16.479,68 samt 4 % Z seit 2024-07-08, EUR 4.210,12 für
    Sparkasse der Stadt Kitzbühel, FN 37695i (3E 633/25v)
    IM RANG C-LNR 11
25 auf Anteil B-LNR 7 8 9 16 17
  a 1047/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 32.292,45 samt 10,903 % Z
    seit 2025-01-14, Kosten EUR 1.468,43 für
    Bezirksgericht Innere Stadt Wien (3E 842/25d BG Kitzbühel,
    68E 879/25m BG Innere Stadt Wien)
26 auf Anteil B-LNR 7 8 9 16 17
  a 1047/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 32.292,45 samt 10,903 % Z
    seit 2025-01-14, Kosten EUR 1.468,43 für
    Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286283f
    (3E 842/25d BG Kitzbühel, 68E 879/25m BG Innere Stadt Wien)

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

*****
```

Grundbuch

10.07.2025 13:38:33

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

Katastralmappenauszug

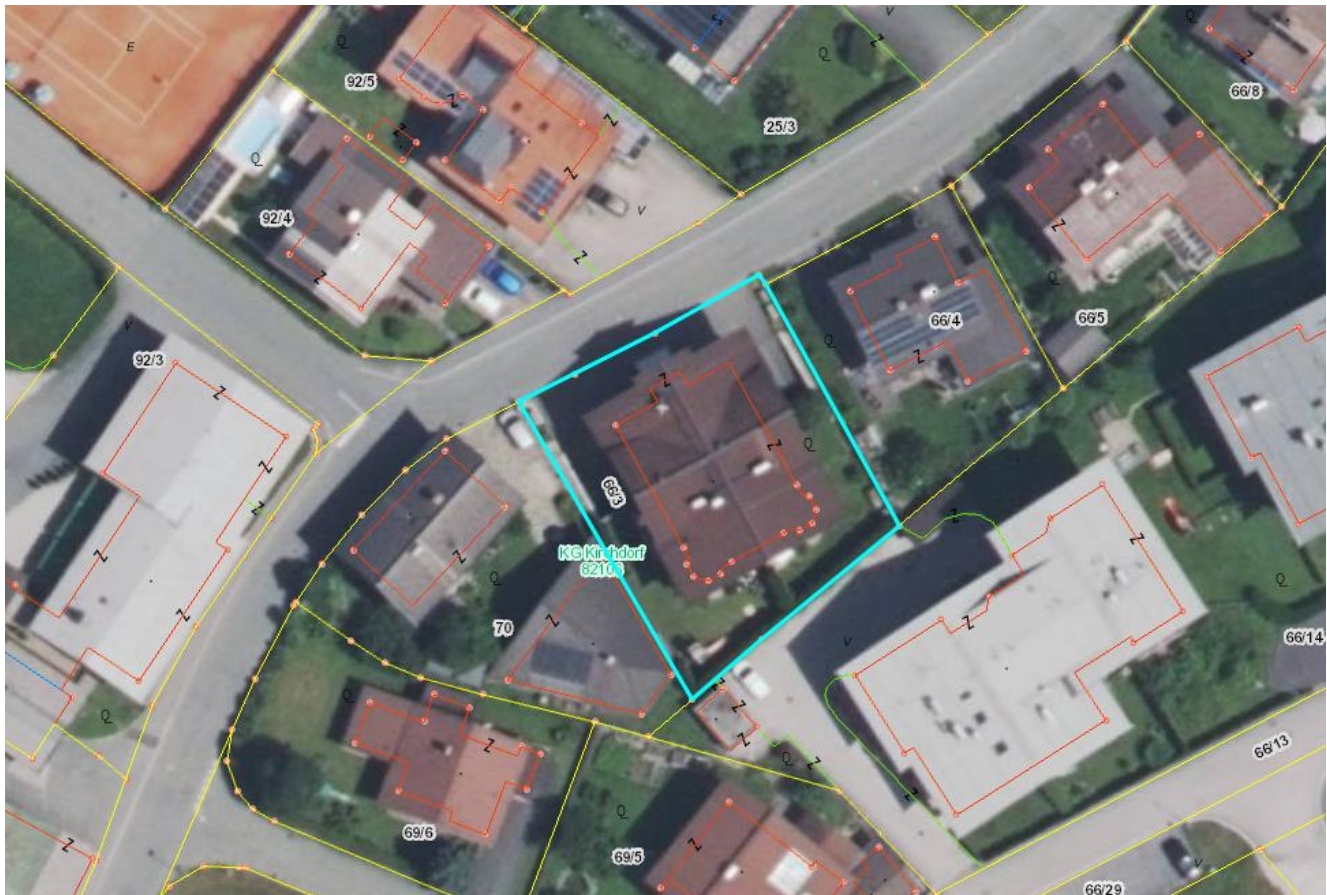
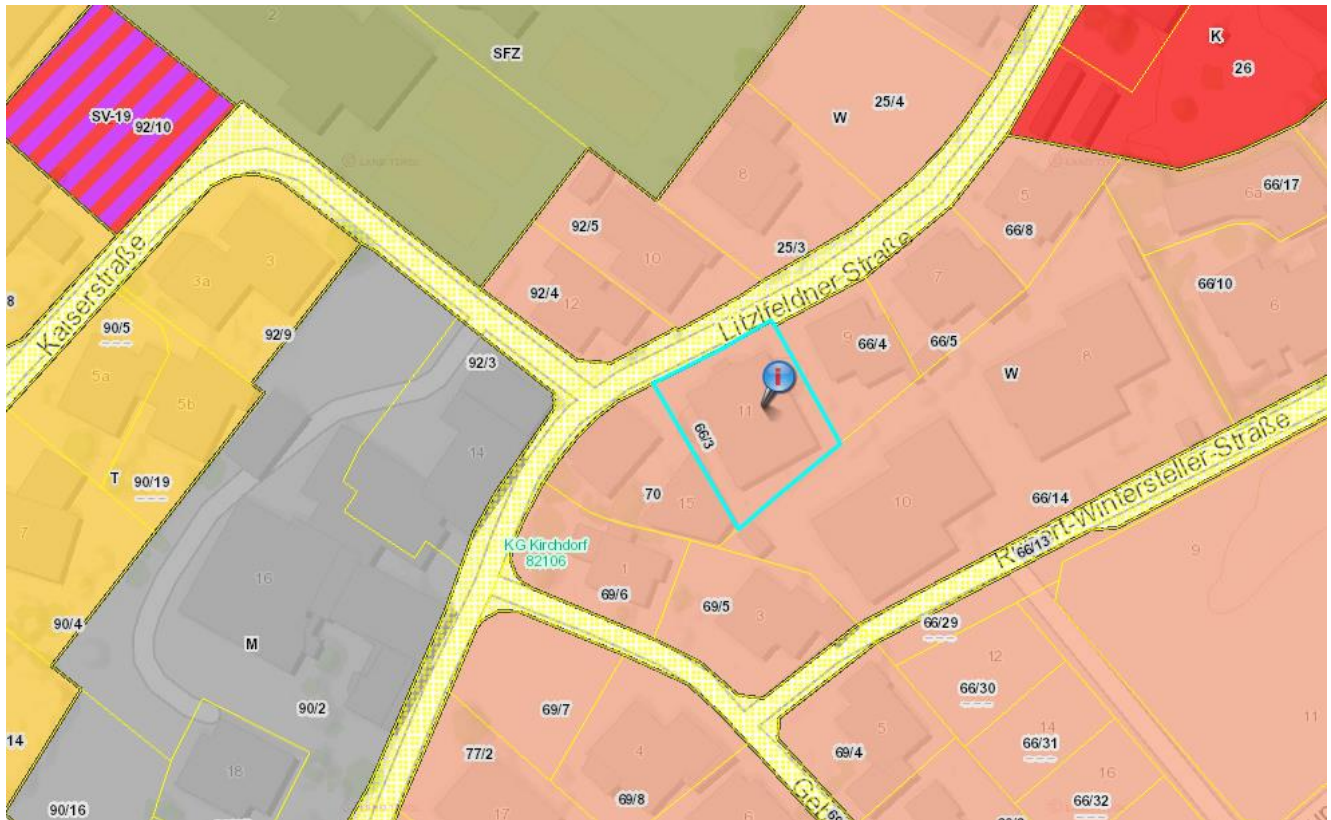


Abbildung 7: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 09.07.2025)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung Einzelabfrage Kirchdorf in Tirol

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Kirchdorf in Tirol (70410) - W

Widmungsdatum: 01.02.2025

Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Abbildung 8: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 09.07.2025)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Gefahrenzonendarstellung

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

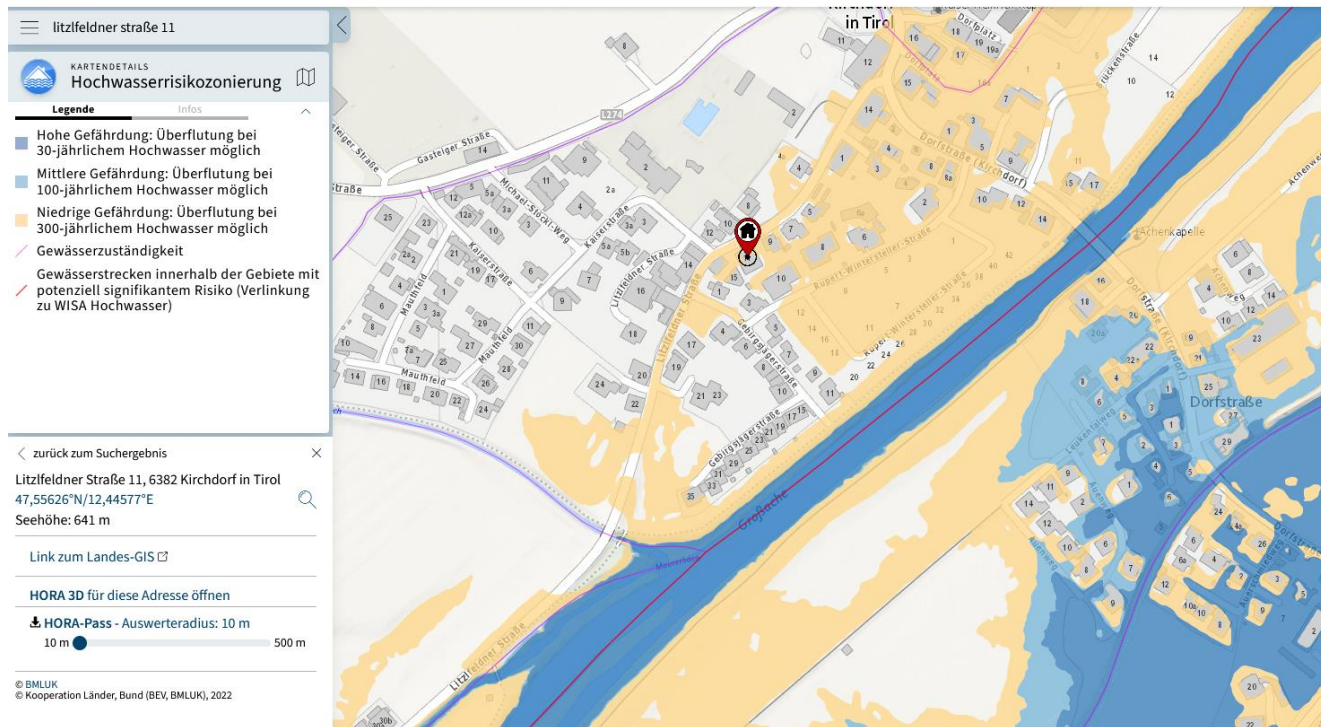


Abbildung 9: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 09.07.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

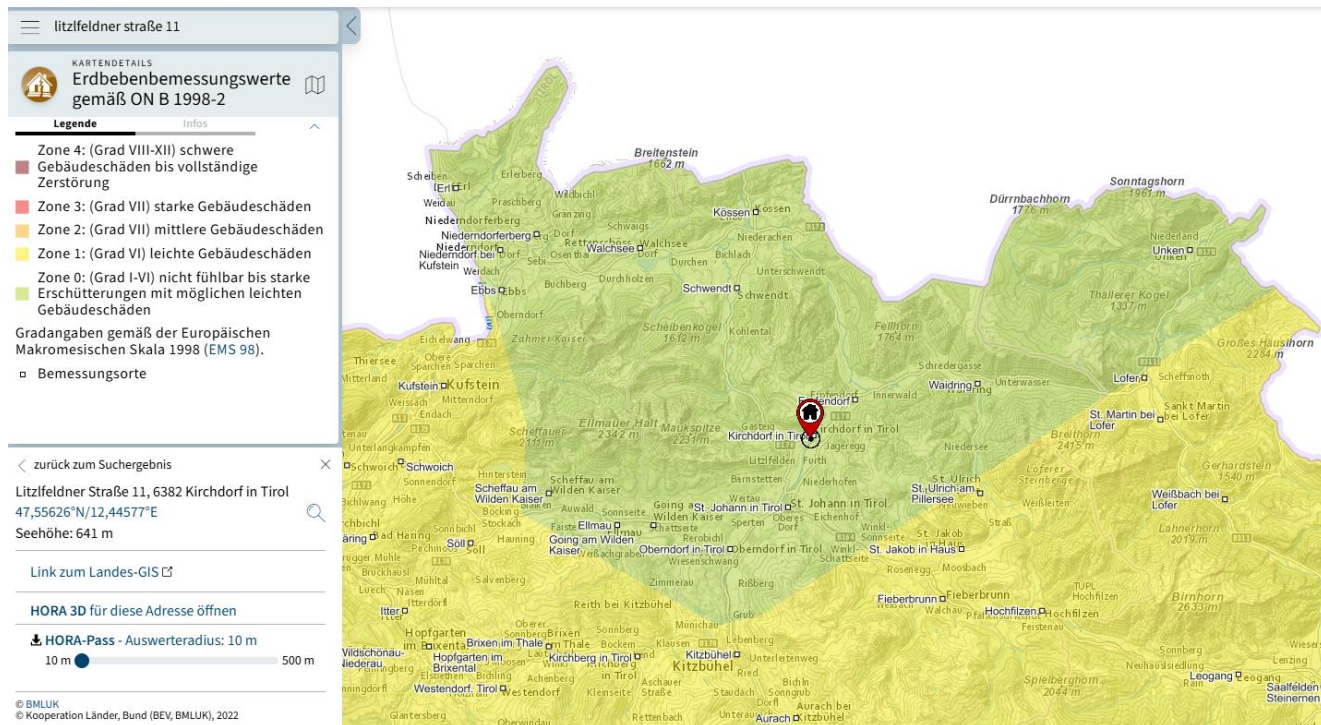


Abbildung 10: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 09.07.2025)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

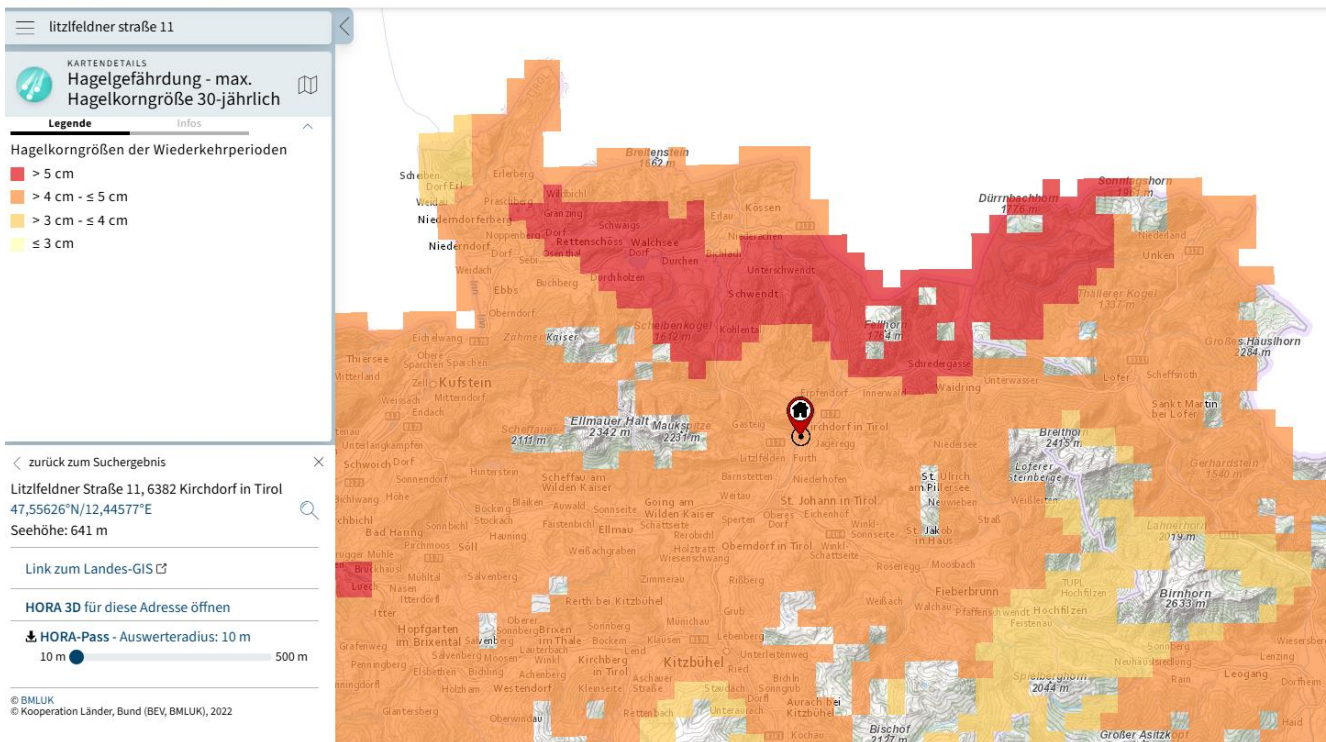


Abbildung 11: Hagelrisiko (eHORA, v. 09.07.2025)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

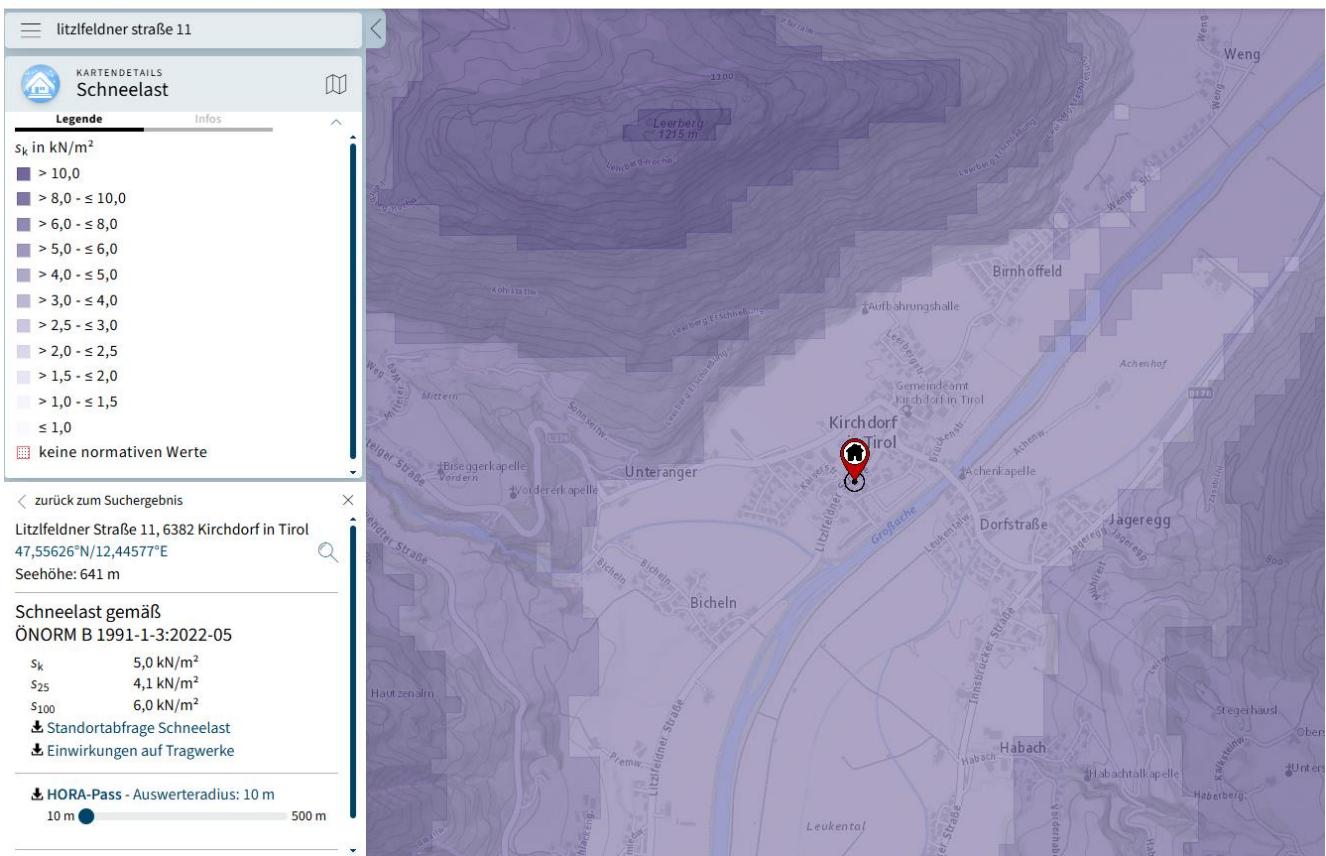


Abbildung 12: Schneelast (eHORA, v. 09.07.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

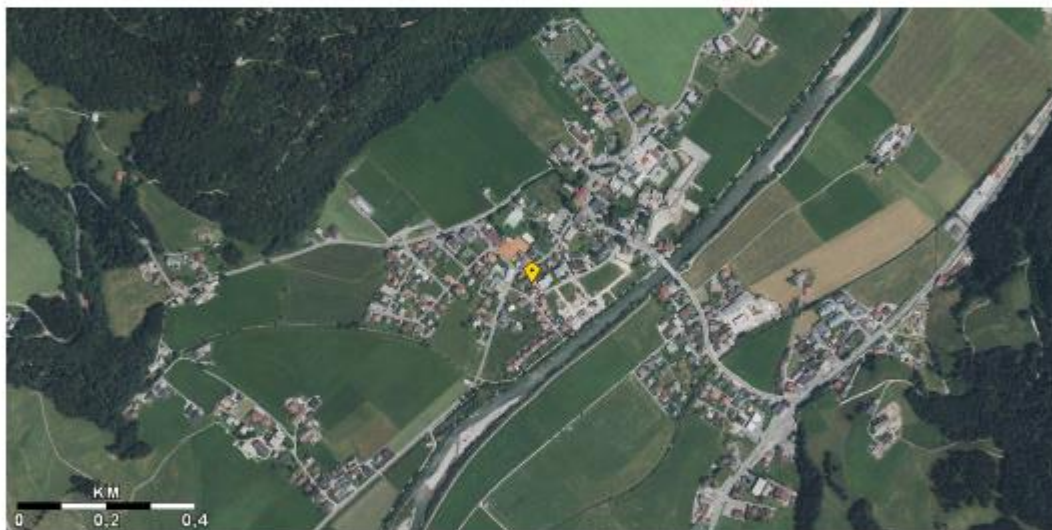
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Litzfeldner Straße 11, 6382 Kirchdorf in Tirol
Seehöhe: 641 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,55626° N | 12,44577° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser	<div><div></div><div></div><div></div></div>	niedrig
Oberflächenabfluss	<div><div></div><div></div><div></div></div>	hoch
Lawinen	<div><div></div><div></div><div></div></div>	keine Daten
Erdbeben	<div><div></div><div></div><div></div></div>	niedrig
Rutschungen	<div><div></div><div></div><div></div></div>	keine Daten
Windspitzen	<div><div></div><div></div><div></div></div>	mittel
Blitzdichte	<div><div></div><div></div><div></div></div>	mittel
Hagel	<div><div></div><div></div><div></div></div>	hoch
Schneelast	<div><div></div><div></div><div></div></div>	mittel

Abbildung 13: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 09.07.2025)

Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

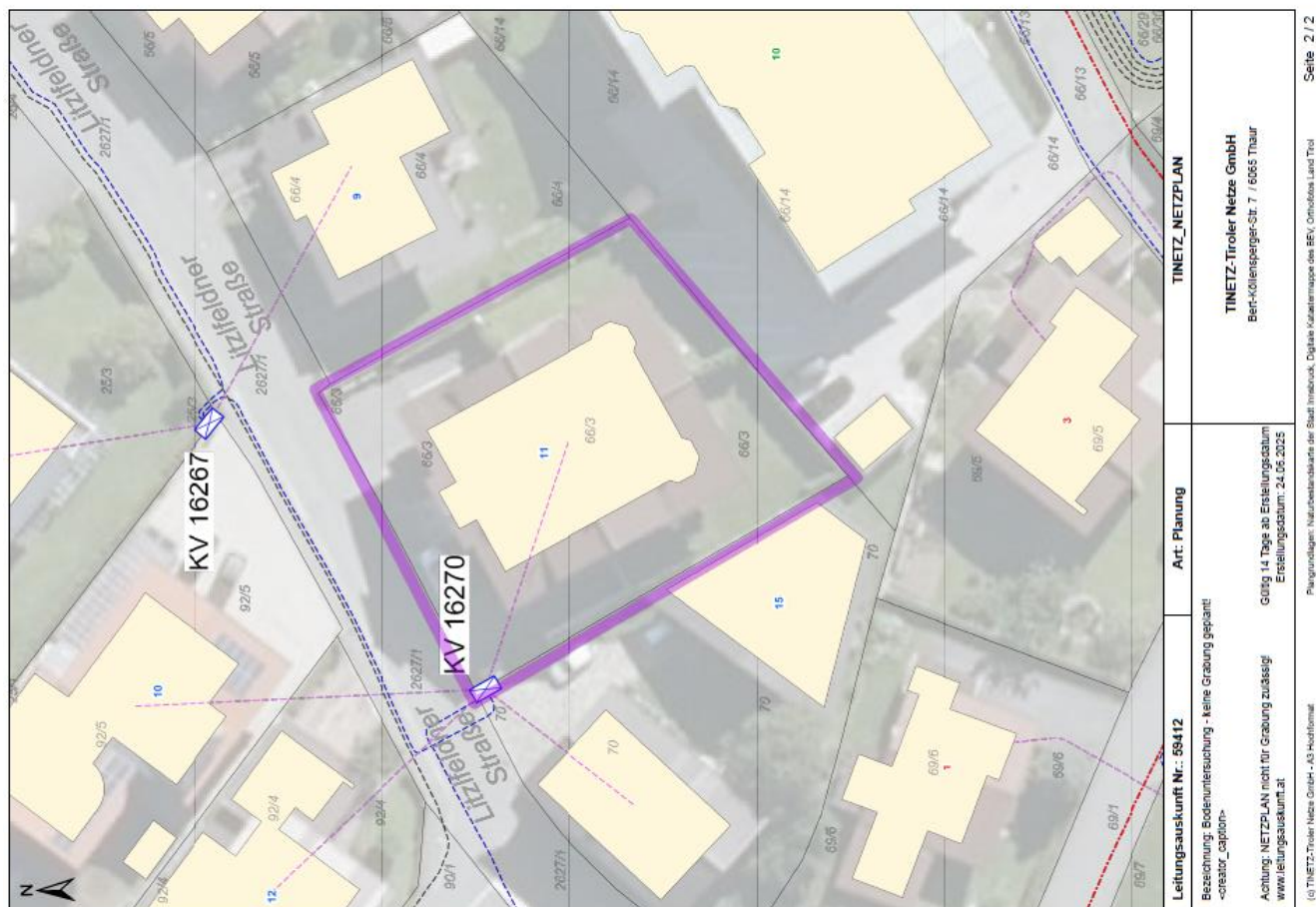
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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

HORA-Pass 47,55626° N; 12,44577° O; Datum: 09.07.2025

Seite 2 / 2

Abbildung 14: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 09.07.2025)

Leitungsauskunft

**TINETZ – Netzplan****(Erd-) Kabel**

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Reservekabel
- Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK)

Freileitung

- Hochspannung (> 1000 V)
- Niederspannung (< 1000 V)
- Leitung Fremd

Allgemein

- Kraftwerk, Umspannwerk
- Trafostation
- ◇ Freileitungsmast
- Dachständer
- ⊠ Kabelverteiler

TINETZ – Lageplan**(Kabel-) Trasse**

- gemessen bei offenem Graben
Lagegenauigkeit: ± 0,5 m
- gemessen bei geschlossenem Graben
Lagegenauigkeit: ± 1,5 m
- konstruiert bzw. geortet
Lagegenauigkeit: Aufgrund der Erhebungsmethode ist mit entsprechenden Lageabweichungen zu rechnen
- Lage unbekannt
- Trasse Fremd (Lage unbekannt)

Verrohrung

- Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch
- LWL-Schlauch (nicht lagerichtig!)

Messpunkte

- ⊗ Freileitungsmast
- ⊠ Kabelverteiler
- ◇ Kabelmerkstein
- ◇ KG Gewässerquerung
- ⊠ Kanaldeckel/Gully
- HY Hydrant
- TW Wasserschieber
- ⊠ Gasschieber

Elemente zur Orientierung

- Gebäude
- Mauer, Einfriedung
- Randstein
- Asphalttrand, Wegrand
- + Zaun

Stand: September 2023

Abbildung 15: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 24.06.2025)

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

Grundrisse gem. Nutzwertgutachten²⁰

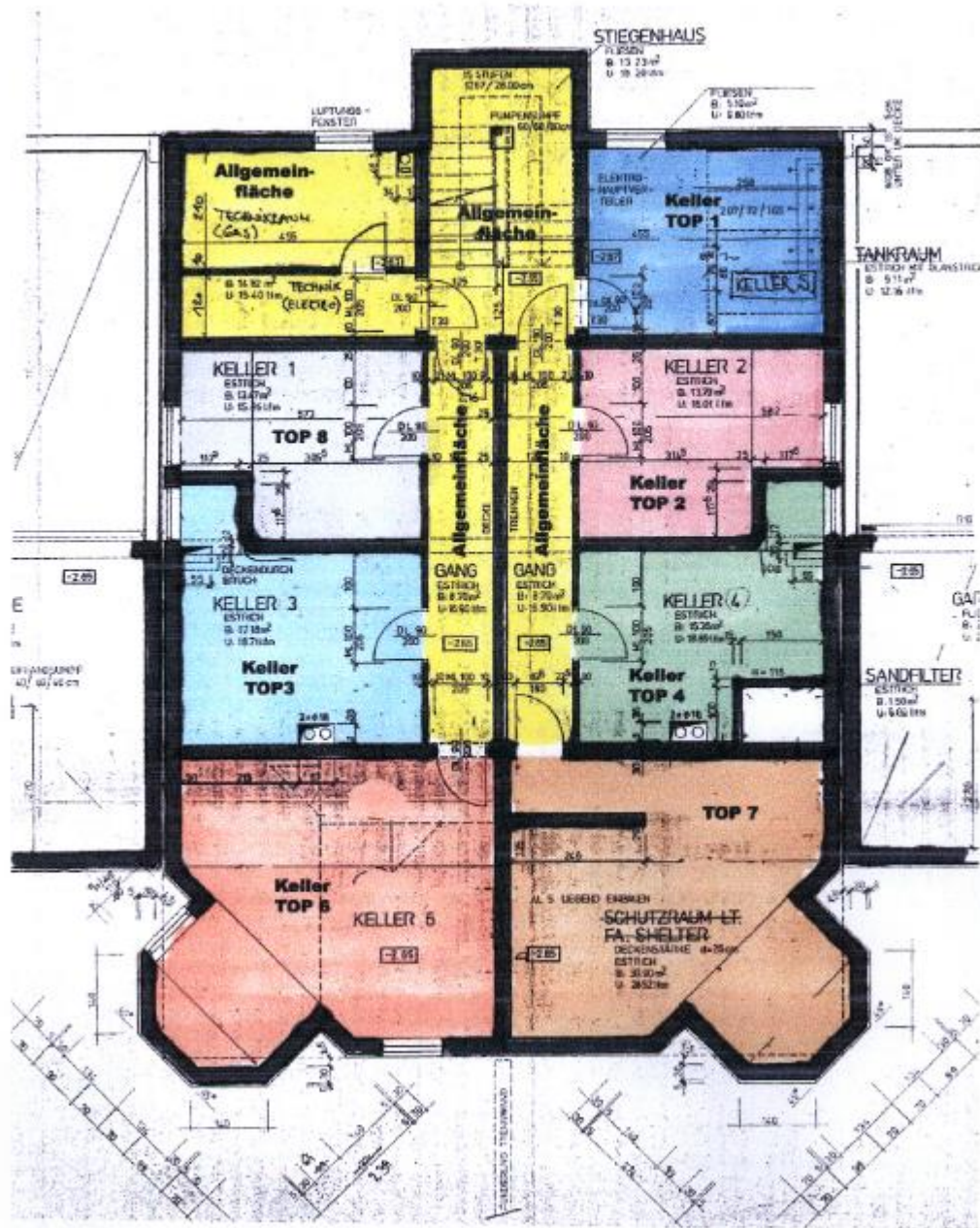


Abbildung 17: Grundriss Keller (TZ 6062/2006; Ergänzungsgutachten des SV Embacher, v. 13.11.2006)

²⁰ Hinweis: Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht dem baurechtlich genehmigten Letztstand (vgl. Diskussion im Gutachten / oben).

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

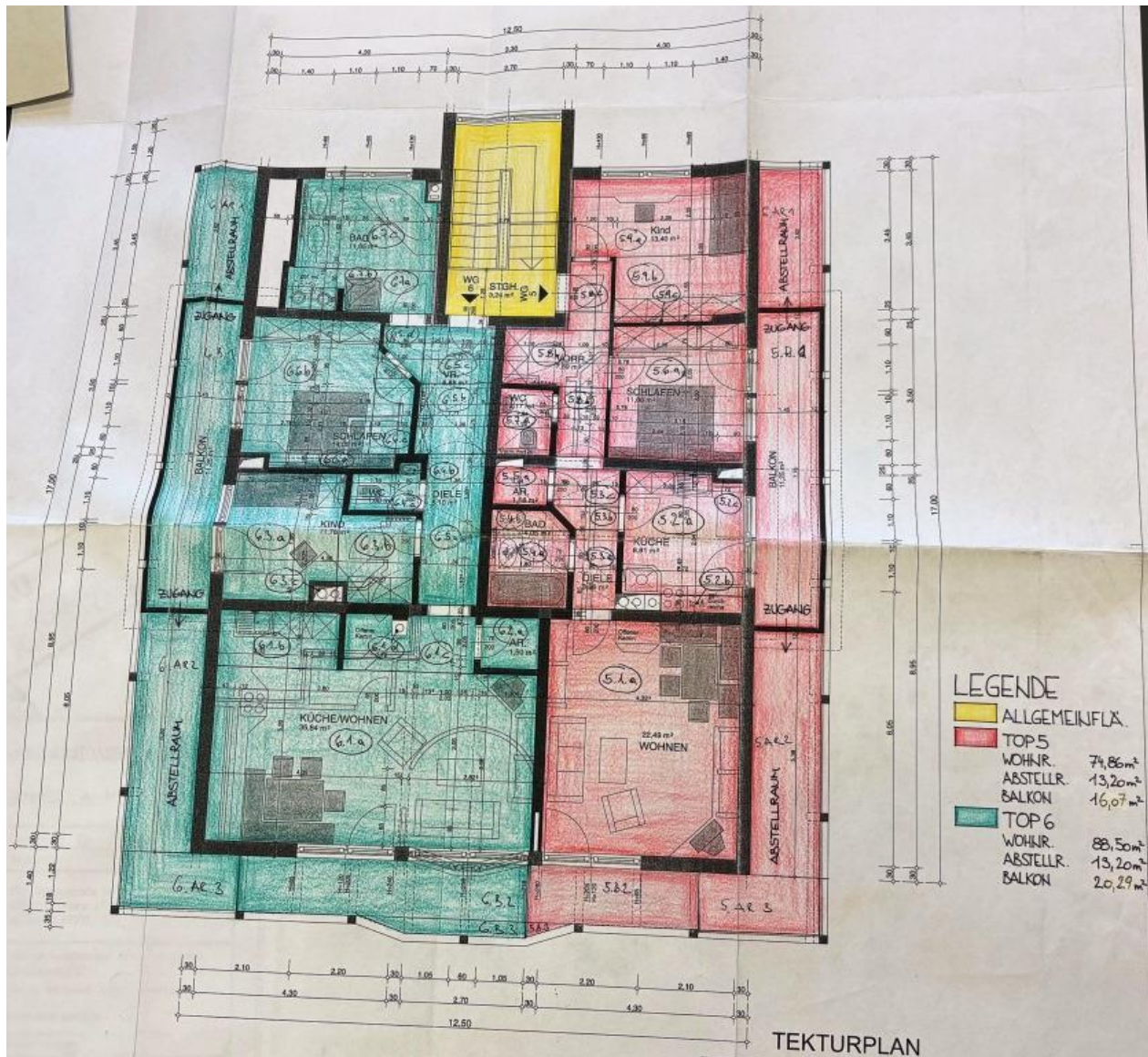


Abbildung 18: Grundriss Dachgeschoss (TZ 2894/2006, Nutzwert-GA des SV Embacher, v. 29.09.2005)

Grundrisse - Bauakte²¹

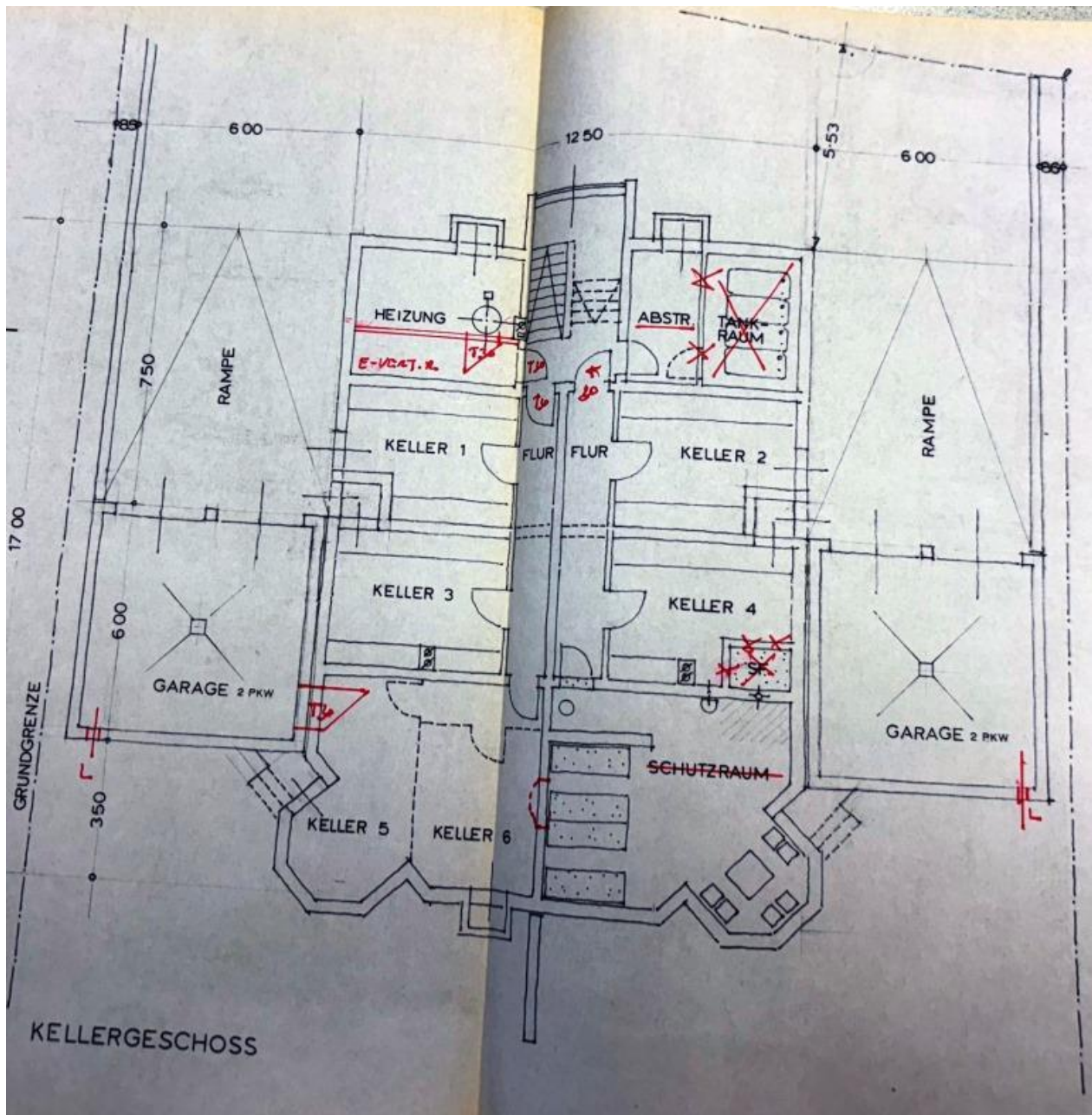


Abbildung 19: Grundriss Kellergeschoss

²¹ Quelle: Baurechtlich genehmigte Einreich-/Tekturpläne; Kellergeschoss: Einreichplan v. 01/1992, ergänzt in 04/1992; Dachgeschoss: Tekturplan v. 10/2004.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

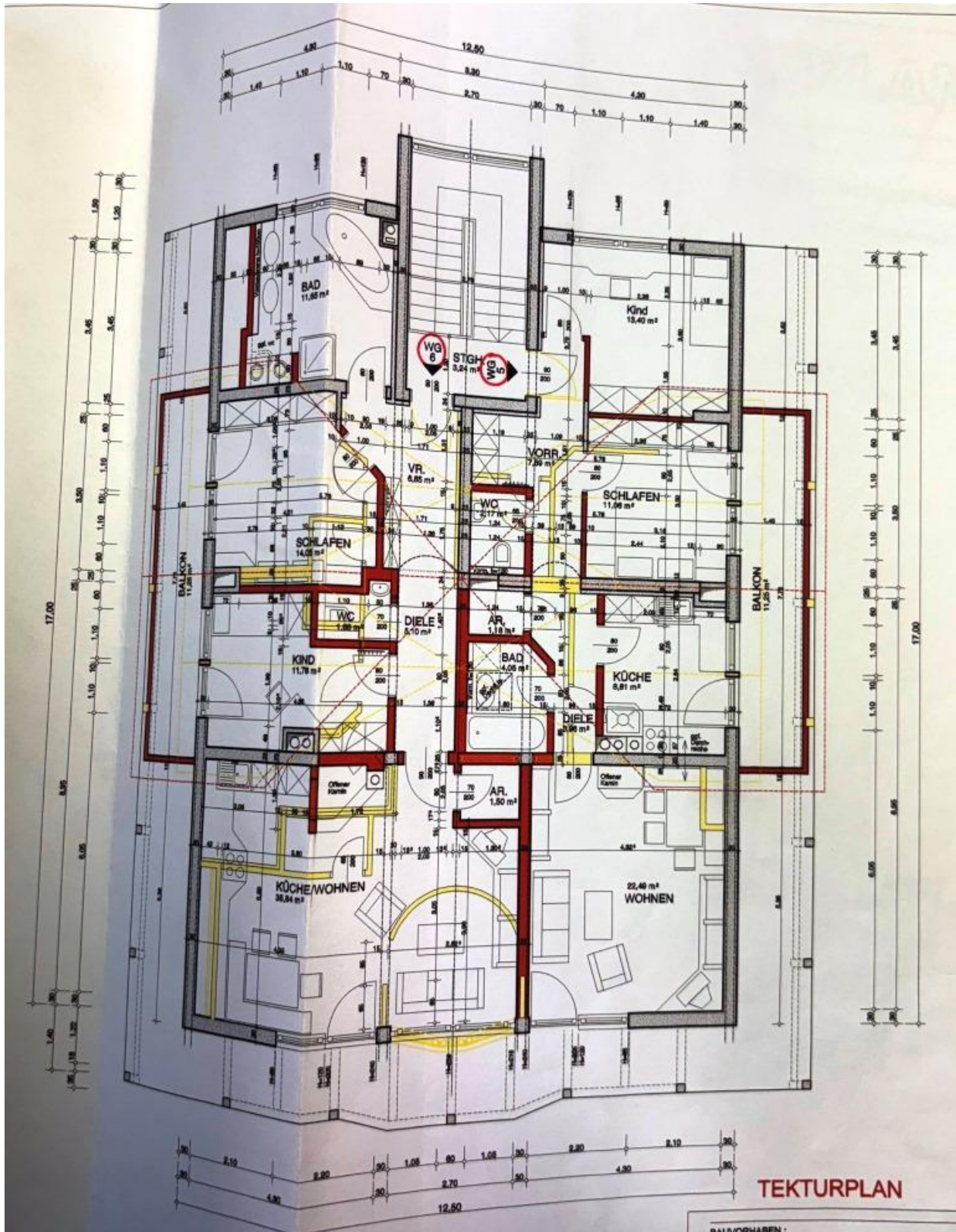


Abbildung 20: Grundriss Dachgeschoss

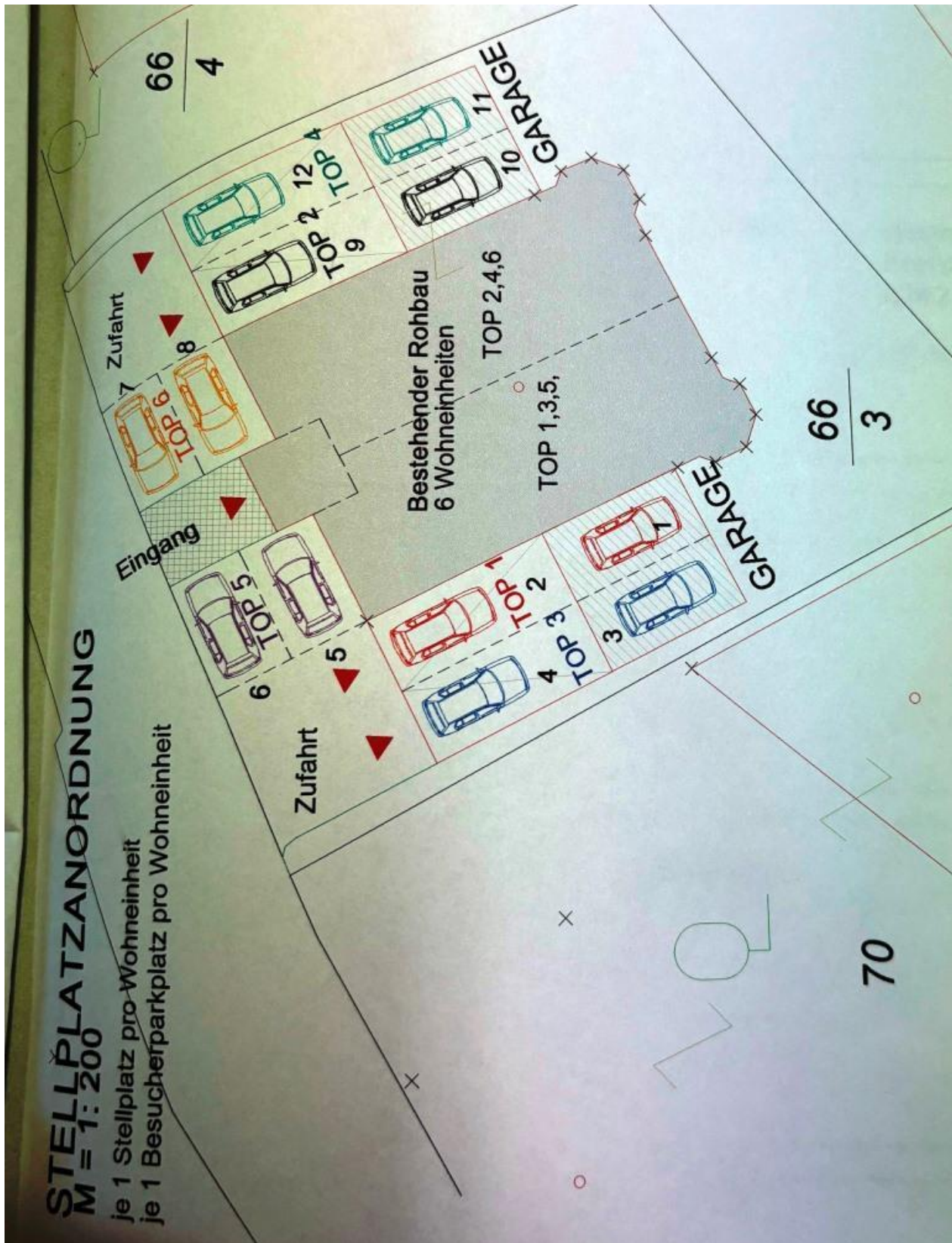


Abbildung 21: Übersicht der Stellplatzanordnung²²

²² Hinweis: Nummerierung der Tops nicht aktuell!

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Allgemeine Bereiche



Abbildung 22: Außenansicht



Abbildung 23: Außenansicht



Abbildung 24: Außenansicht



Abbildung 25: Zufahrt/Abfahrt zu Top AP1 & AP2



Abbildung 26: Außenansicht



Abbildung 27: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Außenansicht



Abbildung 30: Außenansicht

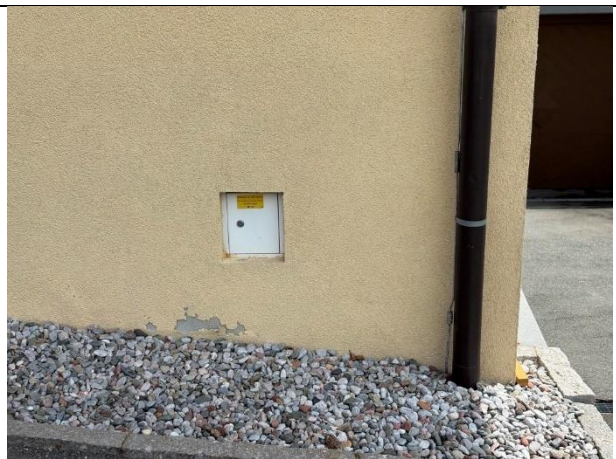


Abbildung 31: Putzabplatzungen Fassade



Abbildung 32: Eingangsbereich



Abbildung 33: Kellerabgang

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 34: Kellerabgang



Abbildung 35: Flur Keller



Abbildung 36: Haustechnik



Abbildung 37: Haustechnik



Abbildung 38: Haustechnik



Abbildung 39: Haustechnik

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025

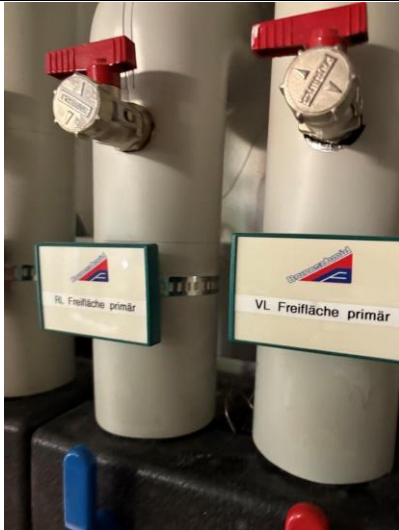


Abbildung 40: Haustechnik



Abbildung 41: Treppenhaus OG/DG



Abbildung 42: Treppenhaus OG/DG



Abbildung 43: Treppenhaus OG/DG



Abbildung 44: Treppenhaus OG/DG

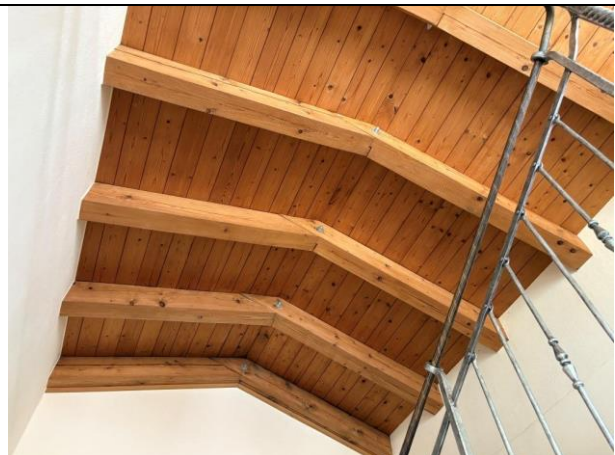


Abbildung 45: Treppenhaus OG/DG

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 46: Treppenhaus OG/DG

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Top 5



Abbildung 47: Wohnungseingang



Abbildung 48: Garderobe



Abbildung 49: Flur



Abbildung 50: Flur



Abbildung 51: WC



Abbildung 52: Eingang Kinder-/Gästezimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 53: Kinder-/Gästezimmer



Abbildung 54: Kinder-/Gästezimmer



Abbildung 55: Kinder-/Gästezimmer



Abbildung 56: Kinder-/Gästezimmer



Abbildung 57: Badezimmer



Abbildung 58: Badezimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 59: Abstellraum



Abbildung 60: Eingang Küche



Abbildung 61: Küche



Abbildung 62: Küche



Abbildung 63: Küche



Abbildung 64: Küche

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 65: Küche



Abbildung 66: Küche



Abbildung 67: Küche



Abbildung 68: Küche



Abbildung 69: Küche

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 70: Schlafzimmer



Abbildung 71: Schlafzimmer



Abbildung 72: Schlafzimmer



Abbildung 73: Schlafzimmer



Abbildung 74: Schlafzimmer



Abbildung 75: Balkon

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 76: Balkon



Abbildung 77: Balkon



Abbildung 78: Balkon



Abbildung 79: Balkon



Abbildung 80: Abstellraum Balkon



Abbildung 81: Technik

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 82: Wohnzimmer



Abbildung 83: Wohnzimmer



Abbildung 84: Wohnzimmer



Abbildung 85: Wohnzimmer



Abbildung 86: Wohnzimmer



Abbildung 87: Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 88: Wohnzimmer



Abbildung 89: Wohnzimmer



Abbildung 90: Wohnzimmer



Abbildung 91: Wohnzimmer



Abbildung 92: Wohnzimmer



Abbildung 93: Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 94: Setzungsrisse/Kamin



Abbildung 95: Thermostat



Abbildung 96: Balkon



Abbildung 97: Bsp. große Spaltmaße



Abbildung 98: Balkon



Abbildung 99: Balkon

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Top 6



Abbildung 100: Wohnungseingang



Abbildung 101: Flur



Abbildung 102: Flur



Abbildung 103: Flur/Garderobe



Abbildung 104: Garderobe



Abbildung 105: Garderobe

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 106: Flur



Abbildung 107: Flur



Abbildung 108: Flur



Abbildung 109: BspH. Abnutzungen



Abbildung 110: Flur



Abbildung 111: Flur

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 112: Flur



Abbildung 113: Flur



Abbildung 114: WC



Abbildung 115: WC



Abbildung 116: WC



Abbildung 117: WC

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 118: Bsp. Elektro-Installation



Abbildung 119: Gästezimmer



Abbildung 120: Gästezimmer



Abbildung 121: Gästezimmer



Abbildung 122: Gästezimmer



Abbildung 123: Gästezimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 124: Gästezimmer

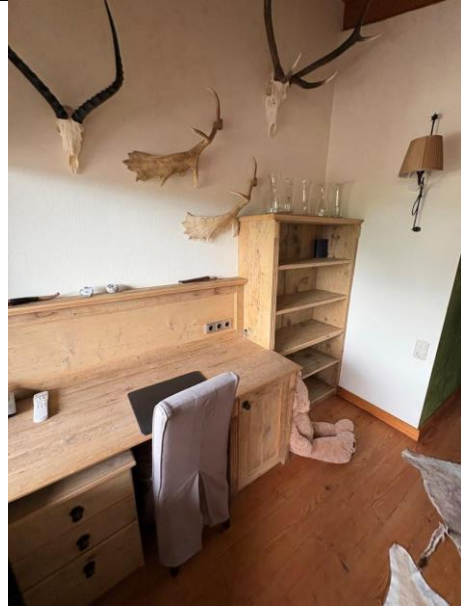


Abbildung 125: Gästezimmer



Abbildung 126: Gästezimmer



Abbildung 127: Gästezimmer



Abbildung 128: Balkon



Abbildung 129: Balkon

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 130: Abstellraum Balkon



Abbildung 131: Schlafzimmer



Abbildung 132: Schlafzimmer



Abbildung 133: Schlafzimmer



Abbildung 134: Schlafzimmer



Abbildung 135: Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 136: Schlafzimmer



Abbildung 137: Schlafzimmer



Abbildung 138: Schlafzimmer



Abbildung 139: Schlafzimmer



Abbildung 140: Badezimmer



Abbildung 141: Badezimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 142: Badezimmer



Abbildung 143: Badezimmer



Abbildung 144: Badezimmer/Dampfsauna



Abbildung 145: Badezimmer/Dampfsauna



Abbildung 146: Badezimmer



Abbildung 147: Badezimmer

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 148: Badezimmer



Abbildung 149: Badezimmer



Abbildung 150: Abstellraum



Abbildung 151: Wohnraum



Abbildung 152: Wohnraum



Abbildung 153: Wohnraum

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 154: Wohnraum



Abbildung 155: Wohnraum



Abbildung 156: Wohnraum



Abbildung 157: Wohnraum



Abbildung 158: Offener Kamin



Abbildung 159: Wohnraum

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 160: Wohnraum



Abbildung 161: Wohnraum



Abbildung 162: Wohnraum



Abbildung 163: Balkon



Abbildung 164: Balkon



Abbildung 165: Balkon

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 166: Balkon



Abbildung 167: Balkon



Abbildung 168: Balkon



Abbildung 169: Balkon



Abbildung 170: Balkon/Ausblick



Abbildung 171: Ausblick

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 172: Küchenbereich



Abbildung 173: Küchenbereich



Abbildung 174: Küchenbereich



Abbildung 175: Küchenbereich



Abbildung 176: Küchenbereich



Abbildung 177: Küchenbereich

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 178: Küchenbereich



Abbildung 179: Küchenbereich



Abbildung 180: Küchenbereich



Abbildung 181: Küchenbereich



Abbildung 182: Küchenbereich



Abbildung 183: Küchenbereich

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 184: Küchenbereich



Abbildung 185: Küchenbereich



Abbildung 186: Küchenbereich



Abbildung 187: Küchenbereich



Abbildung 188: Küchenbereich



Abbildung 189: Küchenbereich

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2
Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol
Juli 2025



Abbildung 190: Eingang Kellerraum Top 6



Abbildung 191: Kellerraum Top 6



Abbildung 192: Kellerraum Top 6



Abbildung 193: Kellerraum Top 6



Abbildung 194: Kellerraum Top 6 &
Verbindungstür Top 7



Abbildung 195: Zugang zu der Garage (AP1/AP2)

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Top 7



Abbildung 196: Durchgang Top 7 zu Top 6



Abbildung 197: Eingang Top 7



Abbildung 198: Top 7 (Kellerraum)



Abbildung 199: Top 7 (Kellerraum)



Abbildung 200: Top 7 (Kellerraum)

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) – Stellplätze AP1 & AP2



Abbildung 201: Zugang Top > Garage



Abbildung 202: Garage AP1/AP2



Abbildung 203: Garage AP1/AP2



Abbildung 204: Garage AP1/AP2



Abbildung 205: Garage AP1/AP2



Abbildung 206: Garage AP1/AP2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7, AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Sonstige Bereiche in m²	Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Top 5					
Vorraum	7,69	7,69			91,80
WC	2,17	2,17			
Abstellraum	1,18	1,18			
Bad	4,05	4,05			
Diele	3,96	3,96			
Wohnen	22,49	22,49			
Küche	8,81	8,81			
Schlafen	11,06	11,06			
Kind	13,40	13,40			
Balkon	11,25			11,25	
Balkon	4,82			4,82	
Abstellräume (Balkon)	16,37			16,37	
Top 5 gesamt	107,25	74,81	0,00	32,44	91,80
Top 6					
Vorraum	6,85	6,85			108,70
Diele	5,10	5,10			
Abstellraum	1,50	1,50			
Küche/Wohnen	35,84	35,84			
Kind	11,78	11,78			
WC	1,68	1,68			
Schlafen	14,05	14,05			
Bad	11,65	11,65			
Balkon	11,25			11,25	
Balkon	9,04			9,04	
Abstellräume (Balkon)	16,37			16,37	
Kellerraum	30,12		30,12		37,00
Top 6 gesamt	155,23	88,45	30,12	36,66	145,70
Top 7					
Kellerraum	30,90		30,90		37,00
Top 7 gesamt	30,90	0,00	30,90	0,00	37,00
AP1	14,58			14,58	18,00
AP2	14,58			14,58	18,00
Summe (nur nachrichtlich)	322,54	163,26	61,02	98,26	310,50

Abbildung 207: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Ertragswertberechnungen

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Top 5	Besichtigt	am	30.06.2025	
Straße	Litzlfeldner Str. 11		durch	SV Bienert	
Ort	Kirchdorf in Tirol	Stichtag		30.06.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Mittel	Baujahr	2007		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben		
Ausstattung	Gehoben	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lage merkmale					
siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit					
siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)	66/3	784	901,52	706.790	
Grundstücksfläche (m²)		784			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungs ko effizient</small>		Bodenwert <small>angep. EURO/m²</small>	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			902	706.790	
Wohnungsanteil	77	von 627		86.799	
Bodenwert (EURO)				86.799	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	nachhaltige Miete <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	Rohrertrag p.a. EURO
Top 5	Wohnen	74,81	0,00	16,00	14.364
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		75			
Rohrertrag (EURO p.a.)					14.364

Abbildung 208: Ertragsberechnung Top 5 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	0
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 15,36 (in EURO p.a.)	8,00%	1.149
Mietausfallwagnis		3,00%	431
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)		11,00%	1.580
REINERTRAG (EURO p.a)			12.784
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,05%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		3,05%	2.647
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			10.136
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2007	
fiktives Alter		18	
rechnerische RND		57	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		57	26,87
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			272.377
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
	keine		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			272.377
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			272.377
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			359.175
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			359.175

Abbildung 209: Ertragsberechnung Top 5 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Top 6	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Litzlfeldner Str. 11		durch	SV Bienert
Ort	Kirchdorf in Tirol	Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

Lage	Mittel	Baujahr	2007
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben
Ausstattung	Gehoben	im Jahr	
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe		

ERMITTLUNG DES BODENWERTES**Weitere Lagemerkmale**

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert
Wohngebiet (unbelastet)	66/3	784	901,52	706.790

Grundstücksfläche (m²) 784**Anpassung Bodenrichtwert**

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient	Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO
Liegenschaft		902	706.790
Wohnungsanteil	97 von 627		109.344

Bodenwert (EURO) 109.344**ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES**

Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Top 6	Wohnen	88,45	0,00	18,00	19.105

Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze) 88**Rohertrag (EURO p.a.)** 19.105

Abbildung 210: Ertragsberechnung Top 6 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	0
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 17,28 (in EURO p.a.)	8,00%	1.528
Mietausfallwagnis		3,00%	573
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		11,00%	2.102
REINERTRAG (EURO p.a)			17.004
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,05%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,05%	3.335
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			13.669
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2007	
fiktives Alter		18	
rechnerische RND		57	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		57	26,87
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			367.300
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
	keine		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			367.300
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			367.300
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			476.644
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			476.644

Abbildung 211: Ertragsberechnung Top 6 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Top 7	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Litzlfeldner Str. 11		durch	SV Bienert
Ort	Kirchdorf in Tirol	Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

Lage	Mittel	Baujahr	2007
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben
Ausstattung	Mittel	im Jahr	
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe		

ERMITTLUNG DES BODENWERTES**Weitere Lagemerkmale**

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert
Wohngebiet (unbelastet)	66/3	784	901,52	706.790

Grundstücksfläche (m²) 784**Anpassung Bodenrichtwert**

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient	Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO
Liegenschaft		902	706.790
Anteil	6 von 627		6.764

Bodenwert (EURO) 6.764**ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES**

Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Anzahl	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Kellerraum (Top 7)		30,90		4,50	1.669

Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze) 31**Rohertrag (EURO p.a.)** 1.669

Abbildung 212: Ertragsberechnung Top 7 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	0
Verwaltungskosten	vgl. GA		0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 4,32 (in EURO p.a.)	8,00%	133
Mietausfallwagnis		5,00%	83
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		13,00%	217
REINERTRAG (EURO p.a)			1.452
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,25%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,05%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,55%	240
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			1.212
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2007	
fiktives Alter		18	
rechnerische RND		57	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		57	24,31
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			29.456
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
	keine		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			29.456
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			29.456
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			36.220
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			36.220

Abbildung 213: Ertragsberechnung Top 7 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	AP 1	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Litzfeldner Str. 11		durch	SV Bienert
Ort	Kirchdorf in Tirol	Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

Lage	Mittel	Baujahr	2007
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben
Ausstattung	Mittel	im Jahr	
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe		

ERMITTLUNG DES BODENWERTES**Weitere Lagemerkmale**

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert
Wohngebiet (unbelastet)	66/3	784	901,52	706.790

Grundstücksfläche (m²) 784**Anpassung Bodenrichtwert**

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient	Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO
Liegenschaft		902	706.790
Anteil	9 von 627		10.145

Bodenwert (EURO) 10.145**ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES**

Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Anzahl	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
PKW-Stellplatz AP1	Stellplatz	1,00	0,00	100,00	1.200
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					1.200

Abbildung 214: Ertragsberechnung AP 1 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	0
Verwaltungskosten	vgl. GA		0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten		8,00%	96
Mietausfallwagnis		5,00%	60
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		13,00%	156
REINERTRAG (EURO p.a)			1.044
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,05%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,80%	386
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			658
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2007	
fiktives Alter		18	
rechnerische RND		57	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		57	23,18
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			15.261
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
	keine		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			15.261
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			15.261
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			25.406
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			25.406

Abbildung 215: Ertragsberechnung AP 1 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	AP 2	Besichtigt	am	30.06.2025
Straße	Litzfeldner Str. 11		durch	SV Bienert
Ort	Kirchdorf in Tirol	Stichtag		30.06.2025

ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

Lage	Mittel	Baujahr	2007
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	keine Angaben
Ausstattung	Mittel	im Jahr	
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe		

ERMITTLUNG DES BODENWERTES**Weitere Lagemerkmale**

siehe Gutachten

Grundstücksbeschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung <small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>	Flurstücks-Nr.	Fläche <small>m²</small>	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert
Wohngebiet (unbelastet)	66/3	784	901,52	706.790

Grundstücksfläche (m²) 784

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungskoeffizient</small>	Bodenwert <small>angep. EURO/m²</small>	Bodenwert <small>EURO</small>
Liegenschaft		902	706.790
Anteil	9 von 627		10.145

Bodenwert (EURO) 10.145**ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES**

Bezeichnung/ Nutzung <small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small>	Branche des Mieters	Vermietbare Anzahl	Derzeitige Miete* <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	nachhaltige Miete <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	Rohrertrag p.a. <small>EURO</small>
PKW-Stellplatz AP2	Stellplatz	1,00	0,00	100,00	1.200
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)					1.200

Abbildung 216: Ertragsberechnung AP 2 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN			
		in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten	vgl. GA		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%	0
Verwaltungskosten	vgl. GA		0
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%	0
Instandhaltungskosten		8,00%	96
Mietausfallwagnis		5,00%	60
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)		13,00%	156
REINERTRAG (EURO p.a)			1.044
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		3,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,00%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,05%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		3,80%	386
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			658
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		75	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2007	
fiktives Alter		18	
rechnerische RND		57	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		57	23,18
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			15.261
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
	keine		
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			15.261
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			15.261
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			25.406
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			25.406

Abbildung 217: Ertragsberechnung AP 2 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Sachwertberechnungen

Gebäudesachwertschätzung			
Objektbezeichnung	Top 5		
Adresse	Litzfeldner Str. 11		
Grundstücksfläche m²	784	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2007	Stichtag	2025
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Wohnung Top 5	91,80	81%	74,81
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%		
Summe BGF	100,98		
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF		
Wohnung Top 5	2.600		262.548
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)			262.548
Ermittlung der Nebenkosten			
Baunebenkosten (%)	20,0%		52.510
Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Balkone & Abstellr.	5,0%		13.127
Außenanlagen (%)	3,5%		9.189
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)			337.374
Gesamtnutzungsdauer in Jahre	75		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	18		
Restnutzungsdauer in Jahre	57		
Veränderung der RND in Jahren	0		
wirtschaftliche RND in Jahren	57		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)			
abzgl. Wertminderung wg. Alters	-24%		-80.970
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)			256.404
keine	0	EURO	
Abschläge	0,00%	ca.	0
keine	0		
Zuschläge	0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)			256.404
Bodenwert anteilig für Wohnung			86.799
Bodenwert zum Stichtag (EURO)			86.799
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)			343.203
Sachwert der Liegenschaft (EURO)			343.203

Abbildung 218: Sachwertberechnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	Top 6		
Adresse	Litzfeldner Str. 11		
Grundstücksfläche m²	784	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2007	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Wohnung Top 6	108,70	81%	88,45
Kellerraum Top 6	37,00	81%	30,12
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	10,0%	(bezogen auf Wohnung)	
Summe BGF	156,57		

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF	
Wohnung Top 6	2.600	310.882
Kellerraum Top 6	1.040	38.480

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)	349.362
--	----------------

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	20,0%	69.872
Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Balkone & Abstellr.	5,0%	17.468
Außenanlagen (%)	3,5%	12.228

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)	448.930
--	----------------

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	75
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	18
Restnutzungsdauer in Jahre	57
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	57

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters	-24%	-107.743
--	-------------	-----------------

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	341.187
---	----------------

keine 0 EURO

Abschläge	0,00% ca.	0
------------------	------------------	----------

keine 0

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

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	341.187
--	----------------

Bodenwert anteilig für Wohnung	109.344
--------------------------------	---------

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	109.344
--------------------------------------	----------------

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	450.531
---	----------------

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	450.531
---	----------------

Abbildung 219: Sachwertberechnung Top 6

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzlfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	Top 7		
Adresse	Litzlfeldner Str. 11		
Grundstücksfläche m²	784	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2007	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Kellerraum Top 7	37,00	84%	30,90
Summe BGF	37,00		

Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF		
Kellerraum Top 7	1.040	40%	38.480

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)	38.480
--	---------------

Ermittlung der Nebenkosten		
Baunebenkosten (%)	20,0%	7.696
Zuschlag für besondere Bauteile (%)	0,0%	0
Außenanlagen (%)	3,5%	1.347

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)	47.523
--	---------------

Gesamtnutzungsdauer in Jahre	75
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre	18
Restnutzungsdauer in Jahre	57
Veränderung der RND in Jahren	0
wirtschaftliche RND in Jahren	57

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters	-24%	-11.405
--	-------------	----------------

Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)	36.117
---	---------------

keine 0 EURO

Abschläge	0,00% ca.	0
------------------	------------------	----------

keine 0

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

Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)	36.117
--	---------------

Bodenwert anteilig	6.764
--------------------	-------

Bodenwert zum Stichtag (EURO)	6.764
--------------------------------------	--------------

Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)	42.881
---	---------------

Sachwert der Liegenschaft (EURO)	42.881
---	---------------

Abbildung 220: Sachwertberechnung Top 7

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	AP1		
Adresse	Litzfeldner Str. 11		
Grundstücksfläche m²	784	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2007	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Stellplatz AP1	18,00	81%	14,58
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	0,0%		
Summe BGF	18,00		

Baukosten (brutto) Stichtag in EURO/m² BGF

Stellplatz AP1 900 16.200

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO) 16.200

Ermittlung der Nebenkosten

Baunebenkosten (%) 20,0% 3.240

Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkone 0,0% 0

Außenanlagen (%) 3,5% 567

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO) 20.007

Gesamtnutzungsdauer in Jahre 75

fiktives Alter des Gebäudes in Jahre 18

Restnutzungsdauer in Jahre 57

Veränderung der RND in Jahren 0

wirtschaftliche RND in Jahren 57

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters -24% -4.802**Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)** 15.205

keine 0 EURO

Abschläge 0,00% ca. 0

keine 0

Zuschläge 0,00% ca. 0**Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)** 15.205

Bodenwert anteilig 10.145

Bodenwert zum Stichtag (EURO) 10.145**Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)** 25.351**Sachwert der Liegenschaft (EURO)** 25.351

Abbildung 221: Sachwertberechnung AP 1

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top 5, Top 6, Top 7. AP1 & AP2

Litzfeldner Straße 11 – A-6382 Kirchdorf in Tirol

Juli 2025

Gebäudesachwertschätzung

Objektbezeichnung	AP2		
Adresse	Litzfeldner Str. 11		
Grundstücksfläche m²	784	GFZ (IST)	k.A.
Bauart	Massivbau		
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus		
Baujahr (gewichtet)	2007	Stichtag	2025

Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²
Stellplatz AP2	18,00	81%	14,58
Zuschlagsfaktor Allgmeinfl.	0,0%		
Summe BGF	18,00		

Baukosten (brutto) Stichtag in EURO/m² BGF

Stellplatz AP2 900 16.200

Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO) 16.200

Ermittlung der Nebenkosten

Baunebenkosten (%) 20,0% 3.240

Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkone 0,0% 0

Außenanlagen (%) 3,5% 567

Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO) 20.007

Gesamtnutzungsdauer in Jahre 75

fiktives Alter des Gebäudes in Jahre 18

Restnutzungsdauer in Jahre 57

Veränderung der RND in Jahren 0

wirtschaftliche RND in Jahren 57

(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)

abzgl. Wertminderung wg. Alters -24% -4.802**Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)** 15.205

keine 0 EURO

Abschläge 0,00% ca. 0

keine 0

Zuschläge 0,00% ca. 0**Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)** 15.205

Bodenwert anteilig 10.145

Bodenwert zum Stichtag (EURO) 10.145**Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)** 25.351**Sachwert der Liegenschaft (EURO)** 25.351

Abbildung 222: Sachwertberechnung AP 2