
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 22. Oktober 2025
Az.: 3 E 723/25d
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **fünf Gewerbeeinheiten sowie der zwei Carportstellplätze (Top 4 bis Top 8 bzw. Stellplätze Kfz-Top 4 & 5) in A-6345 Kössen, Klobensteiner Straße 23.**

Katastralgemeinde:	Kössen
Grundstücksnummer:	158/3
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82109
Einlagezahl:	1075
Anteile:	780 von 2.696 WEG-Anteile verbunden mit der Gewerbeeinheit Top 4, Top 5, Top 6, Top 7 und Top 8 sowie Stellplatz Kfz- Top 4 & 5 (B-LNr. 43 - 56)
Eigentümer:	Stefan Gieringer und Alexandria Gieringer-Fabi
zum Wertermittlungsstichtag:	21.05.2025

Gewerbeeinheiten inkl. Stellplätze¹

(gesamter) Verkehrswert der Gewerbeeinheiten inkl. Stellplätze in der Liegenschaft Klobensteiner Straße 23 zum 21.05.2025:

438.100,-- Euro

(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausendeinhundert Euro)

Verkehrswert der Gewerbeeinheit **Top 4** (B-LNr. 43/44) in der Liegenschaft Klobensteiner Straße 23 zum 21.05.2025:

92.000,-- Euro

(in Worten: zweiundneunzigtausend Euro)

¹ Hinweis: Der Sachverständige empfiehlt eine gemeinsame Verwertung der einzelnen Tops, da diese faktisch eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Verkehrswert der Gewerbeeinheit

Top 5 (B-LNr. 45/46) in der Liegen-
schaft Klobensteiner Straße 23 zum
21.05.2025:

133.000,-- Euro

(in Worten: einhundertdreiunddreißigtausend Euro)

Verkehrswert der Gewerbeeinheit

Top 6 (B-LNr. 47/48) in der Liegen-
schaft Klobensteiner Straße 23 zum
21.05.2025:

166.000,-- Euro

(in Worten: einhundertsechundsechzigtausend Euro)

Verkehrswert der Gewerbeeinheit

Top 7 (B-LNr. 49/50) in der Liegen-
schaft Klobensteiner Straße 23 zum
21.05.2025:

27.000,-- Euro

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

Verkehrswert der Gewerbeeinheit

Top 8 (B-LNr. 51/52) in der Liegen-
schaft Klobensteiner Straße 23 zum
21.05.2025:

8.500,-- Euro

(in Worten: achttausendfünfhundert Euro)

Verkehrswert des Stellplatzes **Kfz-**

Top 4 (B-LNr. 53/54) in der Liegen-
schaft Klobensteiner Straße 23 zum
21.05.2025:

5.800,-- Euro

(in Worten: fünftausendachthundert Euro)

Verkehrswert des Stellplatzes **Kfz-**

Top 5 (B-LNr. 55/56) in der Liegen-
schaft Klobensteiner Straße 23 zum
21.05.2025:

5.800,-- Euro

(in Worten: fünftausendachthundert Euro)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 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 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 durchgeführt. Die Wertfestsetzung erfolgte durch den Gutachter unter der Voraussetzung einer weiteren Bewirtschaftung der Liegenschaft / WEG-Anteile 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 129 Seiten, davon 70 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	8
C. RECHTLICHE ANGABEN	17
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	17
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	19
3. Baurechtliche Ausweisung	20
4. Keine (!) Freizeitwohnsitzwidmung	25
5. Sonstige rechtliche Angaben	25
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	29
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	29
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	30
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	31
4. Erschließungszustand des Grundstücks	32
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	34
1. Gebäudeeckdaten	34
2. Gebäudeausführung und -ausstattung	35
3. Gebäudezustand.....	37
4. Sonstige Informationen bezüglich des Objektes.....	38
F. AKTUELLE MARKTSITUATION	39
1. Allgemeine Marktlage	39
2. Investmentmarkt für Industrieimmobilien	39
3. Marktmieten für Industrieimmobilien.....	40
G. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	41
1. Allgemeine Vorbemerkung.....	41
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	42
3. Bodenwertermittlung	43
4. Ableitung der Ertragswerte	45
4.1. Ertragsverhältnisse	45

Verkehrswertgutachten

Gewerbeneinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

4.2.	Rohrertrag.....	45
4.3.	Bewirtschaftungskosten.....	47
4.4.	Liegenschaftszinssatz	48
4.5.	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	49
4.6.	Vervielfältiger	50
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	50
4.8.	Ergebnis der Wertindikation - Ertragswert Top 4 (ohne Zubehör)	51
4.9.	Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 5 (ohne Zubehör).....	51
4.10.	Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 6 (ohne Zubehör).....	52
4.11.	Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 7 (ohne Zubehör).....	52
4.12.	Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 8 (ohne Zubehör).....	53
4.13.	Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Kfz-Abstellplatz 4/Carport (ohne Zubehör)	53
4.14.	Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Kfz-Abstellplatz 5/Carport (ohne Zubehör)	54
5.	Ableitung der Verkehrswerte.....	55
6.	Gesonderte Betrachtung der Dienstbarkeit C-Lfd. 5	58

H. BESONDERE BEMERKUNGEN..... 59

I. ANLAGEN 60

Lage im Raum.....	61
Grundbuchauszug	63
Auszug aus dem Kaufvertrag TZ 4586/2019:.....	66
Mietvertrag: Restaurant Kröpflstüberl.....	67
Mietvertrag: Murdock Event & Media GmbH	74
Mietvertrag: Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH	81
Katastralmappenauszug	90
Flächenwidmungsplan	91
Gefahrenzonendarstellung	92
HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	94
Altlastenportal.....	96
Leitungsauskunft TIGAS	97
Leitungsauskunft TINETZ sowie Dienstbarkeit C. Lfd. Nr. 5	98
Grundriss gem. Einreichplan	100
Grundriss gem. Parifizierungsgutachten.....	101
Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	102
Flächenaufstellung.....	115

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Ertragswertberechnung Top 4.....	116
Ertragswertberechnung Top 5.....	118
Ertragswertberechnung Top 6.....	120
Ertragswertberechnung Top 7.....	122
Ertragswertberechnung Top 8.....	124
Ertragswertberechnung Kfz Top 4.....	126
Ertragswertberechnung Kfz Top 5.....	128

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

B. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A – 6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	EG Klobensteinerstraße 23 - vertreten durch Hausverwaltung Reisch GmbH Franz-Reisch-Straße 4 A - 6370 Kitzbühel <i>vertreten durch:</i> Krall & Kühnl Rechtsanwälte, Strafverteidiger Anton-Melzer-Straße 9/1 A - 6020 Innsbruck
Verpflichtende Partei:	Stefan Gieringer Dörfl 26 A - 6371 Aurach bei Kitzbühel und Alexandria Gieringer-Fabi Dörfl 26 A - 6371 Aurach bei Kitzbühel <i>vertreten durch:</i> keine Angabe gem. Gerichtsakt.
Auftrag vom:	01.04.2025.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO. (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden der anteilige Grund und Boden sowie die anteiligen baulichen Anlagen (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. <u>Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen.</u> Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Bewertungsstichtag:	21.05.2025 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).
Wertermittlungsgrundlagen: ²	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB), Mietrechtsgesetz (MRG),

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

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Exekutionsordnung (EO),

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150,

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),

Tiroler Bauordnung 2022 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),

ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,

Exekutionsordnung (EO),

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen 2024 in „Der Sachverständige“ Heft 02/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),

Einschlägige Fachliteratur,

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

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

Bienert, S; Wagner, K (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien. 2. Auflage. Insb. Abschnitte zu Industrie- und Distributionsimmobilien. Springer Gabler: Wiesbaden,

Bilddokumentation (21.05.2025),

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

Auskünfte vom Bauamt (Einsichtnahme in die Bauakte v. 22.05.2025 sowie Mailverkehr vom 09.05.2025),

Auskünfte der Hausverwaltung per Mail (v. 02.07.2025, 01.10.2025 und 02.10.2025),

Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 21.05.2025),

Grundbuchauszug EZ 1075 (v. 03.10.2025; beschränkt auf die Anteile der Verpflichteten),

TZ 4586/2019 Nutzwertgutachten/Parifizierung (v. 12.05.2019),

TZ 1558/2015 Dienstbarkeitsvertrag (v. 05.03.2015),

TZ 426/2021 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Top 4 bis Top 8 und Stellplätze 4 und 5 (v. 30.12.2020),

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (v. 24.06.2024),

Mietverträge (per Mail erhalten von Alexandria Gieringer-Fabi am

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

02.06.2025) sowie die Dauervorschreibungen (per E-Mail erhalten am. 14.07.2025),

Mikrolageplan (tiris online, v. 08.04.2025),

Makrolageplan (tiris online, v. 08.04.2025),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 08.04.2025),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 08.04.2025),

Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 08.04.2025),

Orthofoto (tiris online, v. 08.04.2025),

HORA-Pass (HORA, v. 08.04.2025),

Erdbebengefährdungskarte (HORA, v. 08.04.2025),

Hagelgefährdungskarte (HORA, v. 08.04.2025),

Hochwassergefahrenkarte (HORA, v. 08.04.2025),

Gefährdungskarte Schneelast (HORA, v. 08.04.2025),

Tiris Wildbachgefahrenkarte (tiris online, v. 08.04.2025),

Leitungspläne (tinetz/tigas v. 08.04.2025),

Österreichkarte (tiris online v. 08.04.2025),

Arbeitsmarktdaten Kufstein (AMS, 01/2025),

Statistik Austria (v. 01/25),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2025,

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen,

Der Bauakte konnten u.a. folgende Unterlagen entnommen werden:

- Bauanzeige eines provisorischen Anbaus an die bestehende Tischlerei (v. 20.08.1975),
 - Auskunft über Raumordnung (v. 08.10.1976),
 - Stellungnahme des Raumordnungsausschusses bzgl. Anfrage v. 08.10.1976 (v. 03.11.1976),
 - Baugesuch (v. 20.09.1977),
 - Baubeschreibung (v. 20.09.1977),
 - Verhandlungsschrift (v. 24.10.1977),
 - Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol (v. 10.11.1977),
 - Bescheid: Errichtung eines Tischlerei-Werkstattengebäudes auf der Gp. 158/3 (v. 15.11.1977),
 - Einreichplan für den Bau einer Tischlereiwerkstätte (v. 18.11.1977),
 - Baugesuch: Anbau eines überdachten Holzlager (v. 21.07.1987),
 - Baubeschreibung: Anbau eines überdachten Holzlagers (v. 21.07.1987),
-

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 30.07.1987),
- Verhandlungsschrift (v. 19.08.1987),
- Gutachten des Bausachverständigen: Anbau eines überdachten Holzlagers an die bestehende Tischlereiwerkstätte in Kössen (v. 19.08.1987),
- Bescheid: Anbau eines überdachten Holzlagers an die bestehende Tischlereiwerkstätte in Kössen (v. 02.10.1987),
- Einreichplan für den Anbau eines überdachten Holzlagers am bestehenden Werkstättengebäude (v. 02.10.1987),
- Baugesuch: Anbau eines Heizraumes in der bestehenden Lagerhalle, sowie Errichtung eines Späne Silos (v. 17.08.1990),
- Baubeschreibung: Anbau einer Heizanlage mit Späne Silo (v. 17.08.1990),
- Verhandlungsschrift: Errichtung eines Heizraumes in der bestehenden Lagerhalle der Tischlerei sowie Errichtung eines Späne Silos (v. 12.09.1990),
- Bescheid: Errichtung eines Heizraumes in der bestehenden Lagerhalle der Tischlerei sowie Errichtung eines Späne Silos (v. 09.10.1990),
- Einreichplan für die Errichtung einer neuen Heizanlage mit Späne Silo (v. 09.10.1990),
- Bauanzeige vom 05.12.1990 zur Vordachvergrößerung, Platzgestaltung (v. 28.12.1990),
- Bauanzeige überdachter Abstellplatz (v. 07.10.1993),
- Baugesuch: Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (v. 25.10.1993),
- Baubeschreibung: Betriebswohnung (v. 25.10.1993),
- Verhandlungsschrift: um Erteilung der Baubewilligung zum Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (Tischlerei) (v. 11.11.1993),
- Einreichplan für den Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (v. 11.11.1993),
- Bescheid: Zum Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (Tischlerei) (v. 27.01.1994),
- Benützungsbewilligung (v. 10.12.1994),
- Baugesuch: Abbruch der Brandstätte (Anbau einer neuen Tischlerei + Umbau bestehender Bürogebäude + Anbau Bürogebäude) (v. 16.02.1998),
- Baubeschreibung: Zu- und Umbau der bestehenden Tischlereiwerkstätte (v. 18.02.1998),
- Verhandlungsschrift: Abbruch der Brandstätte und Anbau einer neuen Tischlereiwerkstätte (v. 23.03.1998),
- Baubezirksamt Kufstein: Bauvorhaben Abbruch der Brandstätte und Anbau einer neuen Tischlerwerkstätte (v. 23.03.1998),
- **Bescheid: Abbruch der Brandstätte und Anbau einer neuen Tischlerwerkstätte (v. 23.04.1998),**
- Einreichplan für Zu- und Umbau der bestehenden Tischlereiwerkstätte (v. 23.04.1998),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel: Betriebsanlagenänderung (v. 30.04.1998),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 30.04.1998),
- Anzeige über die Bauvollendung (v. 17.08.1998),

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- Ansuchen um Betriebsstättenkennzeichnung an der B176 Kössener Straße (v. 10.08.2000),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines Fensterlagerraums an das bestehende Tischlereigebäude (v. 29.04.2002),
- Niederschrift; Amtshandlung: Anbau eines Fensterlagerraumes an das bestehende Tischlereigebäude auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 30.04.2002),
- Bescheid: Anbau eines Fensterlagerraumes an das bestehende Tischlereigebäude auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 12.06.2002),
- Einreichplan für den Anbau eines Fensterlagerraumes an das bestehende Tischlereigebäude (v. 12.06.2002),
- Meldung des Baubeginns (v. 12.07.2002),
- Bestätigung Fertigstellung Fundament (v. 02.08.2002),
- Bestätigung Fertigstellung Außenwände (v. 02.08.2002),
- Anzeige der Bauvollendung (v. 02.08.2002),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines Musterraums an das bestehende Tischlereigebäude (v. 05.02.2004),
- Niederschrift; Amtshandlung: Anbau eines Musterraums auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 09.02.2004),
- Bescheid: Anbau eines Musterlagerraums an das bestehende Tischlereigebäude auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 18.03.2004),
- Meldung des Baubeginns (v. 13.04.2004),
- Einreichplan für den Anbau eines Musterraumes an das bestehende Tischlereigebäude (v. 18.04.2004),
- Bestätigung Fertigstellung Außenwände (v. 21.04.2004),
- Anzeige der Bauvollendung (v. 10.05.2004),
- Erklärung zu Bauvorhaben im Bereich von Leitungen der Tiroler Wasserkraft (v. 17.05.2005),
- Niederschrift; Amtshandlung: Anbau eines Ausstellungsraums und Besprechungsraumes und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 24.05.2005),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines Ausstellungsraums und Besprechungsraumes und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 26.05.2005),
- Bescheid: Anbau eines Ausstellungsraums und Besprechungsraumes und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 20.06.2005),
- Einreichplan für den Anbau eines Ausstellungsraumes mit Besprechungsräumen und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 20.06.2005)
- Meldung des Baubeginns (v. 27.06.2005),
- Bestätigung Fertigstellung Außenwände (v. 27.06.2005),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung: Ansuchen des Herrn Karel-Albert Scharnagl, wohnhaft in 6345 Kössen, Erlaustraße 8, bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel um die gewerberechtliche Genehmigung für folgende Änderung der zuletzt mit Bescheid vom 23.09.1998, Zahl 2.1 A-158/2, genehmigten gewerblichen Betriebsanlage mit dem Standort in 6345 Kössen, Klobensteinerstraße 23, Gst.Nr. 158/3, KG Kössen, nach Maßgabe der vorgelegten Projektunterlagen: **Errichtung und Betrieb von diversen Lagerbereichen mit**

angrenzenden Verwaltungsbereichen in den Räumlichkeiten der ehemaligen Tischlerei sowie Errichtung einer neuen Erdgasheizungsanlage (v. 26.04.2016),

- Gutachten: Zum Zwecke der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (v. 30.08.2018),
- Parifizierungsplan (v. 16.01.2019; Basis für Nutzwertgutachten),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Umbau Tischlerei in Einsatzgebäude Rotes Kreuz & Bergrettung sowie Lager & Geschäft mit Betriebswohnung (v. 23.01.2019)
- Vermessungsurkunde GLZ 44 835/18A | BAU 846/5-2019 (v. 29.01.2019),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 11.02.2019),
- Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 28.03.2019)
- Bezirksfeuerwehrenspektor Kitzbühel: Stellungnahme zum BV Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 03.04.2019),
- Brandabschnitts- und Fluchtwegplan (v. 03.04.2019),
- Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 09.04.2019),
- Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich des/der Gst. 158/3 KG 82109 Kössen | Geschäftszahl Ro-Bau-2-414/10048 (v. 12.04.2019),
- Bezirksamt Kufstein Wasserwirtschaft: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 12.04.2019),
- Verhandlungsschrift; Amtshandlung: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 15.04.2019),
- Erlassung eines Bebauungsplanes: RoBau 2-412/256/2019-3 (v. 30.04.2019).
- Bescheid: Zahl: BAU-846/5-2019 Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 07.05.2019),
- Einreichpläne ZI BAU-846/5-2019 (v. 07.05.2019),
- Meldung des Baubeginns (v. 09.05.2019),

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- Gutachten: Zum Zwecke der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (v. 12.05.2019),
- Rechtskraftbestätigung: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen | Bescheid vom 07.05.2019, ZI. BAU-846/5-2019 (v. 27.06.2019),
- Inbetriebnahme einer raumluftunabhängigen Erdgasbrennwerttherme (246 kW) (v. 15.01.2020),
- Bauanzeige: Errichtung einer Terrasse mit Überdachung (v. 30.08.2022).

Tag der Ortsbesichtigung: 21.05.2025 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Stefan Gieringer (Verpflichtete Partei),
Frau Alexandria Gieringer-Fabi (Verpflichtete Partei; kam erst im Laufe des Ortstermins hinzu),
Herr RA Dr. Krall (Anwalt der Betreibenden Partei),
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (Sachverständiger),
MScRE Maximilian Spanner (Mitarbeiter des SV),
Dauer des Ortstermins: von ca. 12:30 bis 13:30 Uhr.

- Allgemeine Annahmen:
- Bei der bewertungsgegenständlichen Einheit handelt es sich um eine Gewerbefläche mit zugehörigen Stellplätzen. Die Käuferschicht eines solchen Objektes ist typischerweise vorsteuerabzugsberechtigt, weshalb für die Verkehrswertermittlung Nettobeträge (d.h. Bewertung exkl. Umsatzsteuer) zum Ansatz gebracht werden.
 - 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

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

	<p>einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.</p>
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	<ul style="list-style-type: none">• Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.• 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.• Bei der Bewertung bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
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. Auskunft der Hausverwaltung (vgl. Mail v. 02.07.2025 – Hausverwaltung Reisch GmbH) beträgt:• <i>„Die Rücklage beträgt rechnerisch zum 31.12.2024 € 10.132,66. Am Rücklagenkonto ist derzeit allerdings nur ein Guthaben von € 3.977,76, weil aus der Rücklage das Verwalterkonto aufgefüllt werden musste man-</i>

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

gels der Betriebskostenzahlungen durch die Schuldner. Wenn die Rückstände eingebracht sind, ist das Konto wieder entsprechend aufzufüllen.“

Die Rücklage ist somit als moderat/gering jedoch noch ausreichend zu bezeichnen.

- Auf Anfrage bei der Gemeinde Kössen (Mail v. 09.05.2025) wurde uns mitgeteilt, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft offene Zahlungsrückstände aus einem offenen Bauverfahren bestehen, diese jedoch noch nicht vorgeschrieben wurden.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- Die Hausverwaltung hat uns die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 übermittelt (Mail v. 02.07.2025 sowie weitere Unterlagen am 01.10.2025). Die Betriebskosten der gesamten WEG-Anlage beliefen sich in 2024 auf 7.663,17 Euro (Ausgaben) sowie die Heizkosten auf 15.680,17 Euro (Ausgaben). Die Höhe kann als marktüblich eingestuft werden-
- Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen Auffälligkeiten festgestellt werden, die höhere Instandhaltungskosten oder Abschläge für Bauschäden etc. bedingen würden. Die hier im Rahmen der vorliegenden Bewertung veranschlagten kalkulatorischen Instandhaltungskosten (vgl. unter 4.3 Bewirtschaftungskosten) bewegen sich in einer üblichen Bandbreite für Objekte der gegenständlichen Baujahresaltersklasse und Nutzungsart.
- Wir gehen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend der uns vorliegenden Auskünfte, Informationen und Unterlagen davon aus, laufende Instandhaltungen durch die gebildeten Rücklagen bzw. laufende Einnahmen aus der Rücklagenzuführung gedeckt werden können. Sollten sich im Zuge einer Detailprüfung (durch Bausachverständige etc.) andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Umfang der Besichtigung:

- Gesamtes Grundstück,
- Gesamte Lagerflächen,
- Stellplätze,
- Zuwegung & Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. wurden vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden.

C. RECHTLICHE ANGABEN

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 03.10.2025 bestehen im C-Lastenblatt³ bestehen folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen WEG-Einheiten:

- 1) Lfd. Nr. 5 TZ 1558/2015: **Dienstbarkeit der unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur Übertragung von Nachrichten** in Gst 158/3 gem. Pkt I. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2015-03-05 für TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG.

Hierbei handelt es sich um die Eintragung der Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln zur Übertragung elektrischer Energie mit einem Drehstromsystem und einer höchsten Betriebsspannung von 36.000 Volt samt Zubehör sowie von Kabeln zur Übertragung von Nachrichten samt Zubehör in Grundstück 158/3 zugunsten der Tiwag-Tiroler Wasserkraft AG.

Ergebnis: Die oben aufgeführte Dienstbarkeit belastet die Fläche im vorderen südlichen Bereich in einem sehr geringen Umfang. Diese Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend separat ausgewiesen und der Verkehrswert zunächst ohne Abzug / Aufrechterhaltung dieser Belastung ermittelt.

- 2) Lfd. Nr. 7 TZ 4586/2019: **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002** gem. Punkt XIII. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2019-06-13.

Hierbei handelt es sich um eine abweichende Aufteilung der Aufwendungen mit folgendem Bezug:

Kosten im Zusammenhang mit den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die den Zugang zu den Wohnungseigentumseinheiten Top 4 bis 8 darstellen (Laderampe und Zugang inkl. Tor im nördlichen Teil des Gebäudes) werden ausschließlich von den jeweiligen Miteigentümern der Top 4 bis 8 im Verhältnis derer Nutzwertanteile zueinander getragen.

Die Kosten für die Instandhaltungen und Erneuerung der in Top 2 und 3 eingebauten Rolltore trägt ausschließlich der jeweilige Eigentümer der Top 2 bzw. 3; gleiches gilt für allfällig eingebaute Mine-

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

ralölabscheider.

Die Kosten für die Instandhaltung und Erneuerung von Fenstern und Türen haben die Eigentümer der jeweiligen Wohnungseigentums-einheiten zu übernehmen. Die Kosten für die Instandhaltung der zwischen TOP 2 und den TOPs 3, 4 und 5 errichteten Brandschutz-wand übernimmt zur Hälfte der jeweilige Eigentümer des TOP 2 und zur anderen Hälfte die jeweiligen Eigentümer der TOPs 3, 4 und 5 im Verhältnis derer Nutzwertanteile zueinander.

Die verbrauchsabhängigen Kosten der einzelnen Wohnungseigen-tumseinheiten werden - soweit technisch möglich - getrennt gezählt und von den jeweiligen Wohnungseigentümern übernommen. Die verbrauchsabhängigen Kosten für die allgemeinen Teile der Liegen-schaft, die im Zugangsbereich zu den TOPs 4 bis 8 liegen, überneh-men die jeweiligen Wohnungseigentümer der TOPs 4 bis 8 im Ver-hältnis derer Nutzwertanteile zueinander. Alle Heizkörper im Ge-bäude werden mit separaten Heizzählern ausgestattet. Die Heizkos-ten für die jeweilige Wohnungseigentumseinheit ermittelt sich aus der Summe des jeweiligen Heizkörper-Zählstandes und den Verlus-ten bei den Heizleitungen, die anhand der jeweiligen Nutzwerte er-mittelt werden. Es sind für jede Wohnungseigentumseinheit separate Stromzähler vorgesehen, die Stromkosten für die jeweiligen Woh-nungseigentumseinheiten ermitteln sich aus dem jeweiligen Zähler-stand. Das Strombezugsrecht des Gesamtobjektes wird entsprechend den Nutzwerten verhältnismäßig auf die einzelnen Wohnungseigen-tumsobjekte aufgeteilt.

Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjekts, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Woh-nungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beein-trächtigen können, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.

Schäden, die durch Nichtbeachtung einer Verpflichtung dieses Ver-trages entstehen, sind vom pflichtverletzenden Wohnungseigentümer den übrigen geschädigten Wohnungseigentümern zu ersetzen.

Für Top 3 existiert ein Kaltwasseranschluss mit eigens montiertem Wasserzähler.

Ergebnis: Die abweichende Aufteilung der Kosten für verschiedene Aufwendungen wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht als wertmindernd eingestuft, da diese Art einer verursachungs-gerechten Aufteilung bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt als marküblich angesehen werden kann.

3) Lfd. Nr. 8 TZ 4586/2019: **Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002** gem. Punkt XIV. Kauf- und Wohnungseigentums-vertrag 2019-06-13.

Alle Miteigentümer erklären, dass die in der nordöstlichen Ecke gelegene Fläche im Ausmaß von 72,36 m² (auf 10,31 Meter der öst-lichen Grundstücksgrenze und 9,18 Meter der nördlichen Grund-

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

stücksgrenze, gemessen von der nordöstlichen Ecke des Grundstücks 158/3 aus) ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Top 6 zur Nutzung zusteht, obwohl die Fläche ein allgemeiner Teil der Liegenschaft ist. Die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen zur Kostentragung bleiben davon unberührt.

Ergebnis: *Da es sich bei dieser Regelung faktisch um ein Sondernutzungsrecht für die bewertungsgegenständliche Einheit (hier Top 6) handelt, wird dieser Eintragung eine gesonderte Wertrelevanz beigemessen. Das „exklusive“ Nutzungsrecht dieser ausgewiesenen Fläche, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend über einen Zuschlag berücksichtigt.*

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 03.10.2025 bestehen im A2-Blatt keine Eintragungen;

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Gem. Leitungsplan der TINETZ-Tiroler Netze GmbH vom 08.04.2025 verlaufen Starkstromleitungen entlang der südlichen, Grundstücksseite, die der o.g. Dienstbarkeit zuzurechnen sind (s. o.).

Des Weiteren verlaufen weitere Leitungen durch den südlichen Grundstücksteil und münden in einen Stromkasten. (siehe Leitungsplan in der Anlage). Die Leitungen mindern die Nutzbarkeit des Grundstücks in diesem südlichen Bereich geringfügig und werden wertmindernd berücksichtigt.

Gem. Leitungsplan der TIGAS-Erdgas Tirol GmbH (Gas-Leitung) verlaufen im Bereich der Liegenschaft in östlicher Richtung Leitungen. Die Gasleitung, die der eigenen Erschließung dient, mündet im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze in das Grundstück.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind entsprechend den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen resp. nach Auskunft des Bauamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

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

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

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

Im vorliegenden Fall wurde dem unterfertigenden Sachverständigen kein Energieausweis für Nicht-Wohngebäude 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 Durchschnitts- sowie Erfahrungswerten ausgegangen. Üblicherweise verfügen derart alte Objekte neben allg. höheren Betriebskosten auch über einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch. Dies ist als marktüblich zu erachten, sodass diesbezüglich keine gesonderte Wertanpassung zu erfolgen hat.

Generell musste davon ausgegangen werden, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis spätestens 2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Bestandsobjekt umfassend ertüchtigt werden müsste.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG 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

Das Bewertungsobjekt liegt im Bezirk von Kitzbühel im Ortskern von Kössen. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung eine Flächenwidmung als „Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]“ auf Gewerbe- u. Industriegebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen § 39 (2) Festlegung: **nicht zulässig sind stark emittierende Betriebe sowie Betriebe mit starker Verkehrsbelastung wie z.B. Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Altstoff- u. Recyclingbetriebe** und Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Einsatz- und Verwaltungsgebäude Rotes Kreuz, Bergrettung.

Angrenzende Flächen sind „Gemischtes Wohngebiet“ (gem. § 38 II TROG) und „Freilandflächen“ (gem. § 41 TROG) gewidmet.

Gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Mail v. 09.05.2025) wurde für den bewertungsgegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan v. 30.04.2019 erlassen. Gem. des Bebauungsplan sind folgende Punkte für das Grundstück vor:

- BMD M 2,0 (Baumindestdichte)
- BW o 0,4 (Bauweise offen und Mindestabstand lt. TOB 2018 § 6 (1) a)
- HG H 595,0 üA (höchstzulässige Bauhöhe, oberster Gebäudepunkt).

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Gemeindestraße „Klobensteiner Straße / B176“ (öffentliches Gut).

Im Zuge der historischen Entwicklung des Bewertungsobjekts auf der Grundstücksparzelle Nr. 158/3, KG Kössen, liegen zahlreiche baurechtliche und gewerberechtliche Unterlagen vor, die eine kontinuierliche Erweiterung, Umnutzung und Modernisierung der Liegenschaft dokumentieren.

Beginnend im Jahr 1975 wurde ein provisorischer Anbau an die bestehende Tischlerei angezeigt. Es folgten raumordnungsrechtliche Stellungnahmen (1976), ein formelles Baugesuch samt Baubeschreibung sowie Verhandlungsschriften und Stellungnahmen der zuständigen Fachstellen. Der erste maßgebliche Bescheid zur Errichtung eines Tischlerei-Werkstattengebäudes wurde im November 1977 erteilt. Parallel dazu erfolgten Einreichplanungen und gewerberechtliche Genehmigungen.

In den darauffolgenden Jahren wurden mehrfach Erweiterungen durchgeführt, darunter ein überdachtes Holzlager (1987), ein Heizraum mit Späne Silo (1990), sowie diverse kleinere Baumaßnahmen wie Vordachvergrößerungen und Platzgestaltungen (1990–1993). Der Anbau einer Betriebswohnung wurde 1993 beantragt und 1994 benützungsbewilligt.

Im Jahr **1998 kam es nach einem Brandereignis zur Planung und Genehmigung des Abbruchs der Brandstätte und zum Anbau bzw. Wiederaufbau einer neuen Tischlereiwerkstätte**. Der Wiederaufbau und die Umgestaltung beinhalteten auch eine Änderung der Betriebsanlage und wurden noch im selben Jahr behördlich abgeschlossen.

In den Jahren 2002 bis 2005 folgten weitere Nutzungsanpassungen: der Anbau eines Fensterlagerraumes, eines Musterraumes sowie eines Ausstellungs- und Besprechungsraumes samt offener Lagerplatzüberdachung. Diese Maßnahmen wurden jeweils durch entsprechende Baugesuche, Einreichpläne, Bescheide und Meldungen der Bauvollendung begleitet.

Im Jahr 2016 erfolgte ein Antrag auf gewerberechtliche Genehmigung zur **Nutzung der ehemaligen Tischlerei als Lager- und Verwaltungsbereich** mit neuer Heizungsanlage. Darauf aufbauend wurde **2019 ein umfassender Umbau geplant und genehmigt**, bei dem das bestehende Betriebsgebäude (ehemalige Tischlerei) zu einem multifunktionalen Gebäude mit Einsatzzentralen für das Rote Kreuz und die Bergrettung, Geschäfts- und Lagerräumen sowie einer Betriebswohnung umgebaut wurde. Im Zuge dessen wurden alle relevanten Fachstellen einbezogen – darunter die Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, die Wildbach- und Lawinenverbauung, die Bezirksfeuerwehr, Wasserwirtschaft und Landesstraßenverwaltung. Der Umbau wurde durch einen Bebauungsplan abgesichert und mit **Bescheid (BAU-846/5-2019) vom 07.05.2019 genehmigt**. Der Baubeginn wurde am 09.05.2019 gemeldet, die Rechtskraft des Bescheids ist mit 27.06.2019 dokumentiert.

Ergänzend wurden weitere technische Maßnahmen durchgeführt, wie etwa die Inbetriebnahme einer raumluftunabhängigen Erdgasbrennwerttherme im Jahr 2020. Eine weitere Bauanzeige erfolgte zuletzt im August 2022.

Das gewichtete Baujahr der Bausubstanz wird vor dem Hintergrund der og Entwicklung auf das Jahr **2000** festgelegt. Hintergrund ist, dass die ursprüngliche Bausubstanz durch einen Brand im Jahr 1998 weitgehend zerstört wurde. In den Folgejahren wurden umfassende Maßnahmen zur Wiederherstellung und Erneuerung des Gebäudebestandes durchgeführt sowie eine neue Heizung eingebaut; zuletzt erfolgten Arbeiten im Jahr 2019.

Zusammenfassend dokumentieren die vorliegenden Unterlagen eine kontinuierliche bauliche und betriebliche Weiterentwicklung des Objekts über mehrere Jahrzehnte hinweg. Das Objekt wurde mehrfach umgebaut, erweitert und an veränderte Nutzungsanforderungen angepasst. Die rechtliche und technische Dokumentation liegt in konsistenter und nachvollziehbarer Weise vor.

Datenlage Bauakte:

Die Überprüfung der Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Baubewilligung und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde durch den Gutachter nicht im Detail geprüft. In der Bauakte lagen folgende Unterlagen auf und wurden vom unterfertigenden Sachverständigen ausgehoben:

- Bauanzeige eines provisorischen Anbaus an die bestehende Tischlerei (v. 20.08.1975),
- Auskunft über Raumordnung (v. 08.10.1976),
- Stellungnahme des Raumordnungsausschusses bezgl. Ihrer Anfrage v. 08.10.1976 (v. 03.11.1976),
- Baugesuch (v. 20.09.1977),
- Baubeschreibung (v. 20.09.1977),
- Verhandlungsschrift (v. 24.10.1977),
- Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol (v. 10.11.1977),
- Bescheid: Errichtung eines Tischlerei-Werkstättengebäudes auf der Gp. 158/3 (v. 15.11.1977),
- Einreichplan für den Bau einer Tischlereiwerkstätte (v. 18.11.1977),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel: gewerberechtliche Genehmigung einer Tischlereiwerkstätte auf Gp. 158/3 (v. 27.07.1978),
- Baugesuch: Anbau eines überdachten Holzlager (v. 21.07.1987),
- Baubeschreibung: Anbau eines überdachten Holzlagers (v. 21.07.1987),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 30.07.1987),
- Verhandlungsschrift (v. 19.08.1987),
- Gutachten des Bausachverständigen: Anbau eines überdachten Holzlagers an die bestehende Tischlereiwerkstätte in Kössen (v. 19.08.1987),
- Bescheid: Anbau eines überdachten Holzlagers an die bestehende Tischlereiwerkstätte in Kössen (v. 02.10.1987),
- Einreichplan für den Anbau eines überdachten Holzlagers am bestehenden Werkstättengebäude (v. 02.10.1987),
- Baugesuch: Anbau eines Heizraumes in der bestehenden Lagerhalle, sowie Errichtung eines Späne Silos (v. 17.08.1990),
- Baubeschreibung: Anbau einer Heizanlage mit Späne Silo (v. 17.08.1990),
- Verhandlungsschrift: Errichtung eines Heizraumes in der bestehenden Lagerhalle der Tischlerei sowie Errichtung eines Späne Silos (v. 12.09.1990),
- Bescheid: Errichtung eines Heizraumes in der bestehenden Lagerhalle der Tischlerei sowie Errichtung eines Späne Silos (v. 09.10.1990),
- Einreichplan für die Errichtung einer neuen Heizanlage mit Späne Silo (v. 09.10.1990),
- Bauanzeige vom 05.12.1990 zur Vordachvergrößerung, Platzgestaltung (v. 28.12.1990),
- Bauanzeige vom 07.10.1993 überdachter Abstellplatz (v. 07.10.1993),
- Baugesuch: Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (v. 25.10.1993),
- Baubeschreibung: Betriebswohnung (v. 25.10.1993),
- Verhandlungsschrift: um Erteilung der Baubewilligung zum Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (Tischlerei) (v. 11.11.1993),
- Einreichplan für den Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (v. 11.11.1993),
- Bescheid: Zum Anbau einer Wohnung an das bestehende Betriebsgebäude (Tischlerei) (v. 27.01.1994),
- Benützungsbewilligung (v. 10.12.1994),
- Baugesuch: Abbruch der Brandstätte (Anbau einer neuen Tischlerei + Umbau bestehender Bürogebäude + Anbau Bürogebäude) (v. 16.02.1998),
- Baubeschreibung: Zu- und Umbau der bestehenden Tischlereiwerkstätte (v. 18.02.1998),
- Verhandlungsschrift: Abbruch der Brandstätte und Anbau einer neuen Tischlereiwerkstätte (v. 23.03.1998),
- Baubezirksamt Kufstein: Bauvorhaben Abbruch der Brandstätte und Anbau einer neuen Tischlerwerk-

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

stätte (v. 23.03.1998),

- **Bescheid: Abbruch der Brandstätte und Anbau einer neuen Tischlerwerkstätte (v. 23.04.1998),**
- Einreichplan für Zu- und Umbau der bestehenden Tischlereiwerkstätte (v. 23.04.1998),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel: Betriebsanlagenänderung (v. 30.04.1998),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (v. 30.04.1998),
- Anzeige über die Bauvollendung (v. 17.08.1998),
- Bescheid: Gewerbebehördliche Genehmigung (v. 23.09.1998),
- Ansuchen um Betriebsstättenkennzeichnung an der B176 Kössener Straße (v. 10.08.2000),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines Fensterlagerraums an das bestehende Tischlereigebäude (v. 29.04.2002),
- Niederschrift; Amtshandlung: Anbau eines Fensterlagerraumes an das bestehende Tischlereigebäude auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 30.04.2002),
- Bescheid: Anbau eines Fensterlagerraumes an das bestehende Tischlereigebäude auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 12.06.2002),
- Einreichplan für den Anbau eines Fensterlagerraumes an das bestehende Tischlereigebäude (v. 12.06.2002),
- Meldung des Baubeginns (v. 12.07.2002),
- Bestätigung Fertigstellung Fundament (v. 02.08.2002),
- Bestätigung Fertigstellung Außenwände (v. 02.08.2002),
- Anzeige der Bauvollendung (v. 02.08.2002),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines Musterraums an das bestehende Tischlereigebäude (v. 05.02.2004),
- Niederschrift; Amtshandlung: Anbau eines Musterraums auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 09.02.2004),
- Bescheid: Anbau eines Musterlagerraums an das bestehende Tischlereigebäude auf Grundparzelle Nr. 158/3 (EZ 1075, KG Kössen) (v. 18.03.2004),
- Meldung des Baubeginns (v. 13.04.2004),
- Einreichplan für den Anbau eines Musterraumes an das bestehende Tischlereigebäude (v. 18.04.2004),
- Bestätigung Fertigstellung Außenwände (v. 21.04.2004),
- Anzeige der Bauvollendung (v. 10.05.2004),
- Erklärung zu Bauvorhaben im Bereich von Leitungen der Tiroler Wasserkraft (v. 17.05.2005),
- Niederschrift; Amtshandlung: Anbau eines Ausstellungsraums und Besprechungsraumes und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 24.05.2005),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Anbau eines Ausstellungsraums und Besprechungsraumes und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 26.05.2005),
- Bescheid: Anbau eines Ausstellungsraums und Besprechungsraumes und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 20.06.2005),
- Einreichplan für den Anbau eines Ausstellungsraumes mit Besprechungsräumen und einer offenen Lagerplatzüberdachung (v. 20.06.2005)
- Meldung des Baubeginns (v. 27.06.2005),
- Bestätigung Fertigstellung Außenwände (v. 27.06.2005),
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung: Ansuchen des Herrn Karel-Albert Scharnagl, wohnhaft in 6345 Kössen, Erlaustraße 8, bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel um die gewerberechtliche Genehmigung für folgende Änderung der zuletzt mit Bescheid vom 23.09.1998, Zahl 2.1 A-158/2, genehmigten gewerblichen Betriebsanlage mit dem Standort in 6345 Kössen, Klobensteinerstraße 23, Gst.Nr. 158/3, KG Kössen, nach Maßgabe der vorgelegten Projektunterlagen: **Errichtung und Betrieb von diversen Lagerbereichen mit angrenzenden Verwaltungsbereichen in den Räumlichkeiten**

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

der ehemaligen Tischlerei sowie Errichtung einer neuen Erdgasheizungsanlage (v. 26.04.2016),

- Gutachten: Zum Zwecke der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (v. 30.08.2018),
- Parifizierungsplan (v. 16.01.2019; Basis für Nutzwertgutachten),
- Baugesuch inkl. Baubeschreibung: Umbau Tischlerei in Einsatzgebäude Rotes Kreuz & Bergrettung sowie Lager & Geschäft mit Betriebswohnung (v. 23.01.2019),
- Vermessungsurkunde GLZ 44 835/18A | BAU 846/5-2019 (v. 29.01.2019),
- Tiroler Landesstelle für Brandverhütung (v. 11.02.2019),
- Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 28.03.2019),
- Bezirksfeuerwehrrinspektor Kitzbühel: Stellungnahme zum BV Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 03.04.2019),
- Brandabschnitts- und Fluchtwegplan (v. 03.04.2019),
- Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 09.04.2019),
- Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich des/der Gst. 158/3 KG 82109 Kössen | Geschäftszahl Ro-Bau-2-414/10048 (v. 12.04.2019),
- Bezirksamt Kufstein Wasserwirtschaft: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 12.04.2019),
- Verhandlungsschrift; Amtshandlung: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 15.04.2019),
- Erlassung eines Bebauungsplanes: RoBau 2-412/256/2019-3 (v. 30.04.2019),
- Bescheid: ZI BAU-846/5-2019 Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen (v. 07.05.2019),
- Einreichpläne ZI BAU-846/5-2019 (v. 07.05.2019),
- Meldung des Baubeginns (v. 09.05.2019),
- Gutachten: Zum Zwecke der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (v. 12.05.2019),
- Rechtskraftbestätigung: Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes (ehemalige Tischlerei) zur Schaffung von Einsatzzentralen für Rotes Kreuz und Bergrettung sowie Geschäfts- und Lagerräumen und einer Betriebswohnung auf Grundstück Nr. 158/3, EZ 1075, 82109 Kössen | Bescheid vom 07.05.2019, ZI. BAU-846/5-2019 (v. 27.06.2019),
- Inbetriebnahme einer raumluftunabhängigen Erdgasbrennwerttherme (246 kW) (v. 15.01.2020),
- Bauanzeige Errichtung einer Terrasse mit Überdachung (v. 30.08.2022).

Abschließende Beurteilung:

Gem. den uns vorliegenden Informationen besteht derzeit ein offenes Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft. „Es ist ein baurechtliches Verfahren zum Umbau des Lagers offen, welches bis dato nicht bewilligt wurde“ (Mail vom Bauamt v. 09.05.2025). Somit wird davon ausgegangen, dass die bestehenden be-

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

wertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden. Da augenscheinlich, neben den genehmigten Bauvorhaben keine bauliche Änderung am Gesamtobjekt feststellbar waren bzw. bekannt gegeben wurden, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Auf die abweichende Aufteilung der bewertungsgegenständlichen TOPs im Inneren wird gesondert eingegangen (su).

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.

4. Keine (!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein!) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, EZ 1075 KG 82109 Kössen, verfügt gem. Auskunft des örtlichen Bauamts (Herr Schachhuber, v. 09.05.2025) (erwartungsgemäß) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung (es handelt sich um Gewerbeeinheiten) und kann somit nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werden. Es handelt sich ohnehin um Gewerbeeinheiten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden können.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

5. Sonstige rechtliche Angaben

Bestandsverhältnisse:

Gemäß § 140 Abs. 2 EO ist die verpflichtete Partei gehalten, dem gerichtlich bestellten Sachverständigen sämtliche für die Begutachtung relevanten Unterlagen auszuhändigen. Dieser Verpflichtung wurde entsprochen, indem dem Sachverständigen die einschlägigen Unterlagen, insbesondere die übermittelten Mietverträge (per Mail erhalten am 02.06.2025) sowie die Dauervorschreibungen (per E-Mail v. 14.07.2025) zur Verfügung gestellt wurden.

Die im Objekt befindlichen, den Mietern zuzurechnenden beweglichen Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung, da diese nicht fest mit den jeweiligen Einheiten verbunden sind und somit nicht in die Wertermittlung einzubeziehen sind.

Es ist jedoch festzustellen, dass Abweichungen zwischen den vorgelegten Mietverträgen und den ergänzend per E-Mail (v. 14.07.2025) übermittelten Vorschreibungen bestehen. Diese Diskrepanzen betreffen sowohl die inhaltliche Ausgestaltung der vertraglichen Vereinbarungen als auch die Darstellung der laufenden Verpflichtungen.

Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass die im Mietvertrag bzw. den beigefügten Unterlagen dargestellte Raumaufteilung sowie die angegebenen mietvertraglichen Flächen nicht vollständig mit den Angaben des Parifizierungsgutachtens übereinstimmen.

1. Mietverhältnis – Restaurant Kröpflstüberl / Melanie Waltl

- TOP: Nach unseren Aufstellungen ist die Aufteilung der TOPs - insb. zu 7 und 8 - nie so fertiggestellt worden, wie im letztgültigen Parifizierungsgutachten vom 06.08.2009

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

dargelegt. Da nur die Bezugnahme auf „Lagerbox 2“ ohne Plan im MV steht, stellt sich die Frage der genauen Lage. Nach unserer Einschätzung bezieht sich der MV auf eine Teilfläche von **TOP 7**.

- Mieter: Restaurant Kröpflstüberl / Melanie Waltl
- Vermieter: S.A.G Immobilien / Eheleute Gieringer
- Miete (nettokalt gem. aktueller Vorschreibung): 180 € zzgl. Umsatzsteuer (monatlich)
- Fläche: „ca. 20 m²“
- Indexierung: Der Mietzins ist wertgesichert und wird nach dem von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2015 oder einem nachfolgenden Index angepasst
- Betriebskostenregelung: 10 € Akonto gem. aktueller Vorschreibung zzgl. Umsatzsteuer (monatlich)
- Befristung: 3 Jahre, jedoch kurzfristig (3 Monate) von Seiten des Mieters jederzeit kündbar
- Beginn: 14.11.2024
- Enddatum: k.A.
- Unterfertigt: vorgelegte Version ist nicht unterfertigt
- Conclusio: MRG-Regelungen gem. Teilanwendungsbereich greifen vermutlich. Befristungsklausel ohne genaues Enddatum nachteilig für Vermieter. Hoher Mietzins/Overrented (su).

2. Mietverhältnis – Murdock Event & Media GmbH

- TOP: Im Mietvertrag wurde TOP 4 angegeben. Es **muss wohl TOP 6 heißen**, da TOP 4 ja deutlich andere Größe und an Mieter „Prinz“ vermietet ist (su).
- Mieter: Murdock Event & Media GmbH⁴
- Vermieter: S.A.G Immobilien / Eheleute Gieringer
- Miete: (nettokalt gem. aktueller Vorschreibung): 1.934 € zzgl. Umsatzsteuer (monatlich)
- Fläche: „ca. 350m²“ und gem. Vorschreibung ca. 300 m² und gem. Parifizierungsgutachten 289,94 m².
- Indexierung: Die Indexierung erfolgt ebenfalls auf Basis des Verbraucherpreisindex 2015 der Statistik Austria, ausgehend vom Februar 2021. Eine jährliche Anpassung erfolgt im

⁴ Hinweis: Firma war bereits in Konkurs. Dieser wurde mit Beschluss vom 21.08.2025 aufgehoben.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Jänner.

- Betriebskostenregelung: 350 € Akonto gem. aktueller Vorschreibung zzgl. Umsatzsteuer (monatlich)
- Befristung: 3 Jahre, jedoch kurzfristig (3 Monate) von Seiten des Mieters jederzeit kündbar
- Beginn: 1. Februar 2021
- Enddatum: k.A.
- Unterfertigt: die Unterschriften sind hier elektronisch generiert
- Conclusio: Vermutlich handelt es sich um Top 6. Regelungen gem. Teilanwendungsbereich greifen vermutlich. Befristungsklausel ohne genaues Enddatum nachteilig für Vermieter. Ebenfalls leicht über Marktniveau vermietet (su).
-

3. Mietverhältnis – Feinbrennerei Prinz

- TOP: TOP 4
 - Mieter: Feinbrennerei Thomas Prinz GmbH
 - Vermieter: S.A.G Immobilien / Eheleute Gieringer
 - Miete: (nettokalt gem. aktueller Vorschreibung): Mietzins beträgt 1.155 € zuzüglich 20 % Umsatzsteuer
 - Fläche: „154 m²“
 - Indexierung: Die Wertsicherung orientiert sich am VIP 2015, wobei als Ausgangsbasis die Indexzahl vom Jänner 2020 dient. Indexschwankungen im Bereich von ± 3 % bleiben unberücksichtigt
 - Betriebskostenregelung: 80 € Akonto zzgl. 55 € Strom gem. aktueller Vorschreibung zzgl. Umsatzsteuer (monatlich)
 - Befristung: 3 Jahre (auskunftsgemäß wurde dieser Vertrag verlängert), jedoch kurzfristig (3 Monate) von Seiten es Mieters jederzeit kündbar
 - Beginn: 1. Januar 2020
 - Enddatum: 31. Dezember 2024
 - Unterfertigt: ja
 - Conclusio: Wirksame Befristung, jedoch bereits fortgesetzt. Einmalige Verlängerung um 3 Jahre greift. Regelungen gem. Teilanwendungsbereich greifen vermutlich. Ebenfalls über Marktniveau vermietet (su).
-

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

KFZ Stellplätze und TOP 8 sowie restliche Fläche TOP 7 bestandsfrei. Im gesamten Bereich, so insb. auch TOP 5, diverse Gegenstände der Eigentümer bzw. der FA. Murdoch.

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:	Kössen.
Einwohneranzahl:	Ca. 4.602 Einwohner (Stand: 01/2025) ⁵ .
Arbeitslosenquote:	3,8 % (Bezirk Kitzbühel; Stand: 01/2025) ⁶ .
Standort:	<p>Die Gemeinde Kössen liegt im Tiroler Unterland, und gehört zum Gerichtsbezirk Kitzbühel.</p> <p>Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark vom Tourismus sowie von der Landwirtschaft geprägt. Zahlreiche Beherbergungsbetriebe, darunter mehrere Hotels der gehobenen Kategorie, bilden gemeinsam mit vielfältigen Freizeitangeboten das Rückgrat der touristischen Infrastruktur. Dank ihrer Lage auf etwa 600 Höhenmetern in einem weiten, ebenen Tal verfügt die Gemeinde über umfangreiche landwirtschaftlich nutzbare Flächen und zählt daher auch in agrarischer Hinsicht zu den bedeutenden Standorten der Region.</p>
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Mit Bezug auf die Aspekte Bevölkerung, Beschäftigung und Wirtschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Gemeinde Kössen vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Objektes:	Lage am Ortsausgang von Kössen in Richtung Schleching (DE).
Infrastrukturelle Anbindung:	<ul style="list-style-type: none">• Dorfzentrum rd. 500 m.• Einkaufsmöglichkeiten In 600 m. Spar.• Autobahnen Ca. 26 km entfernt und in rd. 30 Autominuten zu erreichen (A 12, Inntalautobahn, Ausfahrt Kufstein Nord).• Flughäfen Flughafen Innsbruck, rd. 106 km entfernt, in rd. 1 ½ Std. Fahrzeit erreichbar, Flughafen Salzburg, ca. 67 km entfernt, in rd. 60 Autominuten erreichbar, Flughafen München, ca. 138 km entfernt, in rd. 1 ½ Std. Fahrtzeit erreichbar.

⁵ Quelle: Statistik Austria.

⁶ Quelle: Arbeitsmarktservice Österreich.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

-
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Verkehrsmittel | Bushaltestelle rd. 550 m entfernt.

Bahnhof Kufstein ca. 27 km entfernt (Railjet Anschluss; Direktverbindungen u.a. nach Wien und Italien). |
|--|---|
-
- | | |
|---|-----------|
| <ul style="list-style-type: none">• Zentralität des Ortes | Randlage. |
|---|-----------|
-

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Lage und nutzungsbezogene Standortqualität:

Randlage von Kössen in der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.

Das Objekt ist direkt angrenzend an den Fluss „Großache/Kössener Ache“ gelegen.

Einfache Erreichbarkeit der Liegenschaft direkt an der B 176/Klobensteiner Str. 23 Einige Einkaufsmöglichkeiten direkt im Ortskern von Kössen.

In Kössen ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Ärzte,
- Volksschule & Kindergarten,
- Wohn- und Pflegeheim,
- Diverse Hotels sowie Restaurants,
- Skigebiet „Hochkössen“,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger/ Supermarkt, Bankfilialen sowie
- Spiel- und Sportplätze.

Anderweitige Nutzung:

Aufgrund der Lage sowie dem Zuschnitt der gegenständlichen Einheiten scheidet eine anderweitige Nutzung (bspw. Wohnen) aus, sodass auch zukünftig eine Nutzung als Logistikfläche/ Gewerbefläche angenommen werden muss.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Nach dem katastrophalen Hochwasser in Kössen im Jahr 2013 wurde massiv in den Hochwasserschutz investiert. Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfrage bei „HORA“ im **Bereich einer hohen Hochwassergefährdung** (vgl. Abbildung in der Anlage) / direkt angrenzend an die Ache. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser ist demnach mit einer Überflutung des gesamten Grundstücks zu rechnen. Ferner verläuft angrenzend entlang der westlichen Grundstücksgrenze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine **gelbe Wildbachgefahrenzone**. Der Sachwerthalt wird bei der Herleitung des Bodenwertes wertmindernd berücksichtigt.

Die betreffende Liegenschaft liegt – wie das gesamte Gebiet – gem.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Erdbebengefährdungskarte von „HORA“ in einem Gebiet der „**Zone 0 (Grad I-VI)**“, weshalb im Falle von Erdbeben mit „**nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden**“ zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine **erhöhte Hagelgefährdung**. Gem. „HORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 3“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft – wie die gesamte Umgebung – in einem Gebiet **mittlerer Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,3 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Ferner kann eine Ausweitung der Gefahrenzonen, insbesondere von gelben und roten Wildbachzone, aufgrund des Klimawandels nie ganz ausgeschlossen werden.

Art der Umgebungsbebauung: Umgebung mit versch. Handelsbetrieben und Wohngebäuden.

Umwelteinflüsse/Immissionen: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist entsprechend der Lage direkt an der B 176 einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ergeben sich hieraus jedoch keinerlei Einschränkungen für die Bewirtschaftung.

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

Topografische Grundstückslage: Ebenerdiges Grundstück.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): Keine klare Himmelsausrichtung. Bewertungsgegenständliche Einheiten im nördlichen Bereich des Grundstückes situiert.

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	82109	1075	-	Kössen	158/3	3.594,00

Summe der Teilflächen: 3.594,00

Grundstücksgröße insgesamt (gem. Angabe im Grundbuch):⁷ 3.594,00 m²

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

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Anteilige Grundstücksgröße:	Bei einer Grundstücksgröße von 3.594 m ² ergibt sich rechnerisch gem. Nutzwert (780/2.696) ein Anteil v. <u>1.039,80 m²</u> bezogen auf die bewertungsgegenständlichen Gewerbeeinheiten sowie die Stellplätze. Top 4: 162/2.696 Anteile, Top 5: 236/2.696 Anteile, Top 6: 290/2.696 Anteile, Top 7: 48/2.696 Anteile, Top 8: 16/2.696 Anteile, Kfz-Top 4: 14/2.696 Anteile, Kfz-Top 5: 14/2.696 Anteile, Für Top 4 rechnerisch 215,96 m ² Für Top 5 rechnerisch 314,61 m ² Für Top 6 rechnerisch 386,59 m ² Für Top 7 rechnerisch 63,99 m ² Für Top 8 rechnerisch 21,33 m ² Für Kfz-Top 4 rechnerisch 18,66 m ² Für Kfz-Top 5 rechnerisch 18,66 m ² Insgesamt 780/2.696 Anteile ; somit rechnerisch ca. 1.039,80 m² .
-----------------------------	--

Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück verfügt über einen unförmigen Zuschnitt . In südöstlicher Himmelsrichtung ist es spitz zulaufend (vgl. Abbildung im Anhang).
-----------------------	--

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	Bauland
Widmung:	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen (§51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] TROG). Insb. gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Einschränkungen für starke Verkehrsbelastung.
Straßenart und -ausbau:	Direkte Zuwegung über öffentliches Gut (Gemeindestraße „Klobensteiner Straße / B176“). Die Straße befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem guten Zustand.
Höhenlage zur Straße:	Weitgehend ebenerdig.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none">• gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,• ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,• Anschluss an das örtliche Strom-, Gas- und Telekommunikationsnetz⁸.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise.
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Keine.
Parkmöglichkeiten:	<p>Gemäß des vorliegenden Parifizierungsgutachten v. 12.05.2019 verfügt die gesamte Liegenschaft über 22 Parkplätze. Von diesen 22 Parkplätzen sind 16 Stellplätze im Freien und 6 Stellplätze überdacht.</p> <p>Von den KFZ-Stellplätzen im Freien die Stellplätze (Top 4) sowie (Top 5) bewertungsgegenständlich.</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>

⁸ Vgl. Abschnitt Dienstbarkeiten.

E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Gewerbe-/Lagerflächen mit separat parifizierten Stellplätzen in einem Geschäftshaus (ehemalige Tischlerei).
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	(fiktiv und gewichtet nach der Bausubstanzerstellung) 2000 (vgl. Ausführungen unten).

Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt: Bewertungsgegenständliche **Geschäftseinheiten** Top 4 bis Top 8 sowie **Außenstellplatz** Kfz- Top 4, sowie Kfz-Top 5:

Top 4: Nutzfläche: **162,13 m²**

Top 5: Nutzfläche: **235,72 m²**

Top 6: Nutzfläche: **289,94 m²**

Top 7: Nutzfläche: **47,67 m²**

Top 8: Nutzfläche: **15,10 m²**

Gesamte Nutzfläche: **750,56 m²**

Stellplätze;

1 Außenstellplatz 16,84 m² (Kfz-Top 4/Carport),

2 Außenstellplatz 17,53 m² (Kfz-Top 5/Carport).

Die Gesamtfläche aller TOPs entspricht augenscheinlich dem Letztstand der Pläne und dem Nutzwertgutachten. Die Aufteilung der bewertungsgegenständlichen TOPs erfolgte überwiegend über Gitterwände/Leichtbauabtrennungen im Inneren. Hierbei gibt es zwischen dem Nutzwertgutachten und der aktuellen Ausführung deutliche Abweichungen. Auch die abgeschlossenen Mietverträge korrespondieren somit nicht mit den angegebenen Quadratmeterangaben (vgl. Ausführung oben).

Insbesondere wurde auch der Durchgang zur Heizung nicht den Allgemeinflächen zugeordnet, sondern wird von TOP 6 faktisch belegt. Hingegen ist der Gang zur Heizung innenliegend zwischen TOP 5 und 6 ausgeführt.

WICHTIGER Hinweis: Die Nutzflächen wurden aus dem Nutzwertgutachten v. 12.05.2019 übernommen und anhand des vorhandenen Grundrisses insgesamt plausibilisiert. Die Grundrissaufteilung wurde nachträglich umgestaltet!

Eine notwendige Anpassung (durch bspw. Umbau der Gitterwände) wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten weitestgehend von den

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

bewertungsgegenständlichen Einheiten TOPs 4 bis 8 zu tragen sind und nicht von der gesamten WEG. Alternativ wäre das Nutzwertgutachten anzupassen, was vermutlich komplexer wäre).

Auch empfehlen wir eine zusammenhängende Verwertung der TOPs 4 bis 8 (sowie der Stellplätze), da die Belieferung faktisch über das Rolltor exklusiv für diese Bereiche erfolgt und auch die Anpassung der Aufteilung (siehe oben) so klarer / stringent vorgenommen werden kann.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrung angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen 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 1075, welche sich in Kössen befindet, besteht aus nur einem Baukörper. Die Geschäftseinheiten Top 4 bis Top 8 befindet sich im hinteren / nördlichen Teil situiert und sind von der Straße aus über den Vorhof zu erreichen.

Bauart:	Massivbauweise
Architektonische Qualität:	Einfache architektonische Qualität mit funktionalem Grundriss (vgl. Fotodokumentation). Die bewertungsgegenständlichen Einheiten befinden sich im hinteren Teil des Gebäudes, angrenzend an einen Vorhof.
Außenwände: ⁹	Stahlbeton + Mantelbeton + Betonhohlsteine.
Dach:	Pulldach DN= 6°.
Fundament:	Stahlbeton.
Fassadentyp:	Putz weiß, Holz braun (Verkleidung der KFZ-Abstellplätze/Carports), Stein und Beton grau.
Trennwände:	Massivbau und Trockenbau / Lagertrennung – Gittertrennwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke.

⁹ Alle Angaben gemäß Baubeschreibungen

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Böden:	Beton/Estrich – glatt abgezogen
--------	---------------------------------

Fenster:	Fenster mit einfacher Isolierverglasung bzw. Oberlichter im Dach.
----------	---

Türen:	Innen: Stahltüren in Stahlzarge. Eingang: Rolltor (rückwertig bei den KFZ-Stellplätzen situiert), Stahltüren.
--------	--

Elektroinstallation:	Einfache Standardinstallationen. Verlegung weitgehend über Putz.
----------------------	---

Heizung:	Erdgasbrennwerttherme (246 kW).
----------	---------------------------------

Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins und gem. der uns vorliegenden Informationen verfügt das Objekt über <u>keine fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile</u> (i.S.v. wesentlichen Bestandteilen bzw. Zubehör). Das vorhandene Garagentor ordnen wir als wesentlichen Bestandteil den baulichen Anlagen zu (dieses ist somit in den Wertansätzen der baulichen Anlage bereits abgegolten). Die ferner vorhanden mobilen Werkzeugregale/Regale etc. ordnen wir dem Inventar zu, welches auftragsgemäß nicht mitbewertet wird.
---------------------------	--

Im Rahmen des Ortstermins konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:

Allgemein:	<ul style="list-style-type: none">• Augenscheinlich kein Feuchtigkeitseintritt im Inneren,• Insgesamt ein dem Alter entsprechend adäquater Gesamteindruck.• Teilw. konnten Risse im Putz (innen) festgestellt werden (vgl. Fotodokumentation) – hier handelt es sich um kleinere Setzungsrisse, welche im Rahmen der normalen Instandhaltung zu beheben sind.
------------	---

Lagerräume:	<ul style="list-style-type: none">• Einfache Bauausführung, überwiegend funktional gehalten.• Flächenweise Abtrennung durch Trenngitter.• Teilweise Verblendungen mit Rigipsplatten an den Gitterabtrennungen.• Insgesamt schlichte, zweckmäßige Gestaltung ohne hochwertige Ausbauten.• Teilweise vorhandene Regale (nicht bewertungsgegenständlich).• Ordentlicher Gesamteindruck.• Lichte Höhe ca. 6,50 m, im Bereich nördlich im „Zubau“ leicht abgeschrägtes Dach und lichte Raumhöhe unter 4 m (betroffen Top 5 und zum kleinen Teil der rückwertige Be-
-------------	--

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

reich in Top 6) Des Weiteren ist die vermietete Fläche (Top 7) an einer Schräge/Zubau nördlich mit geringerer Raumhöhe.

- Top 4: Geringste Abweichungen zum Parifizierungsgutachten; rückwertig lediglich Stabgitter leicht verschoben.
- Top 5: Weitgehend ident zum Parifizierungsgutachten, die einzige Abweichung in diesem Bereich bezieht sich auf die Fläche im Gang, diese ist in Natur als Durchgang Richtung Heizung ausgeführt. Darüber hinaus ist der im rückwertigen Bereich (rechter Hand) ebenfalls eine Allgemeinfläche. Diese Einheit wird derzeit durch die verpflichtete Partei selbst genutzt.
- Top 6: Ist in Natur bis an die Außenwand ausgeführt (Allgemeinfläche gem. Parifizierungsgutachten somit hier faktisch nicht mehr vorhanden). Darüber hinaus ist die im Plan eingezeichnete Tür als Ausgang nicht vorhanden.
- Top 7: Wie im Parifizierungsgutachten eingezeichnet nicht ausgeführt. Es sind in diesem Bereich div. Lagerboxen situiert. Diese erstrecken sich jedoch nur über einen Teilbereich der parifizierten Fläche von ca. 50%.
- Top 8: Wie im Plan eingezeichnet nicht vorhanden. Es sind in diesem Bereich Lagerboxen situiert bzw. allgemeinnutzbare Rangierfläche im Bereich der Anlieferung (s.o.).
- Teile des rückwärtigen Allgemeigentums werden aktuell ausschließlich vom Eigentümer der TOPs 4-8 genutzt. Hierzu besteht jedoch kein spezifisches oder gar ausschließliches Nutzungsrecht.
- Geeignet für einfache Lagerzwecke.

WC:

- Einfachste Ausführung,
- Ein WC,
- Handwaschbecken vorhanden,
- kein Tageslicht.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:

Funktionale Grundrisse¹⁰ der Lagerflächen. Insb. die Einheiten Top 4 bis 6 sind geprägt durch eine große und offene Fläche mit einer Raumhöhe von ca. 6,50 m. In Teilbereichen wie insb. Top 7 geringere Raumhöhe und nur kleinteiligere Nutzung möglich.

Belichtung und Besonnung:

Die natürliche Belichtung ist durch die Dachfenster/Oberlichter und

¹⁰ Die Raumaufteilung ist abweichend zum Nutzwertgutachten (vgl. Ausführungen oben).

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

	im nördlichen Bereich weitere Fensterflächen sehr gut. Des weiteren Belichtung über Leuchtröhren an der Decke.
Baumängel / Bauschäden:	Die Lagerflächen sind in einem dem Alter entsprechend Zustand.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Das Gebäude befindet sich gem. der uns vorliegenden Informationen insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Gemäß Mail der Hausverwaltung v. 02.07.2025 sind keine besonderen Instandhaltungsmaßnahmen geplant und/oder notwendig. Notwendige Anpassung bzgl. der Raumaufteilung zur Abgleichung der realen Aufteilung an das Nutzwertgutachten werden hier eingepreist.
Reparaturstau:	Darüber hinaus wurden <u>keine</u> besonderen, die kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten übersteigenden Kosten für die Herbeiführung eines den Erträgen angemessenen normalen baulichen Zustands festgestellt.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt kann in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen bezüglich des Objektes

Nutzerklientel:	Die bewertungsgegenständliche Geschäftseinheiten sind zum Zeitpunkt der Bewertung teilweise vermietet (vgl. Ausführungen zu Bestandsverhältnissen).
Nachverdichtungspotenzial:	Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss aufgrund der vorhandenen WEG-Struktur bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden.
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Asphaltierter Zugang zur bewertungsgegenständlichen Einheit über den Vorhof der Liegenschaft. Der Vorhof befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem weitgehend dem Alter entsprechenden, guten Zustand. Darüber hinaus keine nennenswerten Außenanlagen. Lediglich kleinere Rasenfläche an den Grundstücksrändern. Insgesamt ordentlicher / ausreichender Zustand.

F. AKTUELLE MARKTSITUATION

1. Allgemeine Marktlage

Die Covid-19 Pandemie führte zu einem Aufschwung bei Logistik- und Lagerflächen auch getrieben durch den allgemeinen Aufschwung des Onlinehandels. Gleichzeitig kam es jedoch zu massiven Problemen der Gesamtwirtschaft.

Durch den Angriff Russlands auf die Ukraine in 02/2022 folgte sodann der nächste exogene Schock, der die gesamtwirtschaftliche Lage verschärfte und zu weiteren deutlichen Preissteigerungen (insb. Energiepreise) führte.

Die somit erhöhte – und entsprechend der Zielsetzung der EZB („Preisniveaustabilität“) zu hohe – Inflationsrate „zwang“ die Zentralbanken (EZB, FED etc.) zur Beendigung der ultralockeren Geldpolitik insb. durch Erhöhung der Leitzinsen und markierte damit den Beginn einer Zinswende.

Die Leitzinsen wurden nach einer Phase deutlicher Erhöhungen zuletzt auf ein Niveau von 4,25 bis 4,50 % (FED / USA) bzw. einen Wert von 2,15 % (EZB / Euroraum; Stand jeweils 06/2025) angepasst.

Die in Deutschland und Österreich schwache Konjunktur führte zu einem aktuell rezessiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld, mit entsprechenden Auswirkungen auf Handel und Logistik.

Zusammenfassend ist die Zeit der ultralockeren Geldpolitik, des günstigen Fremdkapitals und stets positiven Leverage Effekts damit (vorerst) vorbei. U.a. die drastischen Zinserhöhungen führten zu einer deutlichen Eintrübung der Konjunktur, die zuletzt in einer gesamtwirtschaftlichen Rezession mündeten. Wissenschaftler bestätigen die geschwächte Wirtschaftslage, bleiben angesichts zukünftiger Entwicklungen jedoch verhalten optimistisch.

2. Investmentmarkt für Industrieimmobilien

Der österreichische Investmentmarkt für Logistik- und Produktions-/Industrieimmobilien hat sich im Jahr 2024 belebt und konnte im Vergleich zum Vorjahr ein signifikantes Wachstum verzeichnen. Laut OTTO Immobilien betrug das Transaktionsvolumen rund 448 Mio. Euro, was einem Zuwachs von knapp 68 % im Vergleich zu 2023 entspricht. Maßgeblich zu diesem Ergebnis beigetragen haben drei Großtransaktionen im Submarkt Wien Umland Ost, jeweils mit einem Volumen von über 30 Mio. Euro. Besonders internationale institutionelle Investoren zeigen wieder verstärkt Interesse am österreichischen Logistikmarkt. In 2025 kam es eher zu einer Seitwärtsbewegung. Für das auslaufende Jahr 2025 wird weiter von einer stabilen Marktentwicklung ausgegangen, während für 2026 ein weiterer Anstieg des Transaktionsvolumens erwartet wird – vorausgesetzt, Projekte in der Entwicklung können mit einer hohen Vorvermietungsquote realisiert werden (Quelle: OTTO Immobilien, Marktbericht Industrie- und Logistik Frühjahr 2025). Gleichwohl leidet die österreichische Wirtschaft weiterhin unter einer Rezession, was auch Auswirkungen auf Industriebetriebe und ihre Investitionsbereitschaft in neue Betriebe/Liegenschaften bedingt.

Auch laut dem CBRE-Logistikmarktbericht wurden 2024 rund 278 Mio. Euro in Logistikimmobilien investiert – ein Plus von mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr. Auffällig ist, dass 2024 wieder vermehrt größere Einzeltransaktionen (Durchschnitt: 21 Mio. Euro) realisiert wurden. Die Marktbelebung ist maßgeblich auf die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank sowie auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Logistikflächen zurückzuführen. Investoren bevorzugen aktuell Core- und Core+-Objekte mit stabiler Vermietung und validen Gebäudezertifikaten.

Der Fokus liegt auf fertiggestellten oder nahezu fertiggestellten Immobilien mit langfristigen Mietverträgen. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag im Jahr 2024 bei 5,00 % und ist nach einem leichten Anstieg in

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

der ersten Jahreshälfte erstmals seit 2021 wieder gesunken (Quelle: CBRE, Logistikmarktbericht Mai 2025). Die weitere Entwicklung im Jahr 2025 war bisher gekennzeichnet von einer Seitwärtsbewegung. Für Industrieobjekte oder reine Produktionsflächen ist mit entsprechend höheren Renditen (ca. 150 BP höher) zu rechnen.

3. Marktmieten für Industrieimmobilien

Österreich gilt aufgrund seiner geografischen Lage und gut ausgebauten Infrastruktur als attraktiver Industrie- und Logistikstandort innerhalb Europas. Das Land ist in drei zentrale europäische Verkehrskorridore eingebunden: die Brennerachse, die Rhein-Donau-Achse sowie die Baltisch-Adriatische Achse. Diese strategische Lage ermöglicht nicht nur eine effiziente Verteilung von Waren in alle Himmelsrichtungen, sondern auch die Positionierung als Logistikhub im Herzen Europas. Besonders die Kombination aus Donauwasserstraße, Schienennetz und Autobahnanbindung bietet ideale Voraussetzungen für trimodalen Güterumschlag, insbesondere in den Regionen Wien, Linz-Wels-Enns und Graz (Quelle: OTTO Immobilien, Marktbericht Industrie- und Logistik Frühjahr 2025).

Die Region Wien sowie die umliegenden Gemeinden zählen zu den dynamischsten Logistikmärkten des Landes – nicht zuletzt aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte (über 2 Mio. Einwohner mit steigender Tendenz) und des damit verbundenen Konsumpotenzials. Auch Linz und Graz punkten mit einer starken industriellen Basis und gut ausgebildetem Fachpersonal. Laut dem Logistik-Performance-Index (LPI) der Weltbank erreichte Österreich im Jahr 2023 Platz 7 unter 139 bewerteten Ländern. Die gut ausgeprägte Infrastruktur, das moderate Kosteniveau im Schienengüterverkehr sowie wirtschaftliche Stabilität machen Österreich zusätzlich attraktiv für nationale wie internationale Marktteilnehmer (Quelle: OTTO Immobilien, Marktbericht Industrie- und Logistik Frühjahr 2025).

Die höchsten Mietpreise für Logistikflächen finden sich in Wien und Umgebung, gefolgt von Salzburg, Linz–Wels–Enns und Graz. Auch die Grundstückspreise sind in diesen Regionen am höchsten. Das Inntal ist aufgrund seiner geografischen Lage ebenfalls interessant als Achse zu Vorarlberg sowie Italien. Derzeit zeigen sich sowohl die Mieten als auch die Grundstückspreise in weiten Teilen Österreichs stabil bis leicht rückläufig. Diese Entwicklung dürfte sich bis zum Jahresende 2025 fortsetzen (Quelle: OTTO Immobilien, Marktbericht Industrie- und Logistik Frühjahr 2025).

Die Mietfläche von Logistik- und Industrieimmobilien schwankt – je nach Art der und Nutzung der Immobilie – im Bereich von ca. 1.000 m² bis weit mehr als 10.000 m². Abhängig vom Standort variieren die Mieten in Österreich erheblich. Die höchsten Mietwerte für Logistikflächen werden in den Regionen Wien und Umgebung, Salzburg sowie Linz/Wels/Enns und Graz erzielt. Die **Spitzenmiete in Wien liegt bei 7,00 €/ m²** (Bestandsobjekte, nettokalt). Marktmieten für **einfache Hallen bewegen sich im Bereich zwischen 4,90 und 5,50 €/ m²** (nettokalt). Dabei handelt es überwiegend um Eigennutzungen oder Built-to-suit Objekte (Quelle: OTTO Immobilien, 2025). Die Angaben beziehen sich jeweils auf einen Monat, ohne Ust. und ohne Betriebskosten.

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist eine einfache Hallenausführung mit einer in Teilen lichten Höhe von bis zu ca. 6,50 m. Es handelt sich auch nicht um einen klassischen Logistikstandort, sondern um eine Nebenlage in einer kleinen Tiroler Stadt. Aufgrund der Einschränkungen der Flächenwidmung kann die Halle auch nicht für Nutzungen mit starken Verkehrsaufkommen genutzt werden, was die Nutzungen weiter einschränkt. Konkrete **Vergleichsmieten im Tiroler Unterland** wurden für diesen Nutzungsfall erhoben. Diese bewegen sich in einem Rahmen (je nach Lage, Ausbauzustand, und Baujahr) von **4,50 bis 7,00 €/ m² pro Monat (nettokalt)**.

G. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

für die bewertungsgegenständlichen Gewerbeeinheiten „Top 4 bis Top 8 und Stellplätze KFZ Top 4 und KFZ Top 5“ Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen, zum Wertermittlungstichtag: 21.05.2025.

1. Allgemeine Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der in der vorliegenden Ausarbeitung ermittelte Verkehrswertbegriff folgt den Ausführungen der 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).

Für die **Bewertung einer “Erträge generierenden Immobilie”** haben sich in Theorie und Praxis Grundsätze herausgebildet, wonach sich der Wert einer Liegenschaft allein nach dem Nutzen richtet, den diese in erster Linie auf Grund der am Bewertungsstichtag vorhandenen materiellen Substanz, der laufenden Ertragspotenziale und der vorhandenen Wertsteigerungspotenziale, in Zukunft erbringen kann. Damit sind der **Ertragswert** bzw. die Summe aller auf den Bewertungsstichtag abgezinsten, zukünftigen Überschüsse grundsätzlich maßgeblich für die Bewertung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) zu ermitteln, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht.

Praktiker und Forscher sind sich einig, dass die hier angeführten Methoden, die am besten Geeigneten sind, um in den zuvor genannten Anwendungsfällen zu verwertbaren Ergebnissen zu gelangen.

Die so ermittelten Verkehrswerte entsprechen somit dem geschätzten Betrag, für den eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die potenziellen Vertragspartner unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage. Des Weiteren sind ggf. auch sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, wie insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder
- Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder im Zinssatz berücksichtigt sind,
- vertragliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

Der Bodenwert für die bebauten und auch unbebauten Grundstücke wird durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens hergeleitet. In Bezug auf den Bodenwert sind insbesondere Zu- oder Abschläge durch das Abweichen der tatsächlichen Art und des Maßes der baulichen Nutzung von jener der Vergleichsgrundstücke in geeigneter Weise zu beachten.

Wir weisen hiermit darauf hin, dass die letztendliche Preisfindung bei Immobilien Verhandlungssache der Par-

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

teien ist, in die subjektive Momente beider Seiten einfließen. Ein endgültig Zustande kommender Preis kann daher von dem in einem neutralen Gutachten festgestellten objektivierten Verkehrswert unter Umständen abweichen.

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Die Bodenpreise sind im Bezirke Kitzbühel in den letzten Jahren, jedenfalls bis Mitte 2022 massiv angestiegen. Aufgrund des Endes der Niedrigzinsphase kam es im Zeitraum 2024 bis 2025 zu rückläufigen Preisen. Folgende konkrete Vergleichspreise konnten erhoben werden und bilden die Basis für die Herleitung des gutachterlich festgestellten Bodenwertes:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke						
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5	Transaktion 6
Jahr des Abschlusses	2020	2021	2024	2024	2021	2021
	08.09.2020	15.09./05.10.2021	09./14.08.2024	09./14.08.2024	21.06.2021	26.02.2021
Grundstücksfläche (m ²)	1.102	2.762	4.245	5.249	7.655	5.035
Gst.	263/90	158/2;711	613/1	615/1 & 1650	538	3167/1
EZ	82109-1936	82109-1970	82112-482	82112-483	82109-1950	82106-1936
Widmung	Allg. Mischgebiet (§ 40 II TROG)	Gem. Wohngebiet (§ 38 II TROG)	Freiland (§ 41 TROG)	Freiland (§ 41 TROG)	Freiland (§ 41 TROG)	Allg. Mischgebiet (§ 40 II TROG)
TZ	5803/2020	1599/2022	1176/2025	1176/2025	4354/2021	2912/2021
Kommentare	Dienstbarkeit Gehen & Fahren, Parteienvereinbarung hinsichtlich eines Gehweges, zusätzlich Gst. 283/89 (schmaler Streifen / Parkplatz); im KP nicht enthalten	lastenfrie Abschreibung; Nähe zur bewertungsgegenst. Liegenschaft	lastenfrie Abschreibung; Freiland, jedoch Siedlungserweiterungsfl. zw. Wohngebiet und Mischgebiet; KG Schwendt	Teilfläche mit Dienstbarkeit Gehen/Fahren; Freiland, jedoch Siedlungserweiterungsfl. zw. Wohngebiet und Mischgebiet; KG Schwendt	Versch. Dienstbarkeiten, Abriss v. Bestand erfolgt; gewerbliche resp. wohnwirtschaft. Folgenutzung	Errichtung einer Zufahrtsstraße zu Lasten des Käufers, lastenfrie, KG Kirchdorf
Kaufpreis Gesamt	209.380 €	550.000 €	800.000 €	1.500.000 €	1.975.000 €	900.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	€ 190,00	€ 199,13	€ 188,46	€ 285,77	€ 258,00	€ 178,75

Bei der Fläche TZ 1599/2022, Gst. 158/2;711 handelt es sich um eine Fläche im gemischten Wohngebiet, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gelegen ist. Die Fläche wurde im Jahr 2021 transaktioniert, es handelt nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen hierbei um einen außerordentlich niedrigen Preis für eine mögliche Wohnnutzung. Darüber hinaus ist angesichts verschiedener weiterer vorliegender Transaktionen für Gewerbenutzung ein Wert leicht oberhalb des angrenzenden Grundstücks vertretbar.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Neben den o.g. Verkäufen lagen zwei weitere Transaktionen (TZ 2650/2022 & TZ 3445/2022) des Tiroler Bodenfonds mit einem Kaufpreis von jeweils 142,- Euro/m² Grundstücksfläche vor. Zwar kämen diese beiden Transaktionen aufgrund der Lage und Widmung¹¹ / möglichen Nutzung grundsätzlich in Betracht, diese Transaktionen unterliegen jedoch gem. den analysierten Kaufverträgen starken und für den Erwerber nachteiligen vertraglichen Auflagen / Einschränkungen (Schaffung genau definierter Anzahl von Arbeitsplätzen, Bebauung innerhalb von 18 Monaten, 20-jähriges Vorkaufrecht der Gemeinde im Veräußerungsfall zum ursprünglichen Kaufpreis zzgl. Wertsicherung, Rückbauverpflichtung bei Verstoß, Zahlung von Pönalen bei Verstoß gegen Auflagen insb. Bebauungspflicht etc.). Damit sind diese beiden Transaktionen als nicht marktüblich einzustufen und ein marktüblicher Preis für Gewerbegrund muss somit deutlich über diesen Werten notieren.

Für als Gewerbe gewidmete Flächen im direkten Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft lagen keine konkreten Vergleichstransaktionen vor. Im vorliegenden Fall können neben gewerblich nutzbaren Flächen in Kössen jedoch auch Vergleichstransaktionen aus Gewerbegebieten im nahen Umfeld herangezogen werden. Diese notieren im Inntal bei bis zu 350,- Euro/m² in Nebenlagen.

Folgende Anpassungen wurden zusammenfassend vor dem og Hintergrund 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 und insb. aufgrund der rückläufigen Preisentwicklung in 2024 und 2025 einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund 240,- Euro/m² für angemessen.

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung ist aufgrund der gegenwärtigen Bebauung und der WEG-Konstellation praktisch ausgeschlossen. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss daher bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind darüber hinaus ggf. vorhandene, grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen des Bodens mit Dienstbarkeiten,¹² außerbücherliche Leitungsrechte oder die Lage in einer speziellen Naturgefahrenzone zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurden folgende Belastungen des Bodens festgestellt:

	Wertansatz / Abschlag für ...	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	3.594 m ²	240,- EUR/m ²	862.560, - Euro

¹¹ Anmerkung: zum Zeitpunkt der Veräußerung lag noch eine Widmung als Freiland vor. Nunmehr gewerbliche- bzw. wohnwirtschaftliche Nutzung.

¹² Anmerkung: Hier wird zunächst auftragsgemäß davon ausgegangen, dass die Dienstbarkeit C -Lfd. Nr. 5 **nicht** aufrecht bleibt und der Verkehrswert entsprechend ohne Belastung ermittelt.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Gelbe Wildbach- gefahrenzone & HQ100	10,0 %	ca. 3.594 m ²	240,- EUR/m ²	- 86.256,- EUR
Verlauf von außer- bücherlichen Leitun- gen	20,0%	200 m ²	240,- EUR/m ²	-9.600,- EUR
Bodenwert (korrigiert)			213,20,- EUR/m ²	766.704 Euro

Somit ergibt sich ein **korrigierter Bodenwert von (gerundet) ca. 213,33 Euro/m²** für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes resultiert ein **anteiliger Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft „Top 4 bis Top 8 inkl. Stellplätzen Top 4 und Top 5“** (insg. 780/2.696 Nutzwertanteile) von **221.821 Euro**. Im Einzelnen ergeben sich folgende Anteile:

- Top 4: 162/2.696 Anteile von rund 46.070,- Euro,
- Top 5: 236/2.696 Anteile von rund 67.115,- Euro,
- Top 6: 290/2.696 Anteile von rund 82.472,- Euro,
- Top 7: 48/2.696 Anteile von rund 13.651,- Euro,
- Top 8: 16/2.696 Anteile von rund 4.550,- Euro,
- Kfz-Top 4: 14/2.696 Anteile von rund 3.981,- Euro,
- Kfz-Top 5: 14/2.696 Anteile von rund 3.981,- Euro.

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 Kapitalisierungszinssatz. 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).

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

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 Vergleichsverfahrens hergeleiteten nachhaltigen Erträge können somit anhand konkreter Vergleichsfälle begründet werden (i.S.d. § 10 I LBG).

Die unverhandelten Angebotsmieten für Lagerflächen in Kössen und Umgebung notieren aktuell in einem Preisband zwischen 4,50 und 7,00 Euro/m²/p. m. je nach Lage und Zustand (jeweils Hauptmietzins ohne Betriebskosten; d.h. nettokalt). Der durchschnittliche Mietpreis für gut nutzbare Lagerflächen neueren Datums mit hohen Raumhöhen und in vorteilhafter Lage notiert bei bis zu 6,50 Euro/m²/p. m.

In Bezug auf die Mietflächen der Gewerbeeinheit gehen wir von einer **nachhaltigen Zahlung** im Durchschnitt der ortsüblichen Entgelte bzw. Erzielbarkeit der ortsüblichen Mieten **i.H.v. rd. 5,75 Euro/m²/p.m.** aus.

Für die Außenstellplätze (Carport) (KFZ Top 4 und KFZ Top 5) wird entsprechend unseren Markterhebungen von einer nachhaltig erzielbaren Miete von **rd. 45,00 Euro/Stück/p.m.** ausgegangen.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Nutzer	Vermietbare Fläche/m ² bzw. Stück	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² / bzw. pro Stk. Monat	
				aktuelle Miete	Nachhaltig
43/44	Gewerbeeinheit "Top 4"	Thomas Prinz GmbH	162,13 m ² ¹³	7,12	5,75
45/46	Gewerbeeinheit "Top 5"	Eigennutzung	235,72 m ²	0,00	5,75
47/48	Gewerbeeinheit "Top 6"	Murdock Event & Media GmbH	289,94 m ²	6,67	5,75
49/50	Gewerbeeinheit "Top 7"	Restaurant Kröpf- lstüberl / bzw. Ei- gennutzung	27,67 m ² 20,00 m ²	0,00 9,00	5,75
51/52	Gewerbeeinheit "Top 8"	Eigennutzung	15,10 m ²	0,00	5,75
53/54	KFZ-Stellplatz (Carport) „Top 4“	Eigennutzung	1 Stk.	0,00	45,00
55/56	KFZ-Stellplatz (Carport) „Top 5“	Eigennutzung	1 Stk.	0,00	45,00

Die gegenwärtig bei den vermieteten Teilflächen gezahlten Mieten notieren nach unseren Erhebungen leicht bzw. teilweise deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten. Da die Mieter kurzfristig kündigen können

¹³ Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten v. 12.05.2019 die Angaben in den Mietverträgen sind teilweise abweichend (vgl. Ausführung oben). Wir beziehen die aktuelle Nettokaltmiete in dieser Ausstellung auf die Fläche gem. Nutzwertgutachten zur Schaffung einer einheitlichen Basis.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

verzichten wir auf eine Berücksichtigung eines sog. Overrented-Ansatzes und gehen einheitlich vom nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mietniveau aus.

Die als „Eigennutzung“ gekennzeichneten Teilbereiche sind bestandsfrei und werden faktisch vom Eigentümer bzw. der den Eheleuten Gieringer zurechenbaren Fa. Murdoch genutzt.

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. 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).

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. Im Rahmen der Wertermittlung ist davon auszugehen, dass anfallende Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt werden können und gehen dementsprechend in der vorliegenden Wertermittlung von **Verwaltungskosten i.H.v. 0,00 % der Jahresroherträge** aus, die beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben.

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Serviceleistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. 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 Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, als auch auf Grundlage von Erfahrungswerten ein kalkulatorischer **Ansatz der nicht-umlagefähigen Betriebskosten von 0,00 % der jährlichen Roherträge** gewählt. Gemäß Marktstandards hat der Mieter sämtliche Betriebskosten zu zahlen, sodass im Falle einer Vermietung 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 und zur Beseitigung von Abnutzungen, Alterung oder anderer Einflüsse (bspw. Witterung) aufgewendet werden müssen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. 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 **9,00 % der jährlichen Roherträge** gewählt. Dies entspricht dem für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) üblichen Ansatz bezogen auf die Mietfläche und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen. Aufgrund des Zustandes und der fortgeschrittenen Abnutzung wie beim nunmehr erfolgten Lokalaugenschein festgestellt, gehen wir von leicht erhöhten jährlichen Instandhaltungskosten (im Gegensatz zur indikativen Bewertung) aus.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Gemäß der Fachliteratur ist das Mietausfallwagnis je nach Mieterbonität mit mindestens 2,0 bzw. mindestens 3,0 % der Jahresroherträge anzusetzen. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Ansatz des **Mietausfallrisikos i.H.v. 4,00 % der Jahresroherträge** gewählt.

Verkehrswertgutachten

Gewerbereinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten entsprechen 13,00 % des Jahresrohertrages** der Liegenschaft und bewegen sich im üblichen Rahmen für entsprechend genutzter Liegenschaften.

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).

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet damit einen Mittleren Wert der für die Nutzungskategorie üblichen Kapitalisierungszinssätze ab. 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 Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.

In den Marktberichten der Maklerhäuser werden hingegen Spitzenrenditen angegeben, die nicht direkt mit dem LSZ vergleichbar sind. Die Spitzenrenditen außerhalb der A-Standorte für Logistik- und Industrieimmobilien in Österreich notieren derzeit bei etwa 5-6%. Es ist darauf hinzuweisen, dass die zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen Vergleichstransaktionen, sowie angegebene Renditen ohne Angabe von Bewirtschaftungs- oder Anschaffungsnebenkosten erfolgten. Dies hat zur Folge, dass durch höhere oder niedrigere Kostenansätze eine Verzerrung entstehen kann. Aus diesen Gründen ist eine direkte Vergleichbarkeit der Nettorenditen nicht gegeben.

Die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) im Jänner 2025 veröffentlichte Spanne der Liegenschaftszinssätze für Lager- und Produktionshallen liegt eine Bandbreite von 4,5–8,5%. Gleichwohl ist anzumerken, dass die Empfehlungen des IVD stark aggregiert sind und keine individuellen Standort- und Objektcharakteristika berücksichtigen. In Österreich kam es zu ähnlichen Entwicklungen. Laut der aktuellen Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen in Österreich liegt die Spanne für vergleichbare Objekte bei 6,5 bis 9,5%.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungskategorie und der aktuellen Marktphase ein Basis-Liegenschaftszins in Höhe von

Gewerbeflächen: 6,50 %

Kfz-Abstellplätze/Carport: 5,00 %

gewählt.

Aufgrund der spezifischen Objektcharakteristika werden ausgehend von den Vorgaben der herrschenden Lehre für das bewertungsgegenständliche Objekt folgende Anpassungen vorgenommen:

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Parameter	Erläuterung	Angabe in % Gewerbeflächen	Angabe in % Kfz-Abstellplätze/ Carport
Basiszinssatz [%]:	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der jeweiligen Nutzungskategorie	6,50 %	5,00%
Anpassungen [%]:	1. Anpassung Lage (Standortrisiko, Gefährdung, Allg. Qualität)	0,10%	0,25%
	2. Anpassung Leerstand wegen Moder- nisierung/Sanierung	0,10%	0,05%
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,10%	0,05%
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,10%	0,05%
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)	0,10%	0,10%
Summe/angepasster LSZ [%]		7,00%	5,50%

4.5. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Die nachfolgende Tabelle spiegelt Ansätze zur Gesamtnutzungsdauer gem. herrschender Lehre wider:

Herrschende Literatur	Nutzung	GND in Jahren
Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken	Betriebs-, Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	30 - 50
Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken	Gewerbe- und Industriegebäude (Werkstätten)	40 - 50
Meister, D. und Schulz, C., in: Bewertung von Spezialimmobilien	Industrieimmobilien	40 - 60
Dippold, R. 2018 in: Bewertung von Spezialimmobilien	Lager- und Logistikimmobilien	<= 40
Gewählter Ansatz Gesamtnutzungsdauer		40

Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren** zu Grunde. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Hieraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Restnutzungsdauer:

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	40
Baujahr	Jahr der Fertigstellung / inkl. Generalsanierungen (gewichtet)	2000
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	25
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Verlängerung der Nutzungsdauer aufgrund von ggf. erfolgten Sanierungen	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	15

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 Kapitalisierungszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Kapitalisierungszinssatzes von 7,00 % (bzw. 5,50 % Kfz-Abstellplätze/Carport) und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 9,11 (Gewerbefläche)

Wert 10,04 (Kfz-Abstellplätze/Carport)

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- und Abschläge von den festgesetzten Wertansätzen rechtfertigen kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks, Leerstand, 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 wurden.

Im vorliegenden Fall wird die nachträgliche Anpassung der Stabgitterstäbe/Abtrennungen (um die ausgewiesenen Tops 4-8 wieder mit den im Parifizierungsgutachten aufgeführten Flächen anzugleichen) mit einem Betrag von 17.500 € (netto) berücksichtigt. Diese wird entsprechend der Nutzwertanteile nur auf die bewertungsgegenständlichen TOPs aufgeteilt.

Der Sachverhalt (Abschnitt C: Rechtliche Angaben) hinsichtlich der eingetragenen Dienstbarkeit für das exklusive Sondernutzungsrecht für Top 6 (vgl. Ausführung oben) wird mit einem Zuschlag i. H. v. 3.500 € (netto) entsprechend wertsteigernd berücksichtigt.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

4.8. Ergebnis der Wertindikation - Ertragswert Top 4 (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	11.187
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	1.454
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	9.733
Reinertrag des Bodens pro Jahr	3.225
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	6.508
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	7,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	9,11
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	59.272
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-3.770
Ertragswert der baulichen Anlagen	55.502
Bodenwert	46.070
Ertragswert gesamt	101.572

4.9. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 5 (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	16.265
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.114
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	14.150
Reinertrag des Bodens pro Jahr	4.698
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	9.452
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	7,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	9,11
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	86.090
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-5.492
Ertragswert der baulichen Anlagen	80.598
Bodenwert	67.115
Ertragswert gesamt	147.713

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

4.10. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 6 (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	20.006
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.601
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	17.405
Reinertrag des Bodens pro Jahr	5.773
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	11.632
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	7,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	9,11
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	105.944
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-3.249
Ertragswert der baulichen Anlagen	102.695
Bodenwert	82.472
Ertragswert gesamt	185.167

4.11. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 7 (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	3.289
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	428
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	2.862
Reinertrag des Bodens pro Jahr	956
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	1.906
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	7,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	9,11
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	17.361
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-1.117
Ertragswert der baulichen Anlagen	16.244
Bodenwert	13.651
Ertragswert gesamt	29.894

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
 Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
 Oktober 2025

4.12. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Top 8 (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	1.042
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	135
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	906
Reinertrag des Bodens pro Jahr	319
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	588
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	7,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	9,11
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	5.355
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-372
Ertragswert der baulichen Anlagen	4.983
Bodenwert	4.550
Ertragswert gesamt	9.533

4.13. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Kfz-Abstellplatz 4/Carport (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	540
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	70
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	470
Reinertrag des Bodens pro Jahr	219
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	251
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	10,04
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	2.518
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	2.518
Bodenwert	3.981
Ertragswert gesamt	6.499

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

4.14. Ergebnis der Wertindikation – Ertragswert Kfz-Abstellplatz 5/Carport (ohne Zubehör)

Ertragswert	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	540
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	70
in v. H. der Jahresroherträge	13,00%
Reinertrag pro Jahr	470
Reinertrag des Bodens pro Jahr	219
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	251
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	15
Vervielfältiger [Zahl]	10,04
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	2.518
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	2.518
Bodenwert	3.981
Ertragswert gesamt	6.499

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

5. Ableitung der Verkehrswerte

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert jener geschätzte Betrag, für den eine Liegenschaft 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. D.h. der Marktwert ist 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.¹⁴

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

- Top 4: **102.000, - Euro,**
- Top 5: **148.000, - Euro,**
- Top 6: **185.000, - Euro,**
- Top 7: **30.000, - Euro,**
- Top 8: **9.500, - Euro,**
- Stellplatz KFZ Top 4: **6.500, - Euro,**
- Stellplatz KFZ Top 5: **6.500, - Euro,**

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

Da der sog. Immobilienboom mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 endete, muss dies im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen wahrnehmbar. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Mögliche Restrisiken hinsichtlich der Bestandssituation, ggf. notwendige rechtliche Schritte und insb. damit verbundene Wartezeit etc.,
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Rückbau/ Unwägbarkeiten/rechtliche Restrisiken hinsichtlich der Anpassungen der innenliegenden Flächenkonfiguration an das Nutzwertgutachten.

¹⁴ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile**

i.H.v. 10,0 %

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

- Top 4: 10.000, - Euro,
- Top 5: 15.000, - Euro,
- Top 6: 19.000, - Euro,
- Top 7: 3.000, - Euro,
- Top 8: 1.000, - Euro,
- Stellplatz KFZ Top 4: 700, - Euro,
- Stellplatz KFZ Top 5: 700, - Euro,

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 4** (B-LNr. 43/44), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit

92.000,-- Euro

(in Worten: zweiundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 5** (B-LNr. 45/46), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit

133.000,-- Euro

(in Worten: einhundertdreiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 6** (B-LNr. 47/48), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit

166.000,-- Euro

(in Worten: einhundertsechundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 7** (B-LNr. 49/50), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit

27.000,-- Euro

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 8** (B-LNr. 51/52), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit

8.500,-- Euro

(in Worten: achttausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen Carport **Stellplatz KFZ Top 4** (B-LNr. 53/54), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit

5.800,-- Euro

(in Worten: fünftausendachthundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen Carport **Stellplatz KFZ Top 5** (B-LNr. 55/56), Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit

5.800,-- Euro

(in Worten: fünftausendachthundert Euro)

geschätzt.

Wir empfehlen eine zusammenhängende Verwertung der faktisch nur durch Gitterwände getrennten Einheiten. Insbesondere auch aufgrund der notwendigen Klarstellung (so) der Grundrissgestaltung (faktische Abweichung zum Nutzwertgutachten). Eine separate Versteigerung der Stellplätze ist aus Sicht des unterfertigen Sachverständigen darüber hinaus nicht zielführend ist, da für potenzielle Kaufinteressenten der Gewerbeeinheiten Stellplätze insbesondere für Besucher/Kunden erforderlich sein dürften.

Der **Verkehrswert** (als Summe aller Einzelwerte!) für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 4 bis Top 8 und Stellplätze KFZ Top 5 und KFZ Top 4**, Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit zusammen (gerundet)

438.100,-- Euro

(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausendeinhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

6. Gesonderte Betrachtung der Dienstbarkeit C-Lfd. 5

Die vorgenannten Verkehrswerte für die bewertungsgegenständlichen **Geschäftseinheiten Top 4 bis Top 8 und Stellplätze KFZ Top 5 und KFZ Top 4**, Klobensteiner Straße 23 in A-6345 Kössen wurden unter der Annahme ermittelt, dass die Dienstbarkeit C-LNr. 5 nicht aufrecht bleibt / nicht übernommen wird. Die Dienstbarkeit betrifft eine Fläche am südlichen Grundstücksrand von ca. 10 m² (inkl. Schutzstreifen) für das unterirdisch verlegte Kabel der TIWAG. Somit betrifft ein allfälliger Abschlag auf den o.g. Schätzwert bei Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit bezogen auf die gesamte Liegenschaft:

	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Abschlag	Unbelasteter Bodenwert	Summe der Belastung (gesamte Liegenschaft)
TIWAG Dienstbarkeits-trasse / unterirdische Starkstromleitung	10 m ²	20,0%	240,- Euro/m ²	- 480,00 Euro

Somit ergibt sich ein **Minderungsbetrag i.H.v. insgesamt 480,00 Euro** für die gesamte betrachtungsgegenständliche Liegenschaft resp. bezogen auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (insg. 780/2.696 Nutzwertanteile) ein Betrag von (gerundet) 139,- Euro. Im Einzelnen ergeben sich folgende Anteile für die jeweiligen WE-Einheiten:

WE-Einheit	Anteilige Wertminderung
Top 4	28,84 Euro
Top 5	42,02 Euro
Top 6	51,63 Euro
Top 7	8,55 Euro
Top 8	2,85 Euro
Stellplatz KFZ Top 4	2,49 Euro
Stellplatz KFZ Top 5	2,49 Euro
Summe (alle bewertungsgegenständlichen Grundanteile)	138,87 Euro (gerundet: 139,- Euro)

Auf die Möglichkeit der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (FN 44133b) iSd § 144 Abs. 2 EO das Recht weiterhin bestehen zu lassen wird ausdrücklich hingewiesen.

Verkehrswertgutachten

Gewerbseinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

H. 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, 22.10.2025



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

I. ANLAGEN

Lage im Raum

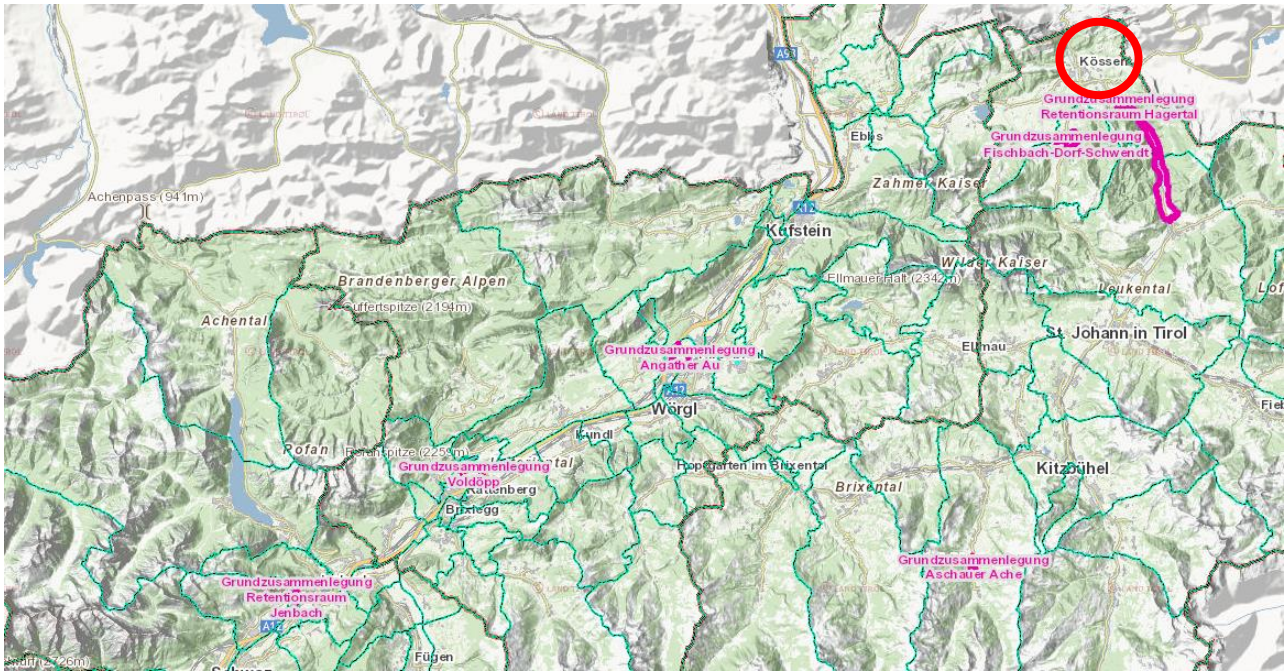


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 08.04.2025)

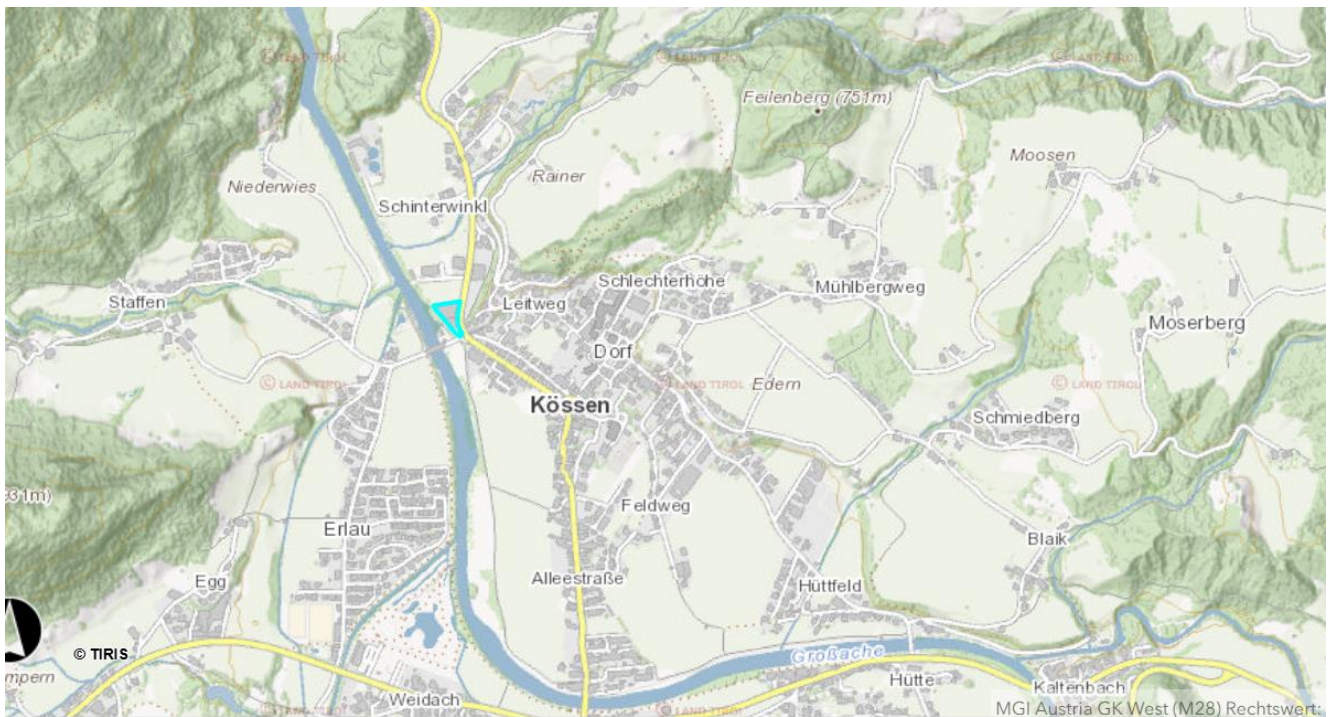


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 08.04.2025)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 08.04.2025)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 08.04.2025)

Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82109 Kössen EINLAGEZAHL 1075
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2380/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
158/3 GST-Fläche 3594
Bauf.(10) 1670
Sonst(50) 1924 Klobensteiner Straße 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

6 a gelöscht

***** B *****

43 ANTEIL: 81/2696

Stefan Gieringer

GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371

a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 4

b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht

c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

44 ANTEIL: 81/2696

Alexandria Gieringer-Fabi

GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371

a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 4

b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht

c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

45 ANTEIL: 118/2696

Stefan Gieringer

GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371

a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 5

b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht

c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

46 ANTEIL: 118/2696

Alexandria Gieringer-Fabi

GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371

a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 5

b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht

c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

47 ANTEIL: 145/2696

Stefan Gieringer

GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371

Verkehrswertgutachten

Gewerbeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 6
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

48 ANTEIL: 145/2696
Alexandria Gieringer-Fabi
GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 6
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

49 ANTEIL: 24/2696
Stefan Gieringer
GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 7
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

50 ANTEIL: 24/2696
Alexandria Gieringer-Fabi
GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 7
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

51 ANTEIL: 8/2696
Stefan Gieringer
GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 8
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

52 ANTEIL: 8/2696
Alexandria Gieringer-Fabi
GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an Top 8
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

53 ANTEIL: 7/2696
Stefan Gieringer
GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an KFZ TOP 4
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

54 ANTEIL: 7/2696
Alexandria Gieringer-Fabi
GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an KFZ TOP 4
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

55 ANTEIL: 7/2696
Stefan Gieringer
GEB: 1967-11-12 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an KFZ TOP 5
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

56 ANTEIL: 7/2696
Alexandria Gieringer-Fabi
GEB: 1973-09-25 ADR: Dörfel 26, Aurach bei Kitzbühel 6371
a 4586/2019 Wohnungseigentum an KFZ TOP 5
b 426/2021 IM RANG 6729/2020 Kaufvertrag 2020-12-30 Eigentumsrecht
c 426/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 43 bis 56

Verkehrswertgutachten

Gewerbeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- a 1488/2015 Pfandurkunde 2015-03-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--
für Raiffeisenbank Kössen-Schwendt eGen (FN 39849b)
- b gelöscht
- 5 a 1558/2015
DIENSTBARKEIT der unterirdischen Verlegung, Benützung und
Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur
Übertragung von Nachrichten in Gst 158/3 gem Pkt I.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2015-03-05 für
TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (FN 44133b)
- 7 a 4586/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
gem Punkt XIII. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2019-06-13
- 8 a 4586/2019 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
gem Punkt XIV. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2019-06-13
- 9 auf Anteil B-LNR 43 bis 56
- a 426/2021 Pfandurkunde 2020-12-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Kössen-Schwendt eGen (FN 39849b)
- c 426/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1075 KG 82109 Kössen C-LNR 9
EZ 1666 KG 82102 Fieberbrunn C-LNR 11
EZ 285 KG 82101 Aurach C-LNR 18
- 10 auf Anteil B-LNR 43 bis 56
- a 6942/2022 Pfandurkunde 2022-12-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 680.000,--
für Raiffeisenbank Kössen-Schwendt eGen (FN 39849b)
- b 6942/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 285 KG 82101 Aurach C-LNR 20
EZ 1666 KG 82102 Fieberbrunn C-LNR 13
EZ 1075 KG 82109 Kössen C-LNR 10
- 11 auf Anteil B-LNR 43 bis 56
- a 2679/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6C 66/24a)
- b 936/2025 siehe C-LNR 13a (3 E 723/25d)
- 12 auf Anteil B-LNR 43 bis 56
- a 5357/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 825/24i)
- 13 auf Anteil B-LNR 43 bis 56
- a 936/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 14.825,87 davon
Nebenforderung EUR 602,88 samt 4 % Z pro Jahr lt. Beschluss
vom 2025-02-24, Kosten EUR 937,64, Prozesskosten EUR
2.440,87 samt 4 % Z seit 2024-06-06, EUR 852,70 für
EG Klobensteinerstraße 23, 6370 Kitzbühel (3E 723/25d)
IM RANG C-LNR 11
- b 936/2025 Abweisung Kostenmehrbegehren in Höhe von EUR 97,57
- 14 auf Anteil B-LNR 43 bis 56
- a 2380/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 6 C
216/25m)

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

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Auszug aus dem Kaufvertrag TZ 4586/2019:

Hier: eingetragene Dienstbarkeit der Rangierfläche

XIV. BENÜTZUNGSREGELUNG

Alle Miteigentümer erklären, dass die in der nordöstlichen Ecke gelegenen Flächen im Ausmaß von 72,36 m² (auf 10,31 Meter der östlichen Grundstücksgrenze und 9,18 Meter der nördlichen Grundstücksgrenze, gemessen von der nordöstlichen Ecke des Grundstückes 158/3 aus) ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit TOP 6 zur Nutzung zusteht, obwohl die Fläche ein allgemeiner Teil der Liegenschaft ist. Die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen zur Kostentragung bleiben davon unberührt.

Obwohl diese Fläche ein allgemeiner Teil der Liegenschaft ist, legen alle Miteigentümer fest, dass das Abstellen von Fahrzeugen und Fahrnissen aller Art – auch kurzfristig – in einem Radius von 10 Metern vor den Ausfahrten aus TOP 2 und 3 jedenfalls zu unterlassen ist. Demgegenüber wiederrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden sofort und ohne Vorankündigung auf Kosten und Gefahr jenes Wohnungseigentümers, dem der „Parksünder“ zuzurechnen ist, abgeschleppt, wobei der jeweilige Wohnungseigentümer das Rote Kreuz Kitzbühel und die Gemeinde Kössen diesbezüglich vollständig schad- und klaglos halten werden.

Abbildung 8: Auszug aus dem Kaufvertrag TZ 4586/2019

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Mietvertrag: Restaurant Kröpflstüberl

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

S.A.G. Immobilien Vermietung

Stefan Gieringer & Mitbes.

Dörfel 26, 6371 Aurach bei Kitzbühel

als Vermieterin einerseits und

Restaurant Kröpflstüberl

Reith 33 / 6392 St. Jakob in Haus

Melanie Walfl

als Mieterin andererseits,

wie folgt:

I.

Vertragsgegenstand

(1) Die Vermieterin ist Eigentümerin der auf Gst 138/3 in EZ 1075, Grundbuch 82109 Kössen errichteten Lagerhalle.

(2) Vertragsgegenständlich ist der auf dem beiliegenden Plan mit „Lagerbox 2“ bezeichnete Lagerbereich mit einer Nutzfläche von ca. 20m². Der Mietgegenstand verfügt über eine eigene Zugangstüre.

Von der Vermieterin sind Umbauarbeiten geplant. Ihr wird das Recht eingeräumt, der Mieterin einen gleichwertigen Lagerraum in derselben Größe innerhalb der in ihrem Eigentum befindlichen Halle zuzuweisen. Die Änderung des Mietobjektes ist der Mieterin mindestens einen Monat im Voraus bekannt zu geben. Sie verpflichtet sich innerhalb der gesetzten Frist, den ursprünglichen Mietgegenstand von sämtlichen nicht im Bestand gegebenen Fahrnissen geräumt an die Vermieterin zurückzustellen und den neuen Mietgegenstand zu beziehen. Der Mietvertrag bleibt in diesem Fall vollinhaltlich aufrecht.

Abbildung 9: Mietvertrag Kröpflstüberl (1/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- (3) Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gelangen nicht zur Anwendung.
- (4) Das Ausmaß, die Lage, der Zustand und die Ausstattung des Lagers sind der Mieterin aufgrund der bisherigen Nutzung bzw. Besichtigung, bekannt.

- (5) Der Mieterin steht das Mitnutzungsrecht am Zufahrtsbereich, der ihr zugewiesenen Ladefläche und am zum Mietobjekt führenden Gang ausschließlich zur Durchführung der notwendigen Lagerarbeiten zu. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzung so erfolgt, dass für die übrigen Mieter und Nutzer die freie Zufahrt zu den anderen Lagerbereichen durchgehend gewährleistet ist.

II.

Mietabrede

Die Vermieterin vermietet hiermit an die Mieterin und diese mietet von Ersterer das unter Punkt I. beschriebene Lager.

III.

Vertragsdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 14. November 2024 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Sofern keiner der beiden Vertragspartner bis 3 Monate vor Vertragsablauf die Kündigung ausspricht, verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein weiteres Jahr.

- (2) Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsende schriftlich zu kündigen.

- (3) Als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG wird der Verkauf der im Eigentum der Vermieterin befindlichen Lagerhalle oder von Teilen derselben vereinbart. In diesem Sinne gilt der Abschluss eines beglaubigten Kaufvertrags als Umstand, der in Bezug auf die Kündigung des Mietverhältnisses für die Vermieterin als wichtig und bedeutsam anzusehen ist und diese daher zur Kündigung berechtigt.

- (4) Davon unberührt bleibt das Recht der Vermieterin, den Vertrag durch einseitige Erklärung mit sofortiger Wirkung aufzuheben, falls die Mieterin
 - a) Mit der Zahlung des Mietzinses trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von zehn (10) Tagen in Verzug ist;
 - b) Vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht;

Abbildung 10: Mietvertrag Kröpflstüberl (2/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- c) Ein unleidliches Verhalten gegenüber den übrigen Mietern der Lagerräumlichkeiten und der Vermieterin an den Tag legt.
- d) Bauliche Veränderungen am Mietobjekt ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin vornimmt.

IV.

Mietzins

- (1) Der monatliche Mietzins beträgt EUR 180,0- zuzüglich 20% MwSt. zuzüglich Betriebskosten Akonto von EUR 10,- zuzüglich 20% MwSt. Sohin gesamt EUR 190,- zuzüglich 20% MwSt. Dieser Mietzins ist monatlich im Voraus bis spätestens fünften eines jeden Monats beginnend mit 524.11.2024 auf das von der Vermieterin bekanntgegeben Konto zu überweisen.
- (2) Ändert sich der Umsatzsteuersatz, so hat eine entsprechende Anpassung zu erfolgen.
- (3) Für den Fall des Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 9,2% über dem Basiszinssatz vereinbart.

V.

Wertsicherung

- (1) Der Mietzins wird nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis bildet die Indexzahl für den Monat Februar 2021. Im Jänner des Folgejahres erfolgt eine Nebenrechnung anhand der für diese Monat verlautbarten Indexzahl.
- (2) Es stellt keinen Verzicht auf die sich aus der Indexänderung ergebenden Ansprüche auf höhere oder niedrigere Zahlungen dar, wenn die durch die Indexänderung bedingten neuen Beträge nicht ausdrücklich gefordert werden. Die Ansprüche der Vermieterin aus der Erhöhung des Mietzinses unterliegen der allgemeinen Verjährung gemäß § 1478 ABGB.

VI.

Kaution

- (1) Die Mieterin hat zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Vertragsverhältnis eine Kaution in Höhe von 2 Monatsmieten zu hinterlegen.
- (2) Die Vermieterin ist (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieterin bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Behebung von, von der Mieterin zu vertretenden Schäden am Mietobjekt, Ersatz für Wartungsmängel, Benützungsentgelt, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten nach

Abbildung 11: Mietvertrag Kröpflstüberl (3/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Beendigung des Mietverhältnisses) einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Dies ändert nichts daran, dass die gesetzlichen oder in diesem Vertrag vorgesehenen Verzugsfolgen eintreten. Diese werden erst beseitigt, wenn die Mieterin die Kautions binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag ergänzt hat.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Kautions binnen drei Monaten nach tatsächlicher Räumung des Mietgegenstands unter Abzug allfällig offener Forderungen der Vermieterin, welche sich auch aus einer nicht ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietobjektes ergeben können, mit dem Restbetrag einschließlich allfälliger Zinsen zur Rückstellung an die Mieterin fällig.

VII.

Werbeeinrichtungen

Die auf das Lager der Mieterin hinweisende Aufschrift an der Fassade des Gebäudes sowie alle sonstigen Werbeeinrichtungen sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen. Die Mieterin verpflichtet sich, die Kosten der Herstellung, des Anbringens und einer allfälligen Änderung der Werbeeinrichtungen zu tragen und auf ihre Kosten alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

VIII.

Verwendungszweck

- (1) Das Mietobjekt wird ausschließlich zu Lagerzwecken der Mieterin vermietet.
(2) Jede Nutzungsänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

IX.

Weitergabe

Es ist der Mieterin untersagt, den Mietgegenstand oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte weiterzugeben, insbesondere unterzuvermieten.

X.

Gebrauch, Wartung und Instandhaltung

- (1) Die Mieterin bestätigt, das Mietobjekt zu kennen und dieses in einem für ihre Nutzung geeigneten Zustand von sämtlichen Fahrnissen geräumt übernommen zu haben. Sie hat sämtliche Schäden, die sie oder ihr zuzurechnende Personen verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Beschädigung der Wände, der Decke und des Bodens des Mietobjektes und der im Zuge der Ladetätigkeiten genutzten Allgemeinflächen, sofern es sich nicht um eine natürliche Abnutzung handelt.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die von ihr genutzten Allgemeinflächen pfleglich zu behandeln und selbst dafür zu sorgen, dass die eingelagerten Gegenstände keinen Schaden erleiden.
- (3) Im Mietgegenstand dürfen keine leicht verderblichen, entzündlichen, explosiven oder sonst gefährlichen Sachen gelagert werden.
- (4) Die Mieterin haftet dafür, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Nutzung des Lagers erforderlichen Tätigkeiten von hiezu befugten und befähigten Personen ausgeführt werden. Sie hat für die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen zu sorgen und die Vermieterin im Falle einer Inanspruchnahme aus einem Verstoß gegen diese, der von der Mieterin, deren Arbeitnehmern und anderen von ihr beauftragten Personen zu vertreten ist, schad- und klaglos zu halten.
- (5) Die Mieterin ist zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung und einer Versicherung für die eingelagerten Gegenstände verpflichtet.

XIV.

Reparatur, Störungen und Sanierungsarbeiten

- (1) Die Mieterin hat bauliche Maßnahmen, die zur Durchführung von Reparaturen oder Sanierungsarbeiten und zur Erhaltung der Lagerhalle, der dazugehörigen Anlagen oder von Mietobjekten notwendig sind, um das Gebäude und seine Nutzer vor Nachteilen zu bewahren, soweit zu dulden, als die Ausübung ihrer Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird. Soweit solche Maßnahmen nur zweckmäßig sind, hat sie sie – ungeachtet der grundsätzlichen Unanwendbarkeit dieser Bestimmung – im Rahmen des § 8 MRG hinzunehmen.
- (2) Die Mieterin verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihr aus schädigenden Handlungen beziehungsweise Unterlassungen der Vermieterin oder Dritter entstehen, sofern die Vermieterin oder die Personen, für die sie einzustehen hat, den Schaden weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt haben. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich jedoch nicht auf Schäden, die die Vermieterin selbst durch eigenes schuldhaftes Handeln herbeigeführt hat, sondern nur auf Unterlassungen der Vermieterin und auf Handlungen beziehungsweise Unterlassungen der ihr zuzurechnenden Personen.

Abbildung 13: Mietvertrag Kröpflstüberl (5/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

XV. Aufwandersatz

(1) Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entschädigungslos in deren Eigentum über oder es muss auf Kosten der Mieterin der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

(2) Vom Aufwandersatzverzicht der Mieterin ausgenommen sind notwendige Aufwendungen im Sinne der §§ 1036 und 1096 f ABGB, somit Kosten für Arbeiten, zu denen die Vermieterin verpflichtet gewesen wäre.

XVI. Anfechtungsverzicht

Leistung und Gegenleistung sind nach ausdrücklicher Erklärung der Vertragsparteien gleichwertig und entsprechen ihren wirtschaftlichen Vorstellungen. Sie verzichten insoweit auf die Bekämpfung der Vereinbarung wegen Irrtums. Die Mieterin bestätigt ausdrücklich die Angemessenheit des Mietzinses.

XVII. Rückstellung

(1) Die Mieterin haftet für sämtliche übermäßige Abnutzung des Mietobjekts und für Beschädigungen.

(2) Die Mieterin hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses von sämtlichen Fahrnissen geräumt in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand (unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung) zu übergeben. Im Übrigen vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in Höhe von drei aktuellen Bruttomonatsmietzinsen, falls das Mietobjekt von 9

der Mieterin nicht zum vertraglichen, sonst vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

XVIII. Kosten und Gebühren

Die Rechtsgeschäftsgebühr ist von der Mieterin zu übernehmen.

XIX. Schlüssel

Die Mieterin bestätigt, zwei Schlüssel zum Mietobjekt erhalten zu haben. Das Nachmachen von Schlüsseln ist nur mit Genehmigung der Vermieterin möglich. Die zusätzlichen Schlüssel sind nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Kostenersatz an die Vermieterin zurück-zustellen. Ein allfälliger Verlust von Schlüsseln ist der Vermieterin umgehend mitzuteilen.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

**XX.
Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Punkte dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht.

Aurach, am 01.02.2021

.....

S.A.G. Immobilien Vermietung
Stefan Gieringer & Mitbes.

St. Jakob in Haus

.....

Kröpflstüberl
Melanie Walfl

Abbildung 15: Mietvertrag Kröpflstüberl (7/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Mietvertrag: Murdock Event & Media GmbH

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

S.A.G. Immobilien Vermietung

Stefan Gieringer & Mitbes.

Dörfel 26, 6371 Aurach bei Kitzbühel

als Vermieterin einerseits und

Murdock Event & Media GmbH

Speckbacher Str. 4 / 6380 St. Johann in Tirol

GF Stefan Gieringer

als Mieterin andererseits,

wie folgt:

I.

Vertragsgegenstand

(1) Die Vermieterin ist Eigentümerin der auf Gst 138/3 in EZ 1075, Grundbuch 82109 Kössen errichteten Lagerhalle.

(2) Vertragsgegenständlich ist der auf dem beiliegenden Plan mit „Top4“ bezeichnete Lagerbereich mit einer Nutzfläche von ca. 350m². Der Mietgegenstand verfügt über eine eigene Zugangstüre.

Von der Vermieterin sind Umbauarbeiten geplant. Ihr wird das Recht eingeräumt, der Mieterin einen gleichwertigen Lagerraum in derselben Größe innerhalb der in ihrem Eigentum befindlichen Halle zuzuweisen. Die Änderung des Mietobjektes ist der Mieterin mindestens einen Monat im Voraus bekannt zu geben. Sie verpflichtet sich innerhalb der gesetzten Frist, den ursprünglichen Mietgegenstand von sämtlichen nicht im Bestand gegebenen Fahrnissen geräumt an die Vermieterin zurückzustellen und den neuen Mietgegenstand zu beziehen. Der Mietvertrag bleibt in diesem Fall vollinhaltlich aufrecht.

Abbildung 16: Mietvertrag Murdock Event & Media GmbH (1/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- (3) Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes gelangen nicht zur Anwendung.
- (4) Das Ausmaß, die Lage, der Zustand und die Ausstattung des Lagers sind der Mieterin aufgrund der bisherigen Nutzung bzw. Besichtigung, bekannt.

- (5) Der Mieterin steht das Mitnutzungsrecht am Zufahrtsbereich, der ihr zugewiesenen Ladefläche und am zum Mietobjekt führenden Gang ausschließlich zur Durchführung der notwendigen Lagerarbeiten zu. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzung so erfolgt, dass für die übrigen Mieter und Nutzer die freie Zufahrt zu den anderen Lagerbereichen durchgehend gewährleistet ist.

II.

Mietabrede

Die Vermieterin vermietet hiermit an die Mieterin und diese mietet von Ersterer das unter Punkt I. beschriebene Lager.

III.

Vertragsdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 1.2.2021 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Sofern keiner der beiden Vertragspartner bis 3 Monate vor Vertragsablauf die Kündigung ausspricht, verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein weiteres Jahr.

- (2) Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsende schriftlich zu kündigen.

- (3) Als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG wird der Verkauf der im Eigentum der Vermieterin befindlichen Lagerhalle oder von Teilen derselben vereinbart. In diesem Sinne gilt der Abschluss eines beglaubigten Kaufvertrags als Umstand, der in Bezug auf die Kündigung des Mietverhältnisses für die Vermieterin als wichtig und bedeutsam anzusehen ist und diese daher zur Kündigung berechtigt.

- (4) Davon unberührt bleibt das Recht der Vermieterin, den Vertrag durch einseitige Erklärung mit sofortiger Wirkung aufzuheben, falls die Mieterin
 - a) Mit der Zahlung des Mietzinses trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von zehn (10) Tagen in Verzug ist;
 - b) Vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht;

Abbildung 17: Mietvertrag Murdock Event & Media GmbH (2/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- c) Ein unleidliches Verhalten gegenüber den übrigen Mietern der Lagerräumlichkeiten und der Vermieterin an den Tag legt.
- d) Bauliche Veränderungen am Mietobjekt ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin vornimmt.

IV.

Mietzins

- (1) Der monatliche Mietzins beträgt EUR 1.300,- zuzüglich 20% MwSt. zuzüglich Betriebskosten Akonto von EUR 250,- zuzüglich 20% MwSt. Somin gesamt EUR 1.550,- zuzüglich 20% MwSt. Dieser Mietzins ist monatlich im Voraus bis spätestens fünften eines jeden Monats beginnend mit 5.2.2021 auf das von der Vermieterin bekanntgegeben Konto zu überweisen.
- (2) Ändert sich der Umsatzsteuersatz, so hat eine entsprechende Anpassung zu erfolgen.
- (3) Für den Fall des Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 9,2% über dem Basiszinssatz vereinbart.

V.

Wertsicherung

- (1) Der Mietzins wird nach dem von der Statistik Austria monatlich verlaublichen Index der Verbraucherpreise 2015 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis bildet die Indexzahl für den Monat Februar 2021. Im Jänner des Folgejahres erfolgt eine Nebenrechnung anhand der für diese Monat verlaublichen Indexzahl.
- (2) Es stellt keinen Verzicht auf die sich aus der Indexänderung ergebenden Ansprüche auf höhere oder niedrigere Zahlungen dar, wenn die durch die Indexänderung bedingten neuen Beträge nicht ausdrücklich gefordert werden. Die Ansprüche der Vermieterin aus der Erhöhung des Mietzinses unterliegen der allgemeinen Verjährung gemäß § 1478 ABGB.

VI.

Kaution

- (1) Die Mieterin hat zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Vertragsverhältnis eine Kaution in Höhe von 2 Monatsmieten zu hinterlegen.
- (2) Die Vermieterin ist (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieterin bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Behebung von, von der Mieterin zu vertretenden Schäden am Mietobjekt, Ersatz für Wartungsmängel, Benützungsentgelt, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten nach

Abbildung 18: Mietvertrag Murdock Event & Media GmbH (3/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Beendigung des Mietverhältnisses) einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Dies ändert nichts daran, dass die gesetzlichen oder in diesem Vertrag vorgesehenen Verzugsfolgen eintreten. Diese werden erst beseitigt, wenn die Mieterin die Kautions binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag ergänzt hat.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Kautions binnen drei Monaten nach tatsächlicher Räumung des Mietgegenstands unter Abzug allfällig offener Forderungen der Vermieterin, welche sich auch aus einer nicht ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietobjektes ergeben können, mit dem Restbetrag einschließlich allfälliger Zinsen zur Rückstellung an die Mieterin fällig.

VII.

Werbeeinrichtungen

Die auf das Lager der Mieterin hinweisende Aufschrift an der Fassade des Gebäudes sowie alle sonstigen Werbeeinrichtungen sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen. Die Mieterin verpflichtet sich, die Kosten der Herstellung, des Anbringens und einer allfälligen Änderung der Werbeeinrichtungen zu tragen und auf ihre Kosten alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

VIII.

Verwendungszweck

- (1) Das Mietobjekt wird ausschließlich zu Lagerzwecken der Mieterin vermietet.
(2) Jede Nutzungsänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

IX.

Weitergabe

Es ist der Mieterin untersagt, den Mietgegenstand oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte weiterzugeben, insbesondere unterzuvermieten.

X.

Gebrauch, Wartung und Instandhaltung

- (1) Die Mieterin bestätigt, das Mietobjekt zu kennen und dieses in einem für ihre Nutzung geeigneten Zustand von sämtlichen Fahrnissen geräumt übernommen zu haben. Sie hat sämtliche Schäden, die sie oder ihr zurechnende Personen verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Beschädigung der Wände, der Decke und des Bodens des Mietobjektes und der im Zuge der Ladetätigkeiten genutzten Allgemeinflächen, sofern es sich nicht um eine natürliche Abnutzung handelt.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die von ihr genutzten Allgemeinflächen pfleglich zu behandeln und selbst dafür zu sorgen, dass die eingelagerten Gegenstände keinen Schaden erleiden.
- (3) Im Mietgegenstand dürfen keine leicht verderblichen, entzündlichen, explosiven oder sonst gefährlichen Sachen gelagert werden.
- (4) Die Mieterin haftet dafür, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Nutzung des Lagers erforderlichen Tätigkeiten von hierzu befugten und befähigten Personen ausgeführt werden. Sie hat für die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen zu sorgen und die Vermieterin im Falle einer Inanspruchnahme aus einem Verstoß gegen diese, der von der Mieterin, deren Arbeitnehmern und anderen von ihr beauftragten Personen zu vertreten ist, schad- und klaglos zu halten.
- (5) Die Mieterin ist zum Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung und einer Versicherung für die eingelagerten Gegenstände verpflichtet.

XIV.

Reparatur, Störungen und Sanierungsarbeiten

- (1) Die Mieterin hat bauliche Maßnahmen, die zur Durchführung von Reparaturen oder Sanierungsarbeiten und zur Erhaltung der Lagerhalle, der dazugehörigen Anlagen oder von Mietobjekten notwendig sind, um das Gebäude und seine Nutzer vor Nachteilen zu bewahren, soweit zu dulden, als die Ausübung ihrer Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird. Soweit solche Maßnahmen nur zweckmäßig sind, hat sie sie – ungeachtet der grundsätzlichen Unanwendbarkeit dieser Bestimmung – im Rahmen des § 8 MRG hinzunehmen.
- (2) Die Mieterin verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihr aus schädigenden Handlungen beziehungsweise Unterlassungen der Vermieterin oder Dritter entstehen, sofern die Vermieterin oder die Personen, für die sie einzustehen hat, den Schaden weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt haben. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich jedoch nicht auf Schäden, die die Vermieterin selbst durch eigenes schuldhaftes Handeln herbeigeführt hat, sondern nur auf Unterlassungen der Vermieterin und auf Handlungen beziehungsweise Unterlassungen der ihr zurechnenden Personen.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

XV. Aufwandersatz

(1) Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entschädigungslos in deren Eigentum über oder es muss auf Kosten der Mieterin der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

(2) Vom Aufwandersatzverzicht der Mieterin ausgenommen sind notwendige Aufwendungen im Sinne der §§ 1036 und 1096 f ABGB, somit Kosten für Arbeiten, zu denen die Vermieterin verpflichtet gewesen wäre.

XVI. Anfechtungsverzicht

Leistung und Gegenleistung sind nach ausdrücklicher Erklärung der Vertragsparteien gleichwertig und entsprechen ihren wirtschaftlichen Vorstellungen. Sie verzichten insoweit auf die Bekämpfung der Vereinbarung wegen Irrtums. Die Mieterin bestätigt ausdrücklich die Angemessenheit des Mietzinses.

XVII. Rückstellung

(1) Die Mieterin haftet für sämtliche übermäßige Abnutzung des Mietobjekts und für Beschädigungen.

(2) Die Mieterin hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses von sämtlichen Fahrnissen geräumt in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand (unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung) zu übergeben. Im Übrigen vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in Höhe von drei aktuellen Bruttomonatsmietzinsen, falls das Mietobjekt von 9

der Mieterin nicht zum vertraglichen, sonst vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

XVIII. Kosten und Gebühren

Die Rechtsgeschäftsgebühr ist von der Mieterin zu übernehmen.

XIX. Schlüssel

Die Mieterin bestätigt, zwei Schlüssel zum Mietobjekt erhalten zu haben. Das Nachmachen von Schlüsseln ist nur mit Genehmigung der Vermieterin möglich. Die zusätzlichen Schlüssel sind nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Kostenersatz an die Vermieterin zurück-zustellen. Ein allfälliger Verlust von Schlüsseln ist der Vermieterin umgehend mitzuteilen.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

**XX.
Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Punkte dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht.

Aurach, am 01.02.2021

Stefan Gieringer

S.A.G. Immobilien Vermietung
Stefan Gieringer & Mitbes.

MURDOCK
■ Event | Media | Marketing

St. Johann iT., am 01.02.2021

ppa. Alexandria Gieringer-Fabi
Murdock Event & Media GmbH
Ppa. Alexandria Gieringer-Fabi

Abbildung 22: Mietvertrag Murdock Event & Media GmbH (7/7)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

Mietvertrag: Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH

2-2046

→ Eingang 3.6.20

Selbstberechnung der Gebühr am: 3.6.2020
Gebühr in Höhe von: € 737,86
Unterschrift Vermieter:



Mietvertrag

Abgeschlossen zwischen

Karel A. Scharnagl
Klobensteinerstraße 23
6345 Kössen
(als „Vermieter“)

und

Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH
FN 72597k
Ziegelbachstraße 7
6912 Hörbranz
(als „Mieterin“)

1. Mietgegenstand, Vertragszweck

- 1.1. Der Vermieter ist Eigentümer von Gewerbeflächen auf dem Grundstück GST.NR.: 158/3 in 6345 Kössen, Klobensteinerstr. 23, lt. Parifizierungsplan v. 16.01.2019.
- 1.2. Auf diesem Grundstück befindet sich die Gewerbeimmobilie „Teampark Kössen“. Gewerbeflächen sind in unterschiedl. Tops gegliedert, Gegenstand dieses Mietvertrages ist eine Teilfläche von TOP 4, wie besichtigt und diesem Vertrag als Anlage (Planskizze) angeschlossen.
- 1.3. Der Mietgegenstand besteht aus einer Lagerfläche für Getränke. Er weist eine Nutzfläche von 154 m² auf und hat eine eigene Zugangstüre Die Zufahrt ist sowohl mit PKW als auch mit LKW direkt über die Bundesstrasse möglich.
- 1.4. Es wird festgestellt, dass das gesamte Gebäude, in dem sich auch der Mietgegenstand befindet, im Jahre 2013 generalsaniert wurde. Der Mietgegenstand befindet sich in neuwertigem Zustand. Das gesamte Gebäude wird über eine zentrale Erdgasheizung geheizt.
- 1.5. Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet den Mietgegenstand gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.

Abbildung 23: Mietvertrag Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH (1/9)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

2-2046

1.6. Die Vermietung des Mietgegenstandes erfolgt ausschließlich zu Geschäftszwecken, nämlich zur Lagerung von Getränken im Zusammenhang mit dem Getränkehandel, sowie zur Ausführung sonstiger damit in Zusammenhang stehender Tätigkeiten. Ausdrücklich verboten ist insbesondere die Lagerung von Treibstoff, Öl, gefährlichen und/oder explosiven Stoffen. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2. Vertragsdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2020 und wird auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen; es endet daher am 31.12.2024, ohne dass es einer Erklärung auch nur eines der Vertragsteile bedarf.

2.2. Die Möglichkeit zur sofortigen Auflösung des Vertrages durch den Mieter gemäß § 1117 ABGB bzw. den Vermieter gemäß § 1118 ABGB bleibt unberührt.

2.3. Sollte der Mieter an einer über die Mietdauer hinausgehenden Anmietung des Mietgegenstands interessiert sein, so hat er dies dem Vermieter bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftlich bekanntzugeben, damit über die weitere Vorgangsweise vom Vermieter entschieden werden kann.

3. Mietzins / Nebenkosten

3.1. Der monatliche Mietzins beträgt EUR 954,80 (in Worten: Euro Neunhundertvierundfünfzig/80) netto zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, das ist derzeit 20%, insgesamt also monatlich EUR 1.145,76 (in Worten: Euro eintausendeinhundertfünfundvierzig/76) brutto.

3.2. Die Zahlung des Mietzinses hat jeweils monatlich bis spätestens zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto des Vermieters bei der Raiffeisenbank Kössen, IBAN: AT 333626400000048009, BIC: RZTIAT 22264 zu erfolgen.

Seite 2 von 9

Abbildung 24: Mietvertrag Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH (2/9)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

2-2046

- 3.3. Die Mieterin ist weiters verpflichtet, die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten und öffentliche Abgaben zu bezahlen. Darunter werden insbesondere die im Mietrechtsgesetz §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen verstanden. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sind von der Mieterin in dem Ausmaß zu tragen, in dem diese den Mietgegenstand betreffen, wobei die Aufteilung nach m² erfolgt, soweit nicht die exakte Messung durch Zähler möglich ist.
- 3.4. Hinsichtlich der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird eine monatliche Akontozahlung von netto EUR 70,00 (in Worten: Euro siebzig/00) zuzüglich 20% Ust., insgesamt somit EUR 84,00 (in Worten: Euro vierundachtzig/00) vereinbart, die von der Mieterin gemeinsam mit dem vorgenannten Bruttomietzins zu entrichten ist. Die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben erfolgt bis spätestens 30. Juni des Folgejahres. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung ist von der Mieterin binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu begleichen; ein allfälliges Guthaben kann von der nächsten Mietzinsforderung in Abzug gebracht oder der Mieterin überwiesen werden.
- 3.5. Der Stromverbrauch wird über einen eigenen im allgemeinen zugänglichen Schaltschrank befindlichen und ordnungsgemäß geeichten Stromzähler erhoben und ist daher zur Gänze direkt von der Mieterin zu bezahlen. Dies gilt für alle von der Mieterin selbst verursachten verbrauchsabhängigen Kosten; diese sind möglichst ohne Zwischenschaltung des Vermieters – von der Mieterin zu tragen. Für den Fall, dass derartige Kosten direkt dem Vermieter vorgeschrieben werden, ist die Mieterin verpflichtet, diese Kosten dem Vermieter binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe zu ersetzen. Zum 01.01.2020 weist der dem Mietgegenstand zugewiesenen Zähler einen Zählerstand von 0 auf.
- 3.6. Für die Kosten der sonstigen zum Geschäftsbetrieb gehörenden Betriebsmittel (z. Bsp. Telefon, Telefax inkl. Anschlusskosten sowie Reinigung, Wartung und Instandhaltung der Einrichtungen und Anlagen) hat die Mieterin selbst aufzukommen.
- 3.7. Bei Zahlungsverzug gelten Verzugszinsen in Höhe von 9,2% über dem Basiszinssatz als vereinbart. Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet die Mieterin dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten).

Seite 3 von 9

Abbildung 25: Mietvertrag Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH (3/9)

2-2046

4. Wertsicherung des Mietzinses

- 4.1. Der Mietzins ist wertgesichert. Die Wertsicherung ist an den von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI) gebunden. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Kalendermonat Jänner 2020 verlautbarte Indexzahl des VPI 2015.
- 4.2. Indexschwankungen bis einschließlich (+/-) 3% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Nutzungsentgeltes als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- 4.3. Für den Fall, dass der VPI nicht mehr veröffentlicht wird, gilt der an dessen Stelle tretende Index als zwischen den Vertragsparteien vereinbart.
- 4.4. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung der Indexveränderung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht.

5. Instandhaltung, Veränderungen und Haftung

- 5.1. Der Mieter kennt aufgrund seiner eigenen Besichtigung den Zustand des Mietgegenstandes und erklärt ausdrücklich, dass dieser in der derzeitigen Form und im gegebenen Zustand tauglich ist, seine Zwecke vollumfänglich zu erfüllen.
- 5.2. Die Mieträumlichkeiten sowie die für diese bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Licht-, Gas-, Wasserleitungs- und Beheizungsanlagen sind von der Mieterin pfleglich zu behandeln, zu warten und instand zu halten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnutzung an den Vermieter zurückzustellen. Alle Schäden und Abnutzungen, die über diese normale Abnutzung hinausgehen, sind von der Mieterin vor Rückstellung des Mietgegenstandes zu beseitigen oder ist nach Wahl des Vermieters dafür Ersatz zu leisten.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

2-2046

- 5.3. Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Mieterin in gereinigtem Zustand und geräumt von ihren Fahmüssen an den Vermieter zurück zustellen.
- 5.4. Der Vermieter ist zur Instandhaltung insoweit verpflichtet, als es sich um die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Boilern oder sonstigen Wärmebereitungsgeräten handelt. Diesfalls ist die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren. Die über diese Erhaltungsmaßnahmen hinausgehende Wartungs- und Instandhaltungspflicht in Bezug auf den Mietgegenstand ist zur Gänze von der Mieterin auf deren Kosten wahrzunehmen.
- 5.4.1. Freie Zufahrt im Bereich Rolltor – Laderampe muss jederzeit gewährleistet sein!
Besonders wird auch darauf hingewiesen, dass sowohl die inneren und äußeren Teile des Zufahrtbereiches (Rolltor, Eingangstüre, Carport, Zufahrt, Rampe, etc...) jederzeit freizuhalten sind und keine Ablageflächen sind. Der Mieter hat für die Entsorgung des anfallenden Mülls aus seiner Tätigkeit selbst zu sorgen.
Die Allgemeinflächen sind KEINE Ablageflächen.
- 5.5. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand dürfen von der Mieterin nur nach vorhergehender schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter vorgenommen werden. Insoweit bauliche Veränderungen zwingend erforderlich sind, um den Geschäftszweck der Mieterin verwirklichen oder behördliche Auflagen erfüllen zu können, kann die Zustimmung des Vermieters nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Die vorstehend normierte Instandhaltungspflicht der Mieterin erstreckt sich auch auf alle von ihr selbst vorgenommenen Änderungen.
- 5.6. Die Mieterin verzichtet für alle von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen und Investitionen auf jeglichen Ersatzanspruch. Von der Mieterin vorgenommene Aufwendungen im Sinne der §§ 1036, 1096f ABGB, also Kosten für Arbeiten, zu denen der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, sind ihr jedoch stets zu ersetzen. Mangels anderslautender schriftlicher Vereinbarung hinsichtlich einzelner baulicher Veränderungen oder Investitionen steht dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Wahlrecht zu, die Entfernung der von der

Seite 5 von 9

Abbildung 27: Mietvertrag Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH (5/9)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

- 2-2046 Mieterin vorgenommenen baulichen Veränderungen und Investitionen einschließlich Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten der Mieterin zu verlangen oder alle bzw. einzelne bauliche Veränderungen oder Investitionen ohne einen Ersatzanspruch seitens der Mieterin übernehmen zu können.
- 5.7. Die Mieterin hat den Vermieter hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen baulichen Veränderungen und Investitionen schadlos und klaglos zu halten. Dies gilt auch für allfällige Ansprüche Dritter. Die Schad- und Klagloshaltung umfasst sämtliche Ansprüche, welcher Art auch immer.
- 5.8. Sämtliche Arbeiten, die vom Mieter zu besorgen sind, dürfen jeweils nur von einem dazu befähigten und befugten Unternehmen ausgeführt werden. Die Mieterin haftet für den Fall des Verstoßes gegen diese Bestimmung vollumfänglich.
- 5.9. Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf allgemeinen Flächen des Gebäudes bedarf der herherigen ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters; dies unabhängig von den weiters anfallenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

2-2046

6. Weitergabe des Mietgegenstandes

- 6.1. Ohne ausdrückliche vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es der Mieterin nicht gestattet, den Mietgegenstand zur Gänze oder teilweise in Unterbestand zu geben oder sonst Dritten, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben oder sonst die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder teilweise, in welcher Form auch immer, an Dritte zu übertragen.
- 6.2. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn in der Person des neuen Nutzers ein wichtiger Grund vorliegt; darüber hinaus hat die Mieterin sicherzustellen, dass der neue Nutzer ausschließlich im Rahmen des Geschäftszweckes tätig wird. Der Vermieter kann die Zustimmung an Bedingungen knüpfen.

7. Betretungsrecht

- 7.1. Der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Vertreter ist berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit nach vorhergehender Ankündigung während der Öffnungszeiten zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug entfallen diese Beschränkungen. Hierzu hat die Mieterin dafür zu sorgen, dass auch außerhalb der Öffnungszeiten ein Vertreter vorhanden und dem Vermieter auch bekannt ist, damit dieser die Möglichkeit zur Betretung des Mietgegenstandes hat.
- 7.2. Sofern die Mieterin ihre diesbezüglichen Verpflichtungen verletzt, hat sie sämtliche Aufwendungen oder Ausgaben – insbesondere solche für das Öffnen von Schlössern oder anderen Absperrungen – sowie allfällige weitergehende Schäden zu tragen.
- 7.3. Der Vermieter hat sein Betretungsrecht auf eine für die Rechte der Mieterin schonende Weise auszuüben, d.h. – soweit nicht Gefahr in Verzug besteht – nur nach entsprechender Anmeldung und Terminabsprache.

2-2046

8. Kautio

- 8.1. Die Mieterin ist verpflichtet, bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe von drei Bruttomonatsgesamtzahlungen, das sind EUR 3.689,28 (in Worten: Euro Dreitausendsechshundertneunundachzig/28) an den Vermieter zu leisten.
- 8.2. Die Kautio dient als Sicherstellung für allfällige Zahlungsrückstände sowie für Kosten der Behebung von Schäden am Mietgegenstand oder sonstiger dem Vermieter mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteile (inklusive damit verbundener notwendiger Verfahrens-, Vertretungs- und Betreuungskosten) sowie als Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautio zu den vorgenannten Zwecken zu verwenden.
- 8.3. Sollte die Kautio vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist die Mieterin verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.
- 8.4. Nach Ende des Mietvertrages hat der Vermieter der Mieterin die Kautio samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

9. Sonstiges

- 9.1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein oder ungültig werden, berührt dies den Bestand der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der ungültigen Bestimmung ist eine solche zu setzen, die dem Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.
- 9.2. Ergänzungen und Abänderungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform sowie der beiderseitigen Unterfertigung. Dies gilt auch für das Abgehen von dieser Schriftlichkeitsklausel. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen.

Seite 8 von 9

Abbildung 30: Mietvertrag Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH (8/9)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

2-2046

9.3. Die Mieterin ist nicht berechtigt, mit ihren Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aufzurechnen. Das Aufrechnungsverbot gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter zahlungsunfähig wird, über die Gegenforderung der Mieterin ein rechtskräftiges Gerichtsurteil vorliegt oder der Vermieter die Gegenforderung anerkannt hat.

9.4. Die Mieterin trägt sämtliche Kosten und staatlichen Abgaben einschließlich Gebühren, die für die Errichtung dieses Vertrages anfallen. Die Gebühr für diesen Mietvertrag auf bestimmte Zeit bemisst sich wie folgt:

€ 1.229,76 x 60 Monate = € 73.785,60 davon 1% ergibt € 737,86.

9.5. Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird das sachlich für 6345 Kössen zuständige Gericht als ausschließlich zuständig vereinbart.

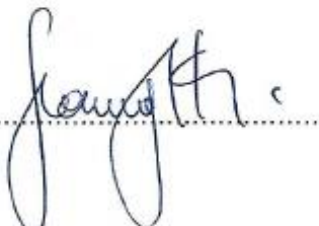
9.6. Es wird festgehalten, dass der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis für den Mietgegenstand der Mieterin bekannt ist und jederzeit beim Vermieter einsehbar ist.


9.7. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches beim Vermieter verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie des unterschriebenen Vertrages.

Anlagen:

Anlage Planskizze

..... Kössen, am 23.03.2020

.....


.....


Seite 9 von 9

Abbildung 31: Mietvertrag Fein-Brennerei Thomas Prinz GmbH (9/9)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Katastralmappenauszug

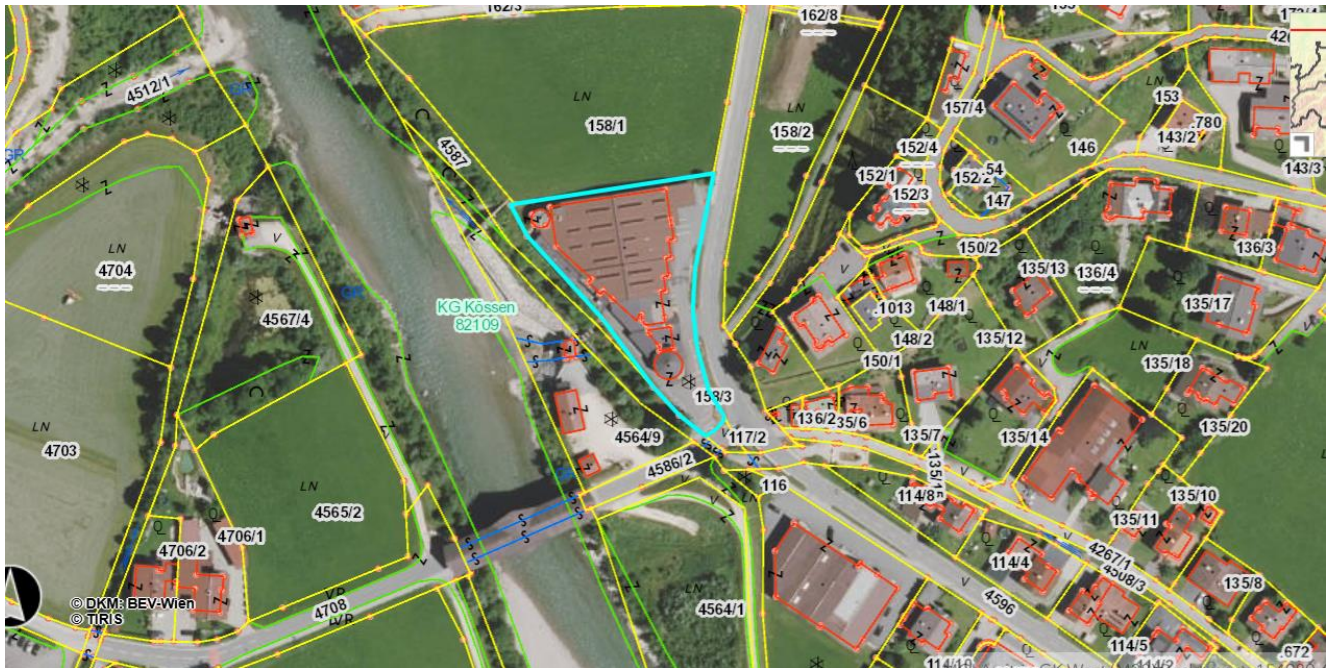


Abbildung 32: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 08.04.2025)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung
 Einzelabfrage Kössen

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Kössen (70412) - SV-1

Widmungsdatum:	12.03.2019		
Widmung:	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]		
Teilebenen:	<table border="1"> <tr> <td>Ebene 1: alle Geschosse</td> <td> G-2: Gewerbe- u. Industriegebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen § 39 (2) Festlegung: nicht zulässig sind stark emittierende Betriebe sowie Betriebe mit starker Verkehrsbelastung wie z.B. Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Altstoff- u. Recyclingbetriebe SRKBR: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Einsatz- und Verwaltungsgebäude Rotes Kreuz, Bergrettung </td> </tr> </table>	Ebene 1: alle Geschosse	G-2: Gewerbe- u. Industriegebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen § 39 (2) Festlegung: nicht zulässig sind stark emittierende Betriebe sowie Betriebe mit starker Verkehrsbelastung wie z.B. Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Altstoff- u. Recyclingbetriebe SRKBR: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Einsatz- und Verwaltungsgebäude Rotes Kreuz, Bergrettung
Ebene 1: alle Geschosse	G-2: Gewerbe- u. Industriegebiet mit Einschränkungen für betriebliche Nutzungen § 39 (2) Festlegung: nicht zulässig sind stark emittierende Betriebe sowie Betriebe mit starker Verkehrsbelastung wie z.B. Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Altstoff- u. Recyclingbetriebe SRKBR: Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a Festlegung: Einsatz- und Verwaltungsgebäude Rotes Kreuz, Bergrettung		

Lageplan:

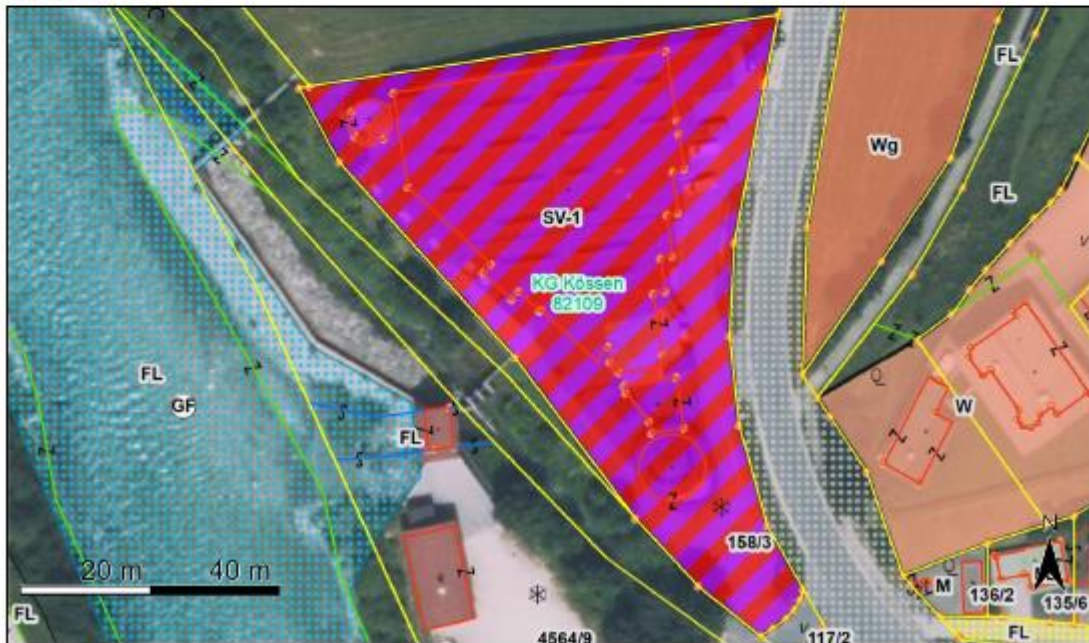


Abbildung 33: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 08.04.2025)

Verkehrswertgutachten
 Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
 Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
 Oktober 2025

Gefahrenzonendarstellung

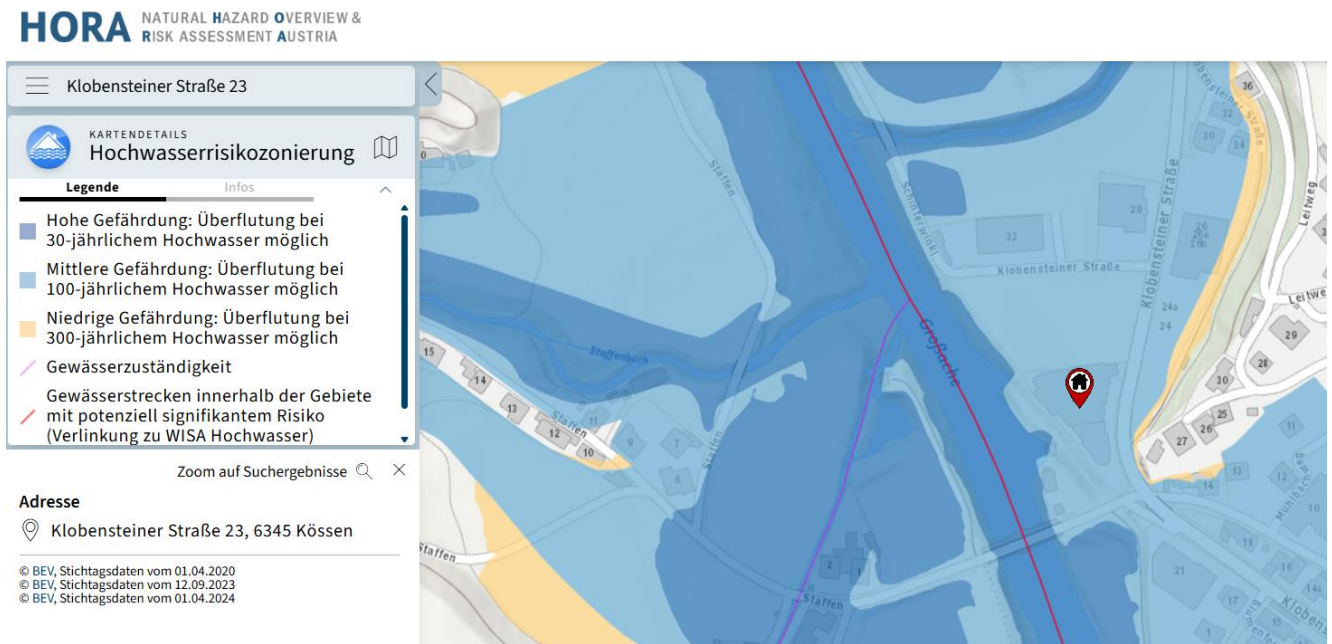


Abbildung 34: Hochwasserrisiko (HORA, v. 08.04.2025)

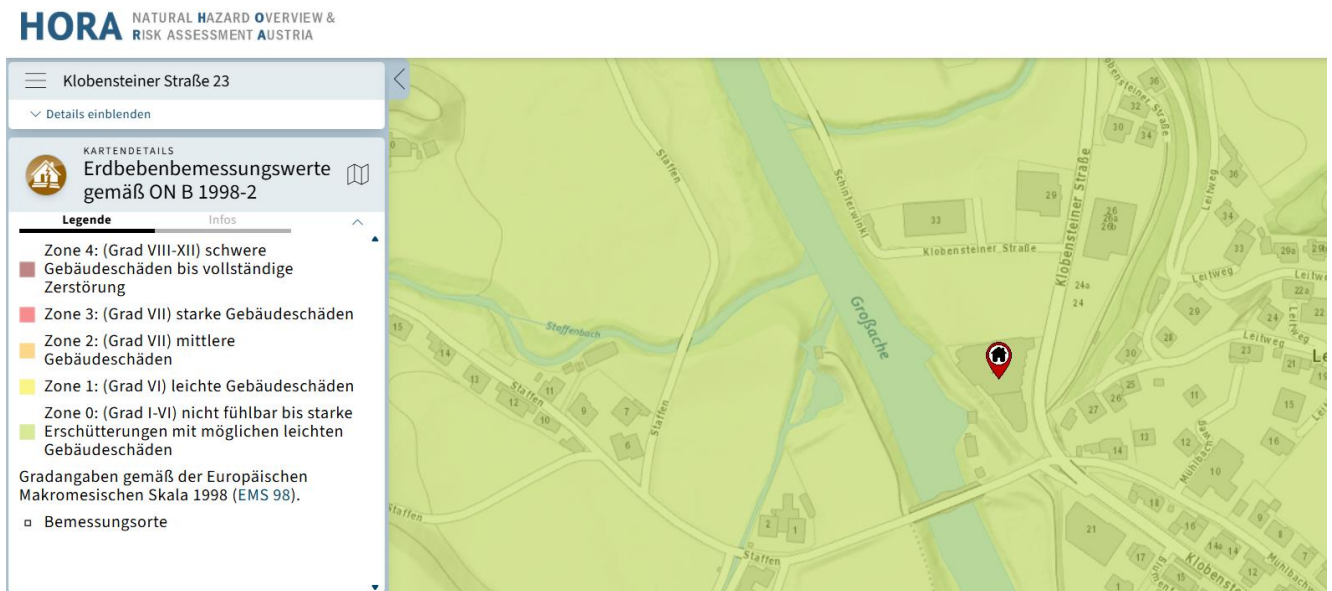


Abbildung 35: Erdbebenrisiko (HORA, v. 08.04.2025)

HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)

HORA-Pass

Adresse: Klobensteiner Straße 23, 6345 Kössen
 Seehöhe: 589 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,67102° N | 12,39977° 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.

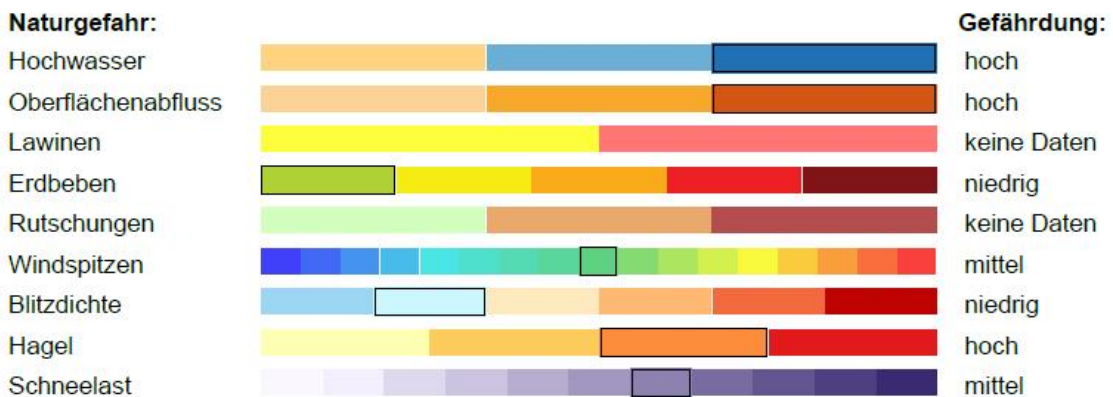
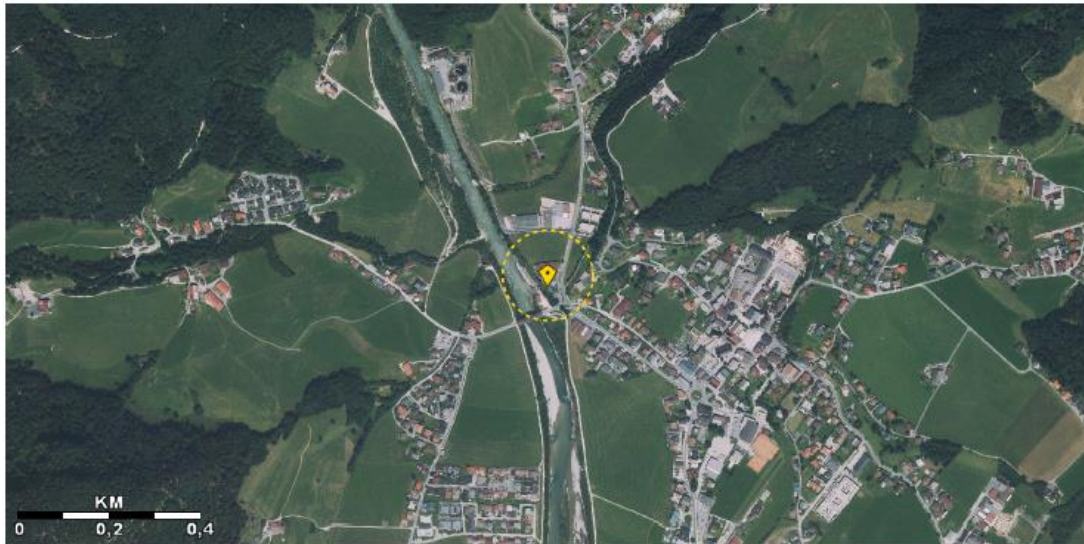


Abbildung 38: HORA Pass (1/2) (eHORA v. 08.04.2025)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

i 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

i Erdbeben¹

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

i 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

i Lawinen

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

i Rutschungen

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

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngroße 30-jährlich

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

i 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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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 47,67102° N; 12,39977° O; Datum: 08.04.2025

Seite 2 / 2

Abbildung 39: HORA Pass (2/2) (HORA v. 08.04.2025)

Altlastenportal

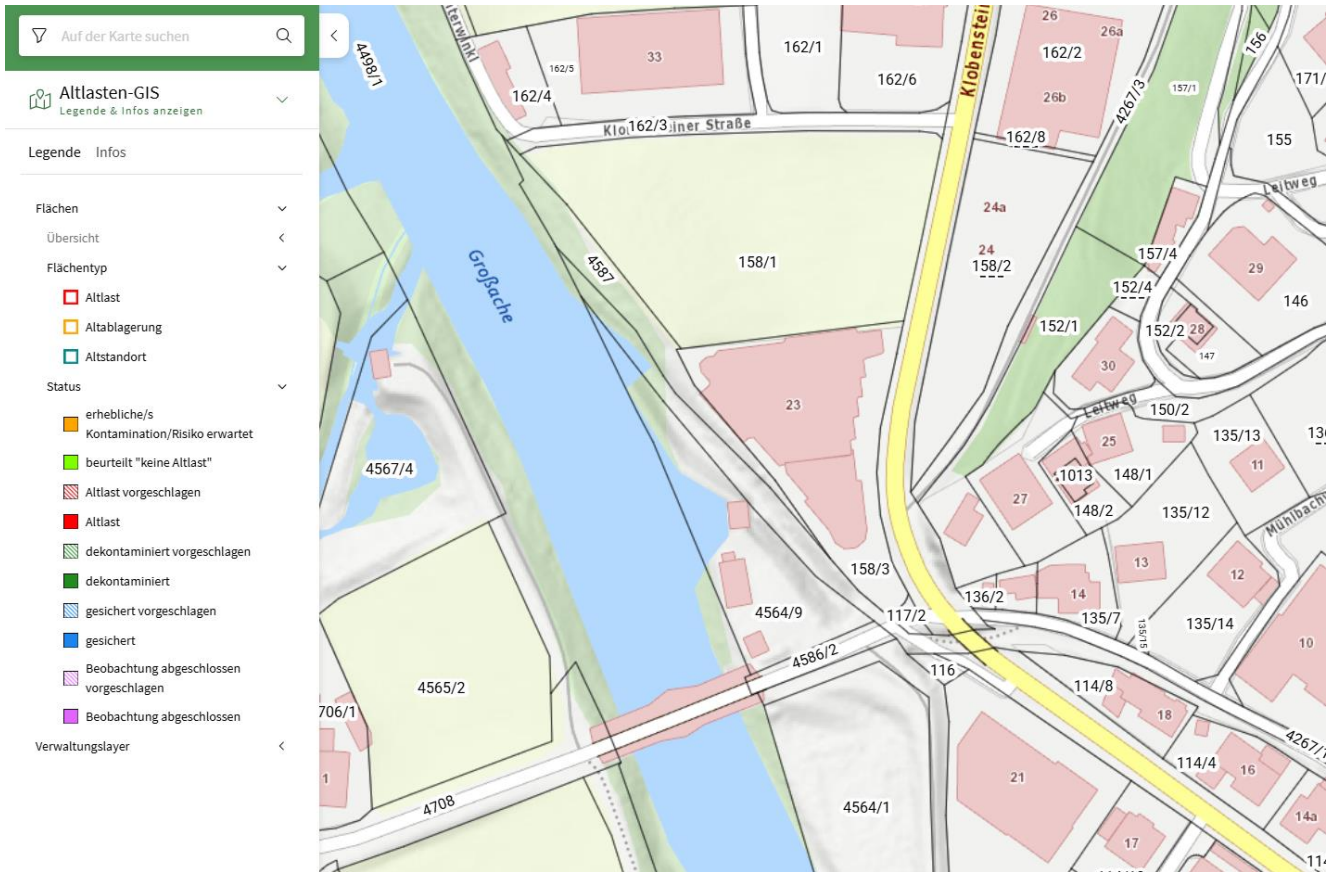


Abbildung 40: Auszug Altlastenportal (Umweltbundesamt, v. 08.04.2025)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Leitungsauskunft TIGAS

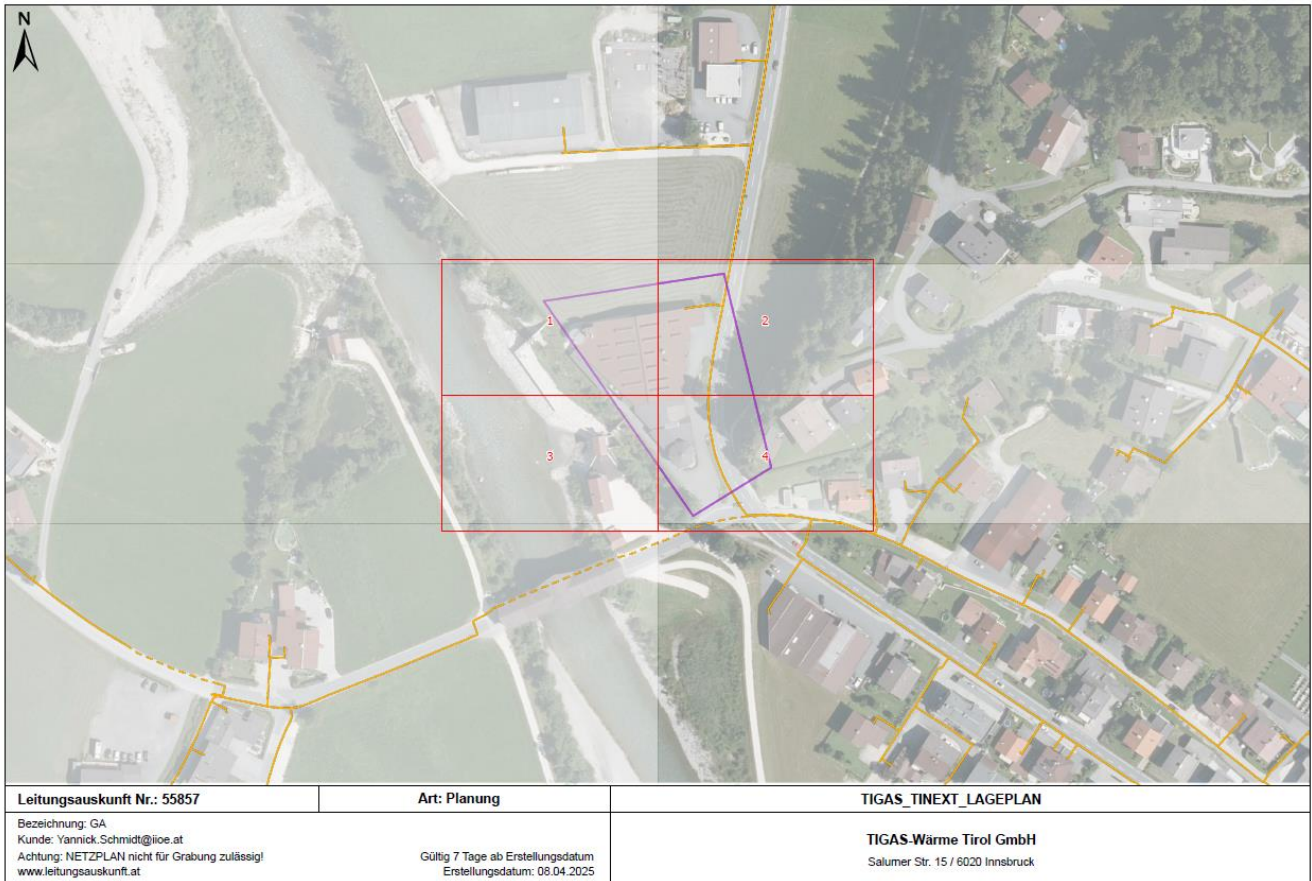
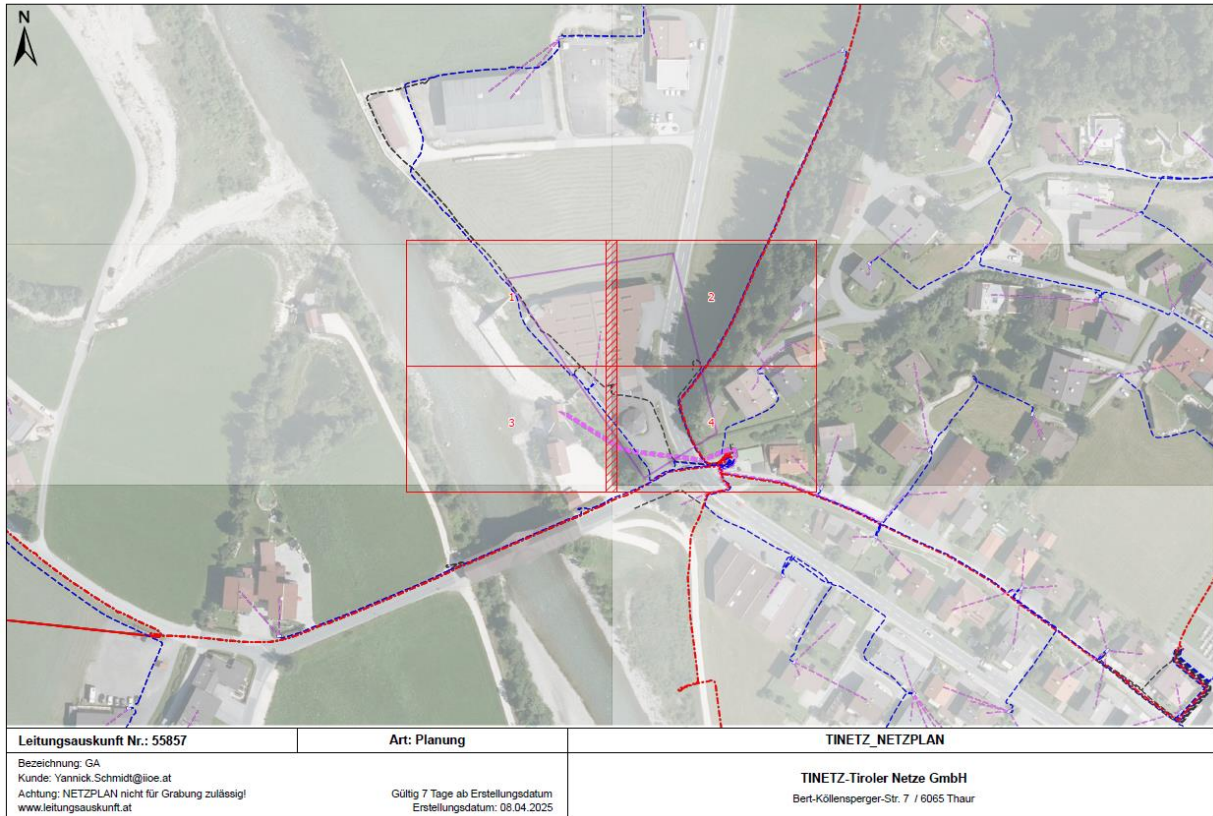


Abbildung 41: Leitungsplan (TIGAS-Wärme Tirol GmbH, v. 08.04.2025)

Leitungsauskunft TINETZ sowie Dienstbarkeit C. Lfd. Nr. 5



Legende – TINETZ STROM

LA Anfragefläche

<p>TINETZ – Netzplan</p> <p>(Erd-) Kabel</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - Hochspannung (> 1000 V) - - - Niederspannung (< 1000 V) - - - Reservekabel - - - Kabel Fremd (z.B. Hausanschlussleitung bzw. VZK) <p>Freileitung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hochspannung (> 1000 V) — Niederspannung (< 1000 V) — Leitung Fremd <p>Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kraftwerk, Umspannwerk ● Trafostation ◇ Freileitungsmast ○ Dachständer ⊠ Kabelverteiler 	<p>TINETZ – Lageplan</p> <p>(Kabel-) Trasse</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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) <p>Verrohrung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kabel-Schutzrohr, Kabel-Schutzschlauch = = = LWL-Schlauch (nicht lagerichtig!) <p>Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Freileitungsmast ⊠ Kabelverteiler K Kabelmerkstein KG Gewässerquerung K Kanaldeckel/Gully HY Hydrant TW Wasserschieber G Gasschieber <p>Elemente zur Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gebäude — Mauer, Einfriedung □□□□ Randstein — Asphalttrand, Wegrand — Zaun
--	---

Stand: September 2023

Abbildung 42: Leitungsplan & Legende (TINETZ-Tiroler Netze GmbH, v. 08.04.2025)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

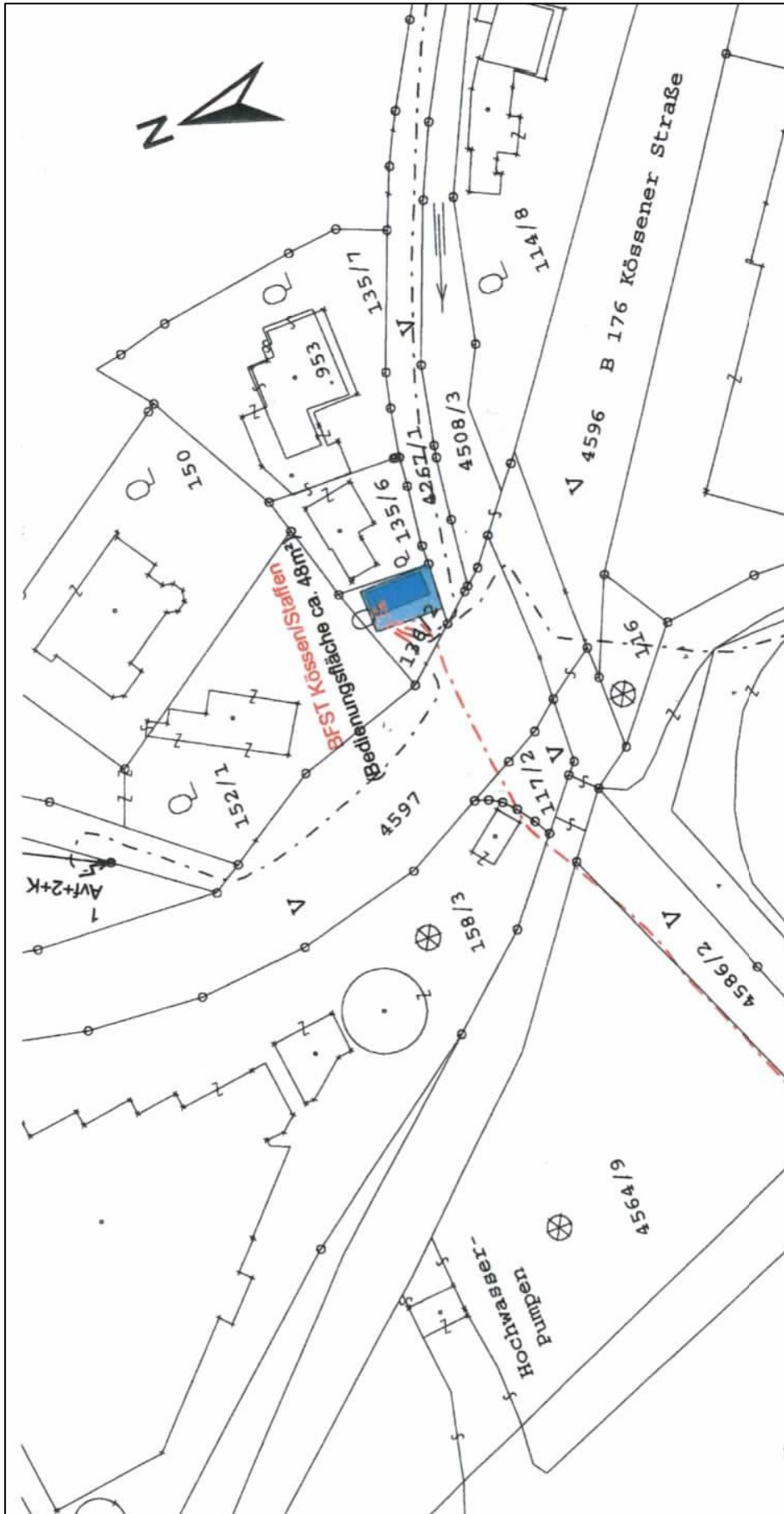


Abbildung 43: Lageplan zur Dienstbarkeit C.Lfd. Nr. 5 (Anhang aus TZ 1558/2015)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Grundriss gem. Einreichplan



Abbildung 43: Grundriss Einreichplan (v. 16.01.2019)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Grundriss gem. Parifizierungsgutachten

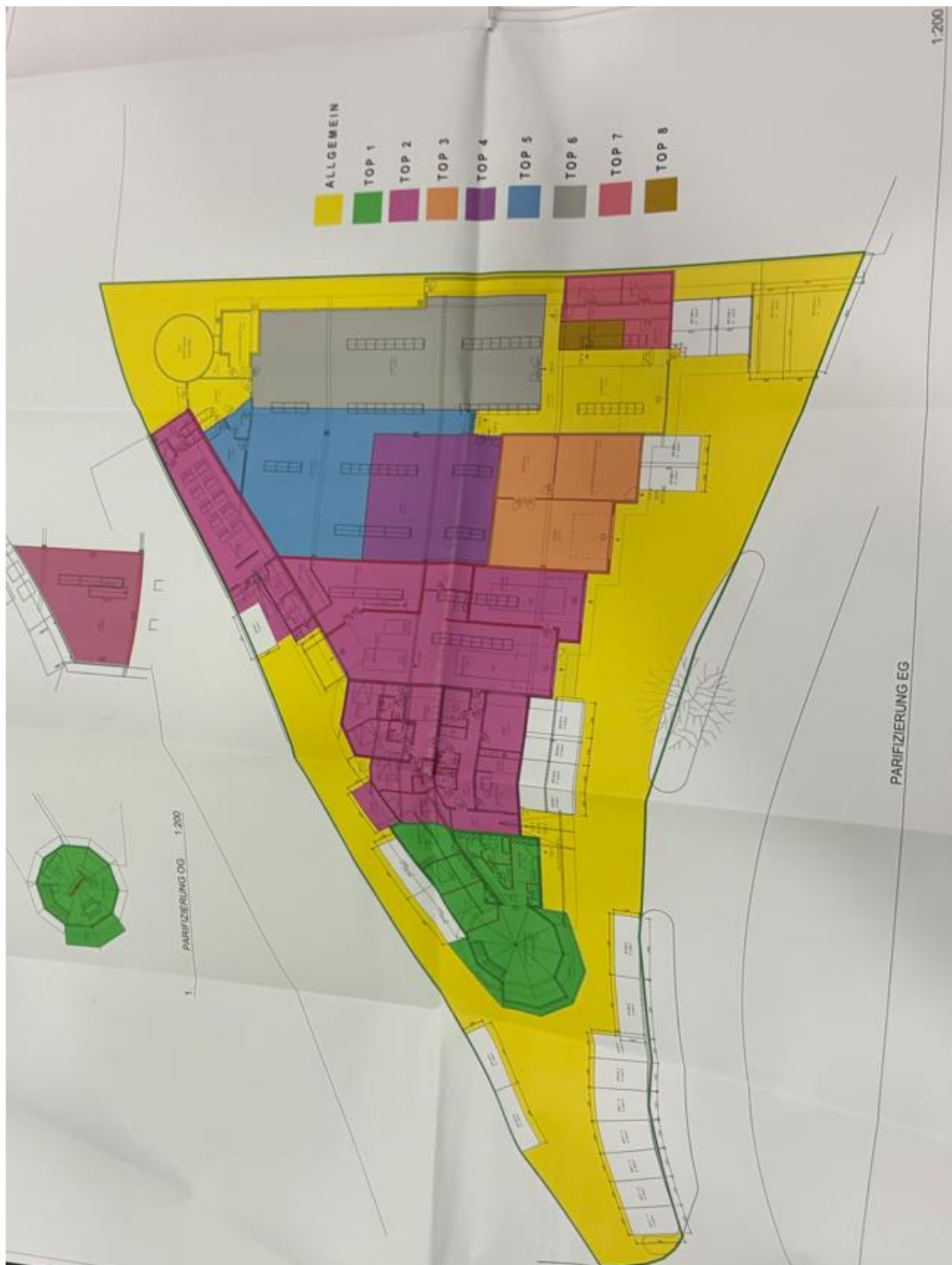


Abbildung 44: Grundriss EG – gem. Parifizierungsgutachten (v. 12.05.2019, TZ 4586/19)¹⁵

¹⁵ Anmerkung: Faktisch ist der Heizraum nicht über den nördlich/rechts gelegenen Streifen neben Top 6 erreichbar, sondern über einen Zugang, der in ähnlicher Breite zwischen Top 5 und 6 errichtet wurde. Der im Plan im nördlichen Bereich ausgehend von der Allgemeinfläche ersichtliche Ausgang ist in der Realität (vermutlich aufgrund des ohnehin faktischen anderen Zugangs zur Heizung) gar nicht ausgeführt worden.

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



*Abbildung 45: Außenansicht
(Front anderer WEG Einheit)*



Abbildung 46: Außenansicht, Blick Richtung Norden



*Abbildung 47: Ansicht Stellplätze KFZ Top 4 und
KFZ Top 5*



*Abbildung 48: Außenansicht der Rangierfläche
(vgl. Ausführung im Abschnitt
Dienstbarkeiten)*



Abbildung 49: Außenansicht, nördliche Grenze



Abbildung 50: Außenansicht, nördliche Grenze

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 51: Außenansicht, nördlicher Bereich



*Abbildung 52: Außenansicht, ehemaliger Turm
Tischlerei*



Abbildung 53: Außenansicht, Detailansicht Schotterung/Drainage



Abbildung 54: Außenansicht, Verlauf B 176



*Abbildung 55: Außenansicht, Rolltore / Zugänge zu
den einzelnen WEG-Einheiten*



Abbildung 56: Außenansicht, westlicher Bereich

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



*Abbildung 57: Einfahrt / Anlieferung von innen /
faktisch Allgemeinfläche*



*Abbildung 58: Einfahrt / Anlieferung von innen /
faktisch Allgemeinfläche*



Abbildung 59: Detailansicht Anlieferungsbereich



*Abbildung 60: Detailansicht Anlieferungsbereich /
Personenzugang / faktisch Allge-
meinfläche*



*Abbildung 61: Lagerfläche (Sicht auf im Plan einge-
zeichnete Top 7 und Top 8 vgl.
Ausführung im Gutachten)*



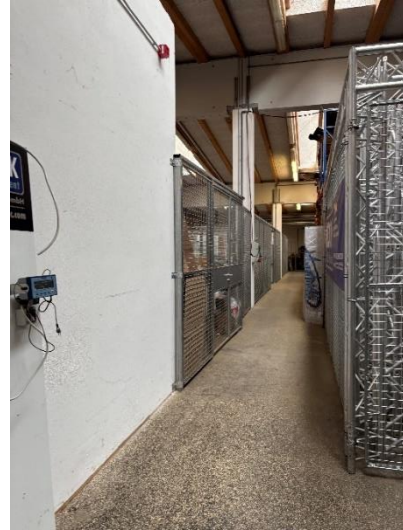
Abbildung 62: Lagerfläche

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



*Abbildung 63: Allgemeiner Zugangsbereich zu den
Tops*



*Abbildung 64: Ansicht Lagerfläche links Top 4,
rechts Top 6 / Durchgang zum
rückwärtigen Bereich / Heizung*



Abbildung 65: Lagerfläche, Top 6



Abbildung 66: Lagerfläche, Top 6

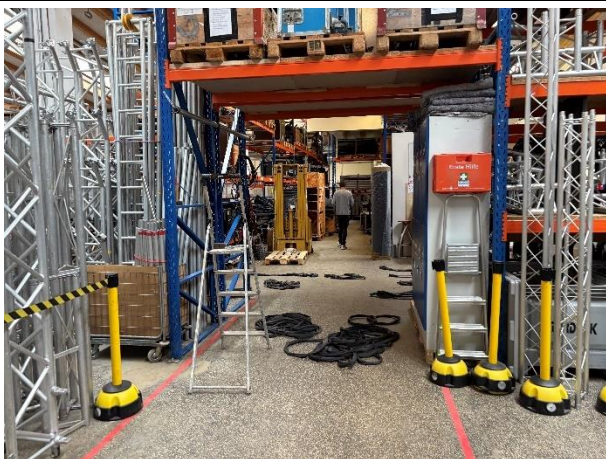


Abbildung 67: Lagerfläche



Abbildung 68: Lagerfläche

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 69: Lagerfläche



Abbildung 70: Lagerfläche



Abbildung 71: Lagerfläche / Stauraum in den seitlichen Bereichen Richtung Norden / Top 7 (vgl. Ausführung im Gutachten)



Abbildung 72: Lagerfläche / Stauraum in den seitlichen Bereichen Richtung Norden / Top 7 (vgl. Ausführung im Gutachten)



Abbildung 73: Lagerfläche / Stauraum in den seitlichen Bereichen Richtung Norden



Abbildung 74: Lagerfläche

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025

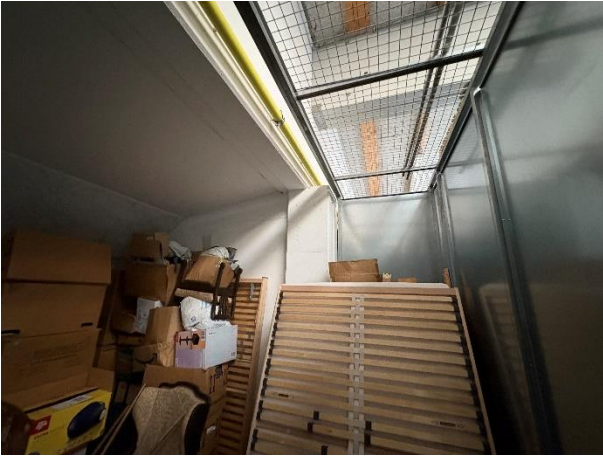


Abbildung 75: Lagerfläche / Top 7 (vgl. Ausführung im Gutachten)



Abbildung 76: Lagerfläche / Stauraum in den seitlichen Bereichen Richtung Norden



Abbildung 77: Lagerfläche/Einfahrt – Ansicht der Allgemeinbereiche



Abbildung 78: Lagerfläche / Ansicht Abtrennung in Leichtbauweise zu anderen WEG-Einheiten / Top 4 sowie hinten abgetrennt Top 5



Abbildung 79: Lagerfläche / Top 4



Abbildung 80: Lagerfläche / Top 4

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 81: Lagerfläche / Top 5



Abbildung 82: Lagerfläche / Top 5



Abbildung 83: Lagerfläche



Abbildung 84: Lagerfläche

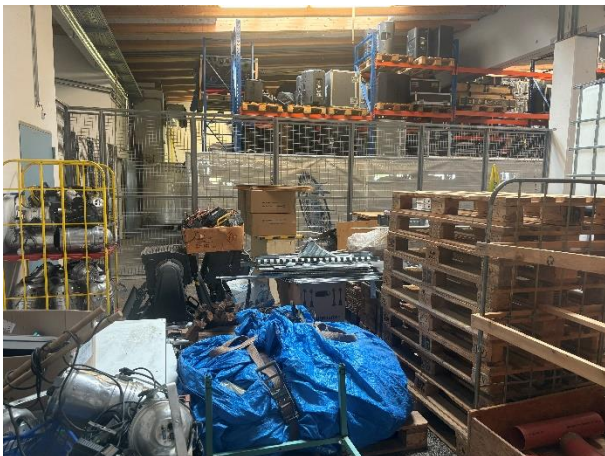


Abbildung 85: Lagerfläche



Abbildung 86: Lagerfläche

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 87: Lagerfläche



Abbildung 88: Lagerfläche



Abbildung 89: Lagerfläche / Top 5

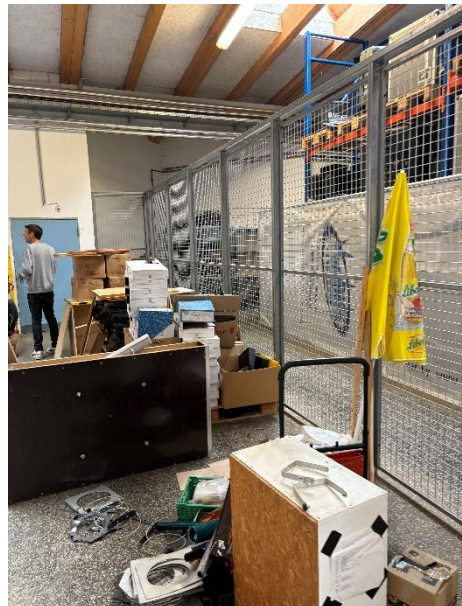


Abbildung 90: Lagerfläche / Top 5



Abbildung 91: Lagerfläche / Bereich Top 5



Abbildung 92: Lagerfläche / Bereich Top 5

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 93: Lagerfläche / Bereich Top 5



Abbildung 94: Lagerfläche



Abbildung 95: Bereich Top 5



Abbildung 96: Bereich Top 5



Abbildung 97: Sanitäre Anlagen

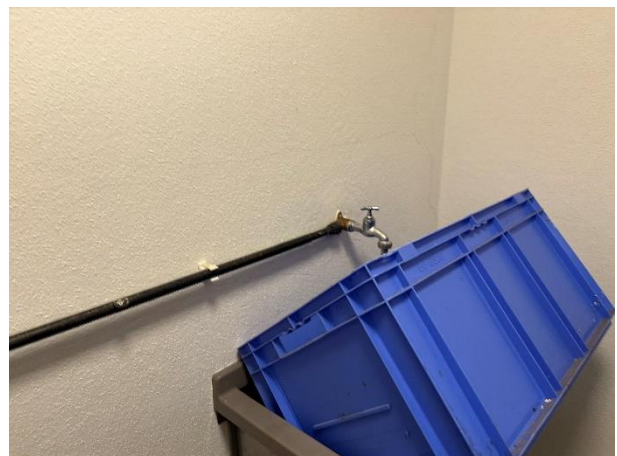


Abbildung 98: Sanitäre Anlagen

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 99: Lagerfläche / Details zu Abnutzung



Abbildung 100: Lagerfläche/ Details zur Ausführung



Abbildung 101: Lagerfläche



Abbildung 102: Lagerfläche



Abbildung 103: Lagerfläche



Abbildung 104: Heizung / Heizraum

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 105: Heizung /Heizraum



Abbildung 106: Sanitäre Anlagen

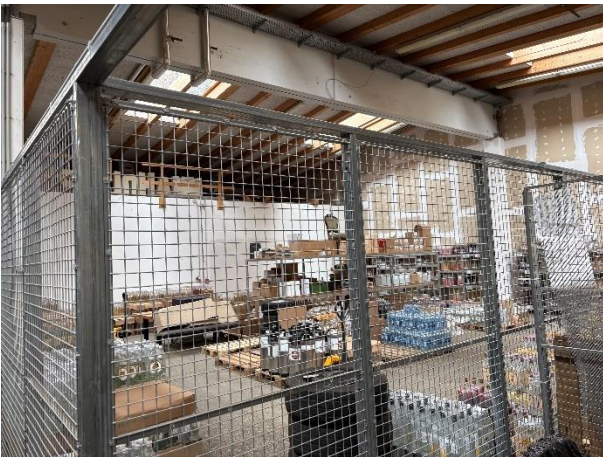


Abbildung 107: Lagerfläche

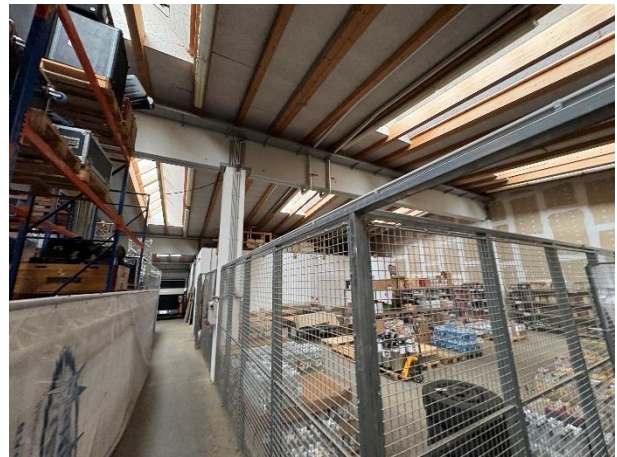


Abbildung 108: Lagerfläche



Abbildung 109: Lagerfläche



Abbildung 110: Lagerfläche/ Top 6

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 111: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 112: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 113: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 114: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 115: Lagerfläche/ Top 6

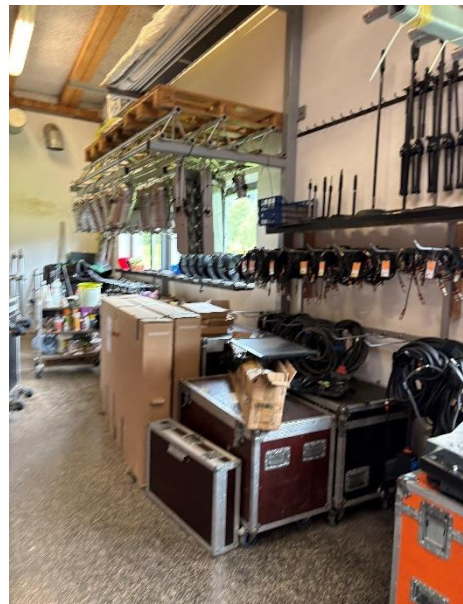


Abbildung 116: Lagerfläche/ Top 6

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5
Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen
Oktober 2025



Abbildung 117: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 118: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 119: Lagerfläche/ Top 6



Abbildung 120: Lagerfläche/Einfahrt

Flächenaufstellung

Zusammenstellung der Flächen				
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	(vermietbare) Nutzfläche in m²	Nebenflächen in m²	Bruttogrundfläche in m² (anteilig geschätzt)
Top 4				
Lager 1	162,13	162,13		
Top 5				
Lager 2	212,15	212,15		
Vorraum	13,50	13,50		
WC	2,42	2,42		
Waschen	7,65	7,65		
Top 6				
Lager 6	289,94	289,94		
Top 7				
Lager 1 T7	12,85	12,85		
Lager 2 T7	11,30	11,30		
Lager 3 T7	10,53	10,53		
Zugang	12,99	12,99		
Top 8				
Lager Top 8	15,10	15,10		
Summe	750,56	750,56		0,00
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Stellplatz (Außen überdacht)	1	1	16,84	
Stellplatz (Außen überdacht)	1	1	17,53	
Summe:	2	2		

Abbildung 121: Flächenaufstellung¹⁶

¹⁶ Die Flächenangaben wurden aus dem vorliegenden Parifizierungsgutachten verwendet. Eine Übersicht über die (aktuelle) Flächenaufteilung (gem. abgeschlossener Mietverträge) wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Ertragswertberechnung Top 4

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Teilsaniert		
Ausstattung	Einfach	im Jahr	2019		
	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung		
Bauzustand	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Grundriss/Fungibilität	keine Angabe				
Betriebsnotwendigkeit					
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert	
		m ²	Vergleichsobjekt EURO/m ²		
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung		Bodenwert	Bodenwert	
	Umrechnungskoeffizient		angep. EURO/m ²	EURO	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	162	von 2.696		46.070	
Bodenwert (EURO)				46.070	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete*	nachhaltige Miete	Rohertrag p.a.
		m ²	EURO/m ² bzw. Stück	EURO/m ² bzw. Stück	EURO
Top 4		162,13	7,12	5,75	11.187
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		162,13			
Rohertrag (EURO p.a.)					11.187
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		in % vom Rohertrag	EURO	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	0	
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		0,00%	0	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.: 6,21 Euro/m ² (in EURO p.a.)		9,00%	1.007	
Mietausfallwagnis			4,00%	447	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			13,00%	1.454	
REINERTRAG (EURO p.a.)				9.733	

Abbildung 122: Ertragswertberechnung Top 4 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNGDES BODENWERTES			
Basiszinssatz		6,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,10%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,10%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		7,00%	3.225
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			6.508
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		40	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2000	
fiktives Alter		25	
rechnerische RND		15	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		15	9,11
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			59.272
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung <small>(Fläche / Anlage / Mieter)</small>	Bezeichnung <small>(Zu-/ und Abschlagsgrund)</small>	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Top 4	Anteilige Kosten für Adaptierung der Raumaufteilung	-3.769,95	-3.770
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-3.770
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			55.502
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			101.572
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			101.572

Abbildung 123: Ertragswertberechnung Top 4 (2/2)

Ertragswertberechnung Top 5

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Teilsaniert		
Ausstattung	Einfach	im Jahr	2019		
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert	
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	236	von 2.696		67.115	
Bodenwert (EURO)				67.115	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Gewerbegrund		235,72	0,00	5,75	16.265
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		235,72			
Rohrertrag (EURO p.a.)				16.265	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		in % vom Rohrertrag	EURO	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	0	
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		0,00%		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.:	6,21 Euro/m ² (in EURO p.a.)	9,00%	1.464	
Mietausfallwagnis			4,00%	651	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)			13,00%	2.114	
REINERTRAG (EURO p.a)				14.150	

Abbildung 124: Ertragswertberechnung Top 5 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		6,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,10%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,10%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		7,00%	4.698
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			9.452
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		40	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2000	
fiktives Alter		25	
rechnerische RND		15	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		15	9,11
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			86.090
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Top 5	Anteilige Kosten für Adaptierung der Raumaufteilung	-5.492,02	-5.492
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-5.492
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			80.598
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			147.713
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			147.713

Abbildung 125: Ertragswertberechnung Top 5 (2/2)

Ertragswertberechnung Top 6

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Teilsaniert		
Ausstattung	Einfach	im Jahr	2019		
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert	
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	290	von 2.696		82.472	
Bodenwert (EURO)				82.472	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Top 6		289,94	6,67	5,75	20.006
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		289,94			
Rohrertrag (EURO p.a.)				20.006	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO:	vgl. GA	in % vom Rohrertrag	0,00%	EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten				0,00%	0
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO:	vgl. GA		0,00%	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten				0,00%	0
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.:	6,21 Euro/m ² (in EURO p.a.)		9,00%	1.801
Mietausfallwagnis				4,00%	800
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			13,00%		2.601
REINERTRAG (EURO p.a.)					17.405

Abbildung 126: Ertragswertberechnung Top 6 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		6,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,10%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,10%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		7,00%	5.773
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			11.632
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		40	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2000	
fiktives Alter		25	
rechnerische RND		15	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		15	9,11
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			105.944
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Außenfläche im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft (vgl. Dienstbarkeiten)	Exklusives Nutzungsrecht	3.500,00	3.500
Top 6	Anteilige Kosten für Adaptierung der Raumaufteilung	-6.748,67	-6.749
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-3.249
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			102.695
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			185.167
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			185.167

Abbildung 127: Ertragswertberechnung Top 6 (2/2)

Ertragswertberechnung Top 7

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Teilsaniert		
Ausstattung	Einfach	im Jahr	2019		
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert	
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	48 von 2.696			13.651	
Bodenwert (EURO)				13.651	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m ²	Derzeitige Miete* EURO/m ² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m ² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Top 7		27,67	0,00	5,75	1.909
Mieter Kroepfst.		20,00	9,00	5,75	1.380
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		47,67			
Rohrertrag (EURO p.a.)				3.289	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		in % vom Rohrertrag	EURO	
			0,00%	0	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten					
			0,00%	0	
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		0,00%	0	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten					
			0,00%	0	
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.: 6,21 Euro/m ² (in EURO p.a.)		9,00%	296	
Mietausfallwagnis			4,00%	132	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			13,00%	428	
REINERTRAG (EURO p.a.)				2.862	

Abbildung 128: Ertragswertberechnung Top 7 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		6,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,10%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,10%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)		7,00%	956
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			1.906
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		40	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2000	
fiktives Alter		25	
rechnerische RND		15	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		15	9,11
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			17.361
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung <small>(Fläche / Anlage / Mieter)</small>	Bezeichnung <small>(Zu-/ und Abschlagsgrund)</small>	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Top 7	Anteilige Kosten für Adaptierung der Raumaufteilung	-1.117,02	-1.117
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-1.117
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			16.244
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			29.894
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			29.894

Abbildung 129: Ertragswertberechnung Top 7 (2/2)

Ertragswertberechnung Top 8

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Teilsaniert		
Ausstattung	Einfach	im Jahr	2019		
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m ²	Bodenwert	
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m ²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	16	von 2.696		4.550	
Bodenwert (EURO)				4.550	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	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 8		15,10	0,00	5,75	1.042
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		15,10			
Rohertrag (EURO p.a.)				1.042	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA		in % vom Rohertrag	0,00%	EURO
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten				0,00%	0
Verwaltungskosten	je m ² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA		0,00%		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%		0
Instandhaltungskosten	je m ² vermietb. Nfl.: 6,21 Euro/m ² (in EURO p.a.)		9,00%		94
Mietausfallwagnis			4,00%		42
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			13,00%		135
REINERTRAG (EURO p.a)					906

Abbildung 130: Ertragswertberechnung Top 8 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		6,50%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,10%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,10%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,10%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (%/EURO)		7,00%	319
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			588
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		40	
Stichtag (Jahr)		2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2000	
fiktives Alter		25	
rechnerische RND		15	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		15	9,11
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			5.355
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu- und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Top 8	Anteilige Kosten für Adaptierung der Raumaufteilung	-372,34	-372
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-372
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			4.983
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			9.533
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			9.533

Abbildung 131: Ertragswertberechnung Top 8 (2/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Ertragswertberechnung Kfz Top 4

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Unsaniert	(innen!)	
Ausstattung	Einfach	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche <small>m²</small>	Bodenrichtwert <small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small>	Bodenwert	
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung <small>Umrechnungskoeffizient</small>		Bodenwert <small>angep. EURO/m²</small>	Bodenwert <small>EURO</small>	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	14	von 2.696		3.981	
Bodenwert (EURO)				3.981	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Einheit <small>m²</small>	Derzeitige Miete* <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	nachhaltige Miete <small>EURO/m² bzw. Stück</small>	Rohertrag p.a. <small>EURO</small>
Stellplatz KFZ TOP 4 (Außen)		1,00	0,00	45,00	540
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohertrag (EURO p.a.)					540
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten			in % vom Rohertrag	EURO	
			0,00%		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	0	
Verwaltungskosten			0,00%		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten			9,00%	49	
Mietausfallwagnis			4,00%	22	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			13,00%	70	
REINERTRAG (EURO p.a.)				470	

Abbildung 132: Ertragswertberechnung KFZ Top 4 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	5,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,25%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,05%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)	5,50%	219
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		251
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	40	
Stichtag (Jahr)	2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000	
fiktives Alter	25	
rechnerische RND	15	
Gutachtliche Veränderung RND		
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	15	10,04
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		2.518
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		2.518
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		6.499
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		6.499

Abbildung 133: Ertragswertberechnung KFZ Top 4 (2/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

Ertragswertberechnung Kfz Top 5

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Gewerbeobjekt	Besichtigt	am	21.05.2025	
Straße	Klobensteiner Straße 24		durch	SV Bienert	
Ort	Kössen	Stichtag		21.05.2025	
ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2000		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Unsaniert	(innen!)	
Ausstattung	Einfach	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestleihen § 51 Festleihen		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	keine Angabe				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Gewerbegrund	158/3	3.594	213,33	766.704	
Grundstücksfläche (m²)		3.594			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft insg.			213	766.704	
WEG-Anteil	14	von 2.696		3.981	
Bodenwert (EURO)				3.981	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Einheit m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohrertrag p.a. EURO
Stellplatz KFZ Top 5 (Außen)		1,00	0,00	45,00	540
Summe vermietbare Stellplätze		1			
Rohrertrag (EURO p.a.)				540	
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten			in % vom Rohrertrag	EURO	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	0	
Verwaltungskosten			0,00%	0	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten			9,00%	49	
Mietausfallwagnis			4,00%	22	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			13,00%	70	
REINERTRAG (EURO p.a)				470	

Abbildung 134: Ertragswertberechnung KFZ Top 5 (1/2)

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten Top 4 bis Top 8 sowie Stellplätze KFZ 4 und 5

Klobensteiner Straße 23 – A-6345 Kössen

Oktober 2025

VERZINSUNG DES BODENWERTES		
Basiszinssatz	5,00%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,25%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko	0,05%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,05%	
4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,10%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% /EURO)	5,50%	219
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)		251
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR		
Gesamtnutzungsdauer	40	
Stichtag (Jahr)	2025	
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000	
fiktives Alter	25	
rechnerische RND	15	
Gutachtliche Veränderung RND		
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	15	10,04
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)		2.518
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)		2.518
<small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small>		
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)		6.499
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)		6.499

Abbildung 135: Ertragswertberechnung KFZ Top 5 (1/2)