
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 27. Juli 2026
Az.: 3 E 911/26 b
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG)
der **Wohnung Top 41 und TG-Stellplatz (B, Lfd. Nr. 54) in A-6370 Kitzbühel, Malinggasse 17/19.**

Katastralgemeinde:	Kitzbühel Stadt
Grundstücksnummern:	272/1; 272/2; 272/12; 273
Grundbuch:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82108
Einlagezahl:	410
Wohnungseigentum:	Wohnung Top 41 inkl. TG-Stellplatz, WEG-Anteil: 1.120/36.440, WEG-Anteil: B-LNr. 54
Eigentümer:	Herr Nikolaus Brennecke
zum Wertermittlungstichtag:	26. Mai 2026 (Tag des Ortstermins)

Wohnung Top 41 inkl. TG-Stellplatz

Verkehrswert der bewertungsgegen-
ständlichen Liegenschaft
(ohne Zubehör) zum 26.05.2026:

1.066.000, -- Euro

(in Worten: eine Million sechshundertsechzigtausend Euro)

Wert des mit zu versteigernden
Zubehörs:

46.000, -- Euro

(in Worten: sechsundvierzigtausend EUR)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV der TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



This document is protected under the copyright laws of Austria and other countries as an unpublished work.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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 61 Seiten, davon 24 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung des Schätzungsgutachtens zur Vorlage bei Gericht erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	3
B. ALLGEMEINE ANGABEN	6
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	11
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	11
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen	12
3. Baurechtliche Ausweisung	13
4. Vorhandene Freizeitwohnsitzwidmung	13
5. Sonstige rechtliche Angaben	14
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	15
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	15
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	16
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	18
4. Erschließungszustand des Grundstücks.....	18
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	20
1. Gebäudeeckdaten.....	20
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	21
3. Gebäudezustand.....	24
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	26
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	27
1. Allgemeines	27
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
3. Bodenwertermittlung	28
4. Ableitung des Sachwertes.....	31
4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang	31
4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	31

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

4.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	32
4.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden	32
4.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör).....	33
5.	Ableitung des Verkehrswertes	34
6.	Plausibilisierung des ermittelten Wertes anhand von Vergleichspreisen	36
G.	 BESONDERE BEMERKUNGEN.....	37
H.	 ANLAGEN.....	38
	Lage im Raum	38
	Katastralmappenauszug	40
	Flächenwidmungsplan	41
	Gefahrenzonendarstellung	42
	Grundbuchauszug	45
	Dienstbarkeit: Wegerecht	47
	Verdachtsflächenkataster	48
	Leitungsverlauf Tinetz.....	49
	Grundrisse und Ansichten.....	51
	Bilddokumentation	54
	Wohnungsflächenzusammenstellung Wohnung Top 41	60
	Sachwertberechnung Wohnung Top 41.....	61

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Bezirksgericht Kitzbühel Herr Richter Dr. Georg Vorhofer Gerichtsabteilung 3 Wagnerstraße 17 A-6370 Kitzbühel
Betreibende Partei:	EG Malinggasse 9-19 vertr.d. HV Tigewosi Fürstenweg 27 A - 6020 Innsbruck <i>vertreten durch:</i> DDr. Patrick Vergörer Museumstraße 28/4 A - 6020 Innsbruck
Verpflichtete Partei:	Herr Nikolaus Brennecke Salesianergasse 33/34 A - 1030 Wien <i>vertreten durch:</i> k.A.
Eigentümer:	Herr Nikolaus Brennecke EZ 410 Grundbuch 82108 Kitzbühel, B-LNr. 54 mit 1.120/36.440' tel Anteilen.
Auftrag vom:	10. April 2026.
Auftragsgegenstand:	Beschluss der Anordnung einer Schätzung gem. § 141 EO. (Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).
Bewertungsgegenstand:	Bewertet wird der anteilige Grund und Boden, die anteiligen baulichen Anlagen (WEG-Anteile der Wohnung Top 41 inkl. des TG-Stellplatzes) sowie das ggf. vorhandene Zubehör. Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsgrundlagen: ¹	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,

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

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) sowie Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG),
Exekutionsordnung (EO),
Sachwertrichtlinie nebst NHK 2010 (v. 05.09.2012),
Empfehlung für Herstellungskosten (BM DI Roland Popp, Heft 03/2025),
Einschlägige Fachliteratur,
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,
Bilddokumentation (26.05.2026),
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte vom Bauamt (Mail v. 18.06.2026),
Auskünfte der Hausverwaltung, Protokolle der Eigentümerversammlungen v. 2026, Vorschreibung ab dem 01.07.2026 und Rücklagendotierung per 08.06.2026, Bestätigung das Objekt dem WGG unterliegt (Mail v. 08.06.2026 sowie 25.06.2026 zu gefassten Beschlüssen sowie 23.07.2026),
Auskünfte vom Stadtamt Kitzbühel (zu offenen Gemeindeabgaben insb. Freizeitwohnsitzabgabe Mail v. 22.06.2026),
Bestätigung der Gemeinde bzgl. der Freizeitwohnsitzwidmung (v. 18.06.2026),
Örtliche Feststellungen (v. 26.05.2026),
Grundbuchauszug EZ 410 (v. 18.06.2026),
Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 16.06.2026),
Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 16.06.2026),
Auszug Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 16.06.2026),
Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 16.06.2026),
Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 16.06.2026),
Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 16.06.2026),
Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 16.06.2026),
Leitungspläne (Tiroler Netze, v. 16.06.2026),
Nutzwertgutachten (v. 21.08.1968),

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

	Bauantrag (v. 04.08.1964), Ursprüngliche Baugenehmigung (v. 10.12.1964) für Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen (sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss), Bescheid der Baufertigstellung (v. 29.10.1968), Benutzungsbewilligung (v. 06.11.1968), Dienstbarkeitsvertrag 668/1994 (v. 23.07.1993), Bauanzeige über Sanierungsarbeiten Top 41: Zusammenlegung des Wohn- und Schlafzimmers zu einem Wohnraum mit Kücheneinheit. Sanierung und Zusammenlegung Bad/WC; Erneuerung der Elektro-Heizungs- und Wasserinstalltionen und Austausch der bestehenden Holzfenster (v. 31.03.2010), Baugenehmigung Umbau der Wohnung Top 41 innen (v. 23.04.2010), Anzeige zur Bauvollendung (v. 27.06.2011), Energieausweis (v. 05.08.2019).
Tag der Ortsbesichtigung:	26. Mai 2026 (Stichtag der Wertermittlung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Prof. Dr. Sven Bienert (SV), (keine weiteren Anwesenden, der Schlüssel wurde hinterlegt), Dauer des Ortstermins: von 15:30 bis ca. 16:00 Uhr.
Allgemeine Annahmen:	• Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen. • Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt. • Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt. • Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. • Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. • 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 ge-

	nommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden. • Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. • Nicht beauftragt ist – soweit überhaupt vorhanden – Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	• Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. • Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, zum Stichtag am Markt hätten realisiert werden können. • Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten, kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
Unabhängigkeit des Gutachters und Vertraulichkeitserklärung:	• Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. • Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt: Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen oder Objekt des Auftraggebers oder Eigentümers (oder umgekehrt) hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.
Rücklagendotierung der Eigentümergemeinschaft:	• Gem. Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Rücklage der WEG 468.146,74 Euro (Stand: 08.06.2026).
Offene individuell vorgeschriebene Abgaben:	• Gem. Auskunft der Gemeinde Kitzbühel (v. 22.06.2026) bestehen zum Bewertungsstichtag offene Forderungen der bewertungsgegenständlichen WEG-Einheit i.H.v. 7.717,- Euro. Diese betreffen Zahlungen für die Freizeitwohnsitzabgabe und somit nicht die WEG-Anlage insgesamt, sondern nur die bewertungsgegenständliche Einheit.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

-
- Zuletzt wurden für die Wohnung pa 1.267,00 Euro vorgeschrieben.
 - **Entsprechend des Anlasses der Exekution wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Forderungen aufgrund des Charakters einer öffentlichen Abgabe der Wohnung ggf. auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich aufgrund einer rechtlichen Detailprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.**

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

- Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden die Betriebskostenabrechnungen der vergangenen Jahre kritisch überprüft. Die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit bewegen sich aufgrund der vorgenommenen Analyse in einer marktüblichen Bandbreite.
- Dem bestellten Sachverständigen lag die Vorschreibung der bewertungsgegenständlichen Einheit vor, welche ab dem 01.07.2026 in Kraft tritt. Hieraus ergeben sich folgende Positionen:
Instandhaltung: 168,09 Euro/Monat
Verwaltung: 31,76 Euro/Monat (+10% Ust.)
Betriebskosten: 204,90 Euro/Monat (+10% Ust.)
Heizung: 132,13 Euro/Monat (+20% Ust.)
Summe: 586,98 Euro/Monat (brutto)
- Aufgrund des Alters des Objektes ist in Zukunft laufend mit Instandhaltungsarbeiten zu rechnen, welche zum Teil bereits in der Rücklagenübersicht aufgeführt sind bzw. im Rahmen der WEG-Versammlungen bereits besprochen wurden (vgl. Detailaufführung unten).

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen,
- Eingangsbereich, Treppenhaus,
- Keller,
- Wohnung Top 41,
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 41,
- Umgebungsbebauung / gesamte WEG-Anlage.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

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

1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen

Grundbücherlich gesicherte
Belastungen:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 18.06.2026 besteht im C-Blatt² bezogen auf B-Lfd. Nr. 54 folgende belastende Eintragung:

- TZ 668/1994: Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst. 272/2 gem. Urteil 1993-07-23 und Vermessungsurkunde 1993-05-06 für das Gst 272/10 in EZ 644.

*Diese Eintragung räumt dem Nachbarn des östlich angrenzenden Grundstücks (Eigentümer des Gst. 272/10) das Recht ein, einen Teilbereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu be-
gehen und zu befahren.*

*Bei der belasteten Teilfläche handelt es sich um einen asphaltier-
ten Weg, der die einzige Erschließungsmöglichkeit des Gst.
272/10 darstellt.*

*Hierbei handelt es sich somit um eine Eintragung, die die Nutz-
barkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Teil
einschränkt und im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als
wertmindernd (im vorliegenden Fall über einen verminderten Bo-
denwertansatz) zu berücksichtigen ist.*

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 18.06.2026 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung:

- TZ 2691/2003 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnütziges
Wohnungswerk Gesellschaft mbH.

*Hierbei handelt es sich um eine Eintragung, die lediglich infor-
mativen Charakter besitzt und keine gesonderte Wertrelevanz hat.*

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

² Anmerkung zu Eintragungen im C-Blatt: Durch Pfandrechte gesicherte Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch im C-Blatt ver-
zeichnet 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.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Die Erschließung des Objektes mit Ab- und Nutzwasser, Energie, Telefon, etc. erfolgte gemäß den Vorgaben der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsunternehmens. Gem. Leitungsplan der TINETZ-Tiroler Netze GmbH vom 16.06.2026 verläuft die Gasleitung auf der westlichen Seite des Objektes. <i>Ein wertmindernder Schutzstreifen ist nicht anzusetzen, da es sich im Wesentlichen um Leitungen handelt, die der eigenen Erschließung dienen.</i> <i>Die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist hierdurch in keiner Weise eingeschränkt.</i> Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft des Bauamtes und der Hausverwaltung nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt. Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine wertbeeinflussenden außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
Energieausweis:	Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014 sowie Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden. Im vorliegenden Fall wurde dem unterfertigenden Sachverständigen ein Energieausweis für Wohngebäude vorgelegt. Dieser wurde am 05.08.2019 ausgestellt und ist entsprechend bis 08/2029 gültig. Die dort ausgewiesene Primärenergieeffizienz beträgt 226,5 kWh/(m²a), der Endenergiebedarf Wärme beträgt 164,1 kWh/(m²a). Klasse D. Dieser Wert ist als baujahrestypisch zu bezeichnen. Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt ertüchtigt werden müsste.
Anmerkungen zum Nutzwertgutachten:	Die Nutzwerte basieren auf dem Gutachten v. 21.08.1968. Die im Jahr 2010 erfolgten baulichen Änderungen (vgl. Ausführung unten) führten augenscheinlich zu einer Veränderung der Wohn-Nutzfläche. In

diesem Zusammenhang wurde jedoch kein neues Nutzwertgutachten erstellt.

3. Baurechtliche Ausweisung

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Kitzbühel. Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 6.178,00 m² weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan) überwiegend eine Flächenwidmung als „Wohngebiet“ (§ 38 TROG 2022) auf (5.766,00 m²). Lediglich ein kleiner in westlicher Richtung gelegener Streifen ist als „Freilandfläche“ (§ 41 TROG 2022) gewidmet (412,00 m²). Es besteht in diesem Bereich der Stadt Kitzbühel auskunftsgemäß kein Bebauungsplan.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 41 befindet sich im südlichen Bereich der Wohnanlage (Objekt „C“) mit insgesamt zwei Baukörpern die von der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigung Ges. m. b. H., Wien in den 1960er Jahren errichtet wurde. Das Objekt unterliegt dem WGG. Das Grundstück 272/12 auf dem Objekt „C“ errichtet wurde grenzt in nördlicher Richtung an weitere Gebäude der WEG-Anlage. Angrenzende Flächen sind ebenfalls überwiegend als Wohngebiet gewidmet. Lediglich der Bereich Richtung Straße Malinggasse weist die Freilandwidmung auf.

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

- Ursprüngliche Baugenehmigung (v. 10.12.1964) für Gebäude „C“ mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen (sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss).
- Bescheid der Baufertigstellung (v. 29.10.1968).
- Benützungsbewilligung (v. 06.11.1968).
- Bauanzeige über Sanierungsarbeiten Top 41: Zusammenlegung des Wohn- und Schlafzimmers zu einem Wohnraum mit Kücheneinheit. Sanierung und Zusammenlegung Bad/WC; Erneuerung der Elektro-Heizungs- und Wasserinstallationen und Austausch der bestehenden Holzfenster (v. 31.03.2010).
- Baugenehmigung Umbau der Wohnung Top 41 innen (v. 23.04.2010)
- Anzeige zur Bauvollendung der vorgenannten Sanierungsarbeiten (v. 27.06.2011).

Gemäß Auskunft des Bauamtes bestehen derzeit keine offenen Verfahren.

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

4. Vorhandene Freizeitwohnsitzwidmung

Rechtliche Angaben zur Freizeitwohnsitzwidmung:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung, B Lfd Nr. 54 Top 41 in EZ 410 KG 82108 Kitzbühel, verfügt über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

Erwerber können die Wohnung (Top 41) somit als Freizeitwohnsitz nutzen.

Mit dem „Gesetz über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz, TFWAG)“ wurde den Ge-

meinden ab dem Jahr 2020 die Möglichkeit eröffnet, eine zusätzliche Abgabe für Freizeitwohnsitze einzuführen. Diese richtet sich nach der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes (100 Euro/p.a. – 2.200 Euro/p.a.) und ist jährlich zu entrichten. Jede Gemeinde kann den prozentualen Satz dabei selbst festlegen. Auf die obenstehende diesbezügliche offene Forderung gegenüber der Stadt Kitzbühel wurde hingewiesen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich Ferienwohnungen in der bewertungsgegenständlichen Umgebung aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten (Sommer- und Wintertourismus), der verkehrsgünstigen Lage und anderer Standortvorteile, einer großen Beliebtheit erfreuen. Aufgrund eines stark eingeschränkten Angebots an Objekten mit Zweit-/Freizeitwohnsitzwidmung kam und kommt es in der Praxis hingegen oft vor, dass auch Objekte die über keine Freizeitwohnsitzwidmung verfügen, nicht als Hauptwohnsitz, sondern lediglich als Ferienhaus und somit zweckentfremdet, genutzt werden. Aufgrund zunehmend strengerer Verfolgung von derartigen Vergehen kann davon ausgegangen werden, dass dieser Praxis in Zukunft Einhalt geboten wird und **Objekte mit legaler Freizeitwohnsitzwidmung entsprechend eine hohe Nachfrage und Werthaltigkeit aufweisen.**

Folglich handelt es sich bei dieser Widmung um einen erheblichen Mehrwert, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch entsprechende Zuschläge berücksichtigt wird.

5. Sonstige rechtliche Angaben

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.

Hinweis zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):

Das **Objekt unterliegt gem. Bestätigung der Hausverwaltung den Regelungen des WGG.** Unter anderem ist im Fall der Vermietung ggf. auf allfällige Begrenzungen bei der Mietpreisbestimmung zu achten. WGG-Objekte werden für die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum errichtet. Die entsprechenden Regelungen und Begrenzungen (bspw. Vermietbarkeit) sind allesamt auf diesen Zweck der intendierten Eigennutzung ausgerichtet.

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG
(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Kitzbühel.
Einwohneranzahl:	Ca. 8.300 Einwohner (Stand 2025) ³ .
Arbeitslosenquote:	4,1 % (Bezirk Kitzbühel Stand: 2025) ⁴ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen. Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist stark touristisch geprägt, was sich u.a. in einer sehr hohen Dichte an Hotels und Pensionen sowie sonstiger touristischer Infrastruktur ausdrückt. Die Stadt verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 57 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).⁵ Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali-Open) statt, die auch Prominente anziehen. Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet abzulesen ist. Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01 km² liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden.⁶

³ Quelle: Statistik Austria.⁴ Quelle : <https://www.arbeitsmarktprofile.at/704/index.html>⁵ Quelle : <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>⁶ Quelle : <http://www.statistik.at/>

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich (weiterhin) positive Entwicklung bevorsteht.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Stadtzentrum	Ca. 600 m.
• Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 500 m.
• Autobahnen	Ca. 40 km entfernt und in ca. 40 Autominuten zu erreichen (A 12, Inntalautobahn, Ausfahrt Kufstein Süd).
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 75 km entfernt, in rd. 1 ¼ Autostunden erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 1½ Autostunden erreichbar. Flughafen München, ca. 166 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof Kitzbühel/Hahnenkamm in ca. 600 m Entfernung (2 Min. Autominuten). Direktverbindung u.a. nach Salzburg.
• Zentralität des Ortes	Randlage im Bundesland Tirol mit guter Erreichbarkeit von Salzburg sowie München.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Die Lärmbelästigung durch Verkehr etc. ist gering. Die Hahnenkamm-Bahn ist in der unmittelbaren Umgebung (Fußweg ca. 6 min). Mit dem Auto benötigt man ca. 3 Minuten in das Zentrum von Kitzbühel. In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: • Ärzte, • Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundeshandelsakademie und -schule und Landesmusikschule, • Allgemeine Nahversorger, • Spiel- und Sportplätze, • In unmittelbarer Umgebung (ca. 600 m) befindet sich der Skilift „Hahnenkamm“.
Gefahrenzonenbetrachtung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt lt. Abfragen bei „eHORA“ und Tiris in einer gelben Gefahrenzone bzgl. Hochwasser/Wildbach (vgl. Abbildung in der Anlage, mittlere Gefährdung).

	Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Die betreffende Liegenschaft liegt gem. Erdbebengefährdungskarte von „eHORA“ in einem Gebiet mit niedrigen Erdbebenrisiken, was zu leichten Gebäudeschäden führen kann (Erdbebenstärke VI wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % innerhalb von 85 Jahren nicht überschritten) (vgl. Abbildung in der Anlage). Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine hohe Hagelgefährdung. Gem. „eHORA“ weist das Gebiet Hagelstufe 4 („Torro 4“) auf (vgl. Abbildung in der Anlage). Das Gebiet liegt in der Schneelastzone 7, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von 4,1 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage). In den vergangenen Jahren hat die Exposition bzgl. Naturgefahren am Standort zugenommen. Aufgrund des Klimawandels ist in Bezug auf Naturgefahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Das vorgenannte allgemeine Risiko der Naturgefahren ist in den erhobenen Vergleichspreisen enthalten. Eine gesonderte Berücksichtigung kann somit unterbleiben.
Art der Umgebungsbebauung:	Bebauung mit Wohngebäuden.
Topografische Grundstückslage:	Zur Straße (westlich) weitgehend eben, in Richtung der anderen Gebäude der WEG-Anlage (nördlich) abfallend.
Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft (EZ 410) unterteilt sich in vier Grundstücke (siehe 3. Flächendefinition und Zugschnitt des Grundstücks) und ist schlauchförmig zugeschnitten. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 41 befindet sich in Baukörper „C“, der auf dem Grundstück 272/12 errichtet wurde. Diese Teilfläche ist nahezu quadratisch zugeschnitten. <u>Ausrichtung der Wohnung:</u> Die Wohnung liegt im westlichen Bereich des Objektes. Die Wohnung ist nur geringem Umgebungslärm (verkehrsberuhigter Bereich) ausgesetzt und somit die Lage als „ruhig“ einzustufen.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche [m²]
BG Kitzbühel	82108	410	1	Kitzbühel	272/1	1.521
BG Kitzbühel	82108	410	2	Kitzbühel	272/2	2.289
BG Kitzbühel	82108	410	3	Kitzbühel	272/12⁷	1.956
BG Kitzbühel	82108	410	4	Kitzbühel	273	412

Summe der Teilflächen:

6.178

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁸

6.178,00 m², davon 1.638,00 m² Baufläche sowie 412,00 m² sonstige Flächen (Freilandfläche). Rest Garten. Der Block „C“, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 41 befindet, ist auf Gst. 272/12 errichtet worden (oben fett hervorgehoben).

Ausgehend von den gesamten Flächen der EZ ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den WE-Anteil:

- Wohnung Top 41 inkl. TG-Stellplatz: **1.120/36.440 Anteile** der bewertungsgegenständlichen Einheit und
- somit rechnerisch ca. **189,88 m² Grundanteil**.

Grundstückszuschnitt:

Weitgehend gut bebaubares Grundstück mit unregelmäßigem Grenzverlauf.

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:

Wohngebiet mit Gebäude.

Widmung:

Gst.-Nr. 272/12 Wohngebiet § 39 TROG 2011.

Liegenschaft insgesamt liegt zum geringen Anteil im Freiland.

Straßenart und -ausbau:

Zugang und Zufahrt zum Gebäude erfolgt von der asphaltierten öffentlichen Gemeindestraße (Malinggasse).

⁷ Anmerkung: Grundstücksteil, auf dem die bewertungsgegenständliche Wohnung situiert ist.

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Höhenlage zur Straße:	Leicht erhöht zur Zufahrtstraße.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Gesicherte Frischwasserversorgung, • Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, • Anschluss an die Energieversorgungsnetze (Strom, Gas), • Vorhandener Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse:	Offene Bauweise (in Bezug auf die WEG-Anlage zur Nachbarbebauung).
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	In nördlicher Richtung (Gst. 272/1 und 272/2) weitere Gebäude derselben WEG-Anlage.
Parkmöglichkeiten:	Das Objekt verfügt über mehrere Außenparkplätze, die anderen Eigentümern zugeordnet sind sowie über eine Tiefgarage. Gem. Nutzwertgutachten ist ein Tiefgaragenstellplatz der Top 41 direkt zugeordnet und mit parifiziert (Nummer des Tiefgaragenstellplatz: 41, vgl. Darstellung im Grundriss in der Anlage).
Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen (vgl. Abfrage in der Anlage). Dass die Bewertungsgrundstücke in diesen Verzeichnissen nicht aufscheinen, bedeutet allerdings nicht, dass sich auf dem Grundstück keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten bis dato noch nicht erkannt bzw. wurden von zuständiger Stelle noch nicht in diese Katasterpläne eingetragen. Die abschließende Erfassung aller in Österreich vorhandenen Verdachtsflächen dauert noch an, daher ist ein solcher Auszug derzeit noch keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist.

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Wohngebäude (Malinggasse 17/19 auch als Block „C“ der gesamten Wohnanlage bezeichnet) mit diversen Wohneinheiten (WEG). Der Baukörper besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgaragenstellplätzen sowie Parteienkellern, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen sowie nicht ausgebautem Dachraum. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 41 befindet sich im zweiten Obergeschoss mit einem Balkon nach Westen. Der Zugang zur Wohnung Top 41 erfolgt über das Treppenhaus im vorderen Teil des Objekts (es gibt KEINEN Aufzug!). Zur Eingangstür des Blocks „C“ gelangt man über einen kleinen Fußweg ausgehend von der Straße (Malinggasse) (vgl. Anlage Abbildung. 23). Zu Top 41 gehören gem. Nutzwertgutachten (v. 21.08.1968) neben der Wohnung (2 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur und Balkon)⁹ ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenabstellplatz. Insgesamt 1.120/36.440 Miteigentumsanteilen.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	1968 Fertigstellungsbescheid (v. 29.10.1968). Sehr hochwertige Sanierung/Umbau nur der bewertungsgegenständlichen Wohnung selbst in 2010 (Anzeige zur Bauvollendung v. 30.06.2011). Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurde auch die Raumaufteilung verändert, das Bad und WC sowie die Heizung erneuert. Des Weiteren wurden die Fenster ausgetauscht.
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	Bewertungsgegenständlich Wohnung Top 41 /B-lfd. Nr. 54 (gem. Nutzwertgutachten): 106,70 m² reine innenliegende Wohnnutzfläche (WNfl.)¹⁰ gem. Nutzflächenberechnung, zzgl. 13,03 m² Balkon sowie Tiefgaragenstellplatz (12,90 m² gem. altem Nutzwertgutachten) und Kellerabteil (12,12 m² gem. altem Nutzwertgutachten). Die Angaben im Nutzwertgutachten konnten mit den in der Bauakte vorhandenen Grundrissen grds. abgeglichen werden.

⁹ Anmerkung: Aufteilung seit dem Umbau im Jahr 2010 nunmehr: 2 Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Bad, WC, Flur und Balkon.

¹⁰ Wohnfläche nach Umbauarbeiten im Jahr 2010 (Angabe aus genehmigtem Einreichplan des Bauvorhabens v. 23.04.2010). Die Nutzfläche gem. Angabe des Nutzwertgutachtens aus 1968 betrug 111,39 m².

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 Baualtersklasse und den Bautyp üblichen Ausführungen bei den weiteren Darstellungen zu Grunde gelegt.

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

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

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der 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 410, welche sich im Zentrum von Kitzbühel befindet, besteht aus insgesamt sechs Baukörpern (Malinggasse 9 bis Malinggasse 19), wovon jeweils zwei unmittelbar miteinander verbunden sind. Die Wohnung Top 41 verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit Küchenecke, ein Gästezimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit einer Dampfdusche, einen Master Bedroom sowie einen Balkon.

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Mittlere architektonische Qualität der gesamten WEG-Anlage in Bezug auf die äußere Erscheinung, Bau aus den 1960er Jahren (vgl. Fotodokumentation). In Bezug auf den Ausbau und die Innenarchitektur der bewertungsgegenständlichen Einheit sehr hochwertig / „Luxusausführung“.
Ausrichtung:	Die gesamte Wohnung verfügt über eine südliche bzw. westliche Ausrichtung. Die Fenster der Küche sowie die Sitzecke im Erker sind nach Süden ausgerichtet. Der angrenzende Wohnbereich ist indessen nach Westen ausgerichtet. Die beiden Schlafzimmer haben Fenster nach Norden (Gästezimmer) bzw. Westen (Master Bedroom). In westlicher Richtung befindet sich ein vorgelagerter Balkon, der sowohl über den Master Bedroom als auch über den Wohnbereich zugänglich ist.
Außenwände: ¹¹	25 Eurospanmauerwerk, weiß verputzt. Kellermauerwerk in Betonmauerwerk.
Dach:	Satteldach.

¹¹ Angaben gemäß Baubeschreibung

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Fundament:	Stampfbeton.
Fassadentyp:	Putzfassade.
Trennwände:	Zwischenwandhohlsteine, beidseitig verputzt.
Böden:	Kellergeschossdecke: Massivdecke. Geschossdecken EG und OG in Fertigteildecke. <u>Wohnung Top 41:</u> Durchgehend hellbrauner hochwertiger Parkettboden (Wohn-/Essbereich, Diele, Gästezimmer, Master Bedroom) Bäder: graue hochwertige Naturstein-Fliesen.
Fenster:	Kunststofffenster, 3-fach Verglasung. Sowie großes Fensterelement zum Balkon.
Türen:	Innen hochwertige, extrahohe Türen in Echtholz, hellbraun.
Elektroinstallation:	Hochwertige Erneuerung innerhalb der Wohnung im Jahr 2010 inkl. Bodenbeleuchtung / neuem Belichtungssystem etc.
Heizung:	Gas-Brennwertkessel (Inbetriebnahme: 17.12.2020). Wärmeverteilung in der Wohnung: • durchgängige Fußbodenheizung, • Handtuchheizkörper im Badezimmer, • hochwertiger Kamin im Wohnzimmer.

Mitzubewerbendes Zubehör / besondere Bauteile: Es **handelt sich um eine luxuriös ausgeführte Wohnung** welche über diverse fest mit der Immobilie verbundene besondere Bauteile (i.S.v. Zubehör) verfügt. Soweit diese nicht bereits in den Ansätzen der Baukosten reflektiert wurden, werden die einzelnen Elemente im Folgenden separat aufgelistet. Auch wenn einzelne Elemente bisher lediglich einem geringen Gebrauch und damit nur geringem Verschleiß ausgesetzt waren, so unterliegen diese dennoch einer wirtschaftlichen Alterung. Die Ergebnisse wurden einer weiteren Würdigung anhand von aktuellen Marktgegebenheiten und des ggf. besonders guten Erhaltungszustandes unterzogen und ggf. weiter gutachterlich angepasst (insb. da Käufer einer Luxuswohnung oftmals diese selbst neu ausstatten wollen und somit bestehende Einbauten älteren Baujahres nur mehr bedingt als werthaltig angesehen werden).

Die fest verbauten Zubehörelemente wurden vermutlich alle im Rahmen des Umbaus, somit ca. im Jahr 2010, eingebaut. Die Wohnung wurde augenscheinlich nur wenig benutzt und Zubehörelemente befinden sich in einem weiterhin guten bis sehr guten Zustand.

In der Anlage findet sich eine ausführliche Fotodokumentation des

hochwertigen Zubehörs:

1. Einbauschränke (Vollholz) der bewertungsgegenständlichen Wohnung im Bereich Master-Bedroom, Flur bespannt mit Fell, Gästezimmer kleiner Eckschrank sowie Wohnzimmer (hängend neben Kamin). Restwert ca. **10.000,00 Euro**
2. Designer -Küche mit hochwertigen Geräten u.a. von Gaggenau. Restwert ca. **24.000,00 Euro**
3. Sitzgelegenheit in der Küche (eingelassen in die Einbuchtung der Außenwand). Restwert ca. **2.000,00 Euro**
4. Kamin im Wohnzimmer. Restwert ca. **10.000,00 Euro**

Gesamtwert des Zubehörs: 46.000,- Euro (Restwert, brutto)

Küchenzeile:

- Küche mit hochwertigen Küchengeräten, Spüle, Kochfeld, Backofen und Kühlschrank,
- Einbauschränke mit heller Holzverkleidung (Echtholz),
- heller Parkettboden im gesamten Bereich der Küche,
- lediglich geringe Gebrauchsspuren.

Wohnzimmer (mit Essbereich und Küche):

- Heller Parkettboden,
- vorhandener Kamin, daneben mit dekorativer Holzablage (raumhoch)
- sehr gute Belichtung durch Fensterfront (3-Fach verglast) im Wohnzimmer.

Diele:

- Heller Parkettboden,
- Einbauschränk mit Kuhfell,
- Belichtung mäßig.

Gästezimmer:

- Heller Parkettboden,
- Wände weiß gestrichen,
- 3-fach verlastetes Fenster,
- gute Belichtung durch Fenster,
- kl. Einbauschränk vorhanden,
- funktionaler Gesamtzustand.

Gäste WC:

- Boden mit grauen Fliesen,
- Wände vollständig in Grau verputzt,
- Einzelwaschbecken,
- WC,

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

	• keine Fenster / keine natürliche Belichtung.
Bad:	• Boden mit grauen hochwertigen Naturstein-Fliesen, • zwei Waschbecken und hochwertiger Untertisch aus Holz • Dusche mit integrierter Dampfkabine (komplett raumhoch in weiß gefliest), • WC, • zwei Fenster, sehr gute Belichtung.
Master Bedroom:	• Heller Parkettboden • Wände weiß gestrichen, • Gr. Einbauschränk vorhanden, • direkter Zugang auf den Balkon möglich, • sehr gute Belichtung durch Fensterfront.
Balkon:	• Richtung Westen ausgerichtet, • Holzbauweise mit Holzbalustrade, • gepflegter Gesamtzustand, jedoch weitgehend aus dem ursprünglichen Baujahr mit erhöhter Abnutzung.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Sehr funktionaler Grundriss der Wohnung. Räume sind alle weitgehend rechteckig geschnitten.
Belichtung und Besonnung:	Alle Räume (außer WC und Flur) verfügen über eine gute natürliche Belichtung.
Baumängel / Bauschäden Wohnung:	Es konnten bei der Inaugenscheinnahme keine wesentlichen, den Wert beeinflussenden Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden.
Bauschäden / notwendige Instandhaltungen Gebäude:	Das Gebäude macht einen altersbedingt weitgehend ordentlichen und gepflegten Eindruck. Im Rahmen der Einsichtnahme in die Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft wurde festgestellt, dass in der Eigentümerversammlung vom 10.03.2026 verschiedene Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erörtert wurden. Schwerpunkt der Diskussion waren insbesondere die Erneuerung der Dachkonstruktion bzw. Dacheindeckung sowie die Sanierung der vorhandenen Holzbalkone. Die Summe dieser geplanten Maßnahmen beträgt ca. 963 T Euro (brutto).

Nach den vorliegenden Informationen könnten die geplanten Maßnahmen teilweise durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Hierfür steht ein Betrag von rund 400.000, - Euro zur Verfügung (der übersteigende Betrag der aktuell bestehenden Rücklage ist für allgemeine laufende Instandhaltungsmaßnahmen notwendig). Der darüberhinausgehende Finanzierungsbedarf (Delta-Betrag) wäre nach aktuellem Diskussionsstand entweder über eine gemeinschaftliche Finanzierung (dann sog. WEG-Darlehen) oder durch entsprechende Sonderumlagen / Einmalzahlungen der Wohnungseigentümer zu decken.

Darüber hinaus wurde die mögliche Sanierung der Gebäudefassade thematisiert. Den Eigentümerinnen und Eigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich bis zum 05.06.2026 zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zu positionieren und über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden. Gem. Auskunft der Hausverwaltung per. 25.06.2026 wurde für die Vorgehensweise positiv votiert, weshalb folgende Maßnahmen in 2027 vorgenommen werden:

1. **Dachsanierung / Sanierung Holzbalkone:** Kosten geschätzt € 963.463, --, davon ca. 400.000, -- Euro aus Rücklage,
2. **Sanierung Fassade „Maltechnisch“:** Kosten geschätzt € 356.606, -- Euro.

Damit ergibt sich insgesamt (bei Aufrechterhaltung einer notwendigen Mindestrücklage für andere allfällige laufende Maßnahmen) eine Sonderumlage von ca. 900 T Euro für die gesamte WEG-Anlage bzw. **bei 1.120/36.440 Anteilen der bewertungsgegenständlichen Einheit ein Abzugsbetrag für rückgestaute Instandhaltung/Bauschäden i.H.v. rd.28.000,- Euro (brutto; gerundet!).** Dieser Betrag wird nunmehr als notwendige einmalige rückgestaute Instandhaltung in Abzug gebracht.

In der Vergangenheit war nicht absehbar, dass die Maßnahmen die vorhandene Rücklage übersteigen werden. Auch aufgrund der hohen Steigerung/Inflationierung der Baukosten der vergangenen Jahre ist eine ausreichende Deckung nur aus der Rücklage nunmehr nicht mehr gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrag Brutto/inkl. Ust. ausreicht und nunmehr notwendig ist (unabhängig von der konkreten zeitnahen Umsetzung wird ein potenzieller Erwerber diese Aspekte bei seiner Kaufpreisfindung berücksichtigen).

Vom Sachverständigen wurden aufgrund des äußeren Augenscheins keine weiteren Mängel oder Schäden festgestellt werden.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Reparaturstau:	Darüber hinaus wurden <u>keine</u> besonderen, die kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten übersteigenden Kosten für die Herbeiführung eines den Erträgen angemessenen normalen baulichen Zustands in Abhängigkeit des Gebäudealters auf Grund von vernachlässigter Unterhaltung festgestellt.
Wirtschaftliche Überalterung:	Das Objekt kann in der jetzigen Form uneingeschränkt weiter genutzt werden. Eine wirtschaftliche Überalterung kann derzeit nicht festgestellt werden.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:	Die Wohnung wird aktuell von dem Eigentümer selbst genutzt (bzw. stand war zum Zeitpunkt ohne Nutzer).
Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:	Asphaltierter Weg zum Objekt. Weitgehend versiegelter Außenbereich. Einfache, aber zweckmäßige Grünanlagen mit Büschen und etwas Rasen. Die Zufahrt zur Tiefgarage weist teilweise leichte Risse im Asphalt auf, die im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltung ausgebessert werden müssen (vgl. Bilddokumentation). Die Außenanlage ist dem Alter entsprechenden in einem guten Zustand.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

Für die Wohnung, Top 41 inkl. TG-Stellplatz und Kellerabteil, in A-6370 Kitzbühel, Malinggasse 17/19, zum Wertermittlungsstichtag: 26. Mai 2026.

1. Allgemeines

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

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

Der Verkehrswert ist in § 2 II u. III LBG gesetzlich definiert: „§ 2. II. Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. III. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best-use“). 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.

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).

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

Weiters wurden tatsächliche Verkäufe von Wohnungen in Kitzbühel untersucht und, soweit die in der Urkunden-

sammlung diesbezüglich angeführten Preise marktüblich erschienen, auch zu Vergleichszwecken herangezogen.

3. Bodenwertermittlung

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

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

Abweichungen des bewerteten Grundstücks von den Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, 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 Bauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel (sowie speziell auch im Stadtgebiet von Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgreicher Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen („vorläufige“ Zins- „pause“ etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab; resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die aufgrund der Eskalation im Nahen Osten zuletzt erneut stark gestiegene Inflation (insb. Energiepreissteigerungen) hat nun erneut zu einer Leitzinsanhebung geführt und viele Marktteilnehmer erwarten angesichts dieser jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischen Rahmenbedingungen bereits ein Ende der geldpolitischen Lockerungen und rechnen eher wieder mit weiter steigenden Zinsen. Wie stark diese Wende diesmal ausfallen wird und ob es zu Parallelen zu 2022 kommt, ist von den weiteren Entwicklungen abhängig, kann zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden und bleibt sohin abzuwarten.

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2023 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Vergleichstransaktionen - Grundstücke					
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4	Transaktion 5
Jahr des Abschlusses	2025	2024	2023	2023	2025
	28.07.2025	10.05.2024	03.01.2023	23.02.2023	06.11.2025
Grundstücksfläche (m ²)	1.000	1.187	1.050	1.058	1.107
Gst.	510/1	3316/2	434/10	268/7	510/2
EZ	82108-90014	82107 - 1586	82108-708	82107-1333	82108-90014
	Wohngebiet				Wohngebiet
Widmung	(§ 38 I TROG)	Freiland	Wohngebiet	Wohngebiet	(§ 38 I TROG)
	mit zeitl. Befristung	(§41 TROG)	(§ 38 I TROG)	(§ 38 I TROG)	mit zeitl. Befristung
	(§ 37a I TROG)				(§ 37a I TROG)
TZ	6468/2025	2764/2024	2878/2023	1619/2023	364/2026
Kommentare	lastenfrei	inkl. Altbestand; Dienstbarkeit Kanalleitungen; Baubewilligung vorhanden	lastenfrei	Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens	lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	5.000.000 €	5.050.000 €	5.100.000 €	3.700.000 €	5.200.000 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	€ 5.000	4.254,42 €	€ 4.857	€ 3.497	€ 4.697

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

Gutachterliche Veränderung
Zeitliche Anpassung über Quartale
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 erhobenen und ausgewerteten Vergleichswerte einen **unbelasteten Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Fläche in Kitzbühel i.H.v. rund 4.100,00 Euro/m² für angemessen** (Widmung Wohngebiet). Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Kaufpreise für Grundstücke seit Ende 2022 wieder stagnieren bzw. deutlich rückläufig sind.

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

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

Darüber hinaus befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gemäß eHora bzw. TIRIS-Auszug in einer **Gefahrenzone (Gelb) für Hochwasser**. Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind die **Geh- und Fahrrechte (Wegerechte) (eingetragen im C-Lastenblatt)**, also eine mit dem Grund und Boden verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG). Aufgrund der Belastung der Flächen mit einem Wegerecht wird für die belasteten Teile ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich gem. TIRIS-Auszug (v. 13.05.2023) mit einer Fläche von **412 m² im westlichen Bereich im Widmungsbereich „Freiland“**. Die Teilfläche wird mit einem entsprechend geringeren Wertansatz berücksichtigt. Die Fläche mit wird **50 % des vollen Bodenwertes** zum Ansatz gebracht.¹²

Die folgende Tabelle gibt allgemein Auskunft über die Auswirkung von Wegerechten, auf die belasteten Flächen. Die angegebenen Prozentsätze zeigen die prozentuale Minderung des Bodenwertes der belasteten Fläche an:

Beeinträchtigungsgrad	Wohnwirtschaftliche Nutzung	Gewerbliche Nutzung
Unwesentlich	10-35%	10-20%
Durchschnittlich	35-70%	20-55%
Stark	70-80%	55-80%

Insgesamt ist eine **Fläche von rund 330,00 m² durch ein grundbücherlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht** belastet (vgl. Abbildung in der Anlage). Diese Belastung wird mit einer **Wertminderung von 50 % bewertet**, da sie eine durchschnittliche Beeinträchtigung auf das Grundstück bedingt. Die Bebaubarkeit des bewertungsgegenständlichen Grundstücks wird durch das Geh- und Fahrrecht nur geringfügig gemindert. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert - Bauland (unkorrigiert)	100 %	5.766,00 m ²	4.100 EUR/m ²	23.640.600,- Euro
Abschlag Wegerecht	50 %	330,00 m ²	4.100 EUR/m ²	-676.500,- Euro
Abschlag Gelbe Gefahrenzone	5 %	5.766,00 m ²	4.100 EUR/m ²	-1.182.030,- Euro
Bodenwert Bauland (korrigiert)				21.782.070,- Euro
Bodenwert Freiland	50 % des vollen Bodenwertes	412,00 m ²	4.100 EUR/m ²	844.600,- Euro
Bodenwert Summe (korrigiert)				22.626.670,00 Euro

¹² Anmerkung: Weitere Abschläge auf den Bodenwert der Freilandfläche für Gefahrenzonen werden aufgrund des bereits gewählten Wertansatzes nicht für notwendig erachtet.

Somit ergibt sich ein in Summe korrigierter Bodenwert von (gerundet) ca. 3.662,46 Euro/m² für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Somit in Summe 22.626.670, - Euro für die gesamte Liegenschaft bzw. **695.441, - Euro für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile (Top 41: 1.120/36.440).**

4. Ableitung des Sachwertes

4.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m³ bzw. m² (§ 6 (3) LBG). Die Flächen werden hierfür aus dem Beschluss Festsetzung der Nutzwerte entnommen. Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt. Die seinerzeitigen, real angefallenen Herstellungskosten sind somit hier nicht relevant. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige Bauten anfallen.

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich hierbei insbesondere die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Ansatz Typ 4.2, Standardstufe 4/5 sowie zzgl. weiterer Zuschläge) bewährt, die im Auftrage des deutschen Bundesministeriums für Städtebau, Raumordnung und Bauwesen erstellt wurden. Eine Übertragung auf Österreich ist möglich, wobei örtliche Anpassungsfaktoren und eine Indexierung mit dem österreichischen Baupreisindex sowie ggf. die Berücksichtigung des differierenden Mehrwertsteuersatzes erfolgen müssen. Darüber müssen auch die **Richtwerte der lokalen Verbände und Tabellen der Literatur (wie bspw. Kranewitter, Popp, BKI etc.¹³)** in die Ableitung der Herstellkosten einfließen. Im Ergebnis wurden Zuschläge auf die Ausgangswerte für die regionale Baukostenhöhe vorgenommen. Auf dieser Basis ergeben sich **Normalherstellkosten i.H.v. rund 2.250,00 Euro/m² BGF** (brutto). Dies insb. auch aufgrund der erfolgten umfangreichen, relativ hochwertigen Sanierung der Wohnung.

Weiters wird ein Anteil an **Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 30,00 %** veranschlagt. Als Ausgangsgröße wurde die Fläche gemäß der genehmigten Einreichplanung der Umbaumaßnahmen v. 31.03.2010 verwendet.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden

¹³ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. **19,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten**. Selbiges gilt für die Ansätze der **Außenanlagen (allg. Flächen)**, die mit **pauschal 5,0 % der Herstellkosten** (Wohnung und Garage) berücksichtigt wurden und für besondere **Bauteile (Balkon)** wurden **ebenfalls pauschal 5,0 % der Herstellungskosten** (nur Wohnung) berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren innerhalb **des Bereichs der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹⁴, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 4.000, - Euro (gehobene Ausstattungsqualität) bis 4.500, - Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht.

Für den Tiefgaragenstellplatz (Nr. 41) veranschlagen wir Baukosten von ca. 18.500 EUR/brutto.

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

4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir dem Mehrfamilienhaus eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr	Jahr der Fertigstellung	1968
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	22
Verlängerung der Nutzungsdauer (ND)	Verlängerung der Nutzungsdauer aufgrund von umfassenden Modernisierungen im Jahr 2010 (Erneuerung der Bäder, Austausch der Fenster, sowie neue Raumaufteilung).	15
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	37

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

4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Bauschäden

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder wirtschaftliche Überalterung des

¹⁴ Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Gebäudes, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall **wurden bei der Wohnung Top 41 Abschläge vorgenommen aufgrund von einer nunmehr zu erwartenden Sonderumlage/rückgestautem Instandhaltungsbedarf i.H.v. 28.000,- Euro (brutto).**

Darüber hinaus werden die offenen **öffentlichen Abgaben (offene Freizeitwohnsitzabgabe)** hier in Abzug gebracht i.H.v. **i.H.v. 7.717,- Euro.**

4.5. Ergebnis der Sachwertberechnung (ohne Zubehör)

Sachwert	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) ¹⁵	161,71
Herstellungskosten ohne BNK und Außenanlagen	382.340,75
Baunebenkosten	72.644,74
Außenanlagen	19.117,04
Zuschlag für besondere Bauteile	19.117,04
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	493.219,57
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-265.105,52
Abschläge / Zuschläge	-35.717,00
Gebäudesachwert	192.397,05
Bodenwert	695.441,01
Sachwert gesamt	887.838,06

Ein primär eigennutzungsorientierter potenzieller Käufer, der nicht ausschließlich anhand von Renditegesichtspunkten seine Kaufentscheidung trifft, ist somit zu diesem Betrag zum Kauf der Liegenschaft bereit (ohne Berücksichtigung Zubehör, Marktanpassung und Freizeitwohnsitzeigenschaft).

¹⁵ Anmerkung: inkl. Zuschlag für Allgemeinflächen etc.

5. Ableitung des Verkehrswertes

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

Entgegen der in Österreich bei vielen Gutachtern gängigen Praxis den Verkehrswert aus einer mehr oder weniger (un-)begründeten Mischung aus Sach- und Ertragswert abzuleiten, wird hier die Auffassung vertreten, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der mögliche Kaufpreis letztlich von dem potenziellen Kaufinteressenten determiniert wird, der das Objekt aus Renditeüberlegungen oder aber aufgrund einer sachwertorientierten Überlegung heraus betrachtet. Fälle einer Mischung von Ergebnissen sind somit in einem Objekt äußerst selten (jedoch Beachtung des § 7 II LBG). Insbesondere eine bloße Bildung des arithmetischen Mittels der Ergebnisse (sog. Berliner Verfahren) ist vor diesem Hintergrund strikt abzulehnen.¹⁶

Der Sachwert wurde für die Wohnung Top 41 inkl. TG-Stellplatz mit **ca. 888.000, -- Euro**¹⁷ (gerundet) ermittelt (exkl. Zubehör).

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

Für die **Freizeitwohnsitzwidmung** der Eigentumswohnung Top 41 muss ein entsprechender Zuschlag im Vergleich zu sonst gleichen Wohnungen berücksichtigt werden. Der Kreis der Interessenten ist in diesen Fällen größer und das Preisniveau höher. Wir erachten im Einklang mit der herrschenden Lehre und den lokalen Marktgegebenheiten einen **Zuschlag i.H.v. 20 %** für angemessen. Die entsprechenden Zuschläge stehen im Einklang mit der herrschenden Lehre.¹⁸ Einige Kollegen passen statt des hier vorgenommenen direkten Zuschlags bei der Marktanpassung einer Anpassung beim Bodenwert vor (Die entsprechende prozentuale Anpassung wäre dann relativ höherer aufgrund der kleineren Bezugsbasis.) Die Differenzierung zwischen Objekte mit/ohne Freizeitwohnsitzwidmung hat sich in den vergangenen Jahren laufend aufgrund der öffentlichen Diskussion und nunmehr teilweise rigiden Vorgehensweise der Behörden weiter ausgeweitet.

- **Luxus-Segment:** Ein Aufschlag von 50 % und mehr kann nur auf das absolute Premiumsegment (z. B. Bichlalm, Sonnberg, Lebenberg) erwartet werden. Sollte hier eine Bestandsvilla eine der seltenen, vorhandenen Freizeitwohnsitzwidmungen aufweisen, so sind die Aufschläge sehr hoch.
- **Breiter Markt:** Bei durchschnittlichen Wohnungen abseits der Top-Lagen (wie im gegenwärtigen Fall) ist der Aufschlag in der Praxis deutlich geringer. Hier bewegt sich das reale Delta im Bereich von ca. **20 %**.
- **Die 8%-Kappe:** Da Kitzbühel mit einer Freizeitwohnsitzquote von über 16 % das gesetzliche Limit des Tiroler Raumordnungsgesetzes (8 %) übersteigt, ist die absolute Anzahl dieser Widmungen entsprechend

¹⁶ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S.958 ff.

¹⁷ In diesem Betrag sind bereits die offenen Gemeindeabgaben und die anteiligen Sanierungskosten berücksichtigt.

¹⁸ Vgl. Neumayr, Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung 3/2013, S.45.

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

begrenzt.

Marktanpassung (Zuschlag aufgrund der Freizeitwohnsitzwidmung) gerundet: **178.000, - Euro.**

Der **Verkehrswert** (ohne Zubehör) für die **Wohnung Top 41** inkl. TG-Stellplatz und unter Berücksichtigung der Freizeitwohnsitzwidmung in A-6370 Kitzbühel, Malinggasse 17/19, Katastralgemeinde Kitzbühel, EZ 410 wird zum Wertermittlungstichtag 26. Mai 2026 mit

1.066.000, -- Euro

(in Worten: eine Million sechshundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Das **Zubehör** für die **Wohnung Top 41** in A-6370 Kitzbühel, Malinggasse 17/19, Katastralgemeinde Kitzbühel, EZ 410 wird zum Wertermittlungstichtag 26. Mai 2026 mit

46.000, -- Euro

(in Worten: sechshundvierzigtausend EUR)

geschätzt.

6. Plausibilisierung des ermittelten Wertes anhand von Vergleichspreisen

Der ermittelte Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung i.H.v. ca. 9.990, - Euro/m² (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkonflächen) kann anhand von realen Vergleichspreisen nachvollzogen werden. Hierbei muss allerdings das Premium für die vorhandene Freizeitwohnsitzwidmung (20 %) beachtet werden.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für neuwertige Eigentumswohnungen¹⁹ bis 50 m² Wohnnutzfläche im (gesamten!) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 4.180, - (normale) und 6.150, - Euro/m² (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 50 und 100 m² wird die Spanne mit rd. 4.100, - bis 6.050, - Euro/m² angegeben. Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert bewegt sich die Spanne in einer Größenordnung von 4.700, - bis 7.070, - Euro/m² Wnfl. (bis 50 m²) bzw. 4.700, - bis 7.350, - Euro/m² Wnfl. (50-100 m²). Für gebrauchte Eigentumswohnungen – hier differenziert der WKO-Immobilienpreisspiegel nicht mehr nach Wohnnutzfläche – wird das Preisgefüge je nach Lage in einer Bandbreite von rd. 3.295, - bis 5.230, - Euro/m² Wnfl. (durchschnittlicher Wohnwert) bzw. 3.517, - bis 6.438, - Euro/m² (sehr guter Wohnwert) angegeben. Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Insbesondere das Stadtgebiet Kitzbühel zählt zu den teuersten Bereichen des Bezirks, sodass hier auch Preise erzielt werden, die deutlich über den Angaben gem. WKO liegen.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2023-2026) nur wenige Eigentumswohnungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Konkret belaufen sich die Transaktionspreise auf Werte zwischen rd. 10.430, - Euro/m² Wohnnutzfläche (Malinggasse 13 Top 20a in 10/2025) und rd. 13.040, - Euro/m² Wohnnutzfläche (Malinggasse 13 Top 19b in 05/2023), wobei anzumerken ist, dass letztere Transaktion inkl. Inventar veräußert wurde (das ich im vereinbarten Kaufpreis enthalten war). Ferner konnte eine Transaktion im Breich von rd. 11.070, - Euro/m² Wohnnutzfläche (Malinggasse 9 Top 8 in 06/2024) erhoben werden.

Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Kitzbühel bewegt sich in einer großen Bandbreite von knapp 5.500 Euro/m² bis hin zu rd. 30.000 Euro/m². Ferner sind einzelne Ausreißer teils deutlich über 30.000 Euro/m² vorhanden. Eine gewisse Häufung an Angeboten ist im Bereich von ca. 8.000 bis knapp 11.000 Euro/m² zu beobachten. Neben der insgesamt sehr großen Anzahl an Angeboten fällt auf, dass viele der Angebote bereits seit geraumer Zeit am Markt sind. Werte jenseits der 14.000 Euro/m² werden fast ausschließlich für Neubauwohnungen in zentraler Lage – und/oder idealerweise mit Freizeitwohnsitzwidmung aufgerufen. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder Terrasse und werden überwiegend bereits inkl. Stellplatz angeboten.

Die hier ermittelten Werte können somit anhand von Marktdaten plausibilisiert werden.

¹⁹ Im Sinne von „Erstbezug“ im Gegensatz zur Kategorie „gebrauchte“ Eigentumswohnungen.

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 27.07.2026



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.

H. | ANLAGEN

Lage im Raum



Abbildung 1: Kitzbühel im Bundesland Tirol (tiris online, v. 16.06.2026)

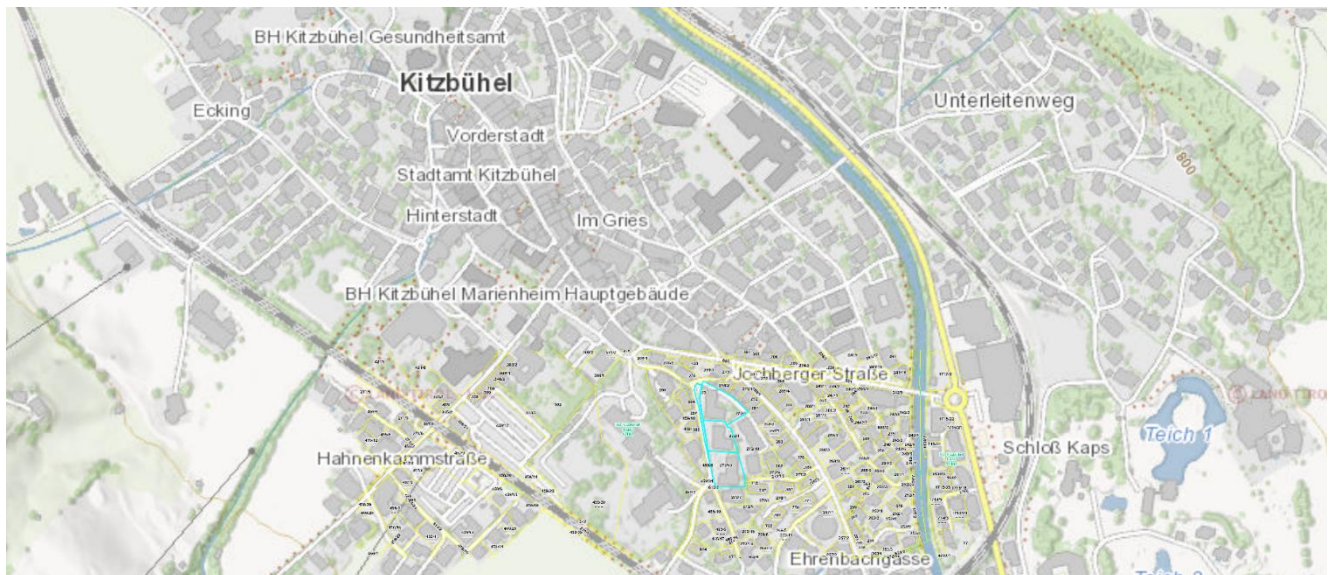


Abbildung 2: Makrolage des Objektes innerhalb Kitzbühel (tiris online, v. 16.06.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

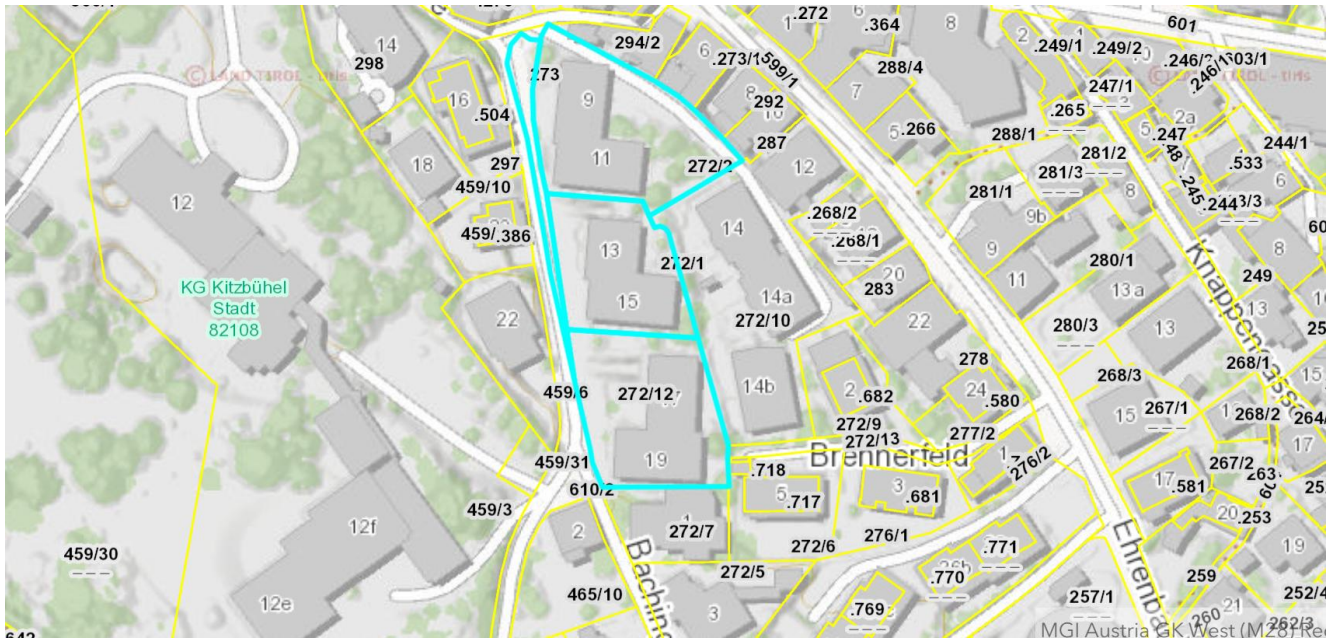


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 16.06.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 16.06.2026)

This is an aerial map of a residential area in Kitzbühel, Austria. The map displays property boundaries, building footprints, and cadastral numbers. A specific plot is highlighted with a red outline. The map includes labels for 'KG Kitzbühel Stadt 82108' and 'MGI Austria GmbH'.

40

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Flächenwidmungsplan

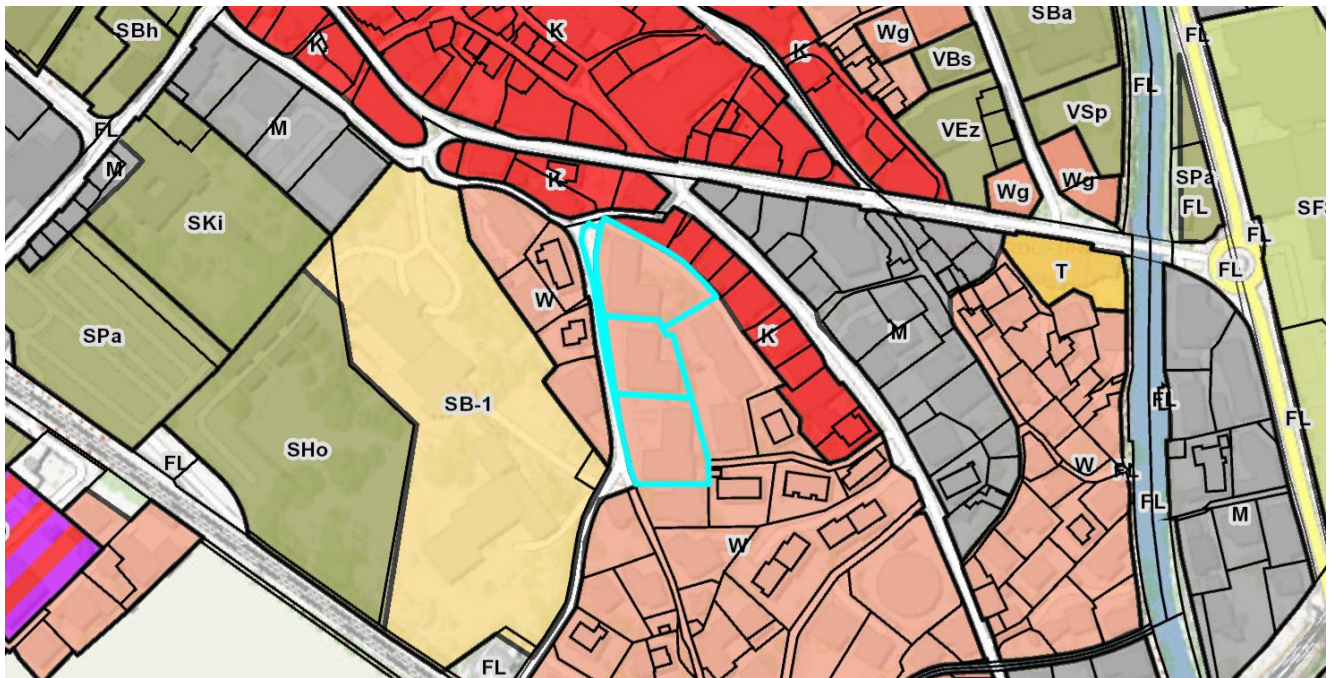


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 16.06.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Gefahrenzonendarstellung

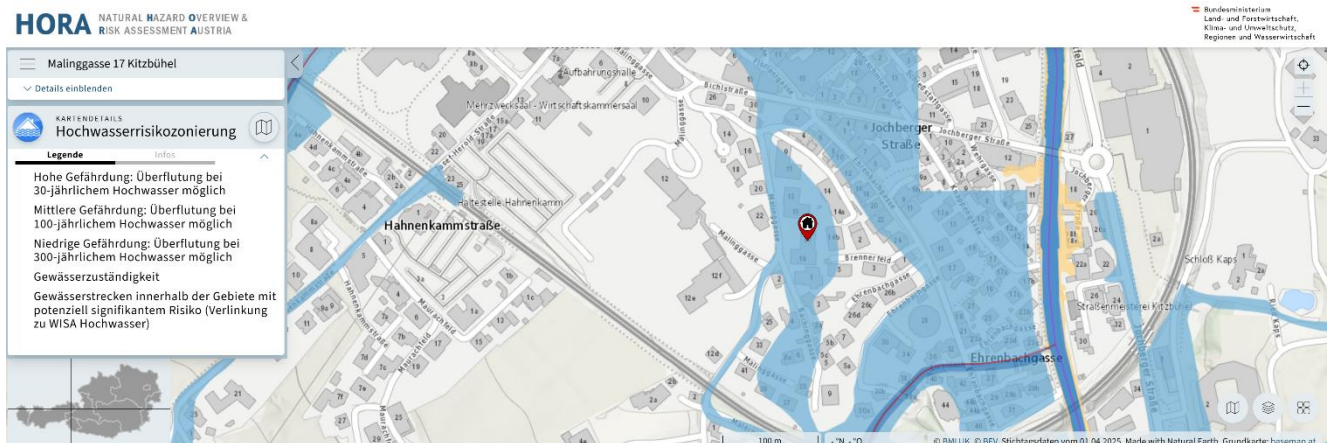


Abbildung 7: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 16.06.2026)

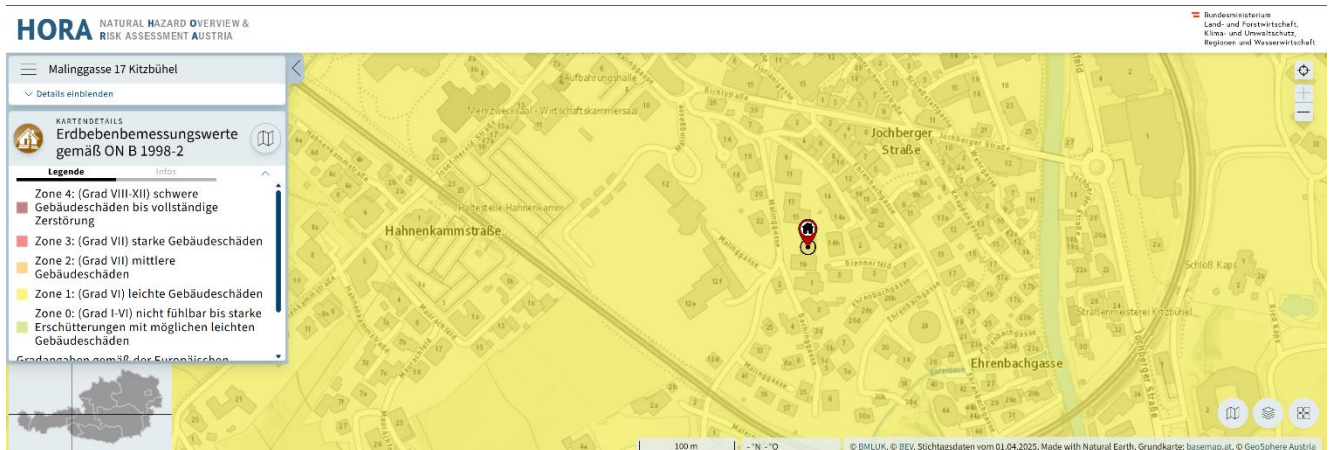


Abbildung 8: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 16.06.2026)

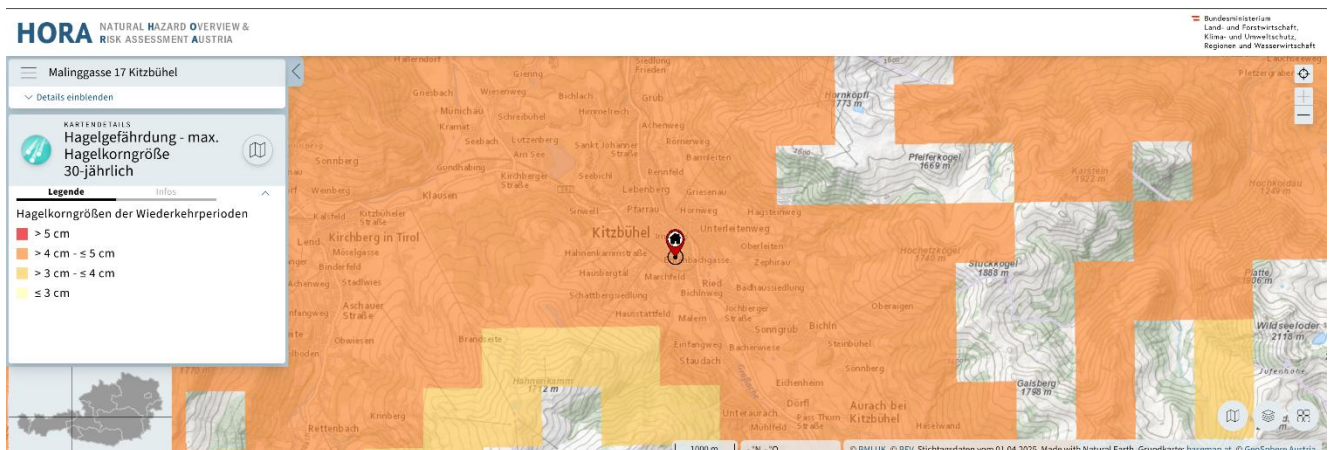


Abbildung 9: Hagelrisiko (eHORA, v. 16.06.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

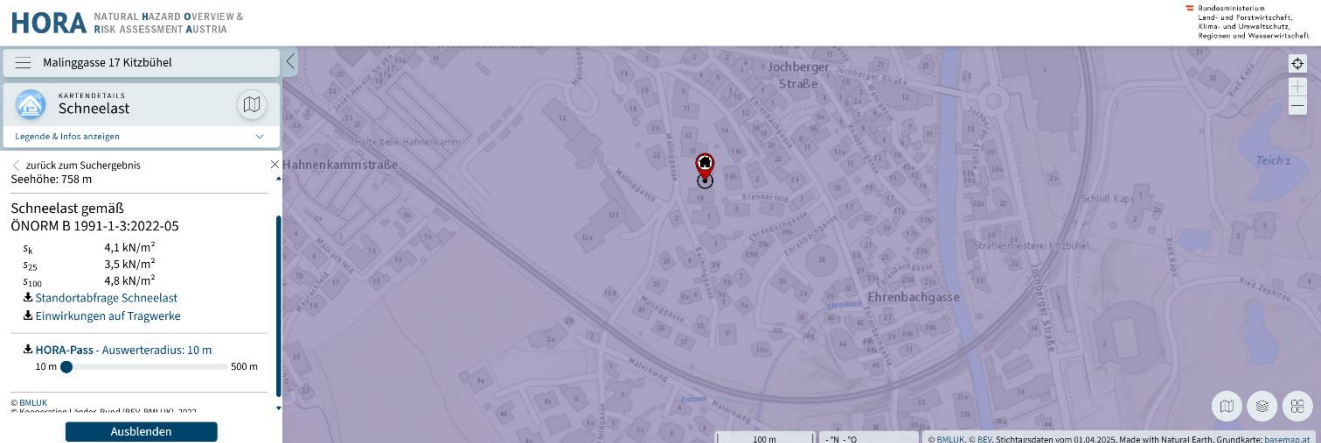
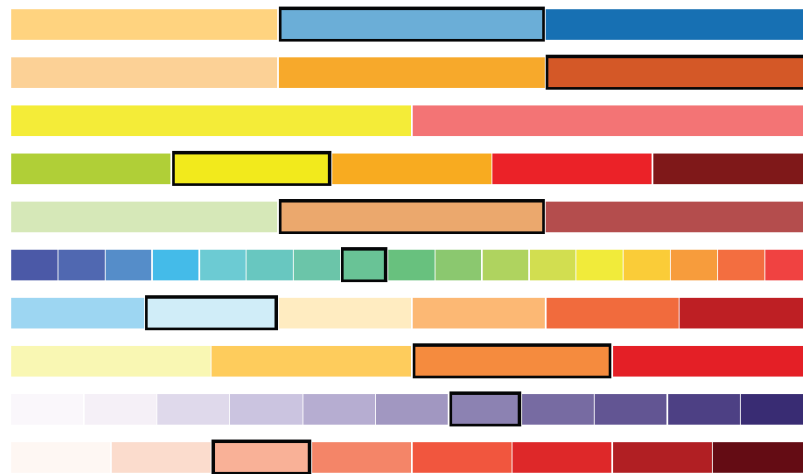


Abbildung 10: Schneelast (eHORA, v. 16.06.2026)

Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

mittel
hoch
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
niedrig
hoch
mittel
niedrig

HORA-Pass 47,44300° N; 12,39467° O; Datum: 16.06.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 11: Überblick Naturrisiken (eHORA, v. 16.06.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

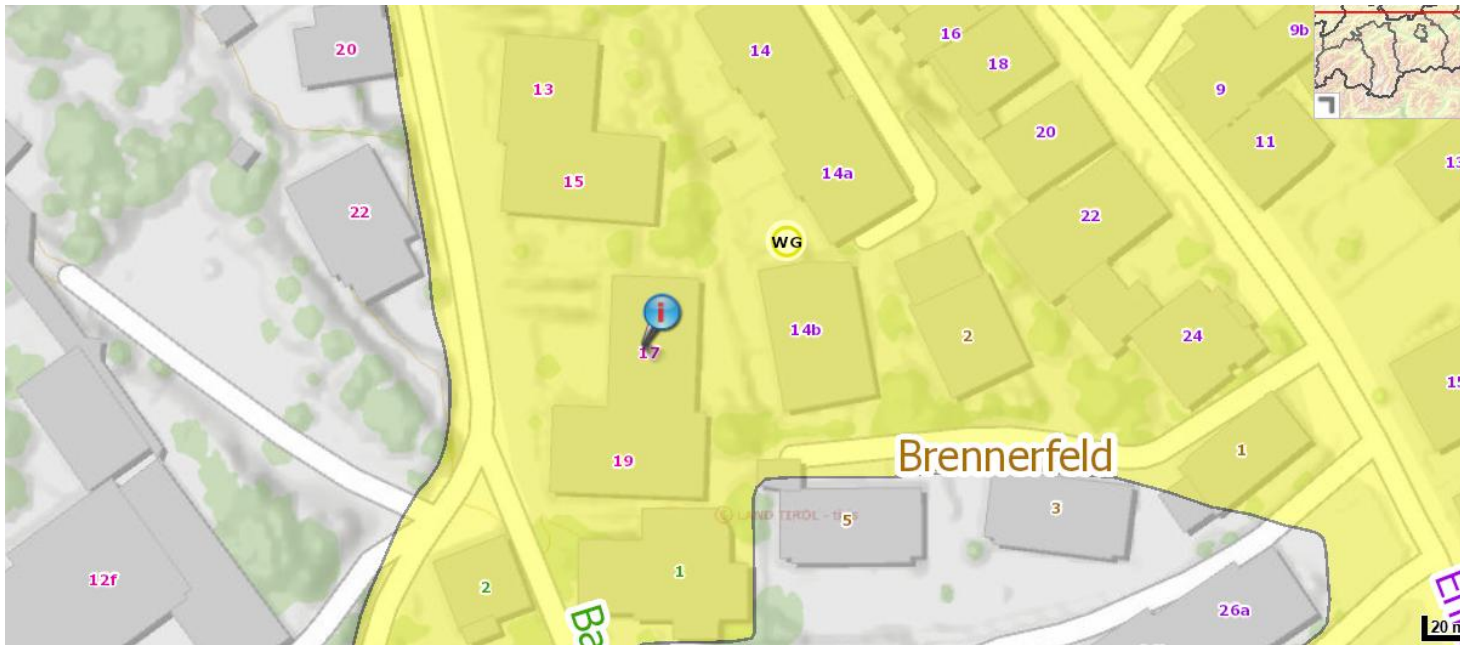


Abbildung 12: Überblick Naturrisiken/Wildbach – gelbe Zone (Tiris, v. 23.07.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82108 Kitzbühel Stadt EINLAGEZAHL 410
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

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

Letzte TZ 2096/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
272/1	GST-Fläche *	1521	
	Bauf.(10)	456	
	Gärten(10)	1065	Malinggasse 13
			Malinggasse 15
272/2	GST-Fläche *	2289	
	Bauf.(10)	656	
	Gärten(10)	1633	Malinggasse 11
			Malinggasse 9
272/12	GST-Fläche	1956	
	Bauf.(10)	526	
	Gärten(10)	1430	Malinggasse 19
			Malinggasse 17
273	Sonst(10)	412	
	GESAMTFLÄCHE	6178	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a 2691/2003 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnütziges Wohnungswerk
Gesellschaft mbH

***** B *****

54 ANTEIL: 1120/36440

Nikolaus Brennecke

GEB: 1967-12-01 ADR: Breitenseer Straße 86 1140

b 2189/1969 Wohnungseigentum an W 41

c 831/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-09-24 Eigentumsrecht

***** C *****

51 a 668/1994

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 272/2 gem.

Urteil 1993-07-23 und Vermessungsurkunde 1993-05-06 für Gst

272/10 in EZ 644

127 auf Anteil B-LNR 54

a 3251/2024 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 848/2024)

Seite 1 von 2

Abbildung 13: Grundbuchsauszug (1/2) (v. 18.06.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

- Pfandurkunde 2024-07-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 235.000,--
für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)
- b 3251/2024 (Entscheidendes Gericht BG Lilienfeld - 848/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 293 KG 19331 Türnitz C-LNR 3
EZ 410 KG 82108 Kitzbühel Stadt C-LNR 127
- 133 auf Anteil B-LNR 54
a 1570/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 24.205,19
samt Zinsen lt. Beschluss 2025-03-26, Kosten EUR 1.644,72
samt 4 % Z seit 2024-12-20, EUR 1.060,22, EUR 1.392,72 für
PGV Vermögensverwaltung GmbH & Co OG, FN 298815i
(3E 1146/25k)
- 134 auf Anteil B-LNR 54
a 2479/2025 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2025-05-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Peter Rupert Wild geb 1972-01-28
- 136 auf Anteil B-LNR 54
a 354/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 77/26t)
- 137 auf Anteil B-LNR 54
a 1011/2026 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2025-05-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Peter Rupert Wild geb 1972-01-28
- 138 auf Anteil B-LNR 54
a 1094/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.894,28 samt 4 % Z lt.
Beschluss 2026-03-06, Kosten EUR 612,14 samt 4 % Z seit
2026-01-26, EUR 373,11 für
EG Malinggasse 9 - 19, 6370 Kitzbühel (3E 911/26b)

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

Grundbuch

18.06.2026 07:25:07

Dienstbarkeit: Wegerecht



Abbildung 15: Vermessungsurkunde des eingetragenen Wegerechts

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Verdachtsflächenkataster

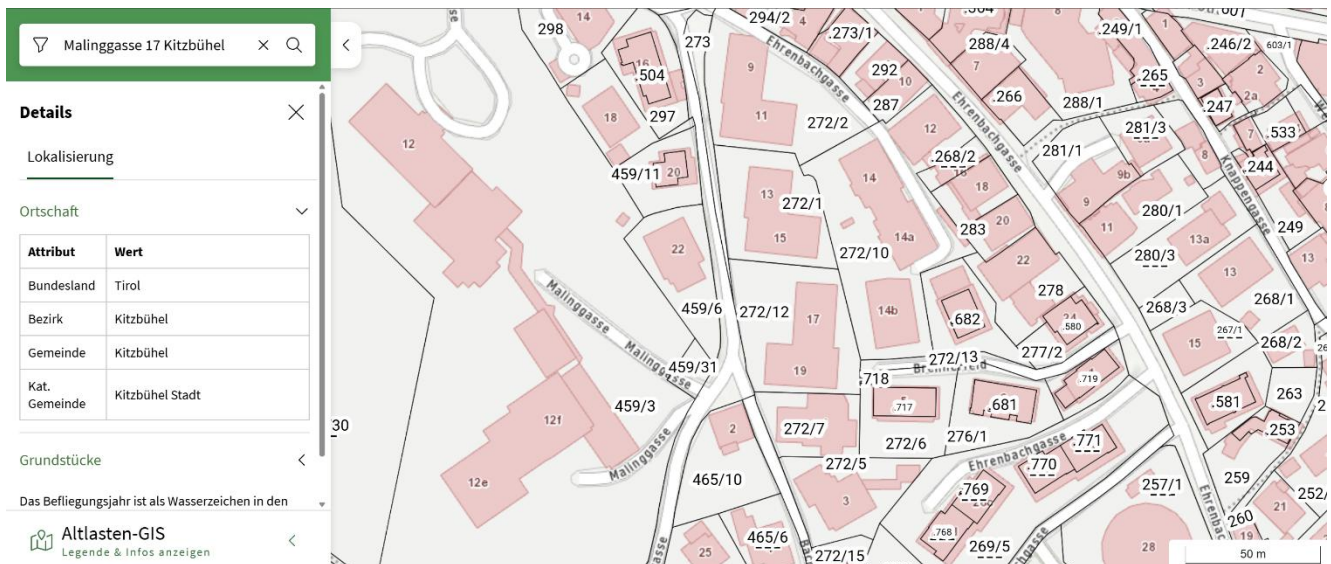


Abbildung 16: Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt, v. 16.06.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Leitungsverlauf Tinetz

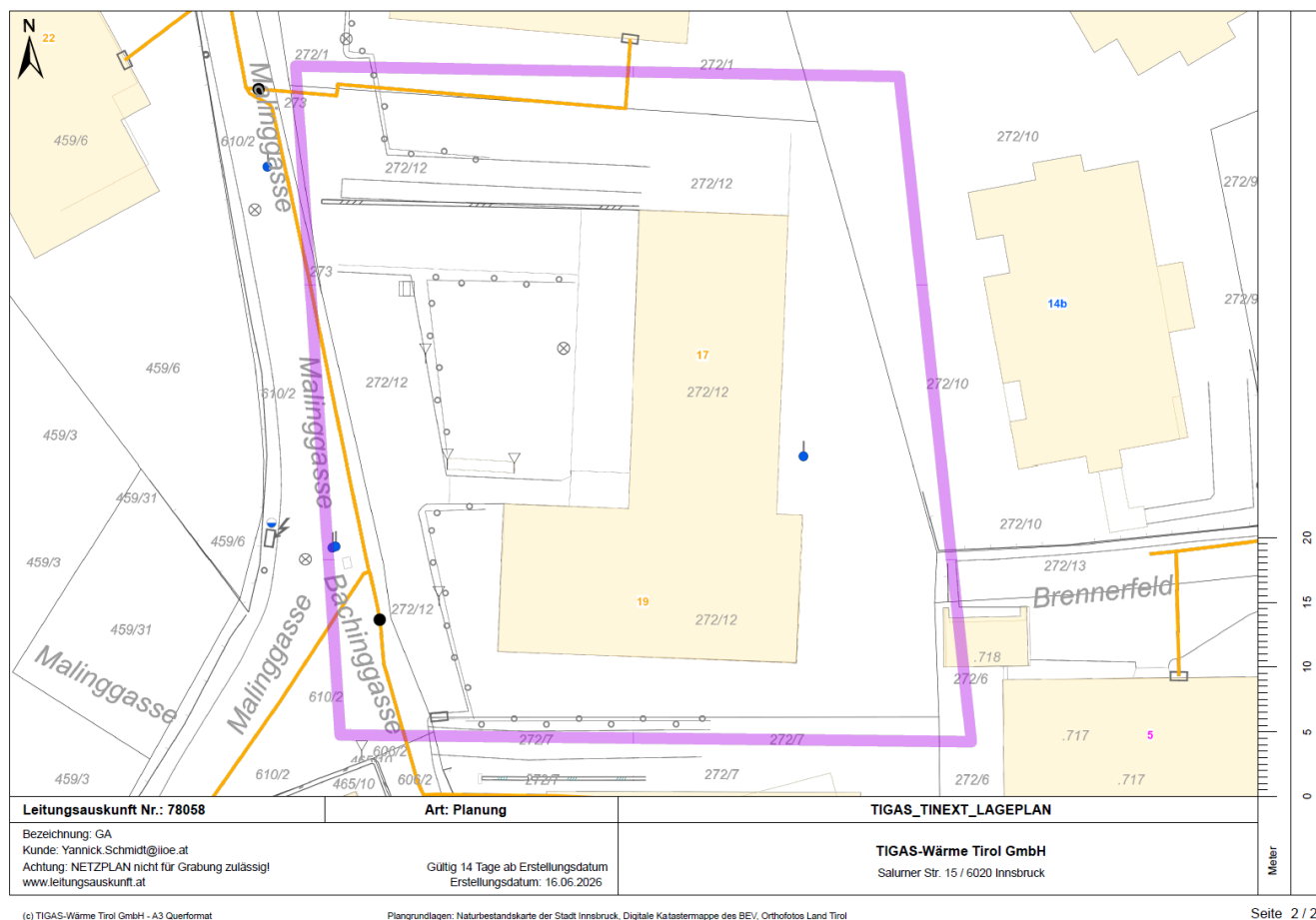


Abbildung 17: Leitungsplan (TIGAS, v. 16.06.2026)

Legende - TIGAS

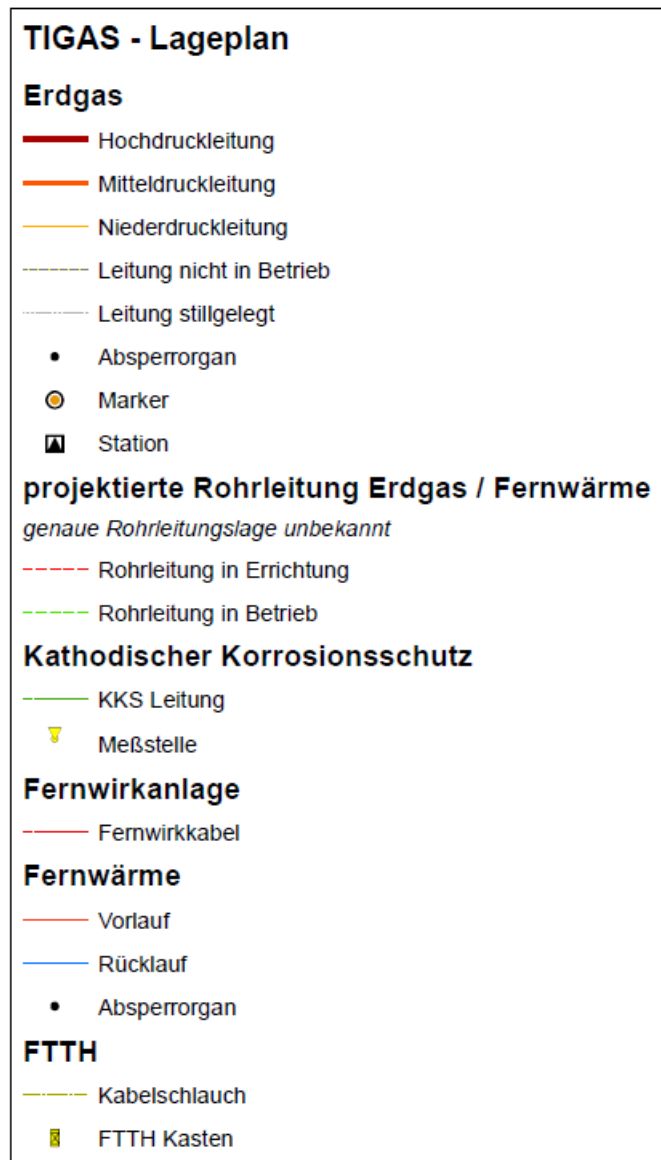


Abbildung 18: Legende zum Leitungsplan (TINETZ-Tiroler Netze GmbH, v. 04.05.2023)

Verkehrswertgutachten

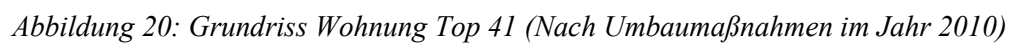
WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Grundrisse und Ansichten



Abbildung 19: Ansicht Objekt gem. Einreichplan 1968

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026



Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

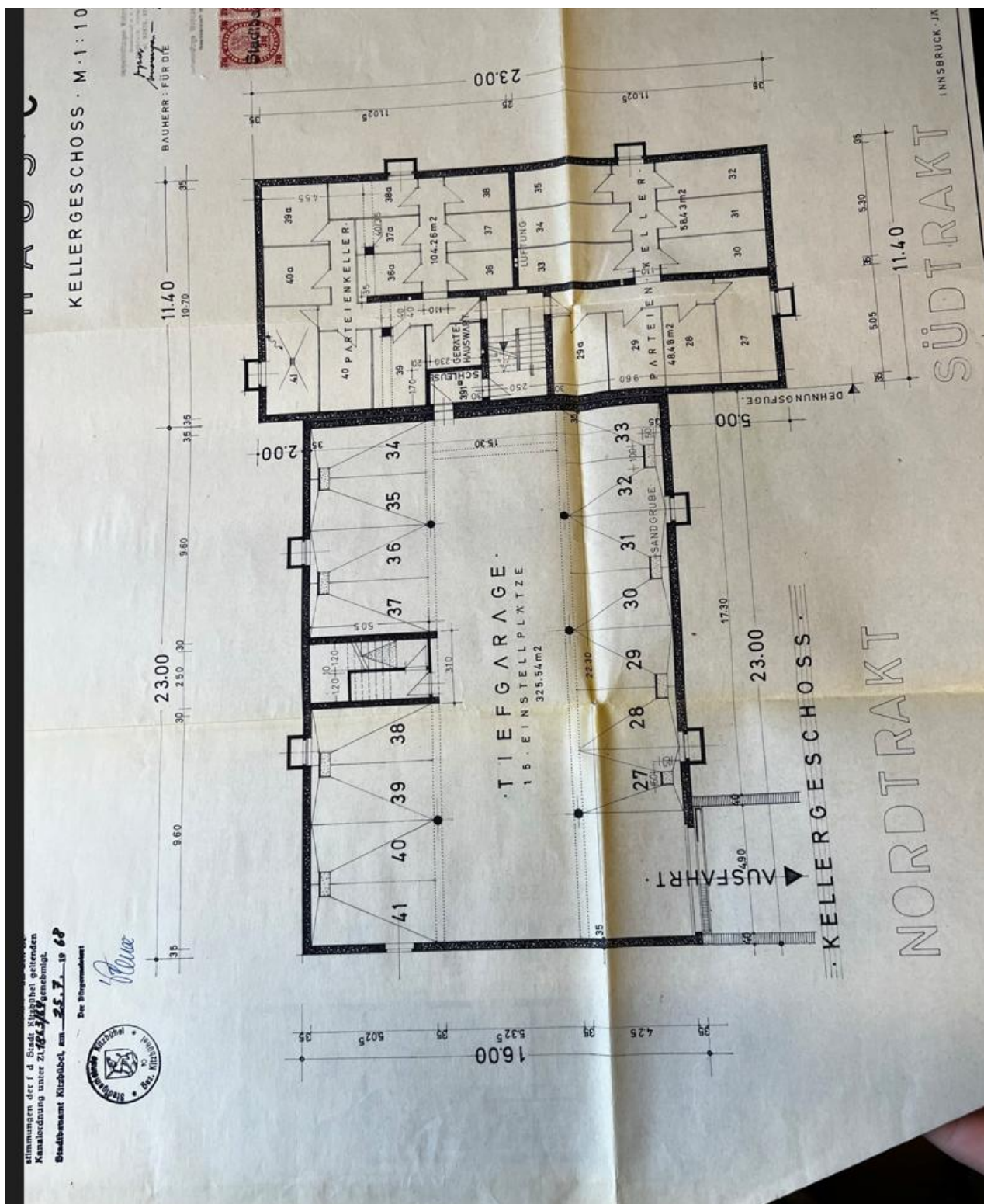


Abbildung 21: Grundriss TG Stellplatz und Kellerabteile

Bilddokumentation



Abbildung 22: Ansicht von der Straße (Westen)



Abbildung 23: Zugang zum Objekt



Abbildung 24: Treppenhaus der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (1/2)

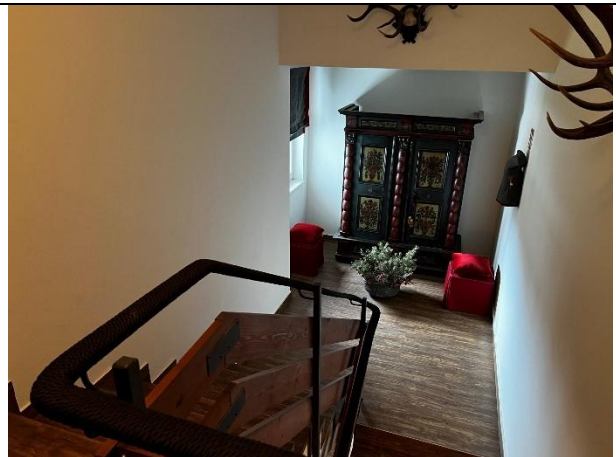


Abbildung 25 Treppenhaus der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (2/2)



Abbildung 26: Eingangsbereich im 2. OG

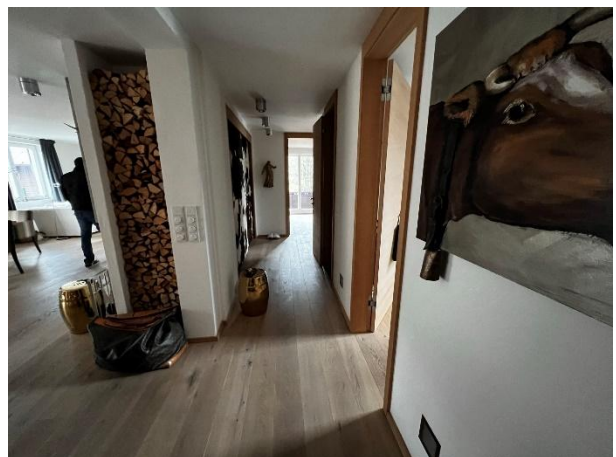


Abbildung 27: Eingangsbereich Top 41

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026



Abbildung 28: Gästezimmer (1/2)



Abbildung 29: Gästezimmer (2/2)



Abbildung 30: Diele



Abbildung 31: Gäste-WC



Abbildung 32: Bad (1/3)



Abbildung 33: Bad (2/3)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026



Abbildung 34: Bad (3/3)

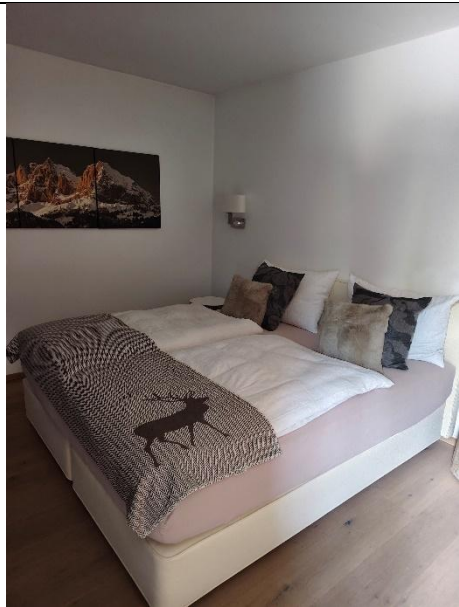


Abbildung 35: Master Bedroom (1/3)



Abbildung 36: Master Bedroom (2/3)



Abbildung 37: Master Bedroom (3/3)



Abbildung 38: Einbauschränk (Diele)



Abbildung 39: Küche (1/5)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026



Abbildung 40: Küche (2/5)



Abbildung 41: Küche (3/5)



Abbildung 42: Küche (4/5)



Abbildung 43: Küche (5/5)



Abbildung 44: Wohnbereich (1/3)



Abbildung 45: Wohnbereich (2/3)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malinggasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026



Abbildung 46: Wohnbereich (3/3)



Abbildung 47: Balkon (1/2)



Abbildung 48: Balkon (2/2)



Abbildung 49: Zugang zur Tiefgarage

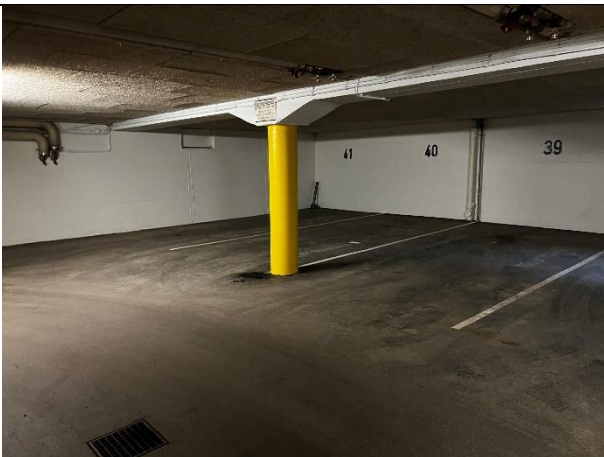


Abbildung 50: Tiefgaragenabstellplatz (1/2)



Abbildung 51: Tiefgaragenabstellplatz (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026



Abbildung 52: Zufahrt Tiefgarage (1/2)



Abbildung 53: Zufahrt Tiefgarage (2/2)



Abbildung 54: Umgebung (1/2)



Abbildung 55: Umgebung (2/2)



Abbildung 56: Außenansicht (1/2)



Abbildung 57: Außenansicht (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Top 41 (Wohnung und TG-Stellplatz), Malingasse 17/19
A-6370 Kitzbühel
Juli 2026

Wohnungsflächenzusammenstellung Wohnung Top 41

Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m ²	(vermietbare) Wohnnutzfläche in m ²	Nebenflächen in m ²	Bruttogrundfläche in m ² (anteilig geschätzt)
Wohnung TOP 41				
Wohnzimmer	58,06	58,06		124,39
Diele	11,28	11,28		
Gästezimmer	11,46	11,46		
Gäste WC	1,53	1,53		
Bad mit Dampfdusche	7,60	7,60		
Master Bedroom	16,77	16,77		
Balkon	13,03		13,03	
Kellerabteil	12,12		12,12	
Summe	131,85	106,70	25,15	124,39
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare		
Tiefgaragenstellplatz	1	1		
Summe:	1	1		

Abbildung 58: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Sachwertberechnung Wohnung Top 41

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Top 41			
Adresse	Malinggasse 17/19			
Grundstücksfläche m²	6.178	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
Nutzung	Wohnhaus			
Baujahr	1968	Stichtag	2026	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Wohnung Top 41	124,39	86%	106,70	
Zuschlag Allgemeinflächen	30%	(inkl. Aufschlag Kellerabteil)		
Summe BGF	161,71			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF			
Top 41	2.250	(hochwertige Ausführung)		363.841
Garagenstellplatz	18.500			18.500
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				382.341
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		19,0%		72.645
Zuschlag für besondere Bauteile (%) - Balkon		5,0%		19.117
Außenanlagen		5,0%		19.117
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				493.220
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80		
Alter des Gebäudes in Jahre		58		
Restnutzungsdauer in Jahre		22		
Veränderung der RND in Jahren		15		
wirtschaftliche RND in Jahren		37		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-54%		-265.106
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				228.114
Anteilige Sonderumlage zur Sanierung		-28.000,00	EURO	
Forderungen der Gemeinde Kitzbühel		-7.717,00	EURO	
Abschläge		-15,66%	ca.	-35.717
keine		0		
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				192.397
Bodenwert				695.441
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				695.441
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				887.838
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				887.838
				(inkl. Stellplatz)

Abbildung 59: Sachwertberechnung Top 41