
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 03. Juni 2026
Az.: 1343a
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **WEG-Anteile Wohnungen Top 02 und Top 05 sowie der (separat parifizierten) Tiefgaragenstellplätze TGAP01, TGAP03 und TGAP05 sowie den Außenstellplatz AP01** in A-6353 Going, Dorfstraße 32.

Katastralgemeinde:	Going
Grundstücksnummer:	65/2
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82103
Einlagezahl:	913
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 89/562, B-LNr. 4 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 02) WEG-Anteile 140/562, B-LNr. 7 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 05) WEG-Anteile 7/562, B-LNr. 8 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz TGAP01) WEG-Anteile 6/562, B-LNr. 10 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz TGAP03) WEG-Anteile 9/562, B-LNr. 12 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz TGAP05) WEG-Anteile 3/562, B-LNr. 14 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz AP01)
Eigentümer:	Mamm Beta GmbH
zum Wertermittlungstichtag:	16.04.2026.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Verkehrswert der Wohnung Top 02 (ohne Zubehör):	<u>741.000, -- Euro</u> (in Worten: siebenhunderteinundvierzigtausend Euro)
Verkehrswert der Wohnung Top 05 (ohne Zubehör):	<u>1.057.000, -- Euro</u> (in Worten: eine Million siebenundfünfzigtausend Euro)
Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes TGAP01:	<u>27.500, -- Euro</u> (in Worten: siebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro)
Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes TGAP03:	<u>27.500, -- Euro</u> (in Worten: siebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro)
Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes TGAP05:	<u>28.500, -- Euro</u> (in Worten: achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro)
Verkehrswert des Außenstellplatzes AP01:	<u>15.000, -- Euro</u> (in Worten: fünfzehntausend Euro)

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden.

Hinweise:

- *Bewertungsgegenständlich sind nur die o.g. WEG-Einheiten des hier abgebildeten Objektes inkl. anteiliger Allgemeinflächen.*
- *Im vorliegenden Fall sind die Stellplätze separat parifiziert – auf zwei bewertungsgegenständliche Wohnung entfallen insgesamt vier Stellplätze. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürften die (vergleichsweise großen) Wohnungen ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Tendenziell ist sogar eher davon auszugehen, dass jeweils zwei Stellplätze für eine Wohnung benötigt werden. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (d.h. jeweils eine Wohnung inkl. zwei Stellplätzen) sinnvoller.*

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 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 by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

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



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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 130 Seiten, davon 69 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	8
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	16
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	16
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	18
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	20
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	22
5. Sonstige rechtliche Angaben	23
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	24
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	24
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	25
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	27
4. Erschließungszustand des Grundstücks	28
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	30
1. Gebäudeeckdaten.....	30
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	31
3. Gebäudezustand.....	36
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	41
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	42
1. Allgemeines	42
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	43
3. Bodenwertermittlung	43
4. Ableitung des Ertragswertes	47
4.1. Ertragsverhältnisse.....	47
4.2. Rohertrag	47
4.3. Bewirtschaftungskosten	48
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	49
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

4.6.	Vervielfältiger.....	51
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	51
4.8.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top 02 (ohne Zubehör).....	52
4.9.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top 05 (ohne Zubehör).....	52
5.	Ableitung des Sachwertes.....	53
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang	53
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter	53
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	54
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	54
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top 02 (ohne Zubehör).....	54
5.6.	Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top 05 (ohne Zubehör).....	55
6.	Ableitung der Verkehrswerte.....	56
7.	Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten.....	59
G.	 BESONDERE BEMERKUNGEN.....	61
H.	 ANLAGEN.....	62
	Lage im Raum.....	63
	Grundbuchauszug	65
	Lageplan der Dienstbarkeitsflächen - 2018	69
	Lageplan – Dienstbarkeitsflächen 1968.....	70
	Katastralmappenauszug	71
	Flächenwidmungsplan	72
	Bebauungsplan.....	73
	Umgebungslärmkarte.....	76
	Gefahrenzonendarstellung	77
	HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren)	80
	Altlastenkataster	82
	Leitungsauskunft.....	83
	Grundriss – Baurechtlich genehmigter Letztstand.....	85
	Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)	89
	Flächenzusammenstellung.....	123
	Ertragswertberechnung Top 2.....	125

Sachwertberechnung Top 2 127

Ertragswertberechnung Top 5..... 128

Sachwertberechnung Top 5 130

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

B. | ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Kanzlei Dr. Winder / Dr. Zelger Herr RA Dr. Christian J. Winder MBL <i>als vom LG Innsbruck bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mamm Beta GmbH</i> Anichstraße 1/II, "Zelgerhaus" A-6020 Innsbruck
Eigentümer:	Mamm Beta GmbH Museumstraße 10/8, A-6020 Innsbruck (WEG-Eigentum an den bewertungsgegenständlichen Einheiten; vgl. oben!)
Auftrag vom:	März 2026.
Auftragsgegenstand:	Erstellung eines Gutachtens nach nationalen / internationalen Bewertungsstandards für die Liegenschaft mit der zugehörigen Einlagezahl <u>zum Zwecke der Abwicklung des Insolvenzverfahrens</u> des Liegenschaftseigentümers.
Bewertungsgegenstand:	Bewertet wird der <u>anteilige</u> Grund und Boden, die <u>anteiligen</u> baulichen Anlagen, die anteiligen Außenanlagen, sowie das ggf. vorhandene Zubehör (vgl. Abschnitt D „Grundstücksbeschreibung“ sowie Abschnitt E „Gebäudebeschreibung“ für eine Beschreibung der Liegenschaft). Bewertungsgegenständlich sind ausschließlich die – separat parifizierten – WEG-Anteile der Mamm Beta GmbH am o.g. Objekt verbunden mit Sondereigentum an den Wohnungen Top 02 und Top 05 sowie den (separat parifizierten) Stellplätzen TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01. Ferner ist den beiden Wohnungen jeweils ein Kellerabteil zugeordnet. Es erfolgt eine getrennte Verkehrswertermittlung für die (jeweils selbstständig handelbaren) wirtschaftlichen Einheiten. Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Grund des Wertgutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft seitens des Auftraggebers im Rahmen des eröffneten Insolvenzverfahrens.
Bewertungstichtag:	16.04.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).

Wertermittlungsgrundlagen:¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Erscheinung),
Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),
Einschlägige Fachliteratur,
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),
Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 16.04.2026, Mailverkehr vom 10.04.2026),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 16.04.2026),
Grundbuchauszug EZ 913 (v. 11.05.2026),
TZ 5389/2025 Wohnungseigentumsvertrag (v. 04./17.09.2025),
TZ 5389/2025 Nutzwertgutachten (SV Rom, v. 18.07.2025),
TZ 5270/2021 Kaufvertrag Kaiser Residenz GmbH // Mamm Beta (v. 06.09.2021),
TZ 3277/2018 Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag (v. 18.05.2018),
TZ 1515/1968 Dienstbarkeitsvertrag (v. 18.04./17.06.1968),
Bauakte:

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

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- *Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“ (aus 09/2023, mit Vermerk „Zurückgezogen am 04.10.2023“ versehen),*
- *Versch. Schreiben bezüglich einer in 2021 ausgestellten Baugenehmigung (Bescheid 131-9/14-2021), die jedoch nicht umgesetzt wurde,*
- **Bauansuchen** inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Wohnhaus mit 5 Einheiten inkl. TG“ (v. 07.02.2024),
- *Baumassen- und Nutzflächenberechnung zum o.g. Bauvorhaben (BauManufaktur GmbH, v. 07.02.2024; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Going v. 26.04.2024 versehen),*
- *Energieausweis „Planung“ zum o.g. Bauvorhaben (Fiby ZT GmbH, v. 13.02.2024; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Going v. 26.04.2024 versehen),*
- **Einreichplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.02.2024, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Going v. 26.04.2024 versehen),
- *Vermessungsurkunde / Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 31.01.2024),*
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit 5 Einheiten und Tiefgarage auf Gst. 65/2“ (Gemeinde Going, Az. 131-9/3/2024, v. 26.04.2024,
- *Bekanntgabe des Baubeginns zum 10.05.2024 (v. 13.05.2024),*
- *Bestätigung über die Bauhöhe (Vermessung Zehentner, v. 07.10.2024)*
- *Vermessungsurkunde / Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 27.05.2025),*
- **Bauvollendungsanzeige** (v. 02.06.2025),
- *Sowie versch. weitere Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Vorschriften der Erschließungskosten, geologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrunds, Oberflächenentwässerungskonzept, etc.)*

Mikrolageplan (tiris online, v. 23.04.2026),

Makrolageplan (tiris online, v. 23.04.2026),

Übersichtskarte (tiris online, v. 23.04.2026),

Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 23.04.2026),

Bebauungsplan Nr. 404, v. 02.07.2013 (erhalten per Mail vom örtlichen Bauamt, v. 10.04.2026),

Örtliches Raumordnungskonzept (tiris online, v. 23.04.2026),

Auszug digitale Katastralmappe (tiris online, v. 23.04.2026),

Umgebungslärmkarte (tiris, v. 23.04.2026),

Auszug Altlastenkataster (Umweltbundesamt, v. 23.04.2026),

Orthofoto (tiris online, v. 23.04.2026),

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

HORA-Pass (eHORA, v. 23.04.2026),

Erdbebengefährdungskarte (eHORA, v. 23.04.2026),

Hagelgefährdungskarte (eHORA, v. 23.04.2026),

Hochwassergefahrenkarte (eHORA, v. 23.04.2026),

Gefährdungskarte Schneelast (eHORA, v. 23.04.2026),

Leitungspläne (tinetz & tigas, v. 23.04.2026),

Arbeitsmarktdaten Kitzbühel (AMS, 02/2026),

Bilddokumentation und Fotos,

WKO-Immobilienpreisspiegel 2026,

Engel & Völkers: Marktbericht Österreich 2025 – Wohnimmobilien (zum Stichtag aktuellste Veröffentlichung),

Kaufpreissammlung des unterfertigenden Sachverständigen.

Von Dritten bereitgestellte
Unterlagen:

Seitens des Masseverwalters wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

- Exposé Penthouse Top 5 (Tirol Real Estate, nicht datiert),
- Exposé Top 2 (Tirol Real Estate, nicht datiert),
- Grundbuchauszug EZ 913 (v. 31.10.2025),
- -kauf- resp. Kauf- & Bauträgerverträge der übrigen Wohnungen (versch. datiert),

allesamt erhalten per Mail v. 26.03.2026.

- Gutachten des SV Kollegen DI Florian Aschaber über versch. Fragen betreffend Top 5 (v. 30.01.2026),
- Mailverlauf mit C. Jones, Miteigentümer einer nicht bewertungsgegenständlichen Wohnung (v. 17.12.2025 bis 17.03.2026, betreffend versch. behaupteter Mängel).

allesamt erhalten per Mail v. 21.04.2026.

- Konvolut an Mails, insb. verschiedener Mailverlauf mit C. Jones, Miteigentümer einer nicht bewertungsgegenständlichen Wohnung (div. Datums, betreffend versch. behaupteter Mängel).

allesamt erhalten per Mail v. 03.06.2026.

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

- Infobrief / „Onboarding Schreiben“ der Hausverwaltung an die Eigentümer (v. 14.05.2025; allg. Infos zum Ablauf der Verwaltungstätigkeit, etc.),
 - Objektvorausschau „VSS2025“, gültig ab 06/2025,
 - Objektvorausschau „VSS 2026“, gültig ab 04/2026 (Neuberechnung der voraussichtlichen Kosten exkl. MammBeta Einheiten),
 - Positionsliste Kundenkonten, WEG-Einheiten der MammBeta GmbH (Übersicht der aktuell offenen Zahlungsrückstände, v. 26.05.2026),
-

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

- sowie allg. Auskünfte zum Objekt (Auskunft, dass bis dato keine-ET Versammlung stattgefunden hat, noch keine BK-Abrechnungen vorliegen, noch keine Rücklage besteht, kein Darlehen aufgenommen wurde und auch sonst keine Besonderheiten bestehen würden).

allesamt erhalten per Mail v. 26.05.2026.

Tag der Ortsbesichtigung: 16. April 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Michael Hauser (GF der Mamm Beta GmbH),
Herr Rechtsanwalt Dr. Christian Winder (Masseverwalter),
Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),
Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),
Dauer des Ortstermins: von ca. 11:30 bis ca. 12:15 Uhr.

Allgemeine Annahmen:

- Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Es wird von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen ausgegangen.
- Da es sich um gewöhnliche Eigentumswohnungen handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.

- Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein WEG-Objekt. Die diesbezüglichen Vorschriften seitens der öffentlichen Hand (Gemeinde Going) erfolgen i.d.R. zentral an die jeweilige Hausverwaltung. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen. Dies wurde uns durch die örtliche Gemeinde (Mail v. 10.04.2026) rückbestätigt.

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:

***Vorbemerkung:** Das Objekt wurde erst kürzlich fertiggestellt. Die zuständige Hausverwaltung hat die Objektbetreuung erst in 05/2025 übernommen.*

Eine Eigentümerversammlung /-versammlungen wurde(n) bis dato auskunftsgemäß nicht abgehalten und ebenso besteht gem. Mailauskunft v. 26.05.2026 derzeit KEINE Rücklage und erfolgt derzeit gem. übermittelter Objektvoraussichten auch **keine Zuführung zur Rücklage**.

Generell ist anzumerken, dass es bei Neubauten als marktüblich einzustufen

ist, wenn nur sehr geringe oder keine Rücklagen bestehen (vgl. § 31 WEG)². Insofern ergeben sich hieraus keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigende wertrelevante Einflüsse. Gleichwohl ist anzumerken, dass in absehbarer Zeit die Bildung einer Rücklage allein schon aus rechtlichen Gründen (§ 31 WEG) erforderlich sein wird und sohin mit entsprechenden zusätzlichen (marktüblichen) Belastungen zu rechnen sein wird.

**Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:**

Seitens der Hausverwaltung wurde uns per Mail (v. 26.05.2026) mitgeteilt, dass bis dato noch keine Betriebskostenabrechnungen vorliegen, und lediglich allgemeine Objektvoraussichten übermittelt. Somit lag weder eine konkrete BK-Abrechnung noch eine individuelle Vorausschreibung (nach WEG-Einheiten) vor.

Gemäß der ab 06/2025 gültigen Vorausschau belaufen sich die Prognosebeträge auf insgesamt 21.920, - Euro und verteilen sich wie folgt auf die folgenden Bereiche:

- Betriebskosten: 15.670, - Euro, (alle sonst. BK inkl. Steuern, Abfallgebühren, Versicherungen etc.),
- Verbrauchskosten: 1.400, - Euro, (ausschl. Wasser & Kanal)
- Heizkosten: 4.850, - Euro, (Energiekosten, Messtechnik & Wartung/Instandhaltung der Technik),
- Rücklagenzuführung: 0,- Euro (derzeit keine Zuführung).

Ab 04/2026 wurde die bestehende Vorausschau dahingehend aktualisiert, dass nun die Betrachtung exkl. der MammBeta Einheiten erfolgt. Die aktualisierten Positionen belaufen sich demnach auf folgende Beträge:

- Betriebskosten: 10.270, - Euro,
- Verbrauchskosten: 1.400, - Euro,
- Heizkosten: 4.850, - Euro,
- Rücklagenzuführung: 0, - Euro (derzeit keine Zuführung).

Inwiefern der reduzierte Betrag auf einen verminderten Leistungsumfang – ggf. wurde der Hausmeisterservice zwischenzeitlich pausiert – zurückzuführen ist, bleibt dabei mangels belastbarer Angaben unklar.

Eine weitere Aufteilung nach jeweiligen WEG-Einheiten sind diesen Aufstellungen indes nicht zu entnehmen und ebenso bleibt unklar, wie die konkrete Verteilung (Nutzwerte, Flächen, Einheiten etc.) erfolgt.

Anhand der vorliegenden Unterlagen kann sohin keine abschließende Beurteilung der Angemessenheit der Betriebskosten erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von marktüblichen Betriebskosten ausgegangen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Zahlungsrückstände:

Seitens der Hausverwaltung (Mail v. 26.05.2026) wurde uns ferner eine Liste

² Vgl. diesbezüglich auf Vorgaben des § 31 WEG wonach, insb. für „kurz zurückliegenden Neuerrichtung“ eine Unterschreitung der Mindestrücklage zulässig ist.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

der offenen Forderungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten übermittelt. Demnach bestehen aktuell (Erhebungszeitpunkt 26.05.2026) folgende Zahlungsrückstände:

- Wohnung W 2: 5.326,95 Euro,
- Wohnung W 5: 6.662,25 Euro,
- TG-Stellplatz TGAP05: 150,54 Euro,
- TG-Stellplatz TGAP03: 100,32 Euro,
- TG-Stellplatz TGAP01: 100,32 Euro,
- Außenstellplatz AP 1: 117,24 Euro.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird entsprechend der einschlägigen Regelungen des § 27 WEG (gesetzliches Vorzugspfandrecht für Forderungen der Eigentümergemeinschaft) davon ausgegangen, dass diese (ohne im Vergleich zu den jeweiligen ermittelten Verkehrswerten geringen) **Forderungen aus dem Erlös bedient werden können und sohin nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen**. Sollten sich anderen Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Umfang der Besichtigung:

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen inkl. PKW-Abstellflächen / Parkplätze.
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnungen (Top 02 & Top 05),
- Tiefgarage und dort insb. bewertungsgegenständliche Stellplätze,
- Zuwegung und Umgebungsbebauung.

Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

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

C. | RECHTLICHE ANGABEN 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 11.05.2026 bestehen im C-Lastenblatt³ folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 1a, TZ 3277/2018: **Dienstbarkeit a) des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie b) der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und Nutzung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art**, je auf Gst 65/2 gemäß Punkt IX. 3. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2018-05-18 für Gst 65/4 in EZ 186 und Gst 65/3 in EZ 821

Die vorliegende Eintragung geht auf den Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag v. 18.05.2018, verbüchert unter TZ 3277/2018 zurück.

Gemäß Punkt IX. „Dienstbarkeitsbestellung“ des vorliegenden Vertrags räumte die damalige Käuferin / Eigentümerin des bewertungsgegenständlichen Grundstücks 65/2 „für sich und ihre Rechtsnachfolger“ „zum Zwecke der weiteren verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung“ den jeweiligen Eigentümern des Gst. 65/3 (westliche Nachbarparzelle) und des Gst. 65/4 (südliche Nachbarparzelle) jeweils für sich „und deren Rechtsnachfolgern“ das „unbeschränkte und immerwährende“ Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der „Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und Nutzung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art“ ein.

Zur genaueren Bestimmung wurde der Urkunde ein Lageplan beigelegt (siehe Anhang), in welchem die Dienstbarkeitstrasse – ein rd. 4,00 Meter breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – ersichtlich gemacht wird.

Es wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Einräumung der Dienstbarkeitsrechte „unentgeltlich“ (weder einmalige noch wiederkehrende Zahlungen) erfolgt und die „weitere Erhaltung des asphaltierten Zufahrtsweges“ – dieser wurde im Zuge der Bebauung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft neu er-

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

richtet und asphaltiert – „zwischen den Vertragsparteien anteilmäßig festzulegen (sei).“

Diese Belastung schränkt die Nutzbarkeit (insb. bauliche Ausnutzung) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein und ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend als wertmindernd (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 11.05.2026 bestehen im A2-Blatt folgenden Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 1a, TZ 3277/2018 **Eröffnung der Einlage** für Gst 65/2 aus EZ 186

Diese Eintragung geht auf den Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag v. 18.05.2018) und die dadurch bedingte Grundstücksabschreibung / Eröffnung einer neuen Einlagezahl zurück. Derartigen Eintragungen kommt lediglich Informationscharakter zu, eine gesonderte Wertrelevanz ist hier nicht gegeben.

- 2) Lfd. Nr. 2a, TZ 1515/1968: **Recht des Gehens und Fahrens über Gst 67/2** in EZ 90015 Gst 66 in EZ 7

Diese Eintragung geht auf einen Dienstbarkeitsvertrag aus 1968 zurück. Gemäß Wortlaut des vorliegenden Vertrages räumten die damaligen Eigentümer der beiden westlich gelegenen Gst. 67 (heute Gst. 67/2) und 66 dem Eigentümer des benachbarten Gst. 65/3 in EZ 186 (vgl. A2 Nr. 1a / oben!) – jeweils „für sich und Rechtsnachfolger“ das „unbeschränkte und unentgeltliche Geh- und Fahrrecht“ über einen über die beiden belasteten Liegenschaften verlaufenden Privatweg ein.

Zur genaueren Bestimmung wurde der Urkunde ein Lageplan beigelegt (siehe Anhang), in welchem die Dienstbarkeitstrasse ersichtlich gemacht wurde. Ferner wird diese textlich als „in der Natur bereits in einer Breite von ca. 2,5 m“ bestehender Weg beschrieben.

Hinsichtlich der Wegerhaltung und Kosten der Schneeräumung wurde eine anteilige Aufteilung von Kosten im Verhältnis 60:40 (EZ 186 zu EZ 7) vereinbart, darüberhinausgehende Zahlungen – einmalig und/oder wiederkehrend – wurden indes ausdrücklich nicht vereinbart; die Einräumung und Ausübung des Wegerechtes erfolgen gem. Wortlaut „unentgeltlich“.

Diese Eintragung dient somit der eigenen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und die diesbezüglichen Regelungen in dem der Eintragung zugrundeliegenden Vertrag sind als marktüblich zu bezeichnen (insb. keine Vereinbarung

einer Nutzungsentschädigung in Form einer wiederkehrenden Zahlung etc.). Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

- 3) Lfd. Nr. 3a, TZ 3277/2018: **Recht a) des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie b) der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und Nutzung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art** auf Gst 65/3 in EZ 821 für Gst 65/2

Diese Eintragung geht auf den bereits oben unter lfd. Nr. C 1a thematisierten Vertrag v. 18.05.2018 zurück, mit welchem zum Zwecke der Erschließung wechselseitige Wegerecht eingeräumt wurden.

Diese Eintragung dient somit der eigenen Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und die diesbezüglichen Regelungen in dem der Eintragung zugrundeliegenden Vertrag sind als marktüblich zu bezeichnen (insb. keine Vereinbarung einer Nutzungsentschädigung in Form einer wiederkehrenden Zahlung etc.). Dieser Eintragung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung daher keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Keine weiteren Eintragungen.

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Erschließungsmäßige Situation der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Die verkehrsmäßige Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt im vorliegenden Fall ausgehend vom öffentlichen Gut (Gst. 1862/1) über einen auf mehreren Grundstücken verlaufenden Privatweg (insb. Gst. 67/2, 66 und 65/3). Die hierfür nötigen Geh- und Fahrtrechte wurden eingeräumt und sind grundbücherlich gesichert. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass auch wesentliche Teile der medialen Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über diese Dienstbarkeitstrasse erfolgen dürften. Die hierfür nötigen Leitungsrechte im Bereich des benachbarten Gst. 65/3 wurden mittels des o.g. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrags v. 18.05.2018 (TZ 3277/2018) eingeräumt und liegen grundbücherlich gesichert vor.

Der dem Wegerecht über die anderen Gst. 67/2 und 66 zugrundeliegenden Eintragung (Dienstbarkeitsvertrag v. 18.4/17.6.1968; TZ 1515/1968) ist indes jedoch keine gleichlautende Regelung hinsichtlich allfälliger Ver- und Entsorgungsleitungen zu entnehmen und

wird in diesem Vertrag ausschließlich von der „*Dienstbarkeit des unentgeltlichen und unbeschränkten Gehens und Fahrens*“ gesprochen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird angesichts der Historie – es handelt sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Trasse und auch die mediale Erschließung benachbarte Parzelle 65/3 wäre über den genannten Vertrag UA 1968 nicht ausdrücklich sichergestellt – davon ausgegangen, dass ein diesbezügliches Recht besteht resp. dies rechtlich durchgesetzt werden könnte.

Allfällige dahingehende Restunsicherheiten sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert.

Außerbücherliche Leitungsrechte:

Gem. Leitungspläne von Tinetz (v. 23.04.2026) sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Leitungen und Einbauten vorhanden, welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen.

Gemäß Leitungsplan von Tigas (v. 23.04.2026) sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Leitungen und/oder sonstigen Einbauten vorhanden.

Die vorhandenen Leitungen dienen der eigenen Erschließung und Versorgung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der umliegenden Bebauung, weshalb diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.

Sonstiges:

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

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

Energieausweis:

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der

Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments). Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall konnte der Bauakte ein Energieausweis, welcher im Zuge der Baueinreichung erstellt wurde, entnommen werden.

Energieausweis für Wohngebäude:

- Aussteller: Fiby ZT GmbH, Innsbruck,
- Ausgestellt am: 13.02.2024,
- Gültig bis: 12.02.2034,
- HWB_{ref, RK}: 30,7 kWh/m²*a,
- HWB_{ref, SK}: 41 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse B,
- f_{GEE}: 0,70 (Klasse A),
- Art der Heizung: Wärmepumpe bivalent (Außenluft/Wasser), sowie Stromheizung (Warmwasserboiler).

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

Positiv ist im vorliegenden Fall anzumerken, dass bereits eine umweltfreundliche Wärmepumpe verbaut wurde. Gleichzeitig erfolgt aber die Warmwasseraufbereitung dezentral mittels Warmwasserboiler und ist weder Solarthermie noch Photovoltaik am Objekt installiert, sodass im Ergebnis davon auszugehen ist, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste.

Denkmalschutz:

Das Objekt wurde laut Denkmalliste gem. § 3 DMSG (erwartungsgemäß) nicht in die Liste schützenswürdiger Immobilien aufgenommen.

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

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Going am Wilden Kaiser. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 09.11.2007) eine Flächenwidmung als „**Wohngebiet**“ (§ 38 Abs. I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) resp. als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

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

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Gemeindestraße Dorfstraße (öffentliches Gut) sowie einen über mehrere Grundstücke verlaufenden Privatweg (grundbücherlich gesichertes Wegerecht vorhanden; vgl. Ausführungen oben) sichergestellt.

Auf Nachfrage wurde uns vom örtlichen Bauamt (Mail v. 10.04.2026) ein Bebauungsplan (Nr. 404, v. 02.07.2013) übermittelt. Dieser sieht für den bewertungsgegenständlichen Bereich insbesondere folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- „**BBD M 0,14**“ – Bebauungsdichte gem. § 61 II TROG mindestens 0,14,
- „**BBD H 0,2**“ – Bebauungsdichte gem. § 61 II TROG höchstens 0,2,
- „**BMD H 1,5**“ – Baumassendichte gem. § 61 II TROG höchstens 1,5,
- „**BW o TBO**“ – offene Bauweise gem. § 60 IV TROG mit Mindestabstand gem. TBO,
- „**OG H 2**“ – Oberirdische Geschosse - höchstzulässige Anzahl: 2,
- „**HG H 768,00 m ü.A.**“ – Höchstzulässige Bauhöhe / Oberster Gebäudepunkt in Metern über Adria,

Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan auch Vorgaben hinsichtlich einzuhaltender Baugrenzlinien zu entnehmen.

Mit Eingabe vom 07.02.2024 wurde erstmals um die Genehmigung für den Neubau eines „Wohnhauses mit 5 Einheiten inkl. Tiefgarage“ angesucht. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde am 26.04.2024 (Gemeinde Going, Az. 131-9/3/2024) erteilt.

Der Baubeginn erfolgte gem. Baubeginnanzeige (v. 13.05.2024) am 10. Mai 2024 und die Bauvollendung wurde zum 02.06.2025 angezeigt. Eine Benützungsbewilligung konnte der Bauakte indes nicht entnommen werden, ist gem. § 45 i.V.m. § 2 TBO für das betrachtungsgegenständliche Objekt auch nicht erforderlich und wurde mit der erteilten Baubewilligung auch nicht gefordert / nicht vorgeschrieben. Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2025 zu datieren.**

Datenlage Bauakte:

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

- *Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses“ (aus 09/2023, mit Vermerk „Zurückgezogen am 04.10.2023“ versehen),*
- *Versch. Schreiben bezüglich einer in 2021 ausgestellten Baugenehmigung (Bescheid 131-9/14-2021), die jedoch nicht umgesetzt wurde,*
- **Bauansuchen** inkl. Baubeschreibung zum Vorhaben „Wohnhaus mit 5 Einheiten inkl. TG“ (v. 07.02.2024),
- *Baumassen- und Nutzflächenberechnung zum o.g. Bauvorhaben (BauManufaktur GmbH, v. 07.02.2024; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Going v. 26.04.2024 versehen),*

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

- *Energieausweis „Planung“ zum o.g. Bauvorhaben (Fiby ZT GmbH, v. 13.02.2024; mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Going v. 26.04.2024 versehen),*
- *Einreichplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 07.02.2024, mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Going v. 26.04.2024 versehen),*
- *Vermessungsurkunde / Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 31.01.2024),*
- *Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit 5 Einheiten und Tiefgarage auf Gst. 65/2“ (Gemeinde Going, Az. 131-9/3/2024, v. 26.04.2024,*
- *Bekanntgabe des Baubeginns zum 10.05.2024 (v. 13.05.2024),*
- *Bestätigung über die Bauhöhe (Vermessung Zehentner, v. 07.10.2024),*
- *Vermessungsurkunde / Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 27.05.2025),*
- *Bauvollendungsanzeige (v. 02.06.2025),*
- *Sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. Vorschriften der Erschließungskosten, geologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrunds, Oberflächenentwässerungskonzept, etc.).*

Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständlichen Wohnungen Top 02 und Top 05 (und die separat parifizierten Stellplätze) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit die Einreichpläne v. 07.02.2024 (mit Genehmigungsvermerk v. 26.04.2024).

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat **augenscheinlich keine signifikanten Abweichungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungen** ergeben. An dieser Stelle sei lediglich erwähnt, dass eine im Plan eingezeichnete „Sauna“ (Kellergeschoss der Top 2) nicht errichtet und im Bereich der Küche im Dachgeschoss (Top 5) eine Stahlstütze errichtet wurde.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 10.04.2026) sind zum Wertermittlungsstichtag / derzeit keine offenen (Bau-)Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag vorhandenen bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden (resp. die errichteten Bauteile den letzten Baubescheiden entsprechen).

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

4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung

(kein) Freizeitwohnsitz:

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 02 und Top 05 verfügen gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt), rückbestätigt durch das örtliche Bauamt (Mail v. 10.04.2026) nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung und **dürften somit nicht (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.**

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) Bestandsrechte:

Auskunftsgemäß existieren zum Wertermittlungsstichtag keine Bestandsrechte mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Wohnungen und/oder den bewertungsgegenständlichen Stellplätzen. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Offenen finanziellen
Forderungen der WE-Gemeinschaft:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 26.05.2026) bestehen aktuell folgende Zahlungsrückstände mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten:

- Wohnung W 2: 5.326,95 Euro,
- Wohnung W 5: 6.662,25 Euro,
- TG-Stellplatz TGAP05: 150,54 Euro,
- TG-Stellplatz TGAP03: 100,32 Euro,
- TG-Stellplatz TGAP01: 100,32 Euro,
- Außenstellplatz AP 1: 117,24 Euro.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese Forderungen aus dem jeweiligen Verwertungserlös gem. § 27 WEG vorrangig bedient werden und sohin nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen (vgl. Ausführungen oben).

Weitere rechtliche Angaben:

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

D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL A)

1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol.
Ortsbezeichnung:	Going am Wilden Kaiser
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	1.980 Einwohner (Stand: 01.01.2025) ⁴ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,3 % (Land Tirol; Stand: 03/2026) ⁵ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Gemeinde Going am Wilden Kaiser befindet sich im Tiroler Bezirk Kitzbühel und grenzt direkt an den Bezirk Kufstein (Gemeinde Ellmau). Die Wirtschaft der Gemeinde ist stark touristisch geprägt und profitiert auch von ihrer verkehrsgünstigen Lage an der B 178 – einer der beiden Bundesstraßen, die die Region Kitzbühel mit der Inntalautobahn verbinden. Zahlreiche Betriebe des verarbeitenden Gewerbes siedelten sich entlang der Bundesstraßen an und sind ein Garant für Wohlstand und Wachstum. Die Gemeinde ist zudem als Ort für Filmaufnahmen bekannt.⁶ Going am Wilden Kaiser verfügt über mehrere Liftanlagen, die dem bekannten großen Skigebiet „SkiWelt Wilder Kaiser Brixental“ angehören.⁷ In geringer Entfernung sind ferner das Skigebiet „KitzSki“ (Kitzbühel, Kirchberg) und das kleinere Skigebiet von St. Johann innerhalb weniger Autominuten zu erreichen. Darüber hinaus ist das „Filmdorf“ Going und das benachbarte Ellmau Drehort einer bekannten deutsch-österreichischen Arzt-TV-Serie, was ebenso positiven Einfluss auf die touristische Attraktivität hat. Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren stets positiv. Der Ort Going wird aufgrund der Nähe zum Wilden Kaiser und zu Kitzbühel stark durch die touristische Prägung des Umfeldes beeinflusst. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Negativ wirkt sich hier insbesondere die aktuelle Entwicklung der Kaufzurückhaltung aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes und der Freizeitwohnsitzthematik aus.

⁴ Quelle: Statistik Austria.

⁵ Quelle: <http://www.ams.at/>

⁶ Quelle: https://www.going.tirol.gv.at/Unsere_Gemeinde/Der_Ort/Chronik

⁷ Quelle: <https://www.wilderkaiser.info/de/going/info/bergbahn-going-astbergbahn.html>

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Naturnahe Siedlungsrandlage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 200 m / < 5 Minuten Fußweg entfernt.
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 350 m entfernt (MPPreis).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (ca. 20 km) und Wörgl Ost (ca. 23 km) je nach Verkehrsaufkommen in ca. 20-25 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 70 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 90 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 150 km entfernt, in rd. 1 ¾ Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof St. Johann (rd. 8 km) entfernt / in knapp 10Min. Fahrzeit erreichbar. Mehrere Bushaltestellen in Going fußläufig erreichbar.

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:	Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in einer Siedlungsrandlage von Going. Unmittelbar nördlich der Liegenschaft verläuft der Goinger-Hausbach. Die B178, eine Hauptverkehrsachse der Region, ist rd. 65 Meter Luftlinie entfernt (vgl. Ausführungen unten bzgl. Lärmbelastung). Der nächstgelegene Skilift (Astbergbahn Going) ist ebenso wie der bekannte Stanglwirt nur rd. 1 km entfernt. Der nächste Golfplatz (Golfclub Widler Kaiser in Ellmau) ist rd. 2,5 km entfernt und in rd. 5 Fahrminuten erreichbar. Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Von verschiedenen Balkonflächen ergibt sich ein Ausblick auf die umgebende Bergwelt. Eine besonders exklusive / exponierte Lage ist jedoch nicht gegeben. In Going und dem benachbarten Ellmau sind insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden: • Mehrere Ärzte,
-----------	--

- Apotheke,
- Volksschulen und Kindergärten,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte,
- Spiel- und Sportplätze,
- Badensee und Schwimmbad (Kaiserbad Ellmau),
- Mehrere Liftstationen des Skigebiets „SkiWelt“
- Das bekannte Wellnesshotel „Stanglwirt“ sowie
- der „Golfclub Wilder Kaiser“.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfrage bei „eHORA“ teilweise im Bereich einer **100-jährlichen Hochwassergefahrenzone (HQ 100)**. Darüber hinaus befindet sich der gleiche Teilbereich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich einer **gelben Wildbachgefahrenzone**. Im Falle von entsprechenden Wetterereignissen ist daher mit einer **Beeinträchtigung (insb. Überflutung) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu rechnen**. Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **gesondert (bei der Herleitung des Bodenwertes) als wertmindernde Eigenschaft zu berücksichtigen**.

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der **„Zone 0 (Grad I-VI)“**, weshalb im Falle von Erdbeben mit „starken Erschütterungen“ und **„möglichen leichten Gebäudeschäden“** zu rechnen ist (vgl. Abbildung in der Anlage).

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich besteht eine **erhöhte Hagelgefährdung** (vgl. Abbildung in der Anlage).

Ferner befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet **erhöhter Schneelast**, weshalb mit erhöhtem Schneefall zu rechnen ist. Konkret weist die Abfrage eine Schneelast (s_k) von $4,8 \text{ kN/m}^2$ aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Art der Umgebungsbebauung:

Naturnahe Siedlungsrandlage mit wohnwirtschaftlich geprägter Umgebungsbebauung.

Umwelteinflüsse/Immissionen:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich nur rd. 65 Meter Luftlinie von der B178 (Wörgl-St. Johann), der Hauptverkehrsachse und einer der meistbefahrenen Straßen im Bezirk entfernt. Trotz einer vorhandenen Lärmschutzwand ist somit eine ge-

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

wissen Lärmbelastung zu erwarten. Gemäß tiris Lärmkarte beträgt der durchschnittliche Lärmpegel (24 h, 4 m Höhe) rd. 55 bis 59,9 dB. Zum Zeitpunkt des Ortstermins (Donnerstag Mitte April, später Vormittag) konnte ein Grundrauschen im Außenbereich vernommen werden, was jedoch fast vollständig vom Plätschern des nahegelegenen Bachs ausgeglichen wurde. Die Innenbereiche der bewertungsgegenständlichen Wohnungen konnten indes als lärm-frei festgestellt werden.

Darüber hinaus konnten anhand der vorliegenden Unterlagen und im Rahmen des Ortstermins keine weiteren besonderen Immissionseinflüsse festgestellt werden.

Topografische Grundstückslage: Nach Nord (Bachlauf) stark abfallendes Grundstück.

Grundstücksausrichtung
(Himmelsrichtung): Keine klare Grundstücksausrichtung.

Ausrichtung der baulichen Anlage / Wohnungen:

Wohnung Top 02 (EG/UG): Verschiedene Fläche zum Bachlauf und sohin nach Norden ausgerichtet, kleine Terrasse im EG Richtung Süden ausgerichtet.

Wohnung Top 05 (DG): Östliche bis südöstliche Ausrichtung. Große Terrasse Richtung Osten resp. Südosten ausgerichtet.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs- Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücks- nummer	Fläche/ m ²
Kitzbühel	82103	913	4	Going	65/2	1.131,00
			7			
			8			
			10			
			12			
			14			

Summe der Teilflächen: 1.131,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):⁸ 1.131,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile:

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Wohnung Top 02: 179,11 m²,

Wohnung Top 05: 281,74 m²,

Stellplatz TGAP01: 14,09 m²,

Stellplatz TGAP03: 12,07 m²,

Stellplatz TGAP05: 18,11 m²,

Stellplatz AP01: 6,04 m².

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

Grundstückszuschnitt:

Unförmig, annähernd dreieckiger, jedoch gut bebaubarer Grundstückszuschnitt (vgl. Katasterauszug im Anhang)

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:

Bauland.

Widmung:

Wohngebiet § 38 I TROG.

Straßenart und -ausbau:

Öffentliches Gut sowie grundbücherlich gesicherte Wegerechte (vgl. oben).

Höhenlage zur Straße:

Weitgehend ebenerdig.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,
- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,
- Anschluss an das Stromnetz der Tinetz.

Grenzverhältnisse:

Offene Bauweise.

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:

Versch. Dienstbarkeiten (vgl. Ausführungen oben).

Parkmöglichkeiten:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück wurden insgesamt zehn Stellplätze (davon sechs TG-Stellplätze und vier Außenstellplatz) errichtet.

Davon **drei TG-Stellplätze (TGAP01, 03 und 05)** sowie **ein Außenstellplatz (AP01)** als separat parafizierte Stellplätze bewertungsgegenständlich.

Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus kaum ausgewiesene öffentliche Stellplätze vorhanden.

Kontaminierung/Altlasten:

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

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

E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

(BEFUND TEIL B)

1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Typisches Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt fünf Wohnungen.
Art des Gebäudes:	Massivbauweise.
Baujahr:	2025 (Fertigstellung; vgl. Ausführungen oben).
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	bewertungsgegenständliche Wohnung: <u>Top 02:</u> Bruttogrundfläche (BGF): rd. 125,10 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 93,16 m², zzgl. Nebenflächen: Kellerabteil: 6,41 m², Balkon-/Terrassenflächen: 24,90 m². Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,75, (liegt damit am unteren Ende der marktüblichen Bandbreite). <u>Top 05:</u> Bruttogrundfläche (BGF): rd. 145,30 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 110,68 m², zzgl. Nebenflächen: Kellerabteil: 15,07 m², Balkon-/Terrassenflächen: 97,96 m². Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,76, (liegt damit am unteren Ende der marktüblichen Bandbreite). <u>Stellplätze:</u> Bewertungsgegenständlich: drei Tiefgaragenstellplätze TGAP01, TGAP03 & TGAP05 sowie ein Außenstellplatz AP01 – jeweils separat parifiziert.

Hinweise/Anmerkungen:

Die Angaben zur Nutzfläche - als auch BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem **baurechtlich genehmigten Letztstand** (bewilligte Planunterlagen: Einreichplan v. 07.02.2024) abgeleitet / rechnerisch ermittelt und die Nutzfläche mit den Angaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet.

Die BGF der Tiefgaragenstellplätze wurde ebenso aus dem baurechtlichen Letztstand (genehmigter Einreichplan v. 07.02.2024) abgeleitet, Angaben zur Nutzfläche wurden hier – mangels belastbarer Angaben hinsichtlich des Außenstellplatzes im Einreichplan – indes aus dem Nutzwertgutachten entnommen und mit den vorliegenden Planunter-

lagen abgeglichen, wobei hinsichtlich der TG-Stellplätze geringfügige Abweichungen (im Bereich $< 0,5 \text{ m}^2$) festgestellt werden konnten. Da die Nutzfläche der Stellplätze im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ohnehin nur informativen Charakter besitzt, wird diesen geringfügigen Flächenabweichungen keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

Hinsichtlich des vergleichsweise geringen Nutzflächenfaktors der beiden Wohnungen ist festzuhalten, dass dieser insbesondere durch in den Wohnungen liegende Treppenflächen (Teil der Stiege in DG in Top 5, resp. innenliegende Verbindungsstiege vom EG ins UG in Top 2) bedingt wird. Derartige Flächen (Stiege) stellen keine Nutzfläche dar, sind bei der BGF jedoch enthalten, was in einer Reduktion des Nutzflächenfaktors resultiert.

2. Gebäudeausführung und -ausstattung

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

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

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 913, welche sich im Ortsgebiet von Going befindet, stellt ein typisches Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt fünf Wohnungen dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist über eine auf mehreren Grundstücken verlaufende Privatstraße (grundbücherlich gesicherte Wegerechte vorhanden; vgl. Ausführungen oben) sichergestellt.

Das Grundstück ist im Bereich der Allgemeinflächen großflächig versiegelt. Die vorhandenen Außenflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus asphaltierten Bereichen und dienen der Zufahrt (resp. Dienstbarkeitstrasse für Gehen/Fahren) sowie als Parkplätze. Die vorhandenen Grünflächen sind überwiegend den jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet.

Die Erschließung der baulichen Anlage ist ausgehend vom befestigten Außenbereich über ein mittig gelegenes Treppenhaus sichergestellt. Ferner ist ein Personenaufzug vorhanden. Das Gebäude besteht aus insgesamt vier Stockwerken (Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) und umfasst fünf Wohnungen.

Das Kellergeschoss beherbergt eine Tiefgarage mit insgesamt sechs PKW-Stellplätzen, einen Fahrradraum, einen Technikraum sowie die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordneten Kellerabteile. Darüber hinaus sind im Kellergeschoss den Wohnungen Top 1 und Top 2 zugeordnete Wohnnutzflächen vorhanden.

Aufgrund der Hanglage in nördliche Himmelsrichtung (Goinger Hausbach) verfügen diese, den Wohnungen

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Top 1 und Top 2 zugeordneten Flächen im Untergeschoss, über eine gute natürliche Belichtung und eine nach Norden, Richtung Bachlauf ausgerichtete Terrasse.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Terrassen- oder Balkonflächen. Den Wohnungen im Erdgeschoss steht ferner ein eigener Garten zur exklusiven Nutzung zur Verfügung. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss ein separater Müllraum vorhanden.

Bewertungsgegenständlich sind im vorliegenden Fall die Wohnung Top 2 im Erd- und Untergeschoss, sowie die Penthouse Wohnung Top 5 im Dachgeschoss. Diese verfügen über folgende Flächen:

Wohnung Top 2: rd. 28 m² großer, offen gestalteter Wohnraum mit Vorbereitung für eine Einbauküche, separates Schlafzimmer, ein vollwertiges Bad (Dusche, Waschbecken, WC) sowie Gang und Abstellraum im Erdgeschoss sowie rd. 23,5 m² großer Wohnraum mit Dusche, (geplantem) Saunabereich, Waschraum (zwei Waschbecken), WC sowie Abstellraum im Kellergeschoss. Das Erd- und Untergeschoss sind über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden, eine räumliche Abgrenzung in Form von Türen zwischen den beiden Geschossen ist derzeit nicht gegeben (und baulich auch nicht vorgesehen).

Im Außenbereich sind eine nach Süden ausgerichtete Terrasse (knapp 6 m²) sowie ein kleiner Garten im Erdgeschoss sowie eine nach Norden, Richtung Bachlauf ausgerichtete Terrasse (rd. 19 m²) im Untergeschoss vorhanden.

Wohnung Top 5: Stellt die Penthouse-Wohnung dar und erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss. Neben einem Stiegenaufgang, welcher sich teils innerhalb der Wohnung befindet⁹, ist die Erschließung auch über den Aufzug mit Haltepunkt direkt im Sondereigentum (Zugangsbeschränkung) sichergestellt.

Die Wohnung verfügt über einen rd. 44 m² großen Wohn-Essbereich mit Vorbereitung für eine Einbauküche, ein rd. 20 m² großes Master-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche, WC, zwei Waschbecken) in der Osthälfte sowie ein weiteres rd. 12,5 m² großes Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer (Dusche, WC, Waschbecken) sowie ein weiteres rd. 8 m² großes Zimmer in der westlichen Hälfte des Dachgeschosses. Beide Teile der Wohnung werden über einen ca. 13 m² großen Gangbereich, der auch den Eingangsbereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung darstellt, verbunden. Die Wohnung verfügt über umfangreiche Außenflächen. Neben zwei kleineren Balkonen im westlichen Bereich des Dachgeschosses (rd. 10 bzw. 18,5 m²) wurde in östlicher Himmelsrichtung ein knapp 70 m² großer Balkon-/Terrassenbereich geschaffen, der dem Wohnbereich vorgelagert ist und diesen erheblich aufwertet.

Die Raumhöhe im Dachgeschoss ist aufgrund der Dachstuhlgestaltung (vgl. Fotodokumentation) als stellenweise niedrig zu erachten. Nahezu alle Räume verfügen entsprechend der Lage im Dachgeschoss über eine gute bis in Teilen sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung und Einzelraumregelung. Die Warmwasserversorgung ist über dezentrale Warmwasserboiler sichergestellt. Handtuchheizkörper sind derzeit nicht installiert und auch nicht vorgesehen.

Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen existiert keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben).

Bauart: Massivbauweise.

Architektonische Qualität: Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).

⁹ Die Wohnungseingangstür der Top 5 befindet sich im Zwischenpodest der Stiege zwischen OG und DG, entsprechend ist ein Teil der Stiege der Wohnung W 5 zugeordnet.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Fundamente:	Keine Angabe in Bauakte; wohl Stahlbetonplatte resp. Streifenfundament.
Umfassungswände:	Massivbauweise (nicht näher spezifiziert).
Dachhaut:	Satteldachstuhl, Dachneigung: k.A., Firstrichtung: Nordwest-Südost, Quergiebel / Gaube in nördlicher Dachhälfte, Eindeckung: Bitumendach/Dachpappe, anthrazit; im Bereich der TG-Abfahrt: Kiesschüttung.
Fassadentyp:	Verputzt, weiß gestrichene Fassade (EG), Holzverschalung im Ober- und Dachgeschoss.
Trennwände:	Tragendes Mauerwerk: Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk. Trennwände: Trockenbauweise. In den Sanitärräumen teils gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Stahlbeton.
Böden:	Außenbereiche inkl. Zugangsbereich: großflächig asphaltiert, Fliesenbelag im Eingangsbereich. <u>Allgemeinflächen:</u> - Gänge, Treppenhaus: gewöhnlicher Fliesenbelag, - Kellerabteile & Technikflächen: Beschichteter Estrich, - Tiefgarage: Beschichteter Estrich, Stellplatzmarkierungen. <u>Wohnungen:</u> - Überwiegend hochwertiger Parkettboden (Eiche), - Gang Top 2: Parkettboden, - Gang Top 5 & Sanitärräumlichkeiten: Fliesen- resp. Natursteinbelag, - Untergeschoss (Top 2): ausschließlich Fliesen- resp. Natursteinbelag, - Balkone (Top 5): Gewöhnliche Holzdielen. - Terrassen (Top 2): Fliesenbelag.
Fenster:	Holz-Alufenster mit dreifach-Isolierverglasung, Außenliegender Sonnenschutz: Raffstore <i>Hinweis: Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten wurden die Raffstore nicht montiert (jedoch Vorbereitung inkl. Schacht & elektr. Anschluss vorhanden!)</i>
Türen:	Wohnungseingangstür: Massive Wohnungseingangstüren, Mas-

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

	sivholzausführung, Holzzarge, Metallbeschlag, Innentüren: gewöhnliche Zimmertüren, Echtholzausführung, Holzzarge, Metallbeschlag. Balkon-/Terrassentüren: analog Fenster; versch. Türen mit Absturzsicherungen aus Glas versehen.
Be-/Entlüftung:	Keine zentrale Be-/Entlüftungsanlage.
Elektroinstallation:	Standardinstallation, Verlegung unter Putz, Gegensprechanlage mit Videofunktion, teils Smart-Home-Applikationen.
Heizung:	Luft-Wasser Wärmepumpe, bivalent, Fabrikat Hoval. Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels Fußbodenheizung; Steuerung mittels Raumthermostate. Warmwasseraufbereitung: Dezentral mittels gewöhnlicher Warmwasserboiler im jeweiligen Sondereigentum (Montageort: Top 2: Abstellraum, Top 5: Kellerabteil).
Sanitäranlagen:	<u>Wohnung Top 2:</u> Vollwertiges Badezimmer im Erdgeschoss mit WC, bodentiefer/begehbare Dusche und Waschbecken, Waschraum mit zwei Waschbecken und sep. WC sowie offene bodentiefe/begehbare Dusche im Wohnraum im Untergeschoss. <u>Wohnung Top 5:</u> Master-Badezimmer bestehend aus WC, zwei Waschbecken und bodentiefer/begehbare Dusche, weiteres Badezimmer mit WC, bodentiefer/begehbare Dusche und Waschbecken. Sämtliche Sanitärräume verfügen über Tageslicht (ausgenommen: WC und Waschbereiche der Top 2 im UG).
Besondere Bauteile:	Mehrere Balkone & Terrassen, Gewöhnlicher Personenaufzug (Fabrikat Schindler, BJ: 2024, 630kg / 8 Personen).
Mitzubewertendes Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins konnte <u>kein</u> fest mit den bewertungsgegenständlichen Einheiten verbundenes Zubehör festgestellt werden.
Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden:	
Wohnung Top 2:	- Wohnung im Erd- und Untergeschoss des Hauses, bestehend aus großen Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer und Gang im EG sowie „Wellnessbereich“ mit WC und Dusche im Untergeschoss, - Flächen im EG und UG mittels innenliegender Treppe (Parkettbelag) verbunden,

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

-
- keine räumliche Trennung der beiden Stockwerke durch Zimmertüren o.ä.,
 - Insgesamt somit nur ein Schlafzimmer und ein vollwertiges Badezimmer vorhanden,
 - Wellnessbereich im UG nicht finalisiert (keine Sauna etc.) und sohin ggf. auch anderweitig nutzbar (jedoch derzeit offener Abgang ohne räumliche Trennung, offene Dusche etc.)
 - Weitgehend durchschnittliche natürliche Belichtung und Besonnung,
 - Außenbereiche (Garten, Terrassen) vorhanden, jedoch insgesamt eher klein,
 - Insgesamt gehobene Ausführungsqualität,
 - Einheit fertiggestellt (ausgenommen Raffstore),
 - Gewöhnliches Kellerabteil im UG (mitparifiziert) vorhanden.

Wohnung Top 5:

- Typische Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss des Hauses,
 - Direkt erreichbar über eigenen Aufzugshaltepunkt,
 - Räumlich in zwei Teilbereiche „West“ und „Ost“ abgrenzbar.
 - Teilbereich West: bestehend aus Schlafzimmer, Badezimmer und einem weiteren Zimmer sowie zwei Balkonen im Außenbereich.
 - Teilbereich Ost beherbergt das große-Wohn-Esszimmer mit Küchenvorbereitung,
 - Rd. 20 m² großes Master-Schlafzimmer nach Norden / Richtung Bachlauf ausgerichtet, mit eigenem Badezimmer und über Wohn-Essbereich erschlossen.
 - Dachschrägen insb. in südlicher Himmelsrichtung teils vergleichsweise niedrig, Stahlträger im Bereich der geplanten Küche vorhanden.
 - Kein klassischer Sichtdachstuhl, sondern lediglich einzelne verkleidete Balken,
 - Rd. 70 m² großer, nach Osten ausgerichteter Balkon.
 - Entsprechend der Lage im Dachgeschoss insgesamt gute bis teils sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung.
 - Insgesamt gehobene & im Vergleich zur Top 2 leicht hö-
-

herwertigere Ausführungsqualität,

- Einheit fertiggestellt (ausgenommen Raffstore),
 - Vollwertiger Kellerraum im Untergeschoss.
-

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung: Weitgehend funktional.

Belichtung und Besonnung: Wohnung Top 2: Überwiegend gute, im Kellergeschoss (Nordseite) durchschnittliche Besonnung und Belichtung.

Wohnung Top 5: Überwiegend gute bis in Teilen sehr gute Besonnung und Belichtung.

Bauschäden & reklamierte Baumängel/
notwendige Instandhaltungen:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde erst vor nahezu einem Jahr (Mitte 2025) fertiggestellt (Bauvollendungsanzeige v. 02.06.2025). Somit ist das **Alter** der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag auf **nur knapp 1 Jahr** zu bestimmen.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ bis in „neuwertigen“ Zustand, lediglich im Bereich der Fassade und des steilen Nordhangs (vgl. jeweils Ausführungen unten) konnten hier Beanstandungen festgestellt werden.

Jedoch wurden seitens der übrigen Miteigentümer mehrfach Mängel und/oder Schäden reklamiert, die im Folgenden kurz aufgegriffen werden:

Mailverlauf C. Jones / Miteigentümer der Top 04:

Darüber hinaus wurde uns seitens des Masseverwalters ein Mailverlauf zwischen C. Jones, Miteigentümer der nicht bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 04 von 17.12.2025 bis 17.03.2026 übermittelt. Demnach wurde in 12/2025 beanstandet, dass sich „in der Tiefgarage ... ein undichtes Rohr in der Decke (befinde).“ Gemäß Antwort der Hausverwaltung an C. Jones wurde die Beanstandung unmittelbar an die ausführende Firma weitergeleitet und eine Reparatur im Zuge der Gewährleistung durchgeführt. In der weiteren Folge wurden dann weitere Mängel, die offenbar ausschließlich die nicht bewertungsgegenständliche Wohnung Top 04 betreffen, eingemeldet.

Darüber hinaus wurde uns am 03.06.2026 vom Auftraggeber / zuständigen Masseverwalter ein Konvolut an weiteren Mails insb. von/mit dem Miteigentümer Jones übermittelt, die sich allesamt auf behauptete Baumängel und Beanstandungen hinsichtlich der Wohnungen und/oder Gesamtanlage beziehen und bis dato zu einer teilweisen Einbehaltung des Kaufpreises versch. Eigentümer führten (gem. Mailverlauf v. 14./18.5.).

Die beanstandeten Punkte betreffen dabei v.a. Punkte im Bereich von nicht bewertungsgegenständlichem Sondereigentum (insb. Wohnung von C. Jones). Mit Bezug zu den Allgemeinflächen wurden insbesondere folgende beiden Punkte – die größtenteils nicht näher spezifiziert wurden – beanstandet:

- **Nicht vollständig schließende Haupteingangstür:**

Die Eingstür würde nicht automatisch schließen / selbstständig ins Schloss fallen.

Hierzu geht aus verschiedenen Mails hervor, dass die ausführende Firma (Freiraum 4, Terfens) kontaktiert wurde. Diese teilte mit (Mail v. 12.0.2026 sowie 27.11.2025), dass es sich bei der Beanstandung „um eine reine Einstellarbeit bzw. Instandhaltungsarbeit aufgrund allgemeinen Gebrauch ... handelt“, und derartige Arbeiten nicht als Gewährleistung einzustufen wären. Gleichzeitig übermittelte die Firma eine Beschreibung / Anleitung und verwies darauf, dass die korrekte Einstellung der Haustür sehr einfach durch den Hausmeister möglich wäre.

Der unterfertigende SV geht basierend auf den vorliegenden Informationen insofern davon aus, dass es sich hierbei um keinen gravierenden Mangel handelt und dieser vergleichsweise einfach und ohne große Kosten beseitigt werden kann. Entsprechend ist hier keine Wertrelevanz gegeben. Dass Haustüren regelmäßig gewartet und ggf. neu eingestellt werden müssen ist darüber hinaus als absolut marktüblich und sohin nicht bewertungsrelevant zu erachten. Derartige Arbeiten sind teil der laufenden Objektbetreuung.

- **Wasseraustritt im Bereich der Dachrinnen und Verfärbung der Holzverkleidung (insb. Fassade; vgl. hierzu auch Ausführungen unten):**

Hierzu geht aus dem Mailverlauf (insb. Mail v. 12.05.2026 und 30.04.2026) ebenso hervor, dass zwischenzeitlich, wohl Anfang Mai, die ausführende Firma vor Ort war und mehrere Manschetten im Bereich der Balkondurchlässe angebracht hat. Demnach sei das Wasserproblem an den bereits adaptierten Stellen „Vorderterrassen, Holzfassade und verputzten Wand“ (Wortlaut C. Joens in Mail v. 12.05.) behoben („scheinen das Wasserproblem gelöst zu haben“).

Basierend auf den vorliegenden Unterlagen ist aus Sicht des SV – dieser hat keine eigenen Untersuchungen angestellt; diese fallen auch nicht in das typische Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung – somit davon auszugehen, dass das Problem wohl nur auf eine mangelhafte / unvollständige Montage zurückzuführen ist und vergleichsweise einfach, d.h. mit geringem Aufwand und ohne signifikante Kosten beseitigt werden kann resp. teilweise bereits von der ausführenden Firma beseitigt wurde.

• **Weiteres:**

Darüber hinaus führt der Miteigentümer auch – unspezifisch – weitere Beanstandungen wie das Fehlen einer angeblich vorgesehenen Veranda / Überdachung im Bereich des Hauszugangs, ein nicht näher spezifiziertes „undichtes Garagendach“ sowie vereinzelte nicht verputzte Wände im Bereich der TG-Abfahrt (Anmerkung des unterfertigenden SV: überwiegend unverkleidete Stahlbetonwand!) an. Diese Beanstandungen werden nicht näher spezifiziert – eine Leckage im Bereich der Garage wurde gem. den vorliegenden Informationen von der ausführenden Firma bereits behoben. Andere Punkte wie eine potenziell fehlende Überdachung / Veranda stellen nach Ansicht des unterfertigenden Sachverständigen darüber hinaus – wenn überhaupt – schuldrechtliche Beanstandungen zwischen den Vertragsparteien ohne konkrete Auswirkungen auf die Wertermittlung dar (Stichtagsprinzip; zum Stichtag der Wertermittlung war keine derartige Veranda vorhanden und sohin nicht bewertungsgegenständlich).

Hinweis: Abschließend wird in diesem Zusammenhang klarstellend festgehalten, dass das vorliegende Gutachten der Befund eines SV für Liegenschaftsbewertung ist. Die Beurteilung erfolgt basierend auf den vorliegenden Informationen und Unterlagen sowie erteilten Auskünften. Eine abschließende Beurteilung von Bauschäden war nicht beauftragt und kann nur von einem dahingehend befähigten Bau-Sachverständigen durchgeführt werden. Der unterfertigende SV übernimmt daher ausdrücklich keine Haftung dahingehend (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen unten).

Festgestellte Beanstandungen im Rahmen des Ortstermins an der Gesamtanlage:

Fassade: Im Rahmen des Ortstermins konnten darüber hinaus im Bereich der Holz- und Putzfassade vertikal verlaufende Verfärbungen im Nahebereich des Fallrohrs der Dachrinne festgestellt werden. Die Verfärbung beginnt augenscheinlich im Bereich eines Verbindungsstückes auf Höhe des Balkons im Dachgeschoss und ist womöglich auf eine undichte Verbindung zurückzuführen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Beseitigung dieser Beanstandungen i.S.d. Verursacherprinzips von der ausführenden Firma erfolgen kann (vgl. auch Ausführungen oben; dies Beseitigung ist bereits in Umsetzung) und – bei zeitnaher Beseitigung – darüber hinaus auch keine größeren / dauerhaften Schäden gegeben sind. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Nördlicher Hang: Im Bereich des nördlichen Hanges konnte eine leichte Erosion des Erdreichs festgestellt werden und das angebrachte Stabilisierungsnetz war an einigen Stellen sichtbar. Angesichts der deutlichen Hanglage ist davon auszugehen, dass hier erst im Zuge

des Grasbewuchs mit einer Stabilisierung gerechnet werden kann. Darüber hinaus erfordern derartig steile Außenbereiche ohnehin eine erhöhte Aufmerksamkeit, sodass eine erhöhter Pflegeaufwand als marktüblich anzusehen ist und hierfür im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung dahingehend kein gesonderter Ansatz zu erfolgen hat.

Hinweis / Disclaimer: Aufgrund der Neuwertigkeit der Anlage könnten – sofern vorhanden – Teile der Bauschäden / -mängel i.S.d. Gewährleistung ggü. dem Bauträger bzw. bei Insolvenz des Bauträgers ggü. den ausführenden Firmen geltend gemacht werden.

Der unterfertigende Gutachter war weder beauftragt, noch ist er in der Lage diesbezüglich eine abschließende rechtliche Prüfung vorzunehmen. Im Sinne des gutachterlich gebotenen Vorsichtsprinzips wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Rückgriff auf die ausführenden Firmen nur äußerst erschwert möglich ist und entsprechend keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Sollte eine rechtliche Detailprüfung, die weder beauftragt war noch in das Fachgebiet eines SV für Liegenschaftsbewertung fällt, andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen. Allfällige Restunsicherheiten hinsichtlich potenzieller Mängel sind darüber hinaus über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert.

Wohnungen Top 2 & Top 5:

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungen wurden lediglich vereinzelt kleinere Putzrisse sowie vereinzelt Farbflecken im Bereich der Fußböden festgestellt. Für die Beseitigung dieser Beanstandungen werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **pauschal 500,- Euro (brutto) je Wohneinheit** veranschlagt.

Darüber hinaus konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins festgestellt werden, dass eine einzelne Diele der Holzdielen im Bereich des Balkons entfernt wurde – womöglich um den darunterliegenden Ablauf überprüfen zu können. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese Diele entsprechend des Verursacherprinzips wieder fachgerecht montiert wird und diesbezüglich keine Kosten und/oder Arbeiten entstehen.

Gutachten SV Aschaber (v. 30.01.2026):

Darüber hinaus wurde uns seitens des Masseverwalter ein Gutachten des SV Kollegen DI Florian Aschaber, Kitzbühel, v. 30.01.2026 übermittelt, welches dieser im Zuge eines am LG Innsbruck anhängigen Prozesses zwischen der MammBeta GmbH und Herrn Pentz erstellt hat.

Herr Pentz hatte einen Kauf- resp. Bauträgervertrag über die bewertungsgegenständliche Wohnung im Dachgeschoss (Top 5) unter-

zeichnet, später jedoch unter Verweis auf verschiedene Abweichungen seinen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt. Gegenstand dieses Prozesses ist die Rechtmäßigkeit des Rücktritts.¹⁰

Die Fragestellungen an den SV Kollegen Aschaber betrafen insofern insb. die Beurteilung, ob/welche Auswirkungen sich aus einer Änderung des Kaufgegenstandes (Top 5) in technischer, gestalterischer und atmosphärischer Hinsicht ergeben und sohin, ob die Wohnung im IST-Zustand noch dem vertraglich vereinbarten Zustand entspricht (Grundvoraussetzung für Rücktritt vom Kaufvertrag). Die Überprüfung auf konkrete Baumängel war weder beauftragt, noch wurden diesbezüglich Untersuchungen vom SV Kollegen Aschaber angestellt. Das vorliegende Gutachten v. 30.01.2026 hat sohin nur informativen Charakter.

Im vom SV Bienert erstellten, vorliegenden Gutachten wurde der Zustand wie ausgeführt bewertet (somit ist ein allfällig anderer dem ehemaligen Käufer zugesagter Soll-Zustand für die vorliegende Bewertung belanglos).

Hinweis/Disclaimer:

Eine detaillierte Prüfung auf Bauschäden und/oder -mängel war weder beauftragt noch fällt eine derartige Prüfung in das Fachgebiet eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung. Derartige Prüfungen können nur von einem dahingehend befähigten Bausachverständigen durchgeführt werden. Das allgemeine Risiko wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über einen erhöhten Marktabschlag berücksichtigt. Der unterfertigende SV übernimmt daher ausdrücklich keine Haftung für allfällige nicht ersichtlich Mängel und/oder Schäden!

Noch offene Arbeiten:

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungen wurde festgestellt, dass zwar die Vorbereitungen (Schacht & elektr. Anschluss) vorhanden sind, die **Raffstore** aber **nicht montiert wurden**. Konkret sind folgende Raffstore noch zu montieren¹¹:

- **Wohnung Top 2:**

UG:

- Terrassentür: **1x** ca. 3,0 x 2,5 m,

EG:

- Südl. Terrassentür: **1x** ca. 1,1 x 2,5 m,
- Badezimmer: **1x** ca. 0,6 x 1,2 m sowie **1x** ca. 1,0 x 1,5 m,
- Wohnen: **1x** ca. 1,0 x 1,5 m, **1x** ca. 2,0 x 1,5 m, **2x** ca. 2,2 x

¹⁰ Klarstellend sei hier festgehalten, dass die vorliegende Wertermittlung im Zuge der Insolvenzabhandlung der MammBeta GmbH und im Auftrag des bestellten Masseverwalters erfolgt (vgl. Ausführungen zum Auftragsgegenstand & Zweck der Wertermittlung). Sollten sich ausgehend vom anhängigen Prozess andere / weitere Erkenntnisse mit potenziellem Einfluss auf die Wertermittlung ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Bewertung ggf. dahingehend anzupassen.

¹¹ Die Maßangaben zur Breite wurden aus den vorliegenden Planunterlagen abgeleitet und verstehen sich als Näherungswerte! Ebenso sind die in Ansatz gebrachten Kosten als Grobkostenschätzung, basierend auf Erfahrungswerten, zu verstehen. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich das Verschattungselement sowie der nötige Motor nachgerüstet werden müssen und keine größeren Umbauten an der Vorbereitung erforderlich sind.

2,5 m

- Schlafzimmer: **1x** ca. 1,6 x 1,5 m

erwartbare Kosten (Top 2): ca. 11.500,- Euro (brutto)

- **Wohnung Top 5:**

- Balkon: **1x** ca. 1,1 x 2,2 m
- Bad: **1x** ca. 0,9 x 1,2 m
- Zimmer: **1x** ca. 1,0 x 2,5 m
- Schlafzimmer: **1x** ca. 2,2 x 2,2 m, **1x** ca. 1,8 x 2,5 m
- Gang: **1x** ca. 2,7 x 2,2 m,
- Master-Bad: **1x** ca. 0,9 x 1,2 m,
- Master-Schlafzimmer: **1x** ca. 3,5 x 2,2 m,
- Wohnen: **1x** ca. 3,0 x 2,2 m, **1x** ca. 1,5 x 1,5 m, **1x** ca. 2,25 x 2,5 m, **2x** ca. 0,9 x 1,2 m, **1x** ca. 1,6 x 2,2 m.

erwartbare Kosten (Top 5): ca. 18.500,- Euro (brutto).

Die diesbezüglichen Kosten sind von den ermittelten Werten in Abzug zu bringen.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ bis „nahezu neuwertigen“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben (es handelt sich um einen kürzlich fertiggestellten Neubau!).

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen standen zum Wertermittlungstichtag leer. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden (vgl. Ausführungen oben).

Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmungen sind die Wohnungen nicht als Freizeitwohnsitz nutzbar – somit steht die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers resp. die Vermietung zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnzwecks im Vordergrund.

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Privatweg (grundbücherlich gesichertes Wegerecht; vgl. Ausführungen oben).

Zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in gutem Zustand.

Beschreibung und Zustand der Außenanlagen:

Weite Teile der Außenanlagen sind versiegelt. Der Zustand ist insgesamt als „sehr gut“ bis „annähernd neuwertig“ zu beschreiben. Hier besteht nach Auffassung des unterfertigenden SV kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Investitionsbedarf.

Der der Wohnung Top 2 zugeordnete Garten befindet sich in einem gewöhnlichen Zustand, spezielle Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile Wohnung Top 02 und Wohnung Top 05, der separat parifizierten Tiefgaragenstellplätze TGAP01, TGAP03 & TGAP05 sowie des (ebenfalls separat parifizierten) Außenstellplatzes AP01 in A-6353 Going am Wilden Kaiser, Dorfstraße 32 zum Wertermittlungstichtag: 16.04.2026.

1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Hinsichtlich der **Stellplätze** erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes basierend auf Vergleichstransaktionen und sohin auf Basis des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG).

3. Bodenwertermittlung

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

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

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

Der herrschenden Lehre folgend wird hier die Auffassung vertreten, dass eine Minderausnutzung des Grund-

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

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

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgter 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 nun eingelegte „Zinspause“ hat jedenfalls die Erwartungen verschiedener Marktteilnehmer deutlich gebremst und erste Stimmen sprechen angesichts der jüngsten geopolitischen Entwicklungen und makroökonomischer Rahmenbedingungen (insb. Angst vor Rückkehr erhöhter Inflationsraten) bereits vom Ende der Zinsschritte oder erwarten gar wieder steigende Leitzinsen.

Insgesamt konnten in zeitlicher Nähe (Beobachtungszeitraum 2022 bis 2026) zum Bewertungsstichtag folgende konkrete Vergleichstransaktionen ermittelt werden:

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 1	Transaktion 2	Transaktion 3	Transaktion 4
Jahr des Abschlusses	2022	2023	2024	2025
	15.04.2022	27.07.2023	12.09.2024	27.01.2025
Grundstücksfläche (m ²)	1.552	971	697	744
Gst.	1240/12 & 1240/17	25/6	181	845/2
EZ	82103-594&985	83004-1177	82103-227	83004-1337
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TRO G)	landwirtschaftl. Mischgebiet (§ 40 V TRO G)	Wohngebiet (§ 38 I TRO G)	Wohngebiet (§ 38 I TRO G)
TZ	6068/2022	3533/2023	4619/2024	2431/2025
Kommentare	zwei benachbarte Gst.; lastenfrei	Dienstbarkeit Gehen & Fahren; Ellmau (Nachbargemeinde)	abbruchreifer Altbestand, rechtskräftige Baubewilligung für Abriss und Neubau eines Wohnhauses, lastenfrei, blauer Hinweisbereich, gelbe WB-Zone, rote WB- Zone angrenzend, HQ100	lastenfrei, Raumordnungsvertrag (zur Vermeidung illegaler Freizeitwohnsitze); Ellmau (Nachbargemeinde)
Kaufpreis Gesamt	3.259.200 €	2.136.200 €	1.198.000 €	1.413.600 €
Kaufpreis (EUR/m ²)	2.100,00 €	2.200,00 €	1.718,79 €	1.900,00 €

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 5	Transaktion 6	Transaktion 7	Transaktion 8
Jahr des Abschlusses	2025	2025	2025	2025
	21.05.2025	07.05.2025	12.06.2025	18.09.2025
Grundstücksfläche (m²)	552	1061	769	1629
Gst.	1794/9	.28, 1839/3	1630/3	!2/16, 22/17, 22/18
EZ	83004-1013	82103-538	82103-90113	!2103-779/780/781
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Kerngebiet (§ 40 III TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Tourismusgebiet (§ 40 IV TROG)
TZ	2374/2025	2973/2025	4461/2025	5324/2025
Kommentare	Dienstbarkeit der Baubeschränkung; Miteigentumsanteile an Erschließungsweg; Ellmau (Nachbargemeinde)	Altbestand, gem. Wortlaut des KV: Abriss "geplant", lastenfrei, Verkauf inkl. Planungs- und Projektunterlagen, (Liegenschaft wurde in 08/2022 für 5,6 Mio. resp. ca. 5.280 €/m ² veräußert!), gelbe Wildbachzone, HQ100/30	Dienstbarkeit der unterirdischen Verlegung von Starkstrom- & Telekomkabeln	drei benachbarte Gst.; lastenfrei, unbebaut, durchschnittlicher Kaufpreis!
Kaufpreis Gesamt	1.000.000 €	2.200.000 €	2.691.500 €	2.400.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	1.811,59 €	2.073,52 €	3.500,00 €	1.473,30 €

Aufgrund der räumlichen Nähe wurde auch auf Transaktionen aus dem benachbarten Ellmau zurückgegriffen. Neben den angeführten Transaktionen konnten insbesondere zwei weitere Transaktionen aus 12/2023 im Bereich von > 5.000, - Euro/m² Grundstücksfläche erhoben werden. Neben einer erstklassigen Lage direkt am örtlichen Skilift und der dazugehörigen Piste (sohin Ski-in / Ski-out möglich!) muss hierbei auch berücksichtigt werden, dass beide Grundstücke zum Zeitpunkt des Verkaufs über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügten und sohin bereits entsprechende Vorarbeiten (insb. komplette Planungsleistungen etc., ggf. bereits auch erste Arbeiten auf der Parzelle) geleistet wurden, weshalb diese Transaktionspreise nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Exemplarisch: im November 2021 wurde das Grundstück (damals noch als ein zusammenhängendes Grundstück) – ohne rechtskräftige Baubewilligung – noch für einen Preis von „nur“ rd. 2.960, - Euro/m² Grundstücksfläche veräußert.

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 Vergleichswerte einen Bodenwert für den bewertungsgegenständlichen Bereich i.H.v. rund

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

2.100, - Euro/m² für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall müssen die teilweise vorhandene Lage innerhalb der Hochwasser- und Wildbachgefahrenzone (HQ100) sowie das Geh- und Fahrrecht (inkl. Recht zur Verlegung von Leitungen) über die Erschließungsstraße berücksichtigt werden, welche die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen¹² entsprechend einschränken und als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastungen, wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) sind.

Aufgrund der Belastung der Fläche mit einem Wegerecht wird für die belastete Teilfläche ein Wertabschlag angesetzt. Dieser ist abhängig von dem Grad der Beeinträchtigung. 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%

Hinsichtlich des Wertansatzes der Wegtrasse ist dabei auch zu berücksichtigen, dass diese zumindest teilweise auch der eigenen Erschließung dient und die dadurch bedingte Einschränkung somit entsprechend geringer ausfällt. Ebenso wird der Wertabschlag für die vorhandene Trasse insgesamt gering eingestuft, da diese geradlinig an der unmittelbaren Grundstücksgrenze (und somit im Abstandsbereich) zur benachbarten Parzelle 65/3 verläuft. Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	1.131 m ²	2.100, - Euro/m ²	2.375.100, - Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Dienstbarkeitstrasse (Gehen & Fahren sowie Leitungsrechte)	20 %	104 m ²	2.100, - Euro/m ²	- 43.680, - Euro
Naturgefahrenzone Hochwasser & gelbe Wildbachzone	10 %	90 m ²	2.100, - Euro/m ²	-18.900, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			2.044,67 Euro/m²	2.312.520, - Euro

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 2.312.520, - Euro (gesamtes Grundstück) resultieren für die einzelnen Wohnungen somit folgende (rechnerischen) Bodenwert(-anteile):

¹² Flächen mittels tiris Aufmaß rechnerisch ermittelt.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Wohnung Top 02	89/562	366.218, - Euro
Wohnung Top 05	140/562	576.073, - Euro

4. Ableitung des Ertragswertes

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

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

4.1. Ertragsverhältnisse

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

4.2. Rohertrag

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

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

Gemäß WKO-Immobilienpreisspiegel 2026 (gesamter Bezirk Kitzbühel) notieren die Mieten für Wohnungen in „neuwertigem (Zustand)“ ab 50 m² Wohnnutzfläche je nach Wohnlage zwischen 13,17 (gute) und 16,90 Euro/m²/p.M. (sehr gute Wohnlagen; jeweils nettokalt; gesamter Bezirk Kitzbühel!). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei den Mietzinsangaben des Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Daten handelt, die nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen. Insbesondere der Großraum Kitzbühel als auch die Orte direkt am Wilden Kaiser zählen aufgrund der Bekanntheit und zahlreicher vorhandener Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Mietwohnungen werden in Going und Ellmau aktuell nur vereinzelt angeboten. Insgesamt konnte nur rd. 20 Inserate festgestellt werden, wobei einzelne Objekte mehrfach gelistet sind. Die Angebotspreise rangieren dabei

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

in einer Bandbreite von rd. 13,30 Euro/m² bis rd. 31,- Euro/m² p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten!). Ferner ist ein Ausreißer im Bereich von rd. 48,- Euro/m² vorhanden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine voll möblierte Wohnung, die offensichtlich touristisch vermietet wird, weshalb dieser Vergleichspreis nicht unreflektiert übernommen werden darf. Der Großteil der Angebote notiert in einer Bandbreite von rd. 19,- bis 26,- Euro/m² p.M. (jeweils nettokalt). Das obere Ende des Preisgefüges wird darüber hinaus von Wohnungen in guten Lagen (teils sogar „Ski-In/Ski-Out“) und/oder Freizeitwohnsitzwidmung markiert.

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

Lfd. Nr.	Nutzungskategorie	Vermietbare Fläche/m ² resp. Stück	Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m ² /Monat resp. Euro/St.		
			Derzeitig	Nachhaltig	Differenz (gerundet)
1	Wohnung Top 02	93,16 m ²	0,00	25,00	25,00
2	Wohnung Top 05	110,68 m ²	0,00	29,00	29,00

Bei der für die Penthouse-Wohnung in Ansatz gebrachten Miete ist darüber hinaus insb. der umfangreiche Bereich an Außenflächen (sehr große Dachterrasse) reflektiert.

Positiv ist im gegenständlichen Fall das vergleichsweise junge Gebäudealter (de facto Neubau), der dadurch bedingte gute Erhaltungszustand und die insgesamt gehobene Ausführung (u.a. Aufzug etc.) anzumerken. Die Penthouse Wohnung im Dachgeschoss verfügt darüber hinaus über äußerst umfangreiche Balkonflächen sowie einen insgesamt leicht höheren Standard. Ebenso befindet sich die Liegenschaft per se in einer zentralen Lage und sind verschiedene Institutionen (Stanglwirt, Golfplatz, Skilift etc.) in wenigen Minuten erreichbar.

Negativ anzumerken ist indes, dass es sich nicht um eine absolute Premium-Lage handelt. Insbesondere die direkte Umgebungsbebauung stellt keine exklusive Wohnlage dar.

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

4.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die diesbezüglichen Kostenbestandteile marktüblich sind (siehe Abschnitt B. „Allgemeine Annahmen / Betriebskosten“). Beim Bewertungsobjekt werden annahmegemäß alle Verwaltungskosten auf einen (potenziellen) Mieter umgelegt. Beim Eigentümer der Liegenschaft verbleiben somit 0,00 % dieser Kosten. Somit wird angenommen, dass alle Verwaltungskosten auf den Mieter weiter verrechenbar sind.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß des MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten i.H.v. 14,00 Euro/m² in Ansatz gebracht.

Dieser absolute Ansatz bezogen auf die Mietfläche notiert in der üblichen Bandbreite für vergleichbare Objekte unter der Berücksichtigung stetig ansteigender Instandhaltungsaufwendungen in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer (RND) und ist entsprechend des Gebäudealters und Gesamtzustandes der baulichen Anlagen als angemessen zu beurteilen. Entsprechend der hohen Mietansätze ergibt sich trotz des hohen absoluten Ansatzes ein vergleichsweise geringer prozentualer Anteil.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstücks durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 3,00 % der Jahresroherträge gewählt.

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen somit **rd. 7,67 % bzw. 7,02 % des jeweiligen Jahresrohertrages** und bewegen sich somit im marktüblichen Rahmen.

4.4. Liegenschaftszinssatz

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

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Mehrfamilienhaus in Going / Bezirk Kitzbühel und der darin enthaltenen Eigentumswohnung) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

2,75 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er liegt damit innerhalb der Empfehlung für „sehr gute“ Lagen. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.¹³

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

4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten legen wir der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft 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	2025
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	79
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	79

¹³ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Sommer, den Ergebnissen der Auswertungen diverser Gutachterausschüsse (Deutschland), des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

4.6. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 I LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes von 3,05 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 79 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 29,73

entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie (Vervielfältigertabelle) angesetzt.

4.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die oben angeführten Kosten für Kleinreparaturen in den beiden Wohnungen sowie die Kosten zur Installation der noch nicht vorhandenen Raffstore zu berücksichtigen (vgl. jeweils Ausführungen oben). Entsprechend ergeben sich folgende Wertanpassungen (für die beiden Wohnungen):

Einheit	Kleinreparaturen	Kosten Raffstore	Summe (=Abzugsbetrag)
Wohnung Top 2	-500, - Euro	-11.500, - Euro	-12.000, - Euro
Wohnung Top 5	-500, - Euro	-18.500, - Euro	-19.000, - Euro

(Hinsichtlich der Stellplätze sind keine sonst. wertbeeinflussenden Umstände gegeben).

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top 02 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Wohnung Top 02	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	27.948,00
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.142,68
in v. H. der Jahresroherträge	7,67%
Reinertrag pro Jahr	25.805,32
Reinertrag des Bodens pro Jahr	11.169,64
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	14.635,68
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,05%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	79
Vervielfältiger [Zahl]	29,73
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	435.156,96
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-12.000,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	423.156,96
Bodenwert	366.217,58
Ertragswert gesamt	789.374,54

4.9. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top 05 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Wohnung Top 05	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	38.516,64
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	2.705,02
in v. H. der Jahresroherträge	7,02%
Reinertrag pro Jahr	35.811,62
Reinertrag des Bodens pro Jahr	17.570,21
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	18.241,40
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,05%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	79
Vervielfältiger [Zahl]	29,73
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	542.364,47
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-19.000,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	523.364,47
Bodenwert	576.072,60
Ertragswert gesamt	1.099.437,07

5. Ableitung des Sachwertes

5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

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

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

In der wissenschaftlichen Praxis haben sich die Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010 Typ 4.1, Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu sechs Wohnungen, Standardstufe 5 für die Wohnung sowie Typ 14.3, Tiefgaragen Standardstufe 4, jeweils 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.¹⁴)** 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 **2.500, - Euro/m² BGF für die Wohnung im Erd- / Untergeschoss und 2.650, - Euro/m² BGF für die etwas höherwertig ausgeführt Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss.**

Weiters wird hinsichtlich der Wohnung ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % (bezogen auf die Flächen der Wohnungen) veranschlagt.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall im Einklang mit der herrschenden Lehre ein prozentualer Ansatz i.H.v. 20,0 % in Bezug auf die Baunebenkosten.

Die Außenanlagen (massive Stützmauer im Hangbereich, asphaltierte/befestigte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich etc.) und besonderen Bauteile (Balkone sowie Kellerabteile) werden mittels adäquater Zuschläge

¹⁴ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Diese werden zudem zwischen der Erdgeschosswohnung Top 2 (Gartenfläche dafür jedoch kleinere Terrassen) und der Penthouse-Wohnung Top 5 (umfangreiche Balkonflächen, dafür jedoch kein Garten) differenziert und betragen für besondere Bauteile 4,0 % (Top 2) bzw. 15,0 % (Top 5) und für Außenanlagen 7,5 % (Top 2) resp. 5,0 % (Top 5).

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**¹⁵, welcher für derartige Objekte Baukosten i.H.v. bis zu 4.500,- Euro (hochwertige Ausstattungsqualität) pro m² Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht und können somit als plausibel erachtet werden. Bei Top 5 ist zu beachten, dass der Betrag leicht oberhalb des genannten Betrages notiert, was mit den sehr großen Dachterrassen und dem Penthouse-Charakter begründet werden kann.

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

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

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

5.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Vergleiche Ausführungen zum Ertragswert.

5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top 02 (ohne Zubehör)

Sachwert – Wohnung Top 02	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	137,61
Herstellungskosten	344.025,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	68.805,00
Außenanlagen	25.801,88
Zuschlag für besondere Bauteile	13.761,00
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	452.392,88
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-5.654,91
Abschläge / Zuschläge	-12.000,00
Gebäudesachwert	434.737,96
Bodenwert	366.217,58
Sachwert gesamt	800.955,54
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Das Ergebnis entspricht somit nahezu dem Ergebnis der Ertragswertberechnung (Delta: 1,47 %).

¹⁵ 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-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

5.6. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top 05 (ohne Zubehör)

Sachwert – Wohnung Top 05	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	159,83
Herstellungskosten	423.549,50
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	84.709,90
Außenanlagen	21.177,48
Zuschlag für besondere Bauteile	63.532,43
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	592.969,30
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-7.412,12
Abschläge / Zuschläge	-19.000,00
Gebäudesachwert	566.557,18
Bodenwert	576.072,60
Sachwert gesamt	1.142.629,78
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Das Ergebnis entspricht somit nahezu dem Ergebnis der Ertragswertberechnung (Delta: 3,9 %).

6. Ableitung der Verkehrswerte

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

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

Die Sachwerte der bewertungsgegenständlichen Wohnungen wurden wie folgt ermittelt (exkl. Zubehör; exkl. Inventar; jeweils gerundet):

Wohnung Top 02: 801.000, - Euro,

Wohnung Top 05: 1.143.000, - Euro,

Die Ergebnisse der Ertragswertberechnung haben nur stützenden Charakter und werden bei der Ableitung des Verkehrswertes nicht weiter berücksichtigt.

Stellplätze:

Im Objekt selbst sowie im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnten (für Tiefgaragenabstellplätze) zuletzt / in den vergangenen Jahren verschiedene Verkäufe mit Transaktionspreisen im Bereich von rd. 18.000, - bis 30.000, - Euro/St. beobachtet werden. Für Außenstellplätze konnten nur einzelne Transaktionen zu Preisen von rd. 15.000 bis 18.000, - Euro/St. beobachtet werden. Ferner sind einzelne Angebote in diesen Preisgefügen vorhanden (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen unten).

Wir erachten für die bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplätze AP 01 und AP 03 daher einen Verkehrswert im Bereich von rd. 27.500, - Euro/St. für marktgerecht. Der weitere TG-Stellplatz AP 5 ist freistehend und sohin etwas einfacher / besser anzufahren. Dieser Umstand ergibt einen leicht höheren Verkehrswert i.H.v. 28.500, - Euro/St.** Hinsichtlich des **Außenstellplatzes AP 01** wird der **Verkehrswert i. mit rd. 15.000, - Euro/St. bestimmt.**

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

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der sog. **Immobilienboom** mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 **endete**. Seither war am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumen insgesamt wahrnehmbar. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht des unterfertigenden Sachverständigen aufgrund folgender

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,
- Bid-ask-spread“, wenige Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglicht potenziellen Interessenten einen erhöhten Verhandlungsspielraum.
- Anhaltend schwierige Marktlage & konjunkturelle Unsicherheiten, dadurch bedingt kleinere Anzahl potenziell in Frage kommender Käufer,
- Verschärfte öffentliche Wahrnehmung & anhaltend angespannte Lage hinsichtlich der Nutzung illegaler Freizeitwohnsitze (und dadurch ausbleibende internationale Käuferschicht etc.),
- Restrisiken hinsichtlich verschiedener bautechnischer Thematiken (behauptete Mängel, fehlende Gewährleistung etc.) und der Erschließungssituation.

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

i.H.v. 7,5 %

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

- Wohnung Top 02: 60.000, - Euro,
- Wohnung Top 05: 86.000, - Euro,

Hinsichtlich der Stellplätze bedarf es nach Ansicht des unterfertigenden SV keiner weiteren Korrektur in Form eines (zusätzlichen) Marktabschlages.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 02**, Dorfstraße 32 in A-6353 Going wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

741.000, -- Euro

(in Worten: siebenhunderteinundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top 05**, Dorfstraße 32 in A-6353 Going wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

1.057.000, -- Euro

(in Worten: eine Million siebenundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz TGAP01**, Dorfstraße 32 in A-6353 Going wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

27.500, -- Euro

(in Worten: siebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz TGAP03**, Dorfstraße 32 in A-6353 Going wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

27.500, -- Euro

(in Worten: siebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz TGAP05**, Dorfstraße 32 in A-6353 Going wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

28.500, -- Euro

(in Worten: achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Außenstellplatz AP01**, Dorfstraße 32 in A-6353 Going wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

15.000, -- Euro

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

geschätzt.

Hinweis: Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten konnte kein wertrelevantes Zubehör festgestellt werden (vgl. Ausführungen oben).

7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichswerten

Die ermittelten Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen Wohnungen entsprechende folgenden Werten in Euro/m² (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkon-/Terrassen- und Gartenflächen).

- Wohnung Top 02: rd. 7.950, - Euro/m² Wnfl.
- Wohnung Top 05: rd. 9.550, - Euro/m² Wnfl.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für neuwertige Eigentumswohnungen¹⁷ über 100 m² Wohnnutzfläche im (gesamten!) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 4.200 (normale) und 6.550 Euro/m² (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert bewegt sich die Spanne in einer Größenordnung von 4.600, - bis 7.830, - Euro/m² Wnfl. Für Wohnungen bis 100 m² Wohnnutzfläche und durchschnittlichem Wohnwert beträgt das WKO-Preisband je nach Lage rd. 4.100, - bis 6.050, - Euro/m², während die Spanne für sehr guten Wohnwert mit rd. 4.700, - (normale) bis 7.100, - Euro/m² Wnfl. (sehr gute Lage) angegeben wird. 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 der Großraum Kitzbühel und andere prominente Lagen wie bspw. auch Going 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 Going und dem benachbarten Ellmau in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2026 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2025-2026) Verkaufserlöse für Eigentumswohnungen im Bereich von ca. 4.000, - bis knapp 10.250, - Euro/m² Wohnnutzfläche für private Endkunden erzielt. Auffällig ist hierbei die insgesamt eher geringe Anzahl an Transaktionen. Ferner konnte ein Ausreißer im Bereich von rd. 19.200, - Euro/m² Wnfl. registriert werden, wobei anzumerken ist, dass es sich hierbei um eine rd. 210 m² große Penthouse-Wohnung handelt, und die Wohnung auch über umfangreiche Außenflächen (sehr große Terrasse) verfügt, inkl. 4 (!) Stellplätzen veräußert wurde und deren Kaufpreis aus den genannten Gründen daher nicht unreflektiert übernommen werden darf. Der Großteil der Transaktionen fand indes in einer Größenordnung von rd. 7.300 bis ca. 9.400,- Euro/m² Wnfl. statt. Nahezu alle Vergleichstransaktionen verfügen dabei über Balkon- und/oder Terrassenflächen, und wurden überwiegend zusammen mit Stellplätzen veräußert, die teilweise auch bereits im genannten Kaufpreis enthalten sind.

Hinsichtlich der Stellplätze zeigt sich das bekannte Bild, wonach diese meist gemeinsam mit einer Wohnimmobilie (oder anderweitigen Nutzungsform) veräußert werden, weshalb auch der Transaktionspreis entsprechend der Ausstattungsqualität, Lage etc. der Wohnung teils stark schwankt. Obwohl Stellplätze per se keine ausgeprägte Sensitivität ggü. Ausstattungskriterien etc. aufweisen ist somit dennoch eine deutliche Differenzierung nach Lage und Ausstattung (insb. der korrespondierenden Wohnung/Bürofläche etc.) zu beobachten. Einzeltransaktionen konnten im vorliegenden Fall lediglich in einem Objekt im Bereich der Marchstraße erhoben werden, die diesbezüglichen Stellplätze wurden zu je 18.000, - Euro/St. veräußert.

Im Objekt selbst wurden die anderen drei Wohneinheiten (Wohnungen Top 1, Top 3 und Top 4) für Preise von jeweils rd. 7.930, - Euro/m² (Top 1), 10.280, - Euro/m² (Top 3) bzw. 10.400, - Euro/m² (Top 4; jeweils Wohnnutzfläche) veräußert (Kaufpreise jeweils exkl. Stellplätze). Gleichzeitig mit den Wohnungen wurden jeweils auch zwei Stellplätze (je ein TG-Stellplatz sowie ein Außenstellplatz) veräußert. Die separat ausgewiesenen Kaufpreise beliefen sich auf 28.500, - resp. 30.000, - Euro/St für die Tiefgaragenstellplätze und 15.000 resp. 17.500, - Euro/St. für die Außenstellplätze. Der niedrigere Quadratmeterpreis der Top 1 ist dabei wohl insbesondere darauf zurückzuführen, dass Top 1, wie auch die bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2, über

¹⁷ Im Sinne von „Erstbezug“ im Gegensatz zur Kategorie „gebrauchte“ Eigentumswohnungen.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

umfangreiche Flächen im Untergeschoss verfügt, die tendenziell über etwas schlechtere Belichtung verfügen. Andererseits wurden die Stellplätze (Gesamtkaufpreis, jedoch Kaufpreisaufteilung im Vertrag) dieser Transaktion etwas teurer als die übrigen Stellplätze verkauft, sodass in der Gesamtbetrachtung (Wohnungen + Stellplätze) die Differenz zwischen den Erlösen noch etwas geringer ausfällt.

Aktuelle Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Going bewegen sich in einer Größenordnung von rd. 4.200, - Euro/m² bis rd. 15.000, - Euro/m² Wohnnutzfläche. Ferner ist ein Ausreißer im Bereich von rd. 20.600, - Euro/m² vorhanden. Das untere Ende der insgesamt nur überschaubaren Anzahl an Angebote (insg. nur knapp über 20 Inserate) setzt sich wie erwartet ausschließlich aus älteren Bestandswohnungen zusammen. Die teuersten drei Angebote verfügen indes jeweils über eine Freizeitwohnsitzwidmung und sind sohin nicht uneingeschränkt vergleichbar. Ohne diese Angebote endet das Preisgefüge bereits bei rd. 13.300, - Euro/m² Wohnnutzfläche, die für eine Wohnung mit umfangreicher Gartenfläche in ruhiger / naturnaher Lage aufgerufen werden. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder Terrasse und werden teils bereits inkl. Stellplatz angeboten. Eigenständige Angebote für Stellplätze konnten indes nicht registriert werden.

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 03.06.2026



Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV*

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

H. | ANLAGEN

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Lage im Raum



Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 23.04.2026)

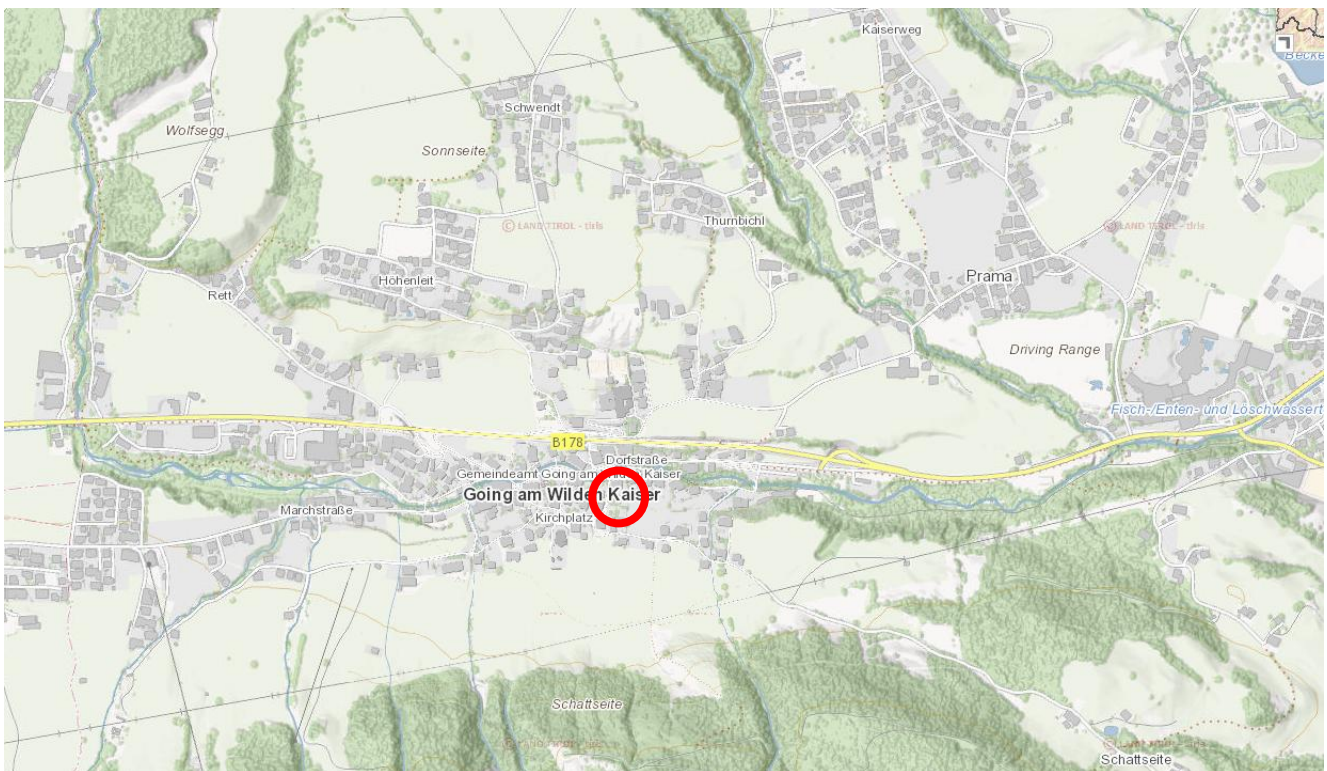


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

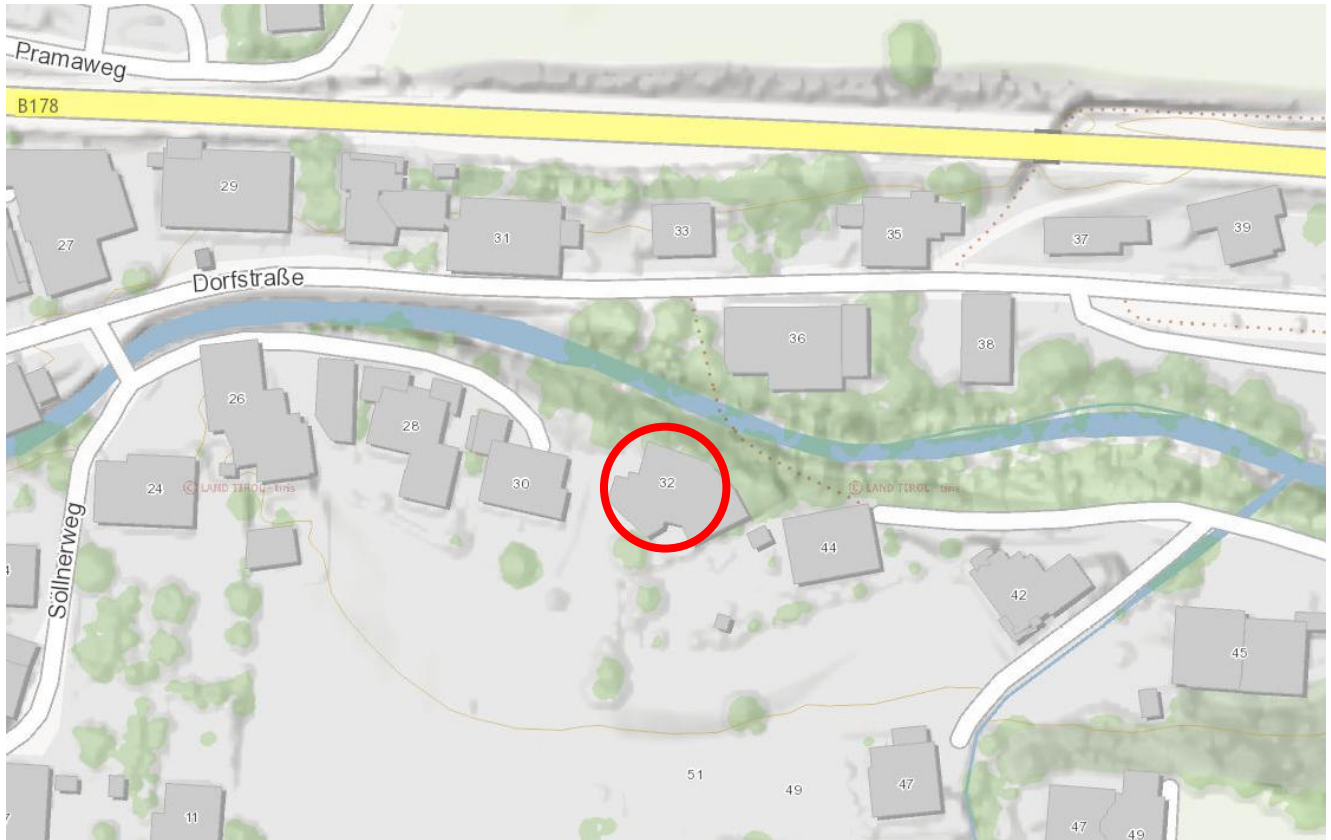


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 23.04.2026)



Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82103 Going
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 913

Letzte TZ 1071/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
65/2	G Gärten(10)	* 1131	Dorfstraße 32

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3277/2018 Eröffnung der Einlage für Gst 65/2 aus EZ 186
- 2 a 1515/1968 Recht des Gehens und Fahrens über Gst 67/2 in EZ 90015 Gst 66
in EZ 7
b 3277/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 186
- 3 a 3277/2018 RECHT
 - a) des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie
 - b) der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und Nutzung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art, auf Gst 65/3 in EZ 821 für Gst 65/2

***** B *****

- 3 ANTEIL: 123/562
Andrea Lang
GEB: 1984-04-15 ADR: Dorfstraße 32/Top1, Going am Wilden Kaiser 6353
 - a 5389/2025 IM RANG 3130/2024 Kaufvertrag 2024-06-24 Eigentumsrecht
 - b 5389/2025 IM RANG 3130/2024 Wohnungseigentum an Top 01
- 4 ANTEIL: 89/562
MAMM BETA GmbH Gesellschaft m.b.H. (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
 - a 5270/2021 IM RANG 4050/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
 - b 5389/2025 Wohnungseigentum an Top 02
 - c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04 (19S 22/26x LG Innsbruck)
- 7 ANTEIL: 140/562
MAMM BETA GmbH Gesellschaft m.b.H. (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
 - a 5270/2021 IM RANG 4050/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
 - b 5389/2025 Wohnungseigentum an Top 05
 - c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04 (19S 22/26x LG Innsbruck)
- 8 ANTEIL: 7/562
MAMM BETA GmbH Gesellschaft m.b.H. (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
 - a 5270/2021 IM RANG 4050/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
 - b 5389/2025 Wohnungseigentum an TGAP 01
 - c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04 (19S 22/26x LG Innsbruck)

Seite 1 von 4

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/4) (v. 11.05.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

- 10 ANTEIL: 6/562
MAMM BETA GmbH Gesellschaft m.b.H. (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
a 5270/2021 IM RANG 4050/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
b 5389/2025 Wohnungseigentum an TGAP 03
c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 11 ANTEIL: 6/562
Andrea Lang
GEB: 1984-04-15 ADR: Dorfstraße 32/Top1, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 IM RANG 3130/2024 Kaufvertrag 2024-06-24 Eigentumsrecht
b 5389/2025 IM RANG 3130/2024 Wohnungseigentum an TGAP 04
- 12 ANTEIL: 9/562
MAMM BETA GmbH Gesellschaft m.b.H. (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
a 5270/2021 IM RANG 4050/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
b 5389/2025 Wohnungseigentum an TGAP 05
c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 14 ANTEIL: 3/562
MAMM BETA GmbH Gesellschaft m.b.H. (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
a 5270/2021 IM RANG 4050/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
b 5389/2025 Wohnungseigentum an AP 01
c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 16 ANTEIL: 3/562
Andrea Lang
GEB: 1984-04-15 ADR: Dorfstraße 32/Top1, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 IM RANG 3130/2024 Kaufvertrag 2024-06-24 Eigentumsrecht
b 5389/2025 IM RANG 3130/2024 Wohnungseigentum an AP 03
- 18 ANTEIL: 33/562
Carol Jones
GEB: 1957-08-24 ADR: Dorfstraße 32/1, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an Top 04
b 5446/2025 IM RANG 399/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-01-17
Eigentumsrecht
c 5446/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 19 ANTEIL: 33/562
Christopher Jones
GEB: 1955-06-23 ADR: Dorfstraße 32/4, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an Top 04
b 5446/2025 IM RANG 399/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-01-17
Eigentumsrecht
c 5446/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 20 ANTEIL: 3/562
Carol Jones
GEB: 1957-08-24 ADR: Dorfstraße 32/1, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an TGAP 02
b 5446/2025 IM RANG 399/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-01-17
Eigentumsrecht
c 5446/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 21 ANTEIL: 3/562
Christopher Jones
GEB: 1955-06-23 ADR: Dorfstraße 32/4, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an TGAP 02
b 5446/2025 IM RANG 399/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-01-17
Eigentumsrecht
c 5446/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

Seite 2 von 4

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/4) (v. 11.05.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

22 ANTEIL: 3/1124
Carol Jones
GEB: 1957-08-24 ADR: Dorfstraße 32/1, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an AP 02
b 5446/2025 IM RANG 399/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-01-17
Eigentumsrecht
c 5446/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 3/1124
Christopher Jones
GEB: 1955-06-23 ADR: Dorfstraße 32/4, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an AP 02
b 5446/2025 IM RANG 399/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-01-17
Eigentumsrecht
c 5446/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

24 ANTEIL: 92/562
Elisabeth Volpini de Maestri
GEB: 1966-08-23 ADR: Dorfstraße 32/3, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an Top 03
b 5447/2025 IM RANG 853/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-02-13
Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 6/562
Elisabeth Volpini de Maestri
GEB: 1966-08-23 ADR: Dorfstraße 32/3, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an TGAP 06
b 5447/2025 IM RANG 853/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-02-13
Eigentumsrecht

26 ANTEIL: 3/562
Elisabeth Volpini de Maestri
GEB: 1966-08-23 ADR: Dorfstraße 32/3, Going am Wilden Kaiser 6353
a 5389/2025 Wohnungseigentum an AP 04
b 5447/2025 IM RANG 853/2025 Kauf- und Bauträgervertrag 2025-02-13
Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3277/2018
DIENSTBARKEIT
a) des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie
b) der Errichtung, Erhaltung, Erneuerung und Nutzung von
unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art,
je auf Gst 65/2 gemäß Punkt IX. 3. Kauf- und
Dienstbarkeitsvertrag 2018-05-18 für
Gst 65/4 in EZ 186
Gst 65/3 in EZ 821
b gelöscht

3 auf Anteil B-LNR 4 7 8 10 12 14
b 4869/2022 IM RANG 5459/2021 Pfandurkunde 2021-07-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)

4 a 1778/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Top 05, TGAP 05, AP 01 für
Jürgen Pentz geb 1971-12-03

5 auf Anteil B-LNR 4 7 8 10 12 14
b 4208/2024 IM RANG 4282/2023 Pfandurkunde 2023-09-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)

9 auf Anteil B-LNR 4 7 8 10 12 14
a 2942/2025 Pfandurkunde 2021-07-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)

10 auf Anteil B-LNR 4 7 8 10 12 14

Seite 3 von 4

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/4) (v. 11.05.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

```

a 2942/2025 Pfandurkunde 2023-09-04
  PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 225.000,--
  für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)
11  auf Anteil B-LNR 4 7 8 10 12 14
a 3778/2025
  PFANDRECHT                                vollstr. EUR 303.916,67
  samt Z und Kosten lt. Beschluss vom 2025-07-21 für EOOS AG
  - (BG 811 - 25 E 3618/25x)
b 3778/2025 Simultan haftende Liegenschaften
  EZ 913 KG 82103 Going C-LNR 11
  EZ 704 KG Kitzbühel Land C-LNR 24
  EZ 1288 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 14
  EZ 1465 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 18
12  auf Anteil B-LNR 4 7 8 10 12 14
a 647/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG 821 - 2 C 135/26x)

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

Grundbuch 11.05.2026 14:16:14
```

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

DIPL.-ING. HARALD JANKOWITSCH

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULTENT FÜR VERMESSUNGSWESEN

A 6330 Kufstein, Georg-Piramoser-Straße 15, Tel. 05372/62755 Fax 05372/62497 e-mail: h.jankowitsch@ogn.at

Kat.Gem. Going
KG.Nr. 82103
Ger.Bez. Kitzbühel

Maßstab = 1:500
Vermessung:
Kufstein, am 16.04.2018

GZI. 28b/13

BEILAGE 1

RECHTSANWALTSKANZLEI DR. WENDUNG GMBH

© 2026 Prof. Dr. Sven Bienert

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Lageplan – Dienstbarkeitsflächen 1968

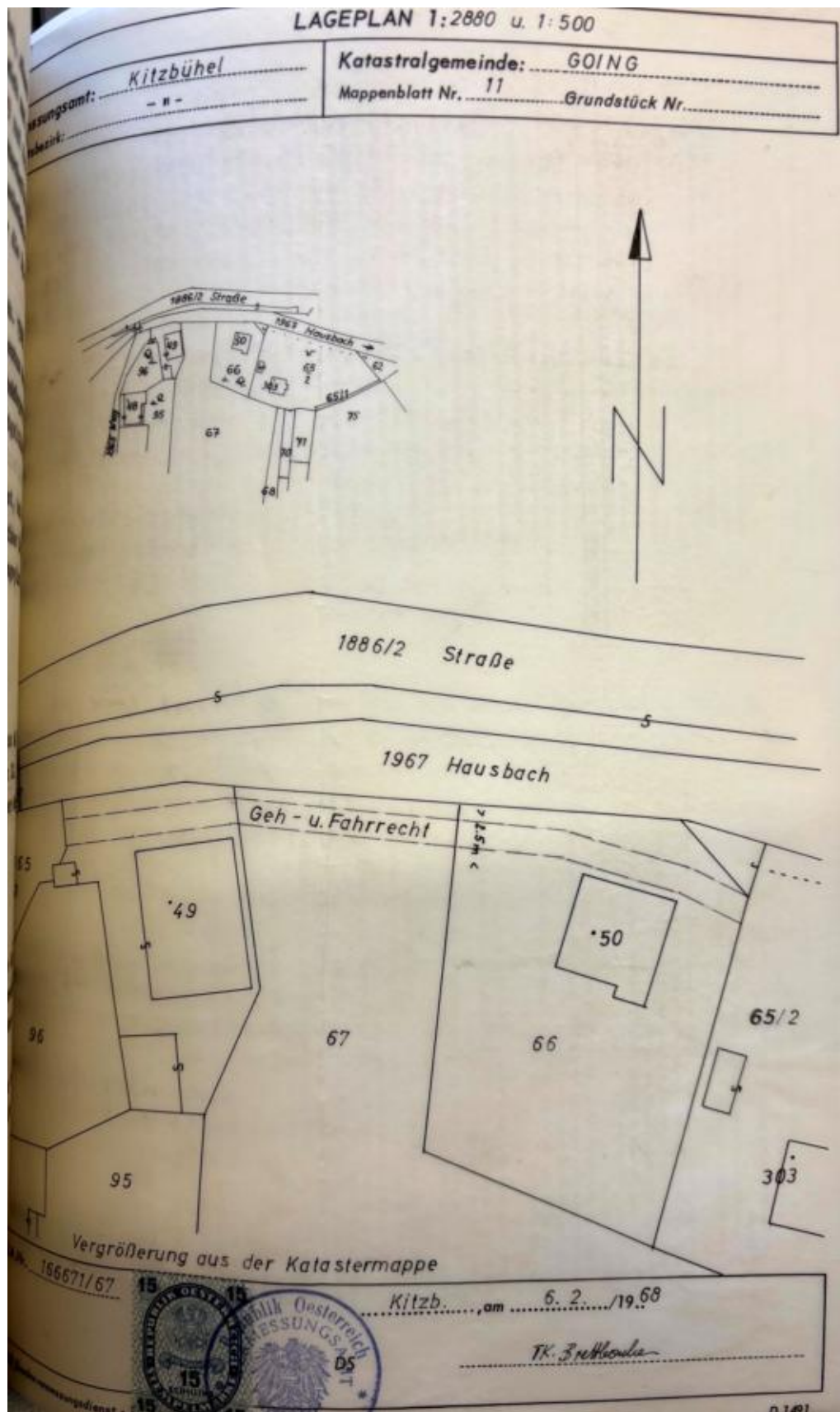


Abbildung 10: Lageplan der Dienstbarkeitsflächen (Quelle: TZ 1515/1968 v. 18.04./17.06.1968)

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
Dorfstraße 32 – A-6353 Going
Juni 2026

71

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung

Einzelabfrage Going am Wilden Kaiser

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Going am Wilden Kaiser (70404) - W

Widmungsdatum: Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Going am Wilden Kaiser.

Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:

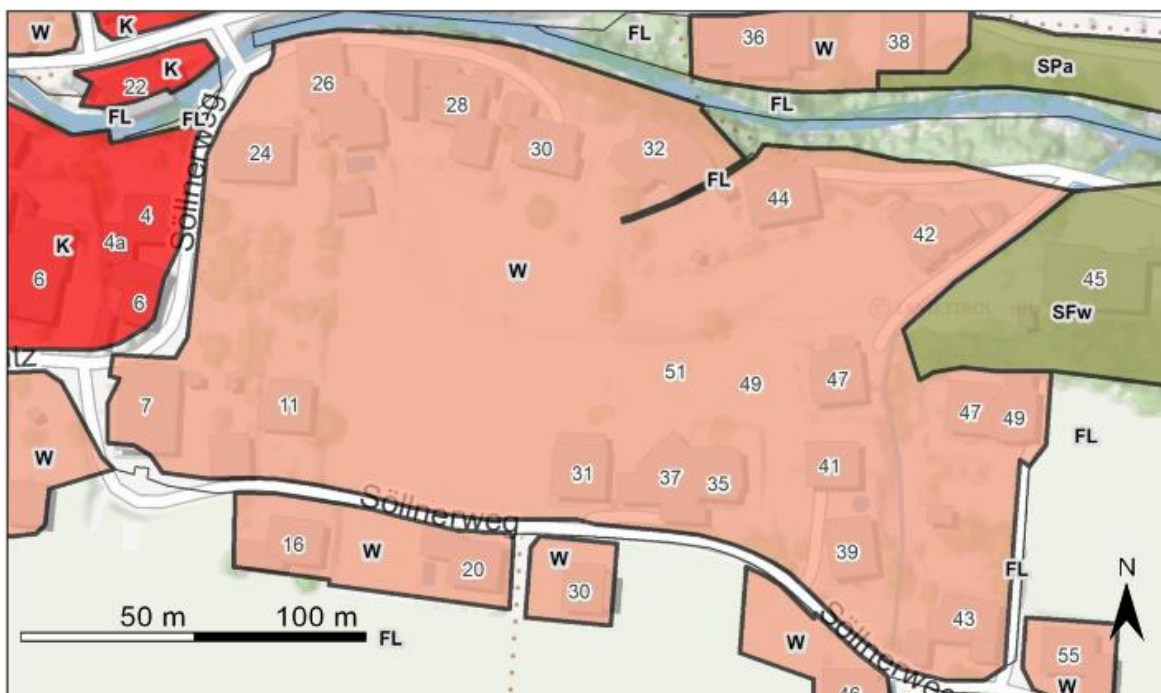


Abbildung 12: Flächenwidmungsplan (tiris online, v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
 TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
 Dorfstraße 32 – A-6353 Going
 Juni 2026

Bebauungsplan

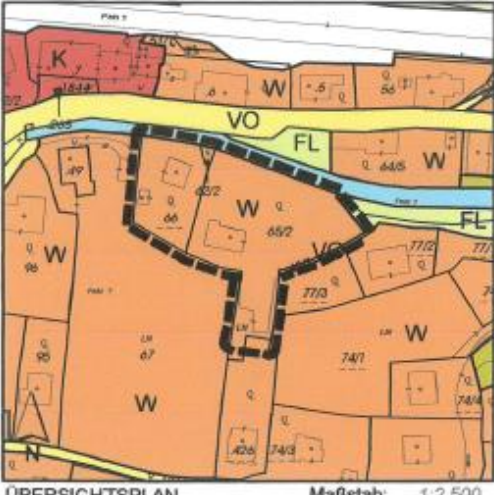
Gemeinde Going am Wilden Kaiser			SITRO NUMMER 404
Bebauungsplan Stöckl Zentrum-Ost			Fortlaufende Änderungsnummer:
Erlassung eines Bebauungsplans:			Planbezeichnung: Stöckl Zentrum-Ost
PLANUNGSBEREICH: Betroffene Grundstücke: 62/2, 65/2, 66			Planerstellungs- datum: 02.07.2013
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN gem. § 66 TROG 2011			
vom <u>03.07.13</u> bis <u>02.08.13</u> vom bis vom bis		GEMEINDE SIEGEL:  DER BÜRGERMEISTER: 	
ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM <u>02.07.13</u>		KATASTRALGEMEINDE: Going am Wilden Kaiser	
RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFERVERMERK: 		PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV DATENSTAND: 27.08.2012	
VERMERK DER LANDESREGIERUNG: RoBau... <u>2-404/00/12-2013</u> am <u>23. Sep. 2013</u> Gemäß § 122 Tiroler Gemeindeordnung 2001 - TGO aufsichtsbehördlich geprüft. Dr. Hollmann Für die Landesregierung: 			
KUNDMACHUNG gem. § 68 TROG 2011 § 113 (3) TROG 2011 iVm § 67 TROG 2006 vom <u>14.08.13</u> bis <u>04.09.13</u> DER BÜRGERMEISTER: 			
Der Planverfasser: terraCognita Terra Cognita Claudia Schönegger KG TB für Raumplanung und angewandte Geographie Schallmooser Hauptstraße 85 A, 5020 Salzburg			
GDSS-Dateiname: Going_BBPL_Stoeckl_26_06_2013.mxd			

Abbildung 13: Bebauungsplan (1/3) (Gemeinde Going, v. 02.07.2013)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

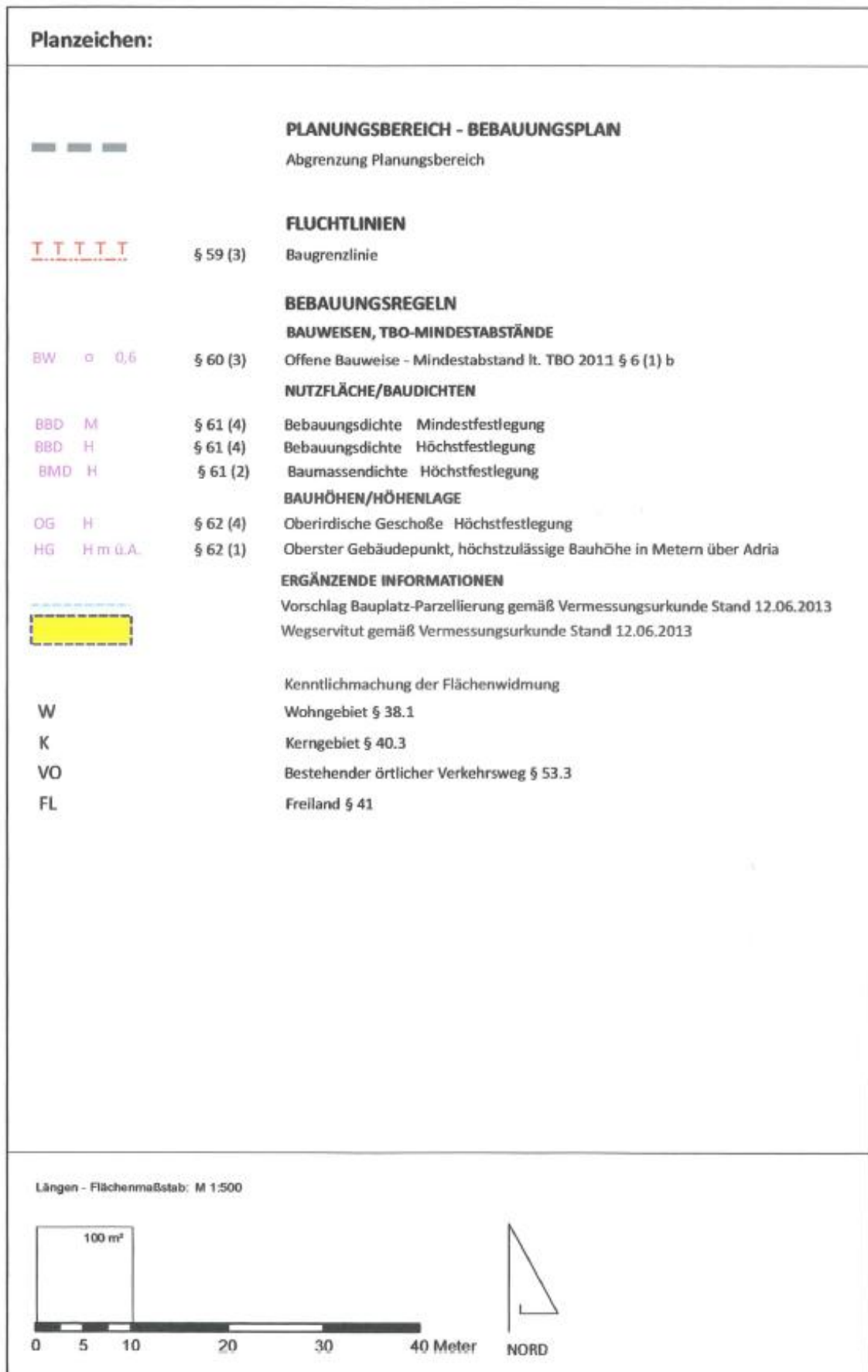


Abbildung 14: Bebauungsplan (2/3) (Gemeinde Going, v. 02.07.2013)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
 TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01
 Dorfstraße 32 – A-6353 Going
 Juni 2026

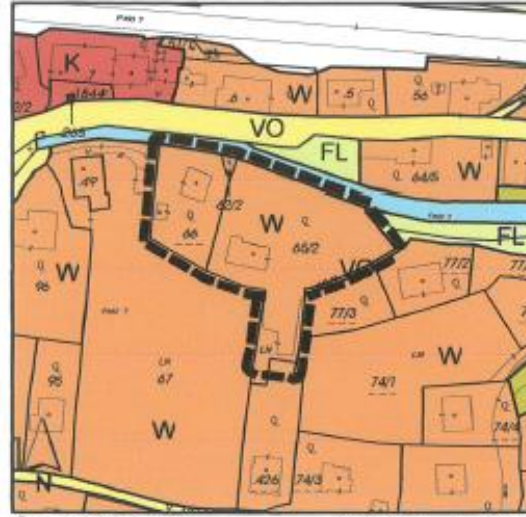
Gemeinde Going am Wilden Kaiser		 SITRO NUMMER 404
Bebauungsplan Stöckl Zentrum-Ost		Fortlaufende Änderungsnummer: Planbezeichnung: Stöckl Zentrum-Ost
Erlassung eines Bebauungsplans:		Planstellungs- datum: 02.07.2013
PLANUNGSBEREICH: Betroffene Grundstücke: 62/2, 65/2, 66		
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN gem. § 66 TROG 2011		
vom <u>03.07.13</u> bis <u>02.08.13</u> vom bis vom bis		GEMEINDESIEGEL: 
ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM <u>02.07.13</u>		DER BÜRGERMEISTER:
RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFERVERMERK:  LA-Zu- vom <u>18. SEP. 2013</u>	KATASTRALGEMEINDE: Going am Wilden Kaiser PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV DATENSTAND: 27.08.2012	
VERMERK DER LANDESREGIERUNG: RoBau. <u>2-404/06/2-2013</u> am <u>23. Sep. 2013</u> Gemäß § 122 Tiroler Gemeindeordnung 2001 - TGO aufsichtsbehördlich geprüft. Dr. Hoffmann Für die Landesregierung:		
KUNDMACHUNG gem. § 68 TROG 2011 § 113 (3) TROG 2011 iVm § 67 TROG 2006 vom <u>14.08.13</u> bis <u>04.09.13</u>	 ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:2.500	
DER BÜRGERMEISTER:		
Der Planverfasser: terraCognita Terra Cognita Claudia Schönegger KG TB für Raumplanung und angewandte Geographie Schallmooser Hauptstraße 85 A, 5020 Salzburg		
GDSS-Dateiname: Going_BBPL_Stoeckl_26_06_2013.mxd		

Abbildung 15: Bebauungsplan (3/3) (Gemeinde Going, v. 02.07.2013)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Umgebungslärmkarte

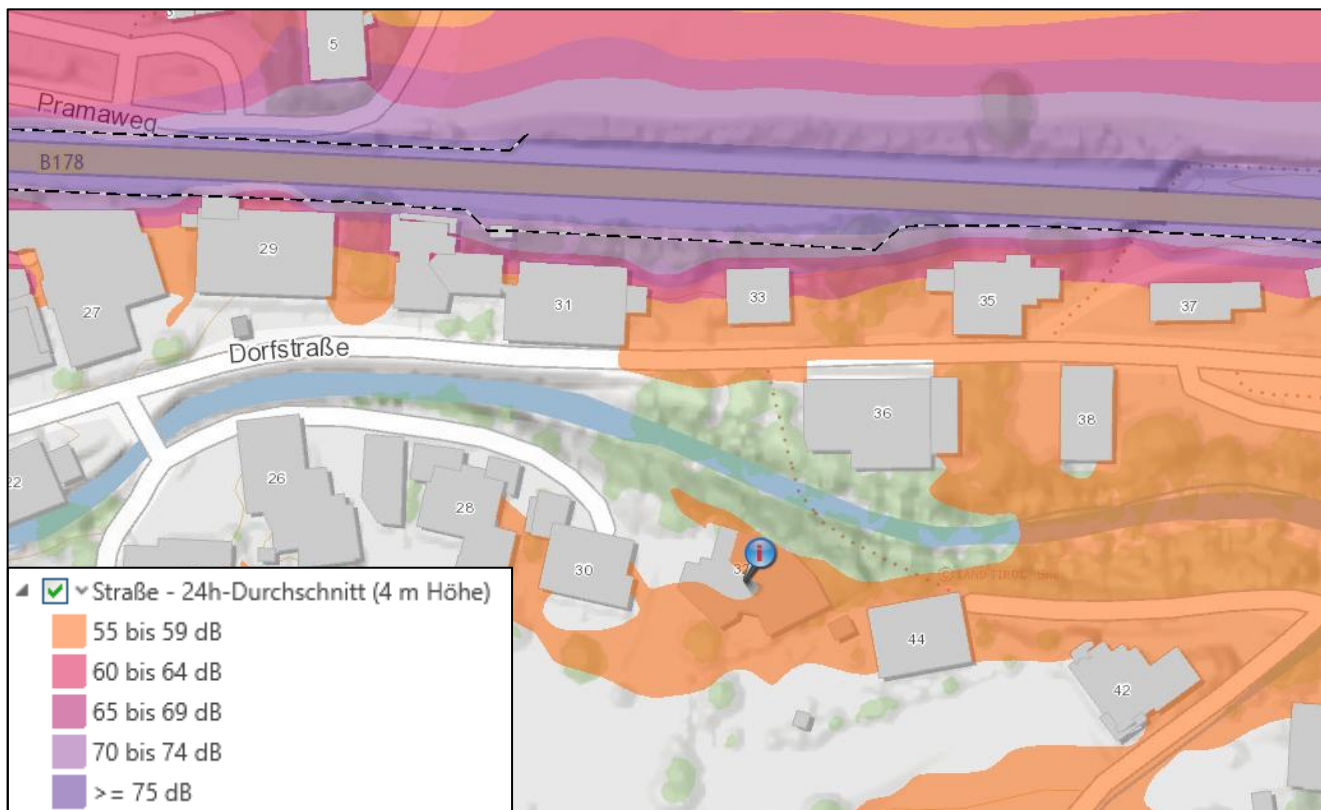


Abbildung 16: Umgebungslärmkarte (tiris, v. 23.04.2026)

Gefahrenzonendarstellung

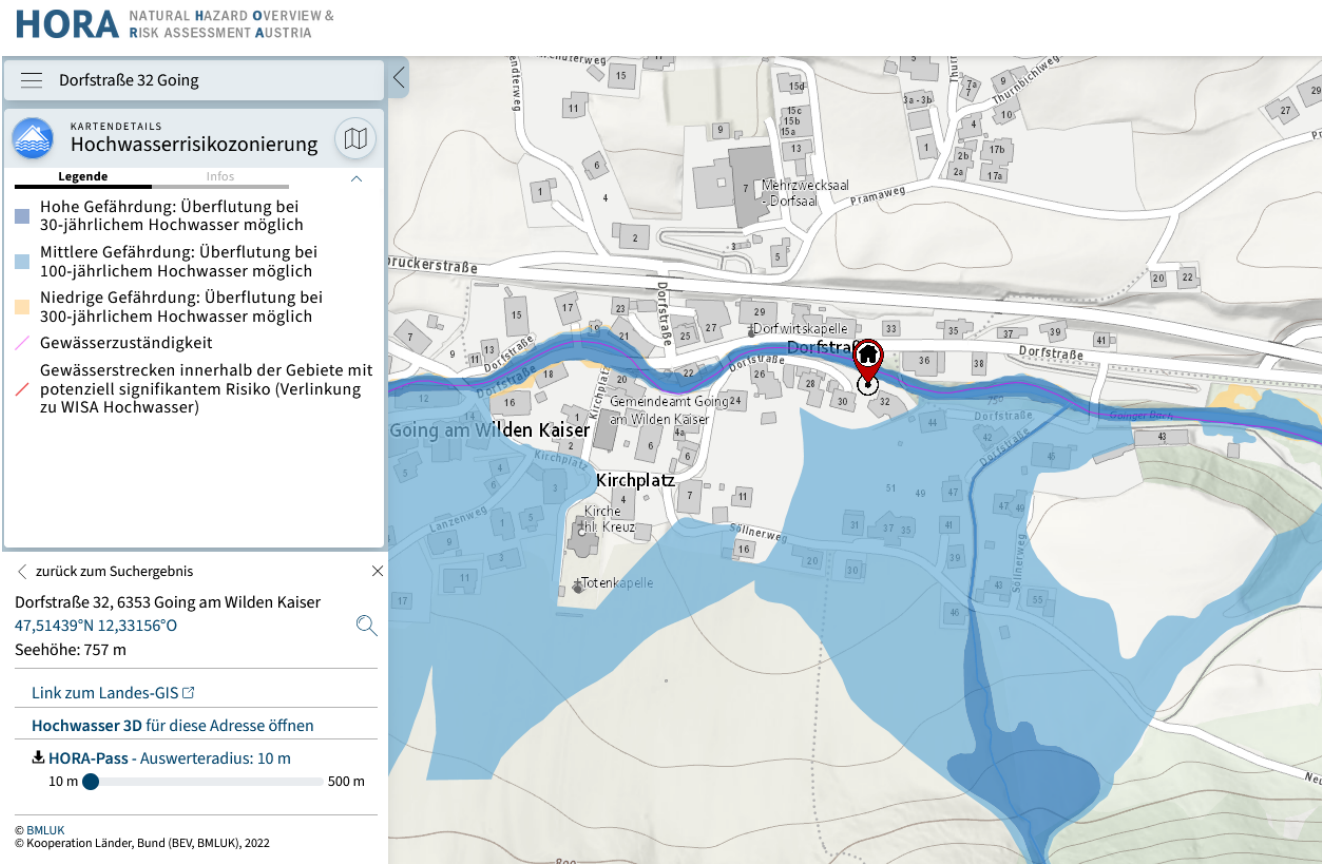


Abbildung 17: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

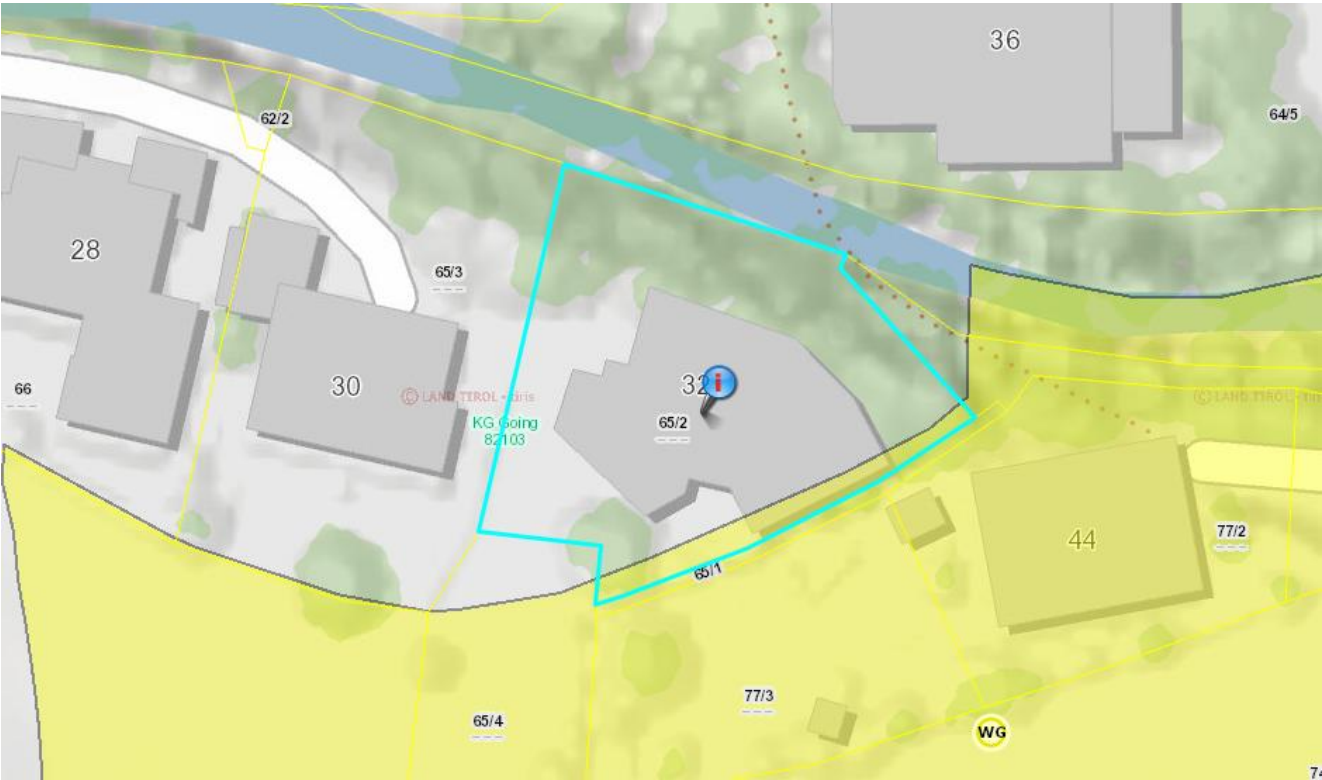


Abbildung 18: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris, v. 23.04.2026)

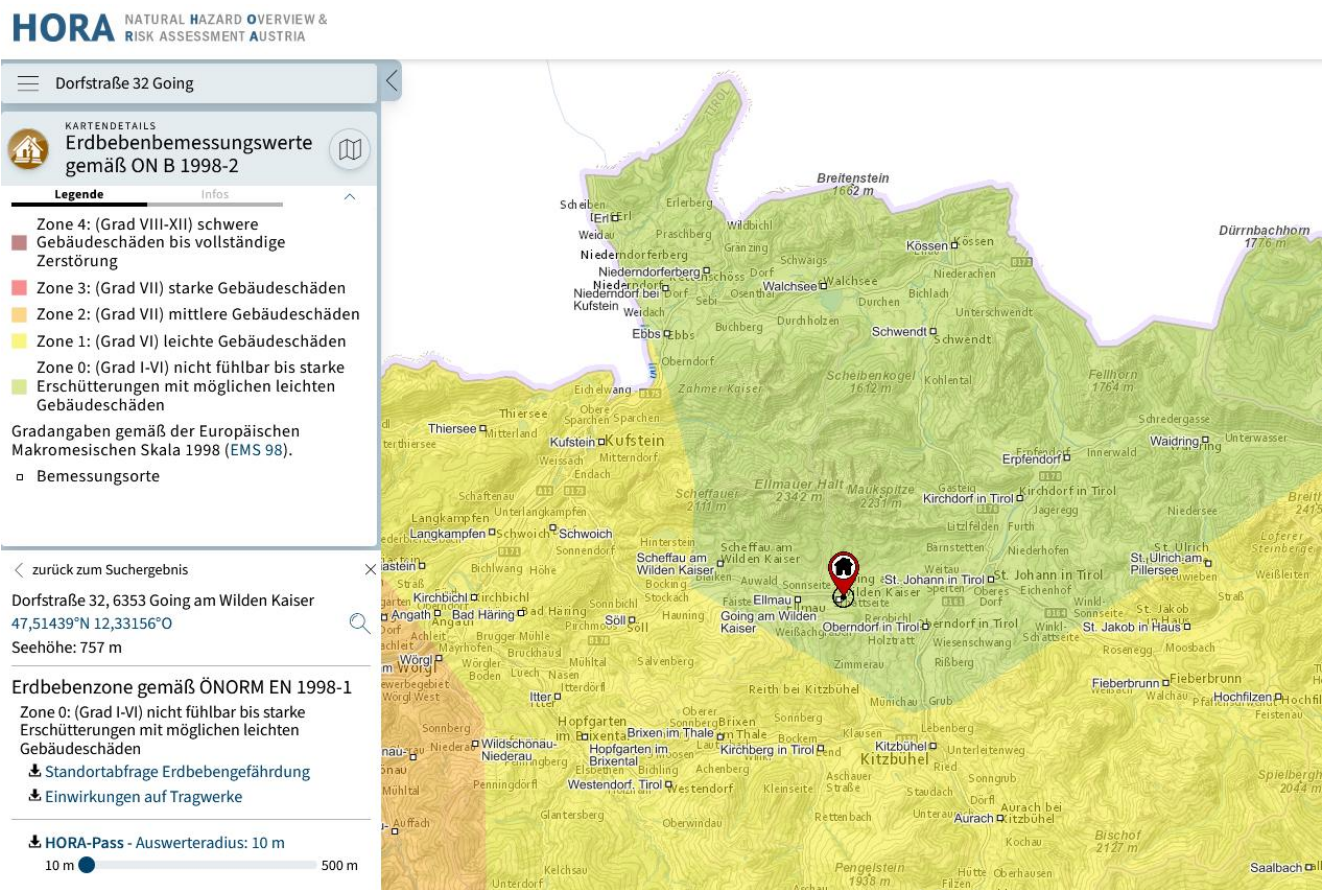


Abbildung 19: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

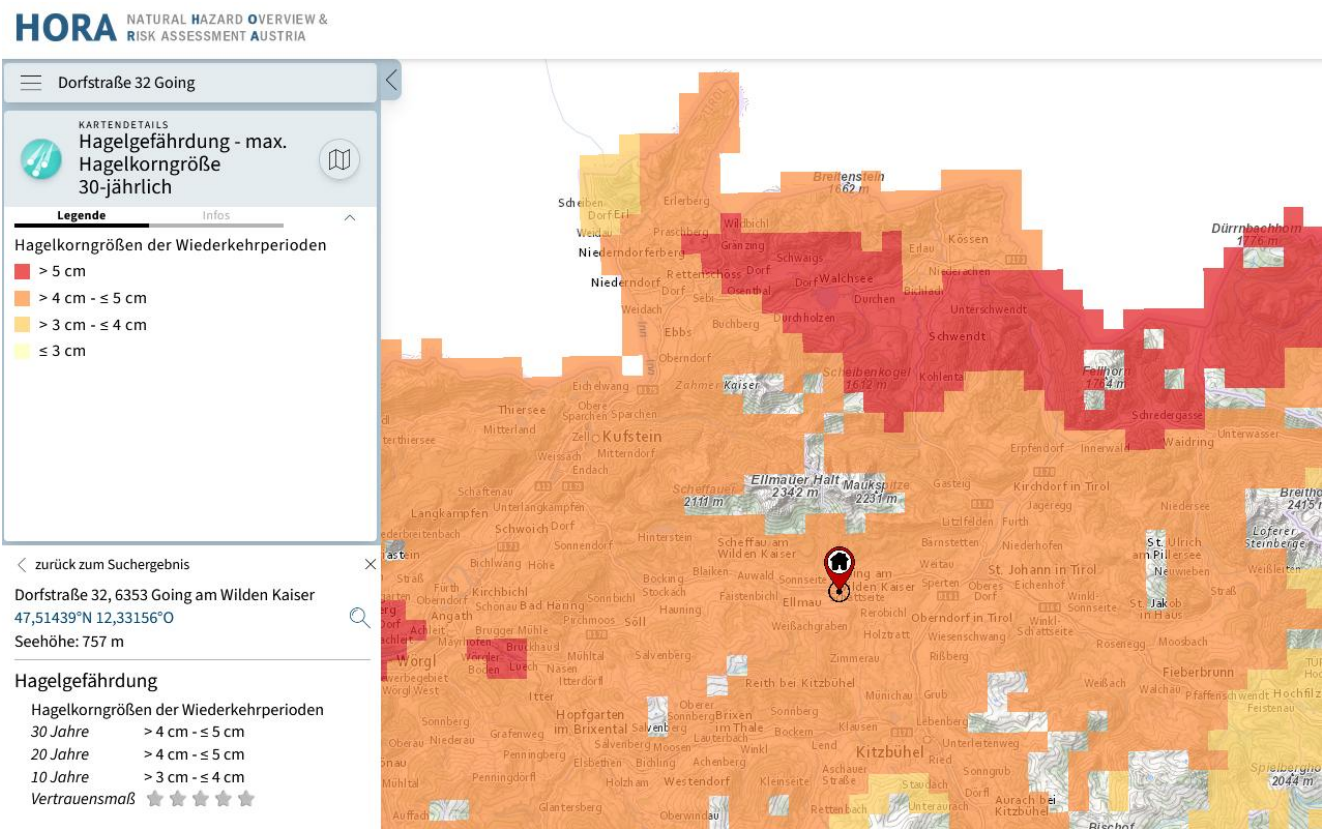


Abbildung 20: Hagelrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

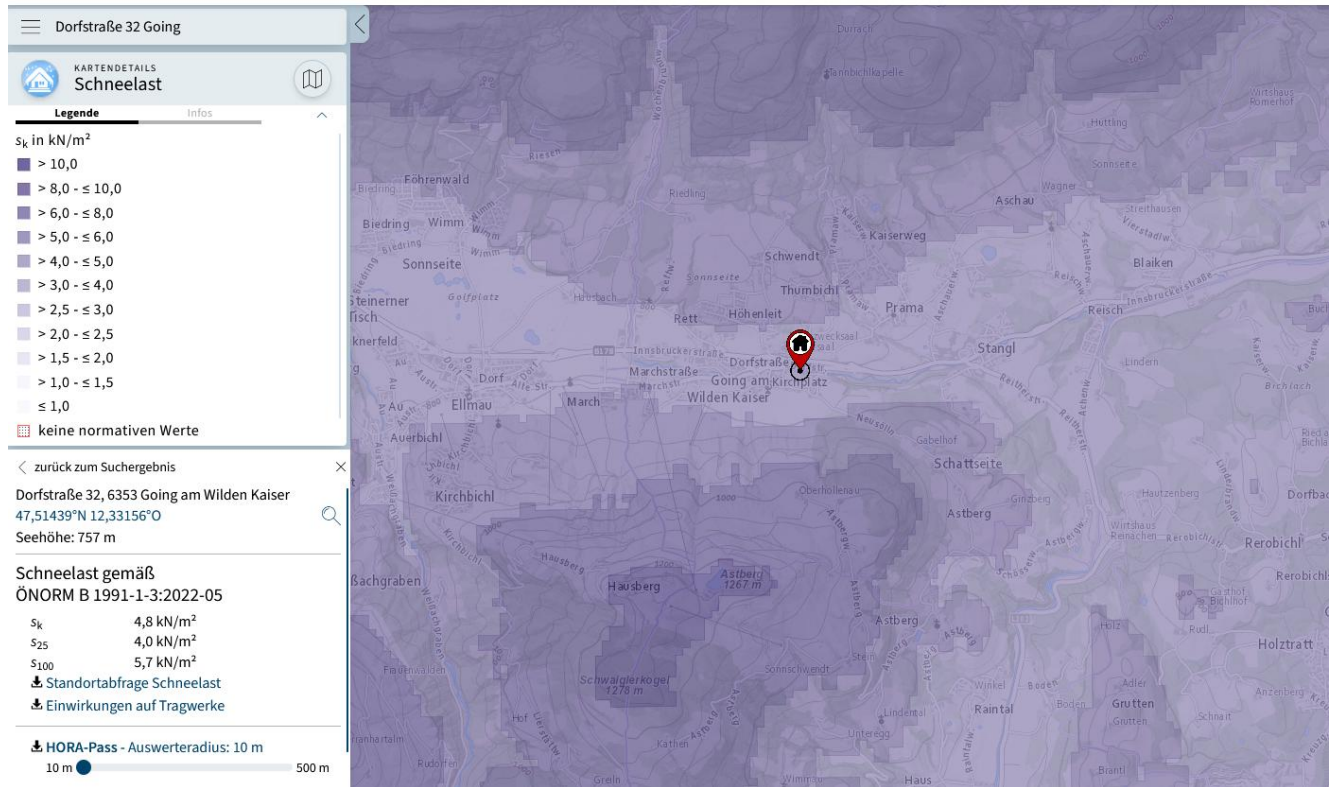


Abbildung 21: Schneelast (eHORA, v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

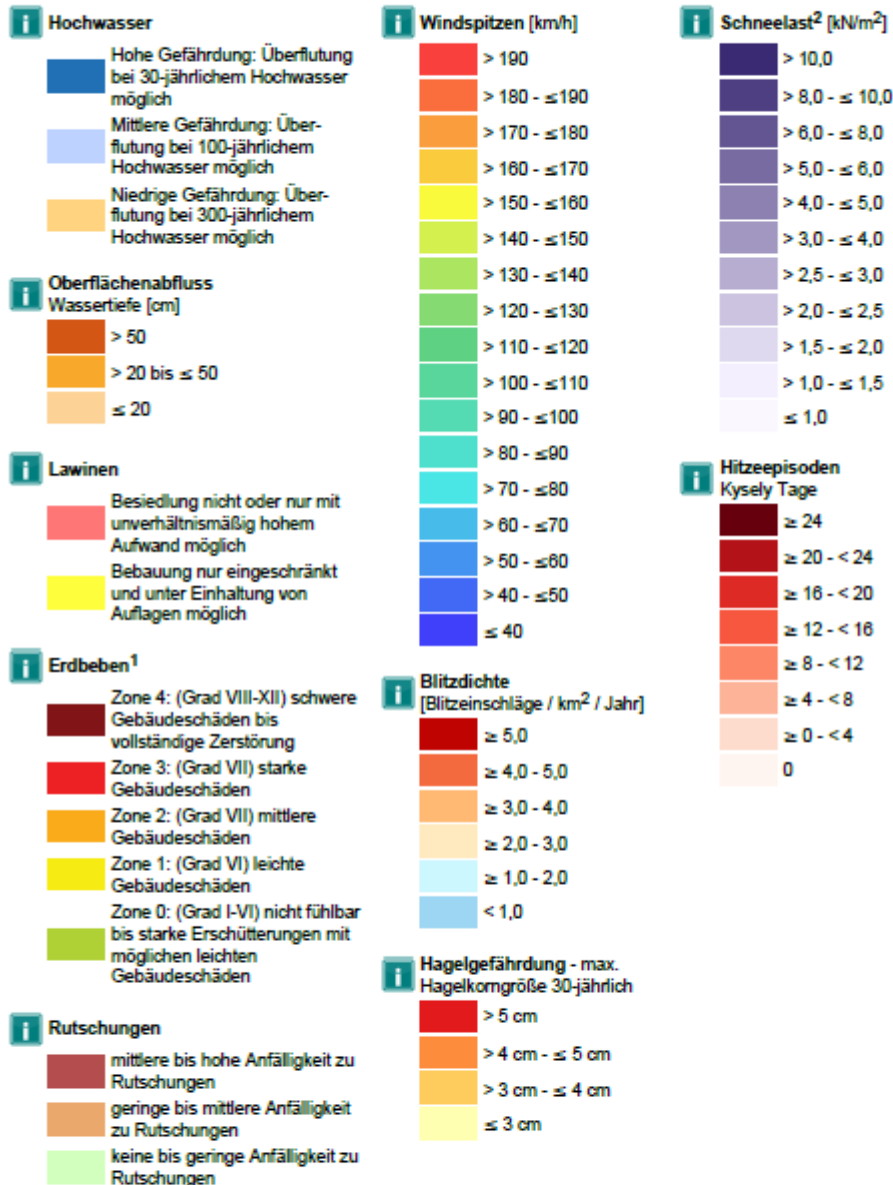
Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,51439° N; 12,33158° O; Datum: 23.04.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 23: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Altlastenkataster

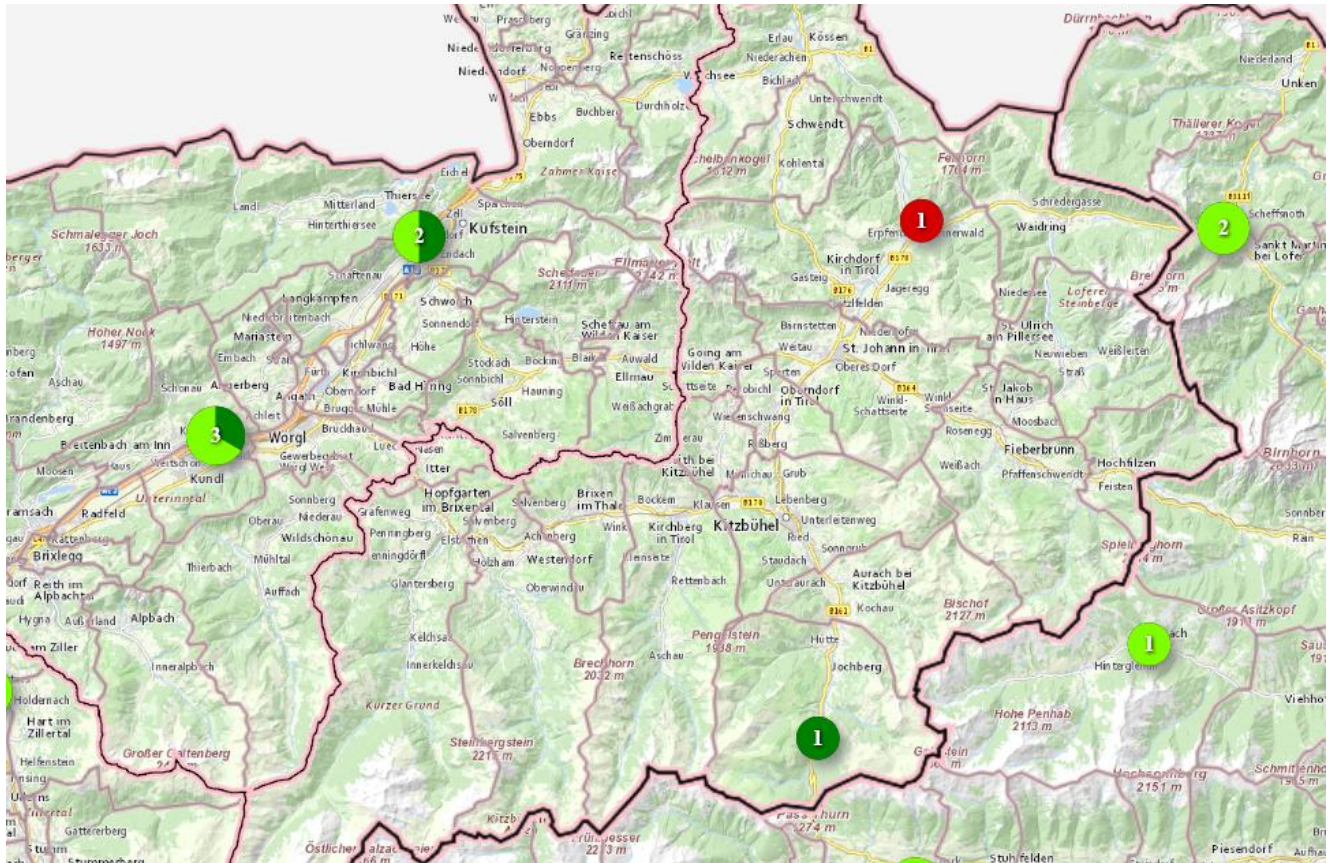


Abbildung 24: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 23.04.2026)

Leitungsauskunft

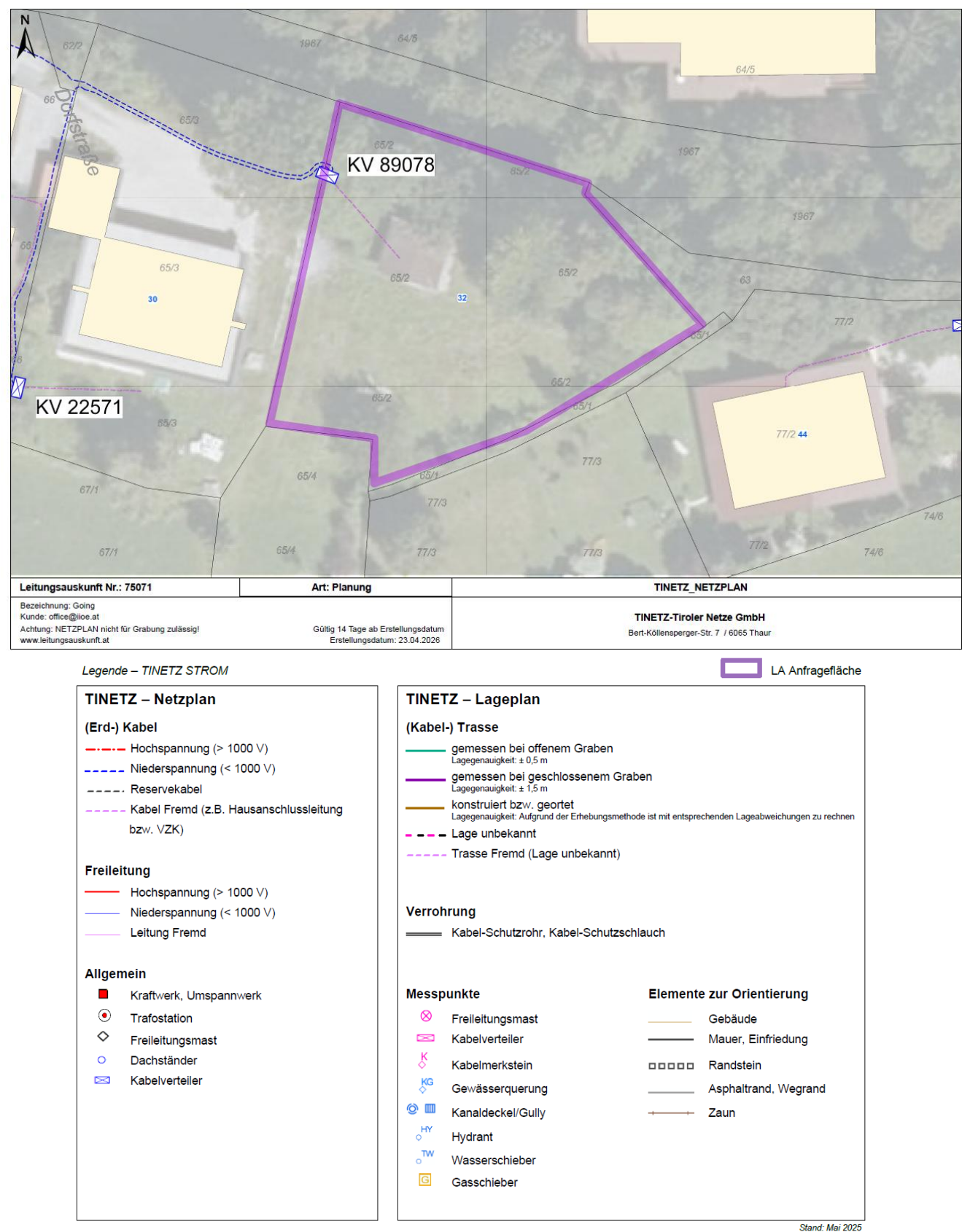


Abbildung 25: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 23.04.2026)

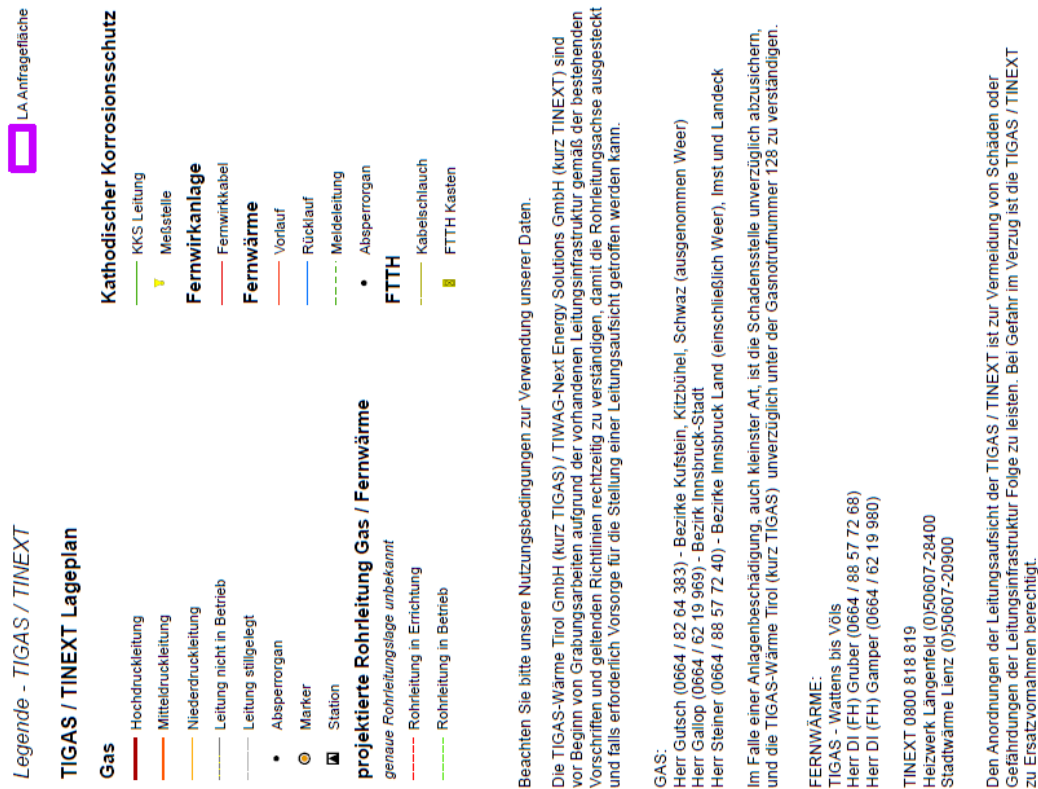
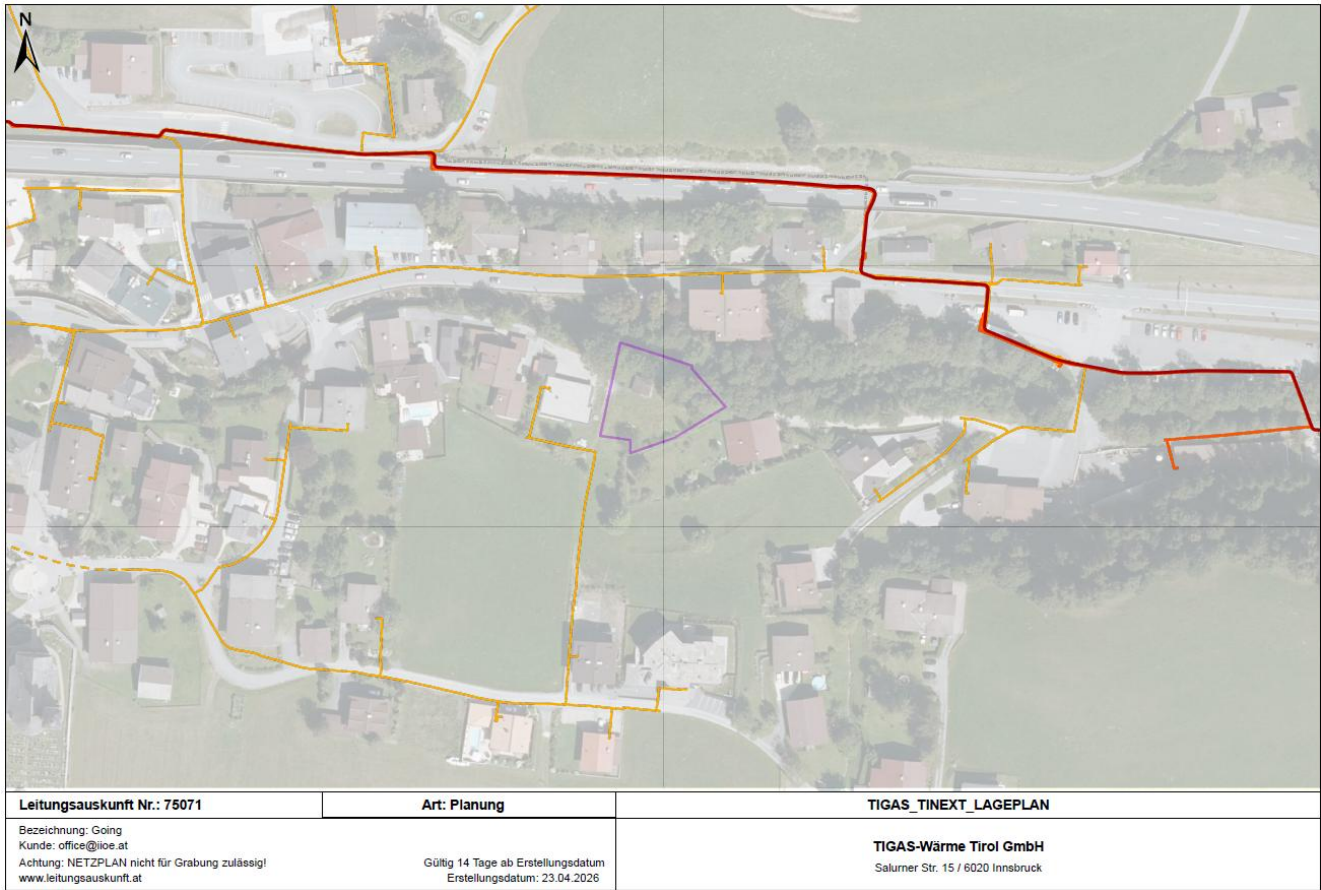


Abbildung 26: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 23.04.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Grundriss – Baurechtlich genehmigter Letztstand¹⁸

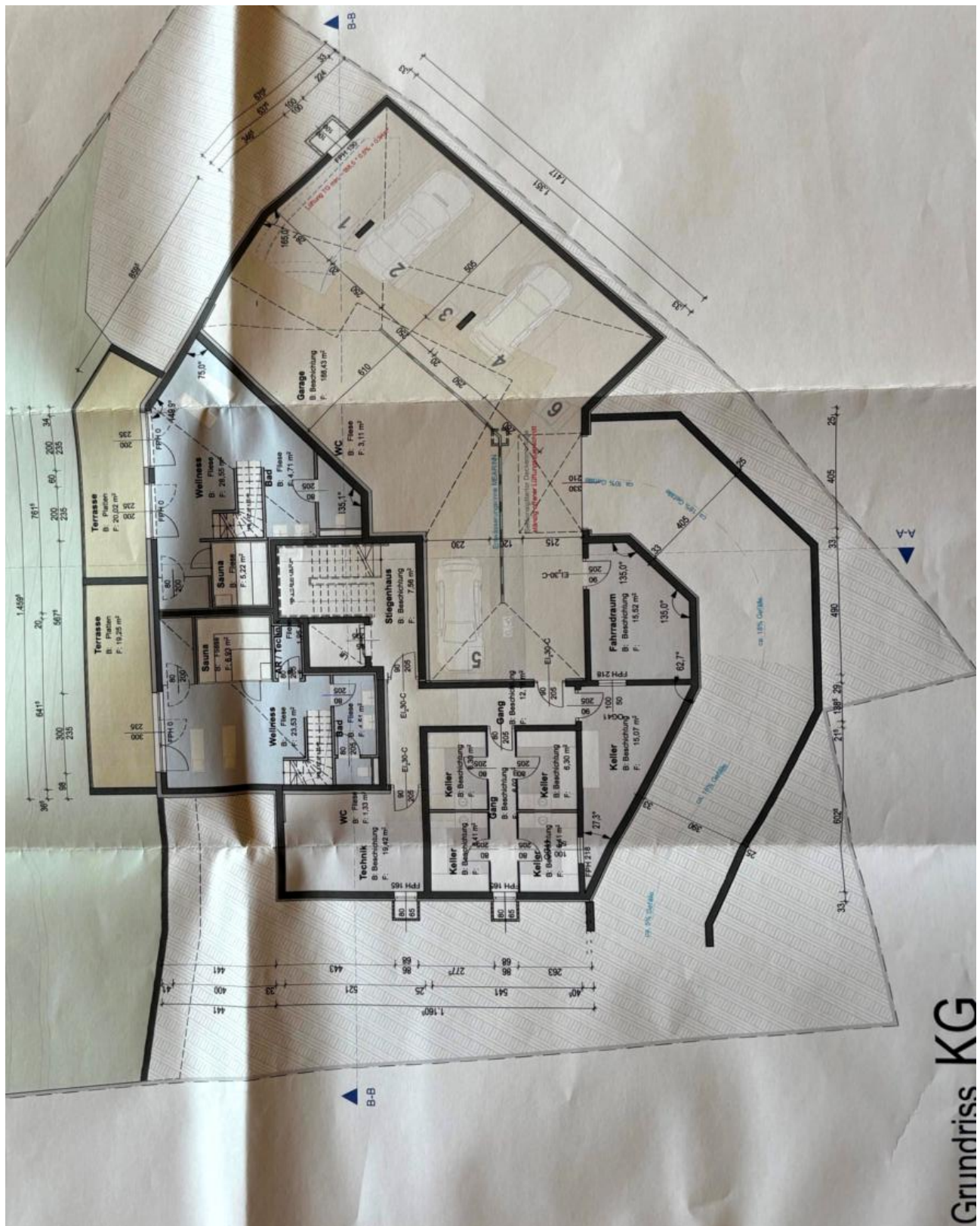


Abbildung 27: Grundriss Keller

¹⁸ Quelle: Einreichpläne v. 07.02.2024 (baurechtlich genehmigter Letztstand!)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

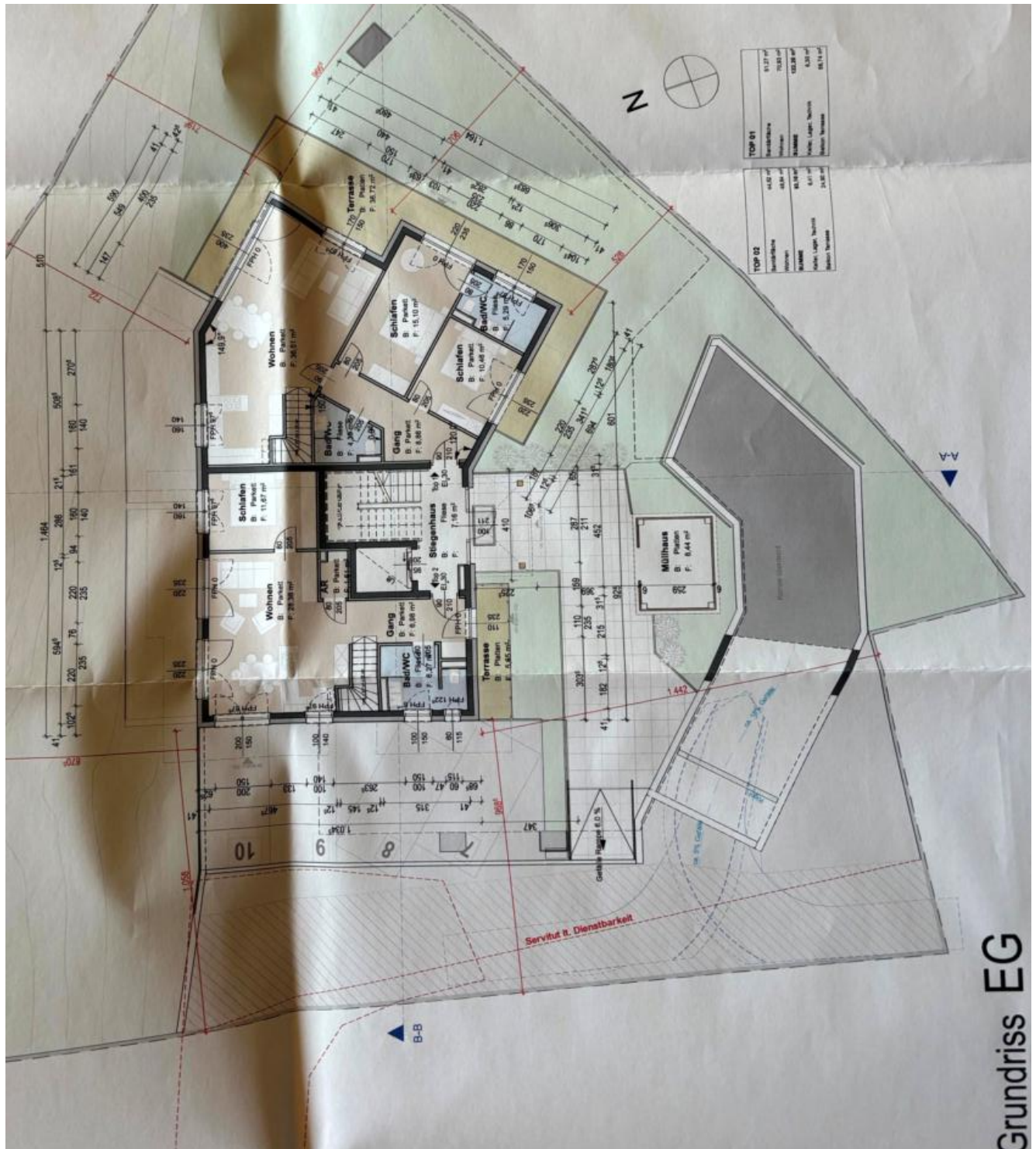


Abbildung 28: Grundriss Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 29: Grundriss Dachgeschoss

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze
 TG+P01, TG+P02, TG+P03, TG+P04

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going
 Juni 2006

Juni 2026

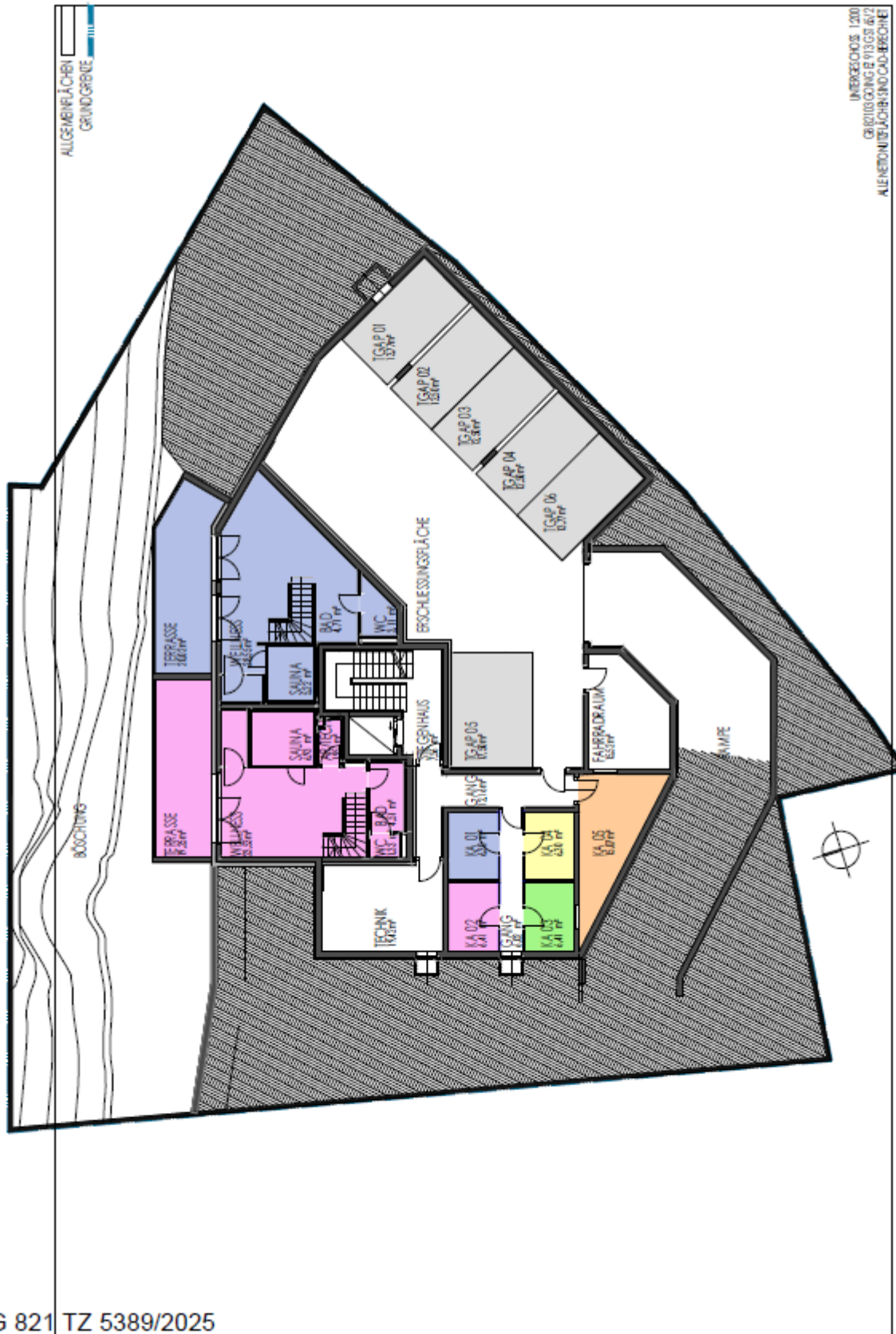


Abbildung 30: Grundriss Stellplätze & Zuordnung Tiefgarage (Quelle: Nutzwertgutachten; TZ 5389/2025)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 31: Zufahrtstraße



Abbildung 32: Zufahrtstraße



Abbildung 33: Zufahrtstraße



Abbildung 34: Zufahrtstraße



Abbildung 35: Außenansicht



Abbildung 36: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 37: Außenansicht



Abbildung 38: Außenansicht



Abbildung 39: Außenansicht



Abbildung 40: Außenansicht



Abbildung 41: Außenansicht



Abbildung 42: Außenansicht

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 43: Außenansicht



Abbildung 44: Außenansicht

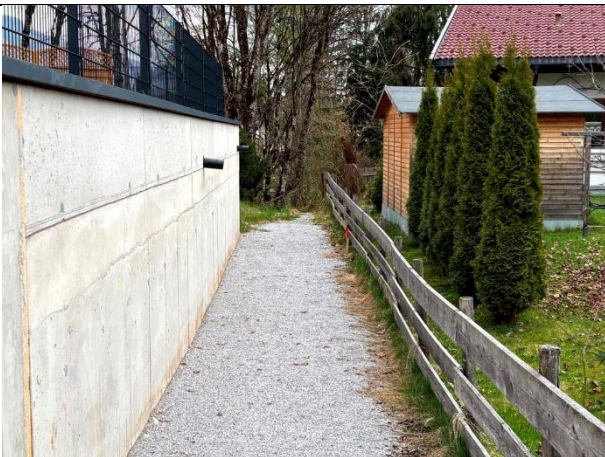


Abbildung 45: Außenansicht



Abbildung 46: Zugangsbereich & Müllraum

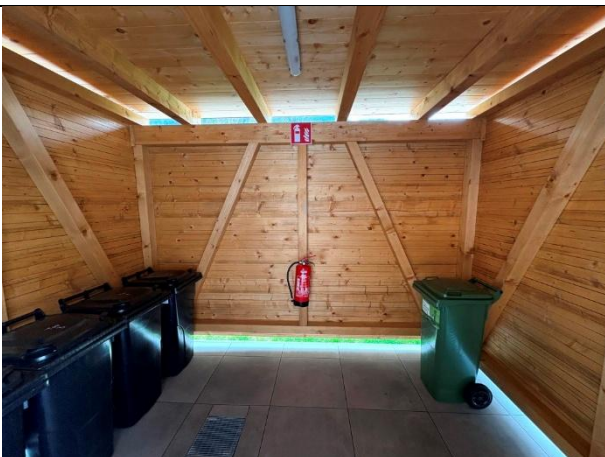


Abbildung 47: Müllraum



Abbildung 48: Müllraum

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 49: Zugangsbereich



Abbildung 50: Zugangsbereich



Abbildung 51: Zugangsbereich

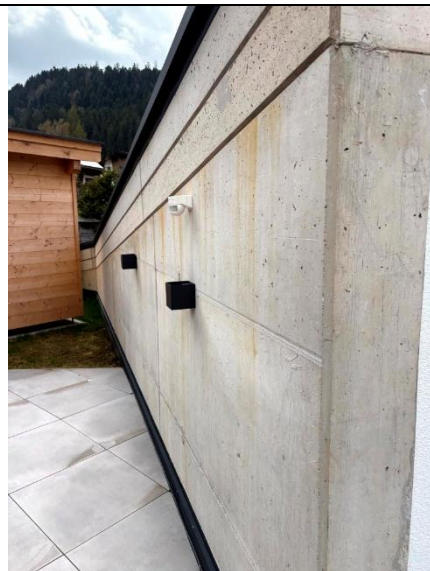


Abbildung 52: Zugangsbereich



Abbildung 53: Stiegenhaus

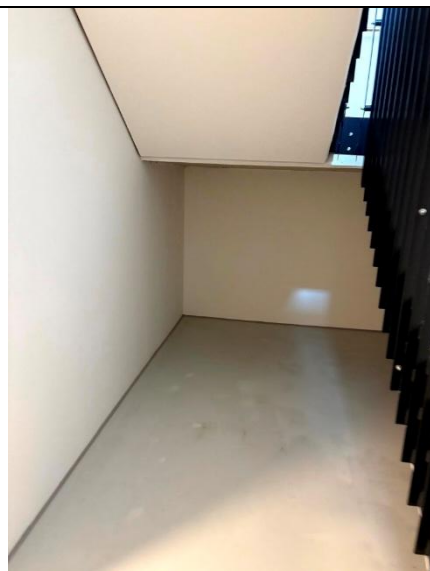


Abbildung 54: Stiegenhaus

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 55: Aufzug

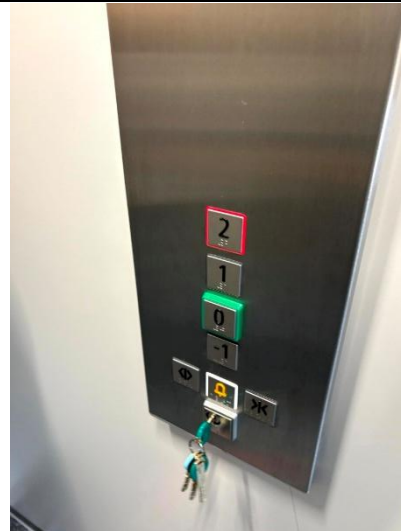


Abbildung 56: Aufzug



Abbildung 57: Kellerflächen



Abbildung 58: Kellerflächen



Abbildung 59: Kellerflächen

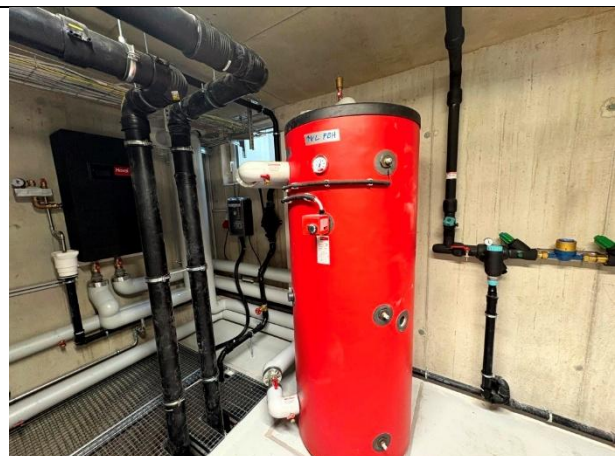


Abbildung 60: Haustechnik

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 61: Haustechnik



Abbildung 62: Haustechnik



Abbildung 63: Haustechnik



Abbildung 64: Haustechnik

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 65: Wohnung Top 5



Abbildung 66: Wohnung Top 5



Abbildung 67: Wohnung Top 5



Abbildung 68: Wohnung Top 5



Abbildung 69: Wohnung Top 5



Abbildung 70: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 71: Wohnung Top 5



Abbildung 72: Wohnung Top 5



Abbildung 73: Wohnung Top 5



Abbildung 74: Wohnung Top 5



Abbildung 75: Wohnung Top 5



Abbildung 76: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 77: Wohnung Top 5



Abbildung 78: Wohnung Top 5



Abbildung 79:



Abbildung 80:



Abbildung 81: Wohnung Top 5



Abbildung 82: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 83: Wohnung Top 5



Abbildung 84: Wohnung Top 5



Abbildung 85: Wohnung Top 5



Abbildung 86: Wohnung Top 5



Abbildung 87: Wohnung Top 5



Abbildung 88: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 89: Wohnung Top 5



Abbildung 90: Wohnung Top 5



Abbildung 91: Wohnung Top 5



Abbildung 92: Wohnung Top 5



Abbildung 93: Wohnung Top 5



Abbildung 94: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 95: Wohnung Top 5



Abbildung 96: Wohnung Top 5



Abbildung 97: Wohnung Top 5



Abbildung 98: Wohnung Top 5



Abbildung 99: Wohnung Top 5



Abbildung 100: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 101: Wohnung Top 5



Abbildung 102: Wohnung Top 5



Abbildung 103: Wohnung Top 5

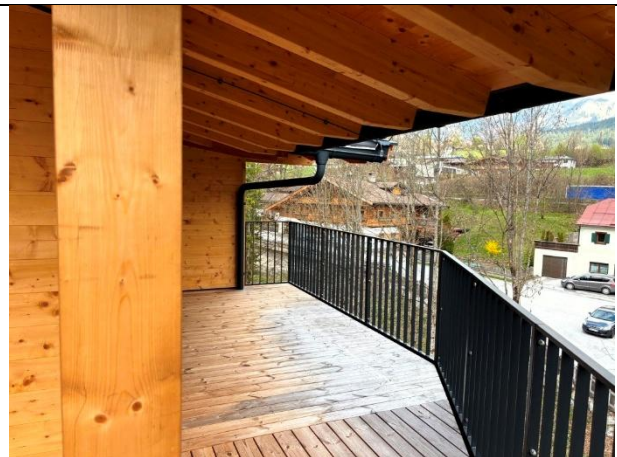


Abbildung 104: Wohnung Top 5

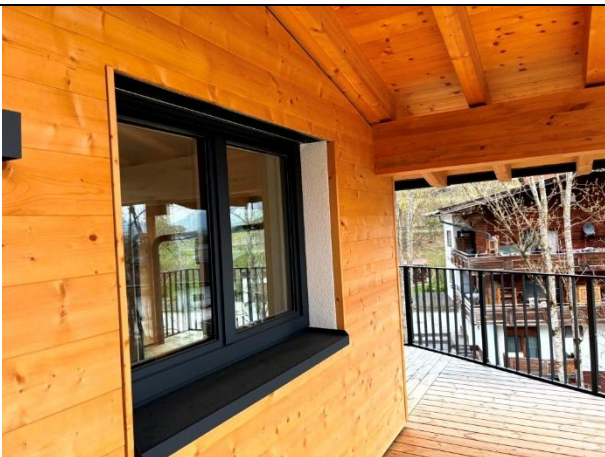


Abbildung 105: Wohnung Top 5

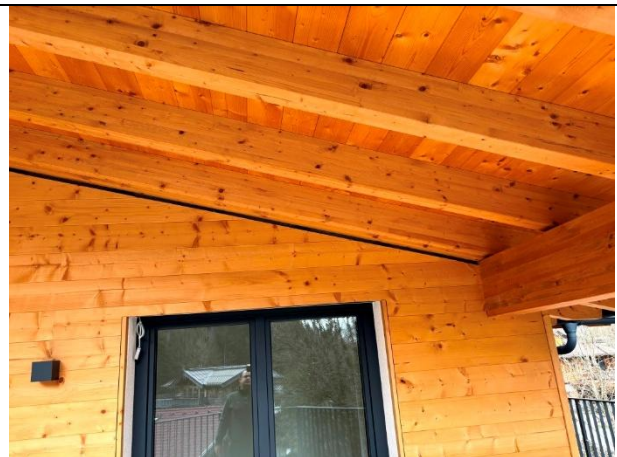


Abbildung 106: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 107: Wohnung Top 5



Abbildung 108: Wohnung Top 5



Abbildung 109: Wohnung Top 5

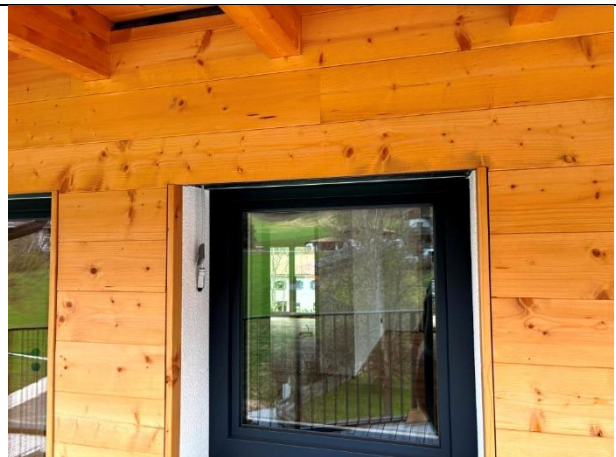


Abbildung 110: Wohnung Top 5

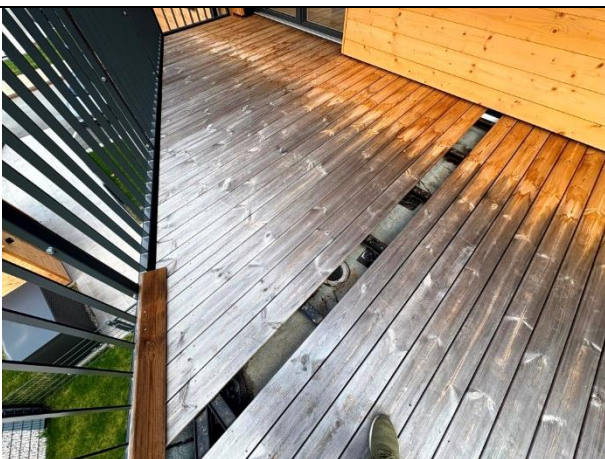


Abbildung 111: Wohnung Top 5



Abbildung 112: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 113: Wohnung Top 5 / Ausblick



Abbildung 114: Wohnung Top 5 / Ausblick



Abbildung 115: Wohnung Top 5



Abbildung 116: Wohnung Top 5



Abbildung 117: Wohnung Top 5



Abbildung 118: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 119: Wohnung Top 5



Abbildung 120: Wohnung Top 5



Abbildung 121: Wohnung Top 5



Abbildung 122: Wohnung Top 5



Abbildung 123: Wohnung Top 5



Abbildung 124: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 125: Wohnung Top 5



Abbildung 126: Wohnung Top 5



Abbildung 127: Wohnung Top 5



Abbildung 128: Wohnung Top 5



Abbildung 129: Wohnung Top 5

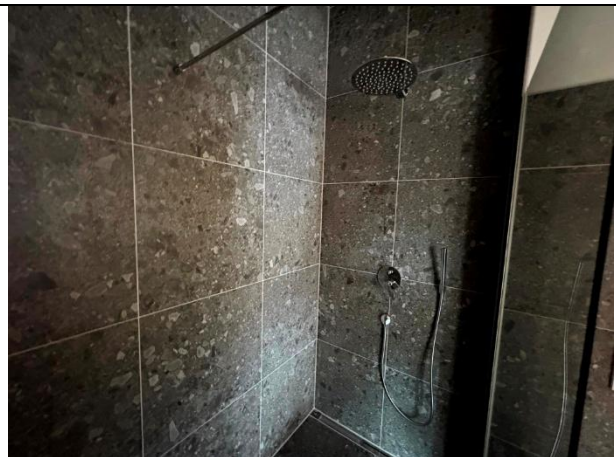


Abbildung 130: Wohnung Top 5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 131: Wohnung Top 5



Abbildung 132: Wohnung Top 5

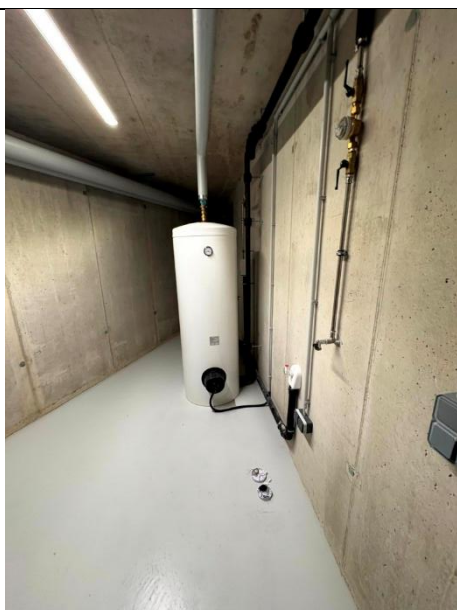


Abbildung 133: Kellerraum Top5 inkl. Boiler



Abbildung 134: Kellerraum Top5

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

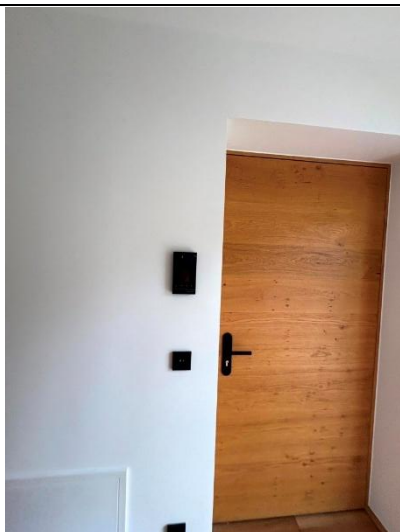


Abbildung 135: Wohnung Top 2



Abbildung 136: Wohnung Top 2



Abbildung 137: Wohnung Top 2



Abbildung 138: Wohnung Top 2



Abbildung 139: Wohnung Top 2



Abbildung 140: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 141: Wohnung Top 2



Abbildung 142: Wohnung Top 2



Abbildung 143: Wohnung Top 2



Abbildung 144: Wohnung Top 2

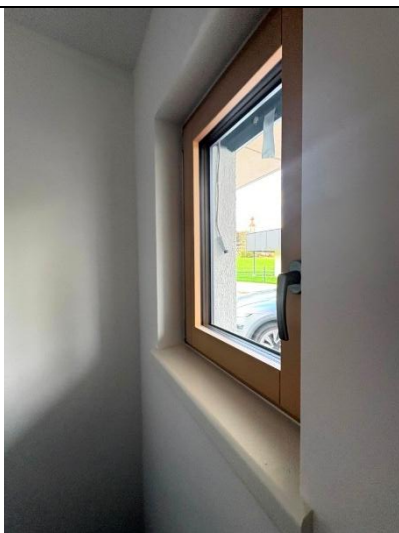


Abbildung 145: Wohnung Top 2

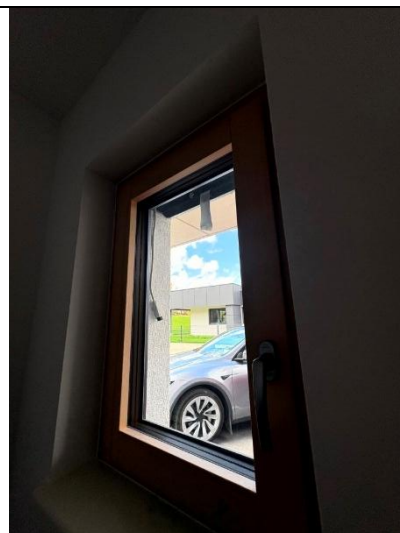


Abbildung 146: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 147: Wohnung Top 2



Abbildung 148: Wohnung Top 2

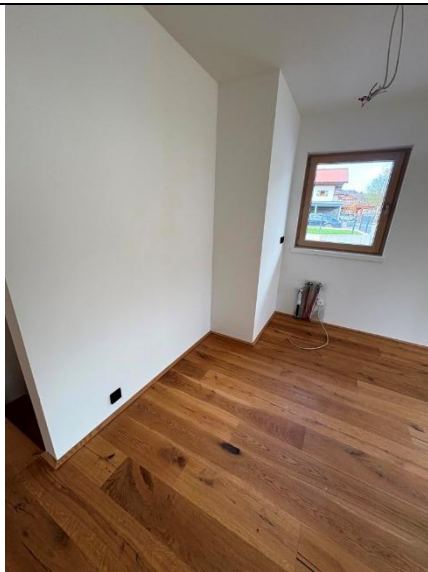


Abbildung 149: Wohnung Top 2



Abbildung 150: Wohnung Top 2



Abbildung 151: Wohnung Top 2



Abbildung 152: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 153: Wohnung Top 2



Abbildung 154: Wohnung Top 2



Abbildung 155: Wohnung Top 2



Abbildung 156: Wohnung Top 2



Abbildung 157: Wohnung Top 2



Abbildung 158: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 159: Wohnung Top 2



Abbildung 160: Wohnung Top 2



Abbildung 161: Wohnung Top 2



Abbildung 162: Wohnung Top 2



Abbildung 163: Wohnung Top 2



Abbildung 164: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 165: Wohnung Top 2



Abbildung 166: Wohnung Top 2

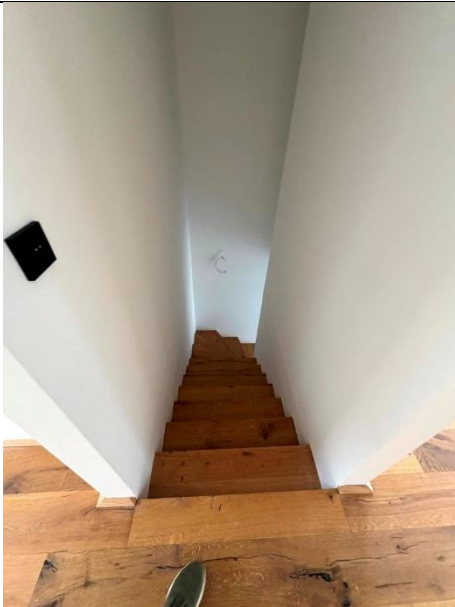


Abbildung 167: Wohnung Top 2



Abbildung 168: Wohnung Top 2



Abbildung 169: Wohnung Top 2



Abbildung 170: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 171: Wohnung Top 2



Abbildung 172: Wohnung Top 2



Abbildung 173: Wohnung Top 2



Abbildung 174: Wohnung Top 2



Abbildung 175: Wohnung Top 2



Abbildung 176: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 177: Wohnung Top 2



Abbildung 178: Wohnung Top 2



Abbildung 179: Wohnung Top 2



Abbildung 180: Wohnung Top 2



Abbildung 181: Wohnung Top 2



Abbildung 182: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 183: Wohnung Top 2



Abbildung 184: Wohnung Top 2



Abbildung 185: Wohnung Top 2



Abbildung 186: Wohnung Top 2



Abbildung 187: Wohnung Top 2

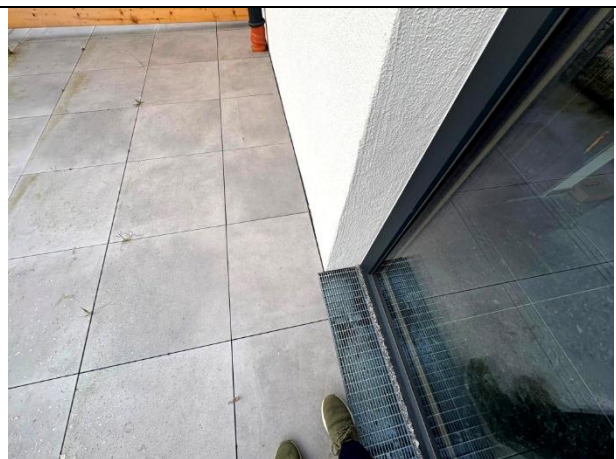


Abbildung 188: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 189: Wohnung Top 2



Abbildung 190: Wohnung Top 2



Abbildung 191: Wohnung Top 2

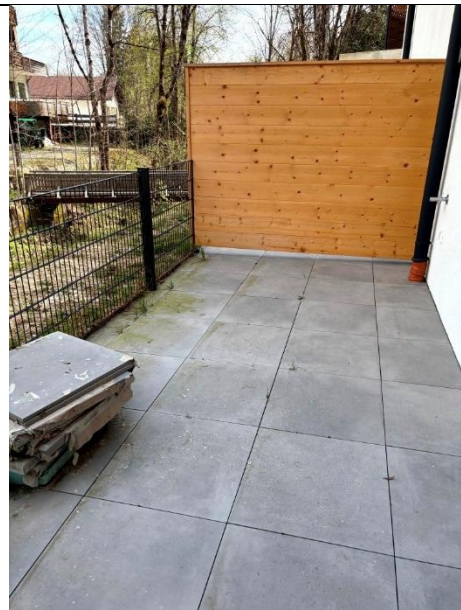


Abbildung 192: Wohnung Top 2



Abbildung 193: Ausblick Top 2 Untergeschoss



Abbildung 194: Ausblick Top 2 Untergeschoss

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 195: Wohnung Top 2



Abbildung 196: Wohnung Top 2



Abbildung 197: Wohnung Top 2



Abbildung 198: Wohnung Top 2



Abbildung 199: Wohnung Top 2

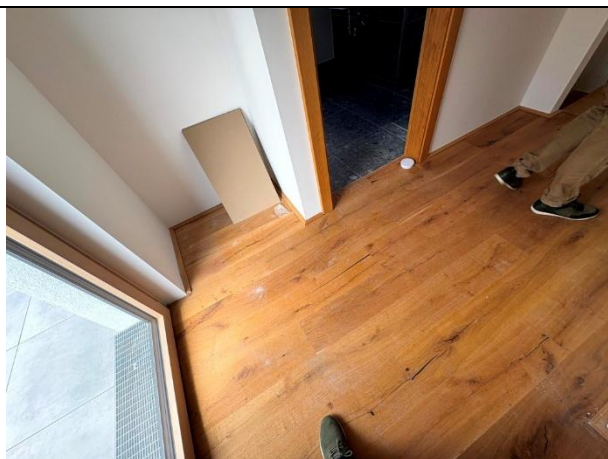


Abbildung 200: Wohnung Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 201: Wohnung Top 2



Abbildung 202: Wohnung Top 2

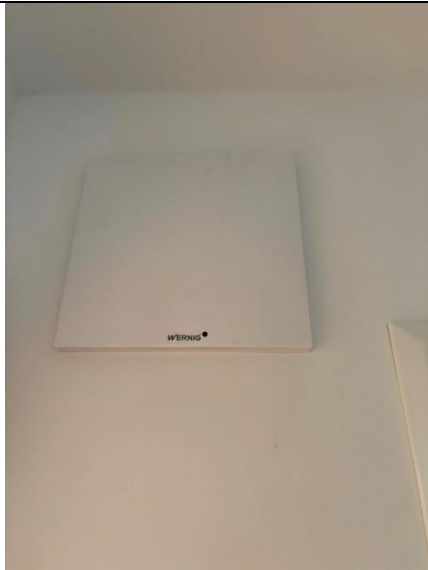


Abbildung 203: Wohnung Top 2



Abbildung 204: Wohnung Top 2



Abbildung 205: Kellerabteil Top 2



Abbildung 206: Kellerabteil Top 2

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 207: Tiefgarageneinfahrt



Abbildung 208: TG Einfahrt & Dienstbarkeitsstraße



Abbildung 209: Tiefgarageneinfahrt

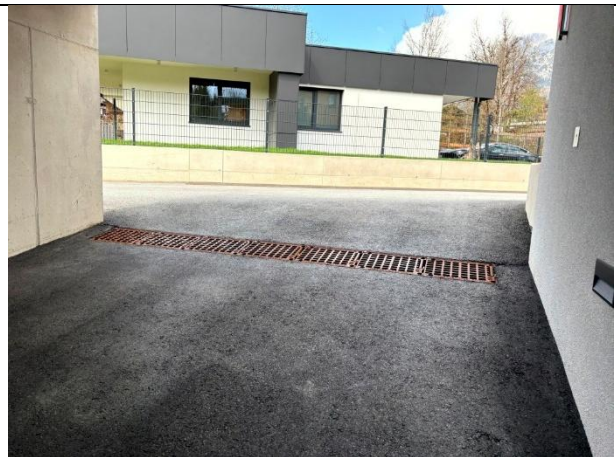


Abbildung 210: Tiefgarageneinfahrt



Abbildung 211: Tiefgarage



Abbildung 212: Tiefgarage

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 213: Tiefgarage – TGAP01



Abbildung 214: Tiefgarage – TGAP03

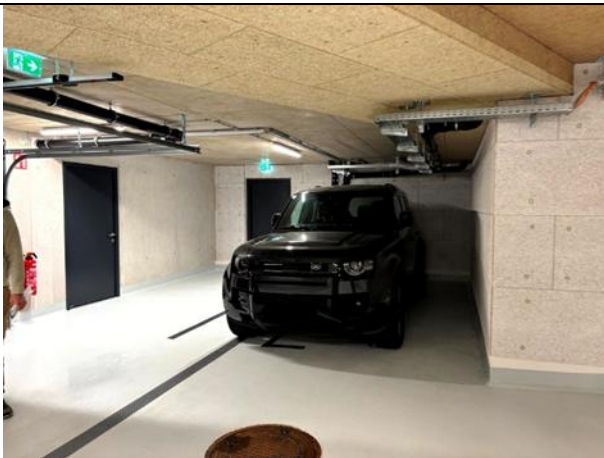


Abbildung 215: Tiefgarage – TGAP05



Abbildung 216: Außenstellplätze



Abbildung 217: Außenstellplätze



Abbildung 218: Außenstellplätze - AP01 (rechts)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 219: Gegensprechanlage

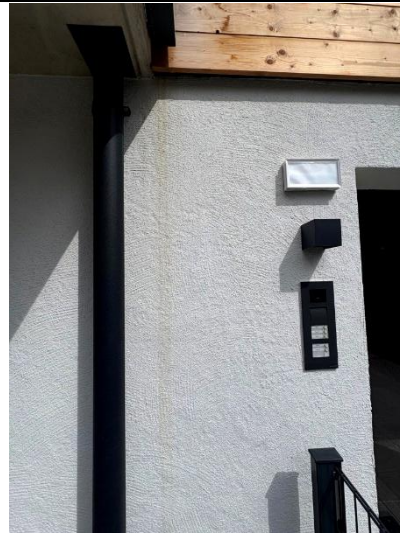


Abbildung 220: Wandverfärbung



Abbildung 221: Wandverfärbung



Abbildung 222: Wandverfärbung



Abbildung 223: Wandverfärbung



Abbildung 224: Wandverfärbung

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026



Abbildung 225: Wandverfärbung



Abbildung 226: Wandverfärbung



Abbildung 227: Bsp. Gefälle Richtung Bachlauf

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Flächenzusammenstellung

<u>Zusammenstellung der Flächen</u>					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Bruttogrund- fläche in m²**
<u>Wohnung Top 02</u>					
Wellness	23,53	23,53			125,10
Sauna	6,93	6,93			
Abstellraum/Technikraum	1,95	1,95			
Bad	4,51	4,51			
WC	1,33	1,33			
Wohnen	28,38	28,38			
Schlafen	11,67	11,67			
Abstellraum	1,61	1,61			
Gang	6,98	6,98			
Bad/WC	6,27	6,27			
Terrasse UG	19,25			19,25	
Terrasse EG	5,65			5,65	
Kellerabteil KA02	6,41		6,41		
Garten	k.A.				
Wohnung Top 02 gesamt	124,47	93,16	6,41	24,90	125,10
<u>Wohnung Top 05</u>					
Schlafen	12,54	12,54			145,30
Bad/WC	6,95	6,95			
Schlafen	20,03	20,03			
Zimmer	7,95	7,95			
Bad/WC	4,45	4,45			
Gang	13,39	13,39			
Wohnen	43,77	43,77			
Vorraum	1,60	1,60			
Balkon 1	18,47			18,47	
Balkon 2	9,82			9,82	
Balkon 3	69,67			69,67	
Kellerraum KA05	15,07		15,07		
Wohnung Top 05 gesamt	223,71	110,68	15,07	97,96	145,30
gesamt	348,18	203,84	21,48	122,86	270,40
PKW-Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare	Nutzfläche***	BGF (ca.)	
Stellplatz TGAP01	1	1	13,77	17,40	
Stellplatz TGAP03	1	1	12,50	14,00	
Stellplatz TGAP05	1	1	17,50	18,30	
Außenstellplatz AP01	1	1	12,50	-	
Summe	4	4	56,27	49,70	
* Flächen gem. Tekturplan v. 07.02.2024					
** aus den Plänen abgeleitet; exkl. anteil. BGF des jeweiligen Kellerabteils!					
*** Angaben gem. Nutzwertgutachten!					

Abbildung 228: Flächenzusammenstellung

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

<u>Zusammenstellung der Flächen</u>					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Bruttogrund- fläche in m²**
<u>Wohnung Top 02</u>					
Wellness	23,53	23,53			125,10
Sauna	6,93	6,93			
Abstellraum/Technikraum	1,95	1,95			
Bad	4,51	4,51			
WC	1,33	1,33			
Wohnen	28,38	28,38			
Schlafen	11,67	11,67			
Abstellraum	1,61	1,61			
Gang	6,98	6,98			
Bad/WC	6,27	6,27			
Terrasse UG	19,25			19,25	
Terrasse EG	5,65			5,65	
Kellerabteil KA02	6,41		6,41		
Garten	k.A.				
Wohnung Top 02 gesamt	124,47	93,16	6,41	24,90	125,10
<u>Wohnung Top 05</u>					
Schlafen	12,54	12,54			145,30
Bad/WC	6,95	6,95			
Schlafen	20,03	20,03			
Zimmer	7,95	7,95			
Bad/WC	4,45	4,45			
Gang	13,39	13,39			
Wohnen	43,77	43,77			
Vorraum	1,60	1,60			
Balkon 1	18,47			18,47	
Balkon 2	9,82			9,82	
Balkon 3	69,67			69,67	
Kellerraum KA05	15,07		15,07		
Wohnung Top 05 gesamt	223,71	110,68	15,07	97,96	145,30
gesamt	348,18	203,84	21,48	122,86	270,40
PKW-Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare	Nutzfläche***	BGF (ca.)	
Stellplatz TGAP01	1	1	13,77	17,40	
Stellplatz TGAP03	1	1	12,50	14,00	
Stellplatz TGAP05	1	1	17,50	18,30	
Außenstellplatz AP01	1	1	12,50	-	
Summe	4	4	56,27	49,70	
* Flächen gem. Tekturplan v. 07.02.2024					
** aus den Plänen abgeleitet; exkl. anteil. BGF des jeweiligen Kellerabteils!					
*** Angaben gem. Nutzwertgutachten!					

Abbildung 229: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung Top 2

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Wohnung Top 2	Besichtigt	am	16.04.2026	
Straße	Dorfstraße 32		durch	SV Bienert	
Ort	Going	Stichtag		16.04.2026	
ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2025		
Bauweise	Offen	letzte Sanierung	Unsaniert		
Ausstattung	Gehoben	im Jahr			
Bauzustand	Kleine Mängel	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet		
Grundriss/Fungibilität	Funktional	Denkmalschutz	nicht vorhanden		
Betriebsnotwendigkeit	Nicht betriebsnotwendig				
ERMITTLUNG DES BODENWERTES					
Weitere Lagemerkmale siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)	65/2	1.131	2.044,67	2.312.520	
Grundstücksfläche (m²)		1.131			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			2.045	2.312.520	
Wohnungsanteil	89	von 562		366.218	
Bodenwert (EURO)				366.218	
ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES					
Bezeichnung/ Nutzung (Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche m²	Derzeitige Miete* EURO/m² bzw. Stück	nachhaltige Miete EURO/m² bzw. Stück	Rohertrag p.a. EURO
Wohnung Top 2	Wohnen	93,16	0,00	25,00	27.948
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		93,16			
Rohertrag (EURO p.a.)					27.948
ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
			in % vom Rohertrag	EURO	
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten			0,00%	0	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA				
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten			0,00%	0	
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 14,00 (in EURO p.a.)		4,67%	1.304	
Mietausfallwagnis			3,00%	838	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)			7,67%	2.143	

Abbildung 230: Ertragswertberechnung Top 2 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

REINERTRAG (EURO p.a)				25.805
VERZINSUNG DES BODENWERTES				
Basiszinssatz		2,75%		
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%		
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%		
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%		
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,05%		
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%		
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)		3,05%		11.170
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)				14.636
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR				
Gesamtnutzungsdauer		80		
Stichtag (Jahr)		2026		
Baujahr (ggf. fiktiv)		2025		
fiktives Alter		1		
rechnerische RND		79		
Gutachtliche Veränderung RND				
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		79		29,73
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)				435.157
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN				
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO	
Reparaturen Wohnung (vgl. GA)	kleine Ausbesserungsarbeiten	-500,00	-500	
Fertigstellung Raffstore	fehlende Raffstore	-11.500,00	-11.500	
Zu- bzw. Abschlag (EURO)				-12.000
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)				423.157
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)				423.157
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.				
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)				789.375
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)				789.375

Abbildung 231: Ertragswertberechnung Top 2 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Sachwertberechnung Top 2

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnung Top 2			
Adresse	Dorfstraße 32			
Grundstücksfläche m²	1.131	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus			
Baujahr	2025	Stichtag	2026	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Wohnung Top 2	125,10	74%	93,16	
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%			
Summe BGF	137,61			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF			
Wohnung Top 2	2.500			344.025
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				344.025
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		20,0%		68.805
Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Terrassen & Kellerabteil		4,0%		13.761
Außenanlagen (%)		7,5%		25.802
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				452.393
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		1		
Restnutzungsdauer in Jahre		79		
Veränderung der RND in Jahren		0		
wirtschaftliche RND in Jahren		79		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-1%		-5.655
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				446.738
Reparaturen Wohnung (vgl. GA)		-500	EURO	
Fertigstellung Raffstore		-11.500	EURO	
Abschläge		-2,69%	ca.	-12.000
keine		0		
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				434.738
Bodenwert (anteilig)				366.218
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				366.218
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				800.956
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				800.956

Abbildung 232: Sachwertberechnung Top 2

Ertragswertberechnung Top 5

Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung

Wohnung Top 5

Besichtigt

am

16.04.2026

Straße

Dorfstraße 32

durch

SV Bienert

Ort

Going

Stichtag

16.04.2026

ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG

Lage

Gut

Baujahr

2025

Bauweise

Offen

letzte Sanierung

Unsaniert

Ausstattung

Gehoben

im Jahr

Bauzustand

Kleine Mängel

Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Grundriss/Fungibilität

Funktional

Denkmalschutz

nicht vorhanden

Betriebsnotwendigkeit

Nicht betriebsnotwer

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Weitere Lage merkmale

siehe Gutachten

Grundstücks beschaffenheit

siehe Gutachten

Grundstücksflächen

Bezeichnung	Flurstücks-Nr.	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert
(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)		m²	Vergleichsobjekt EURO/m²	
Wohngebiet (unbelastet)	65/2	1.131	2.044,67	2.312.520

Grundstücksfläche (m²)

1.131

Anpassung Bodenrichtwert

Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung	Bodenwert	Bodenwert
	Umrechnungskoeffizient	angep. EURO/m²	EURO
Liegenschaft		2.045	2.312.520
Wohnungsanteil	140 von 562		576.073

Bodenwert (EURO)

576.073

ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES

Bezeichnung/ Nutzung	Branche des Mieters	Vermietbare Fläche	Derzeitige Miete*	nachhaltige Miete	Rohertrag p.a.
(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)		m²	EURO/m² bzw. Stück	EURO/m² bzw. Stück	EURO
Wohnung Top 5	Wohnen	110,68	0,00	29,00	38.517

Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)

110,68

Rohertrag (EURO p.a.)

38.517

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

	in % vom Rohertrag	EURO
Betriebskosten		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten	0,00%	0
Verwaltungskosten		
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten	0,00%	0
Instandhaltungskosten	4,02%	1.550
Mietausfallwagnis	3,00%	1.155
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (% /EURO)	7,02%	2.705

Abbildung 233: Ertragswertberechnung Top 5 (1/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

REINERTRAG (EURO p.a)			35.812
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,10%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)		3,05%	17.570
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			18.241
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer	80		
Stichtag (Jahr)	2026		
Baujahr (ggf. fiktiv)	2025		
fiktives Alter	1		
rechnerische RND	79		
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	79		29,73
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			542.364
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Reparaturen Wohnung (vgl. GA)	kleine Ausbesserungsarbeiten	-500,00	-500
Fertigstellung Raffstore	fehlende Raffstore	-18.500,00	-18.500
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-19.000
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			523.364
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			523.364
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			1.099.437
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			1.099.437

Abbildung 234: Ertragswertberechnung Top 5 (2/2)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Wohnungen Top 02 & Top 05 sowie Stellplätze

TGAP01, TGAP03, TGAP05 & AP01

Dorfstraße 32 – A-6353 Going

Juni 2026

Sachwertberechnung Top 5

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnung Top 5			
Adresse	Dorfstraße 32			
Grundstücksfläche m²	1.131	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus			
Baujahr	2025	Stichtag	2026	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Wohnung Top 5	145,30	76%	110,68	
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%			
Summe BGF	159,83			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF			
Wohnung Top 5	2.650			423.550
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				423.550
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		20,0%		84.710
Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Balkone & Kellerraum		15,0%		63.532
Außenanlagen (%)		5,0%		21.177
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				592.969
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		1		
Restnutzungsdauer in Jahre		79		
Veränderung der RND in Jahren		0		
wirtschaftliche RND in Jahren		79		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-1%		-7.412
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				585.557
Reparaturen Wohnung (vgl. GA)		-500	EURO	
Fertigstellung Raffstore		-18.500	EURO	
Abschläge		-3,24%	ca.	-19.000
keine		0		
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				566.557
Bodenwert (anteilig)				576.073
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				576.073
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				1.142.630
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				1.142.630

Abbildung 235: Sachwertberechnung Top 5