
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 03. Juni 2026
Az.: 1343b – **Mitterndorferweg 7**
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **WEG-Anteile Top W5** sowie der (separat parifizierten) **Abstellplätze AP2 und AP5** in A-6380 St. Johann, Mitterndorferweg 7.

Katastralgemeinde:	St. Johann in Tirol
Grundstücksnummer:	189/10
Grundbuch BG:	Kitzbühel
Grundbuchkennzahl:	82114
Einlagezahl:	1288
Wohnungseigentum:	WEG-Anteile 165/584, B-LNr. 9 (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W 5) WEG-Anteile 6/584, B-LNr. 11 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz Top AP2) WEG-Anteile 6/584, B-LNr. 13 (verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz Top AP5)
Eigentümer:	Mamm Beta GmbH
zum Wertermittlungstichtag:	16.04.2026.

Verkehrswert der <u>Wohnung</u> <u>Top W 5</u> (ohne Zubehör):	<u>1.017.000, -- Euro</u> (in Worten: eine Million siebzehntausend Euro)
Verkehrswert des TG- Stellplatzes <u>Top AP2</u>:	<u>25.000, -- Euro</u> (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)
Verkehrswert des TG- Stellplatzes <u>Top AP5</u>:	<u>25.000, -- Euro</u> (in Worten: fünfundzwanzigtausend 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 eine bewertungsgegenständliche Wohnung entfallen zwei Stellplätze. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürfte die (vergleichsweise große) Wohnung ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Tendenziell ist sogar eher davon auszugehen, dass beide Stellplätze für die Wohnung benötigt werden. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (d.h. Wohnung inkl. Stellplätze) sinnvoller. Angesichts der hohen Anzahl an Stellplätzen – für insg. zwei Wohnungen (M7 und M9) stehen insgesamt noch sechs Stellplätze im Eigentum der Schuldnerin – dürfte eine separate Verwertbarkeit der Stellplätze ohnehin nur erschwert möglich sein (ggf. geringe Nachfrage, da die anderen WEG-Eigentümer bereits „versorgt“ sind, etc.).*

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

Anschrift:

Brandlboden 3

A – 6323 Bad Häring

svenbienert@gmx.de



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

A. | VORBEMERKUNG

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

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

Das vorliegende Wertgutachten besteht aus 114 Seiten, davon 53 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNG	4
B. ALLGEMEINE ANGABEN	7
C. RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....	18
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....	18
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....	20
3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte	22
4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung.....	24
5. Sonstige rechtliche Angaben	24
D. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A)	25
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....	25
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	27
3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....	29
4. Erschließungszustand des Grundstücks	29
E. GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)	31
1. Gebäudeeckdaten.....	31
2. Gebäudeausführung und -ausstattung.....	32
3. Gebäudezustand.....	35
4. Sonstige Informationen zum Objekt.....	43
F. VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....	45
1. Allgemeines	45
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	46
3. Bodenwertermittlung	46
4. Ableitung des Ertragswertes (Wohnung).....	50
4.1. Ertragsverhältnisse.....	50
4.2. Rohertrag	50
4.3. Bewirtschaftungskosten	51
4.4. Liegenschaftszinssatz.....	52
4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	53

4.6.	Vervielfältiger.....	53
4.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	54
4.8.	Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W 5 (ohne Zubehör).....	54
5.	Ableitung des Sachwertes (Wohnung).....	55
5.1.	Grundlagen zum Verfahrensgang.....	55
5.2.	Herleitung wesentlicher Eingangsparameter.....	55
5.3.	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	56
5.4.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	56
5.5.	Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W 5 (ohne Zubehör).....	56
6.	Ableitung der Verkehrswerte.....	57
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.....	69
	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).....	88
	Flächenzusammenstellung.....	111
	Ertragswertberechnung Top W 5.....	112
	Sachwertberechnung Top W 5.....	114

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 parafizierten – WEG-Anteile der Mamm Beta GmbH am o.g. Objekt verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Top W 5 sowie den (separat parafizierten) Stellplätzen AP2 & AP5. Ferner ist der Wohnung 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. 15.04.2026, Mailverkehr vom 15.04.2026),
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 16.04.2026),
Grundbuchauszug EZ 1288 (v. 01.05.2026),
TZ 1324/2024 Wohnungseigentumsvertrag (v. 27./28.02.2024; ident verbüchert unter TZ 1909/2024),
TZ 1324/2024 Nutzwertgutachten (SV Rom, v. 29.01.2024),
TZ 569/2022 Kaufvertrag MS Immoalpin I GmbH // Mamm Beta (v. 22.12.2021),
Bauakte:
Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- *Bauansuchen zum Vorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf der Gp. 189/10“ (v. 23.12.2020),*

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

-
- *Energieausweis „Planung“ zum o.g. Vorhaben (v. 04.12.2020),*
 - *Handschriftliche Baumassenberechnung zum o.g. Bauvorhaben (v. 16.07.2021),*
 - *Lageplan /Vermessungsurkunde zum Neubau des o.g. Bauvorhabens (v. 17.06.2021, mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde St. Johann, v. 16.11.2021),*
 - **Einreichplan** zum o.g. Bauvorhaben auf Gst. 189/10 (v. 12/2020, mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde St. Johann, v. 16.11.2021),
 - *Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Tiefgarage und Nebengebäude“ (Gst. 189/10) (Marktgemeinde St. Johann, Az. 033/525-2282/1-2021, v. 16.11.2021),*
 - *Bescheid der Marktgemeinde St. Johann Az. 033/370-2282/1-2022 (v. 10.08.2022; Aufhebung/Abänderung von Auflagen),*
 - *Meldung des Baubeginns (v. 19.10.2022),*
 - *Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte (v. 23.02.2024),*
 - *Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.03.2024),*
 - **Änderungsplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.05.2024; mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde St. Johann, v. 01.07.2024),
 - **Benützungsbewilligung** (Marktgemeinde St. Johann, Az. 033/209-2282/1-2024 v. 01.07.2024),
 - *sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw., versch. Baufortschrittsmeldungen, Dach-/Oberflächenentwässerungskonzept, Erschließungskostenbescheide, 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),

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),

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 – Haus Süd (Tirol Real Estate, nicht datiert),
- Exposé Penthouse Top 6 – Haus Nord (Tirol Real Estate, nicht datiert),
- Grundbuchauszug EZ 1288 (v. 06.10.2025),
- Grundbuchauszug EZ 1465 (v. 06.10.2025),

allesamt erhalten per Mail v. 26.03.2026.

- „Objektsicherheitsprüfung in Anlehnung an die Ö-Norm B1300“ (SV DI Nothegger, v. 05.12.2025; ident von der Hausverwaltung erhalten),
- Rundschreiben der H. Hausverwaltung v. 13.10.2025 (Statusbericht zu versch. behaupteten Mängeln und deren Abarbeitung),

allesamt erhalten per Mail v. 21.04.2026.

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:

- Benützungsbewilligungen Mitterndorferweg 7 & Mitterndorferweg 9 (v. 01.07.2024; ident in Bauakte enthalten),
 - Energieausweis „Planung“ (v. 04.12.2020; ident in Bauakte enthalten),
 - Protokoll der Eigentümerversammlung „Mitterndorferweg 9“ 2025 (H. Hausverwaltung GmbH, Innsbruck, v. 22.01.2025),
 - Protokoll der der Eigentümerversammlung „WEG Mitterndorferweg 7 & WEG Mitterndorferweg 9“ (IBW Hausverwaltung St. Johann, v. 05.03.2026; eine Versammlung/ein Protokoll für beide WEG),
 - Mailverlauf mit einem anderen WEG-Eigentümer betreffend Schimmelbildung in einer nicht bewertungsgegenständlichen Einheit (v. 18.03.2025 und früher; schadensursächlich offenbar Restfeuchte und falsches Lüftungsverhalten),
 - Prüfbericht Sektionaltor Tiefgarage (ZT Wunderer GmbH, v. 05.03.2026),
 - Objektvorschau 2026 – WEG Mitterndorferweg 7,
 - Objektvorschau 2026 – WEG Mitterndorferweg 9,
 - Verschreibungsliste WEG Mitterndorferweg 7 (v. 29.12.2025),
 - Verschreibungsliste WEG Mitterndorferweg 9 (v. 29.12.2025),
 - Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren WEG Mitterndorferweg 7 (v. 20.04.2026, inkl. BK-Abrechnungen der bewertungsgegenständlichen Einheiten für 2025 und Debitorenliste v. 16.04.2026),
 - „Objektsicherheitsprüfung in Anlehnung an die Ö-Norm B1300“ (SV DI Nothegger, v. 05.12.2025; ident von Dr. Winder erhalten),
-

-
- Auskunft zum Stand der Rücklagenkonten beider WEG (zum Stichtag 31.12.2025),
 - sowie allg. Auskünfte zum Objekt.

allesamt erhalten per Mail v. 04.05.2026.

- Jahresabrechnungen 2025 Mitterndorferweg 7 & Mitterndorferweg 9 und Vorschreibungen für beide Objekte,
- Betriebskostenabrechnung der Einheiten AP5 & AP7, Mitterndorferweg 7, (v. 23.02.2026), mit handschriftlichen Ergänzungen betreffend Nutz- wertanteile,
- Auflistung der offenen Posten, Mamm Beta GmbH, Mitterndorferweg 7 (Stand 12.05.2026),
- Auflistung der offenen Posten, Mamm Beta GmbH, Mitterndorferweg 9 (Stand 12.05.2026),
- Betriebskostenabrechnung 2025 AP2, AP5, W5, Mitterndorferweg 7 (v. 23.02.2026),
- Rücklagenabrechnung 2025 WEG Mitterndorferweg 7 (zum 31.12.2025),
- Auflistung der offenen Posten, Mamm Beta GmbH, Mitterndorferweg 7 (Stand 23.02.2026),
- Betriebskostenabrechnung 2025 AAP5, AP9, AP10, AP12, W6, Mit- terndorferweg 9 (v. 23.02.2026),
- Rücklagenabrechnung 2025 WEG Mitterndorferweg 9 (zum 31.12.2025),
- Auflistung der offenen Posten, Mamm Beta GmbH, Mitterndorferweg 9 (Stand 23.02.2026),
- Sowie versch. weitere Auskünfte zu den Objekten (kein WEG-Darlehen, aktueller Untersuchungsstand zu den behaupteten Mängeln, etc.),

allesamt erhalten per Mail v. 12.05.2026.

- aktualisierte Vorschreibung für die WEG-Anteile im Objekt Mittern- dorferweg 7 (v. 01.04.2026),

erhalten per Mail v. 18.05.2026.

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. 12:30 bis ca. 13:00 Uhr (M7 & M9).

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 betrach- teten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der

Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein WEG-Objekt. Die diesbezüglichen Vorschreibungen seitens der öffentlichen Hand (Marktgemeinde St. Johann) erfolgen i.d.R. zentral an die jeweilige Hausverwaltung. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde St. Johann keine offenen Forderungen / Rückstände an Gemeindeabgaben bestehen. Sollte eine dahingehende Überprüfung andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

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:	• <i><u>Vorbemerkung:</u> Das Objekt wurde 2024 fertiggestellt. Die ehemals beauftragte H. Hausverwaltung GmbH, Innsbruck hat ihr Mandat mit Wirkung zum 31.12.2025 niedergelegt und seit 01.01.2026 erfolgt die Objektbetreuung durch die IBW Hausverwaltung, St. Johann.</i> • Den uns vorliegenden Unterlagen und erteilte Informationen ist zu entnehmen, dass hinsichtlich der Gesamtanlage (Nr. 7 & Nr. 9) seitens verschiedener Eigentümer Baumängel behauptet werden, konkrete Beschlussfassungen liegen zum Stichtag jedoch nicht vor (vgl. Detailausführungen unten). • Auskunftsgemäß (Mail v. 12.05.2026) bestehen <u>keine</u> gemeinschaftlich von der WEG aufgenommene Darlehen (weder M7 noch M9). • Auf Bitten das aktuellste WEG-Versammlungsprotokoll zu übermitteln, wurde uns seitens der derzeitigen Hausverwaltung ein Protokoll v. 05.03.2026 (gemeinsame Versammlung beider WEGs / M 7 & M9) sowie ein weiteres Protokoll v. 22.01.2025 (H. Hausverwaltung, ET-Versammlung. Mitterndorferweg 9) übermittelt. • Während gem. WEG-Protokoll in der Versammlung v. 01/2025 überwiegend Standardthemen (Beschluss über die Vorschreibung einer geringen Rücklage, einzelne kleinere Beanstandungen wie wackelige Bodenplatten im Eingangsbereich, etc.) behandelt wurden, sind de Protokoll aus 2026 stichpunktartige Auflistungen unter dem Punkt „8. Bauschäden“ zu entnehmen (vgl. diesbezüglich Ausführungen unten). • Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 04.05.2026) belief sich der Stand der Rücklagen beider Objekte zum 31.12.2025 (letztmalige Dokumentation) auf folgende Gesamtbeträge: ○ WEG Mitterndorferweg 7: 1.519,58 Euro, ○ WEG Mitterndorferweg 9: 1.686,95 Euro.

- Gemäß Vorschreibungsliste v. 29.12.2025 beliefen sich die Gesamtzuführung zu den beiden (getrennten) Rücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaften auf folgende (Gesamt-) Beträge:
 - Mitterndorferweg 7: insg. 1.761, - Euro p.a. (resp. 146,75 Euro pro Monat); 3,02 Euro/Anteil p.A. resp. 0,25 Euro/Anteil p.M.,
 - Mitterndorferweg 9: insg. 1.974, - Euro p.a. (resp. 164,50 Euro pro Monat); 3,23 Euro/Anteil p.A. resp. 0,27 Euro/Anteil p.M.
- Auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten entfielen gem. Vorschreibung v. 29.12.2025 dabei folgende Beträge:
 - Wohnung Top W 5 / Mitterndorferweg 7: 41,04 Euro p.M. // 492,48 Euro p.A.,
 - Wohnung Top W 6 / Mitterndorferweg 9: 43,07 Euro p.M. // 516,84 Euro p.A.
- Gemäß Beschlussfassung der Eigentümerversammlung (eine Versammlung für beide WEG) v. 05.03.2026 soll die Rücklage zum 01.04.2026 von 0,25 € auf 1,06 € pro Monat erhöht werden, wobei als Bezugsgröße jeweils die Wohnnutzfläche der Wohnungen genannt wird (und nicht die NW-Anteile!). Insofern ergäbe sich ca. eine Vervierfachung der Zuführung zur Rücklage. Darüber hinaus ist dem WEG-Protokoll nur eine gemeinsame Abstimmung (beider WEGs) zu entnehmen. Ob hier die formalen Anforderungen für eine rechtskräftige Beschlussfassung vorliegen vermag der unterfertigenden SV nicht abschließend zu beurteilen – zumal die Gesamtanzahl der Nutzwerte der WEG Mitterndorferweg 9 im Protokoll offenbar falsch angegeben sind (608 vs. 612 Anteile gem. verbüchertem NWGA).²

Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung (Mail v. 12.05.2026 & 18.05.2026) wurden uns eine aktualisierte, ab 04/2026 gültige Vorschreibungen übermittelt. Demnach entfallen auf die bewertungsgegenständlichen Wohnungen ab 04/2026 folgende Beträge:

- Wohnung Top W 5 / Mitterndorferweg 7: 181,85 Euro p.M. // 2.182,20 Euro p.A.,
- Wohnung Top W 6 / Mitterndorferweg 9: 180,32 Euro p.M. // 2.163,84 Euro p.A.

Generell ist anzumerken, dass – wie bei Neubauten üblich – somit nur geringe Rücklagen vorhanden sind und – ebenfalls wie bei Neubauten üblich³ – derzeit nur eine geringe Zuführung erfolgt. Darüber hinaus ist es als marktüblich zu erachten, dass die Rücklagenzuführung direkt nach Fertigstellung und Übergabe der WE-Einheiten zunächst sehr niedrig ist und dann sukzessive erhöht wird. Insofern ergeben sich hieraus keine im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigende wertrelevante Einflüsse.

² Auf Nachfrage wurde uns bestätigt, dass die WEG-Anteile falsch angegeben waren / ursprünglich von der Vorverwaltung übernommen wurden, inzwischen jedoch eine Korrektur erfolgte und die WEG-Anteile entsprechend des Nutzwertgutachtens nun die Basis für alle weiteren Verwaltungstätigkeiten darstellen.

³ Vgl. diesbezüglich auf Vorgaben des § 31 WEG wonach, insb. für „kurz zurückliegenden Neuerrichtung“ eine Unterschreitung der Mindestrücklage zulässig ist.

Betriebskosten / Laufende
Vorschreibung:

Objekt Mitterndorferweg 7:

Seitens der Hausverwaltung wurde uns die aktuelle Jahresabrechnung 2025 (v. 23.02.2026; ident enthalten in der Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren v. 20.04.2026) übermittelt. Demnach beliefen sich die auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten entfallenden Betriebskosten (exkl. Heizung und Warm-/Kaltwasser jedoch bereits inkl. Verwaltungskosten!) auf folgende Beträge (jeweils Nettoangaben!):

- Wohnung Top W 5: 3.646,63 Euro (rd. 2,05 Euro/m² p.M.),
- Stellplatz AP2: 154,72 Euro,
- Stellplatz AP5: 132,60 Euro.

Die Betriebskosten (inkl. Verwaltung!) können für ein derartiges Objekt (Aufzug, große asphaltierte Außenbereiche mit Bedarf für Winterdienst, Tiefgarage etc.) somit als weitestgehend marktüblich erachtet werden.

Hinsichtlich der beiden Stellplätze ist festzuhalten, dass diese trotz identem Nutzwertanteil gem. verbüchertem Nutzwertgutachten (jeweils 6/584) unterschiedlich hohe Betriebskosten aufweisen.

Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung wurde uns mitgeteilt (Mail v. 12.05.2026), dass die vorherige, bis Ende 2025 zuständige, Hausverwaltung (H.) offenbar einen nicht korrekten Abrechnungsschlüssel verwendet hat. Die Diskrepanz hinsichtlich der Betriebskosten zwischen den beiden Stellplätzen resultiert demnach daraus, dass für den Stellplatz AP2 fälschlicherweise 7 Nutzwerte, anstatt der verbücherten 6 Nutzwerte angesetzt wurde. Bei AP 5 wurde indes die korrekte Anzahl von 6 Nutzwerten herangezogen. Eine Erklärung hierfür liegt der aktuellen Hausverwaltung (IBW) nicht vor. Weiter wurde mitgeteilt, dass die Anteile inzwischen berichtigt wurden und die Vorschreibung resp. auch die künftigen Betriebskostenabrechnungen, auf den korrekten Nutzwerten basieren.

Gemäß Vorschreibungsliste v. 01.04.2026 belaufen sich die derzeitigen monatlichen Vorschreibungen (inkl. Heizung und Rücklagenzuführung!⁴) auf folgende Beträge (brutto):

- Wohnung Top W 5: 726,44 Euro (4,89 Euro/m²),
- Stellplatz AP2: 18,73 Euro (nur BK und Rücklage),
- Stellplatz AP5: 18,73 Euro (nur BK und Rücklage),

Diese Beträge sind für ein derartiges Objekt (Aufzug, allg. gehobener Standard, etc.) ebenso als marktüblich zu bezeichnen. Hierbei ist, neben der Tatsache, dass auch die Heizkosten in der Vorschreibung enthalten sind, auch zu beachten, dass die Zuführung zur Rücklage ab 04/2026 erhöht wurde und es sich hier um Bruttobeträge handelt.

Zahlungsrückstände:

Seitens der Hausverwaltung (Mail v. 04.05.2026) wurde uns eine Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren übermittelt. Demnach bestehen hinsichtlich

⁴ Beachte diesbezüglich jedoch Ausführungen oben bzgl. möglicher Adaptierung der Rücklagenzuführung ab 01.04.2026!

der bewertungsgegenständlichen Einheiten (Wohnung W5 sowie Stellplätze AP2 und AP5) aktuell / zum 16.04.2026 Zahlungsrückstände i.H.v. **insgesamt 6.478,28 Euro**.

Eine differenzierte Ausweisung der Forderungen nach jeweiliger WEG-Einheit (W5 vs. AP2 vs. AP5) ist der Debitorenliste indes nicht zu entnehmen. Da diese Forderungen im Insolvenzverfahren angemeldet wurden und hierfür ein Absonderungsrecht geltend gemacht wurde, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Forderungen vorrangig aus dem Erlös bedient werden und sohin nicht auf etwaige Ersteher übergehen. Sollten sich andere Anhaltspunkte ergeben, so wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung ggf. dahingehend anzupassen.

Objekt Mitterndorferweg 9:

Seitens der Hausverwaltung wurde uns die aktuelle Jahresabrechnung 2025 (v. 23.02.2026) übermittelt. Demnach beliefen sich die auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten entfallenden Betriebskosten (exkl. Heizung und Warm-/Kaltwasser jedoch bereits inkl. Verwaltungskosten!) auf folgende Beträge (jeweils Nettoangaben!):

- Wohnung Top W 6: 3.264,87 Euro (rd. 1,89 Euro/m² p.M.),
- Stellplatz AP 5: 141,96 Euro,
- Stellplatz AP 9: 60,85 Euro,
- Stellplatz AP 10: 60,85 Euro,
- Stellplatz AP 12: 60,85 Euro.

Die Betriebskosten (inkl. Verwaltung!) können für ein derartiges Objekt (Aufzug, große asphaltierte Außenbereiche mit Bedarf für Winterdienst, Tiefgarage etc.) somit als weitestgehend marktüblich erachtet werden.

Gemäß Vorschreibungsliste v. 01.04.2026 belaufen sich die derzeitigen monatlichen Vorschreibungen (inkl. Heizung und Rücklagenzuführung!⁵) auf folgende Beträge (brutto):

- Wohnung Top W 6: 821,94 Euro (rd. 5,72 Euro/m² p.M.),
- Stellplatz AP 5: 32,04 Euro,
- Stellplatz AP 9: 16,02 Euro,
- Stellplatz AP 10: 16,02 Euro,
- Stellplatz AP 12: 16,02 Euro.

Diese Beträge sind für ein derartiges Objekt (Aufzug, allg. gehobener Standard, etc.) ebenso als marktüblich zu bezeichnen. Hierbei ist, neben der Tatsache, dass auch die Heizkosten in der Vorschreibung enthalten sind, auch zu beachten, dass die Zuführung zur Rücklage ab 04/2026 erhöht wurde und es sich hier um Bruttobeträge handelt.

Zahlungsrückstände:

Seitens der Hausverwaltung (Mail v. 12.05.2026) wurde uns eine Debitorenliste übermittelt. Demnach bestehen hinsichtlich der bewertungsgegenständli-

⁵ Beachte diesbezüglich jedoch Ausführungen oben bzgl. möglicher Adaptierung der Rücklagenzuführung ab 01.04.2026!

chen Einheiten (Wohnung W6 sowie Stellplätze AP5, AP9, AP10 & AP12) aktuell / zum 12.05.2026 Zahlungsrückstände i.H.v. **insgesamt 6.342,77 Euro**.

Eine differenzierte Ausweisung der Forderungen nach jeweiliger WEG-Einheit ist auch dieser Debitorenliste indes nicht zu entnehmen. Da diese Forderungen im Insolvenzverfahren angemeldet wurden und hierfür ein Absonderungsrecht geltend gemacht wurde, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Forderungen vorrangig aus dem Erlös bedient werden und sohin nicht auf etwaige Ersteher übergehen. Sollten sich andere 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 / beider WEG-Objekte,
- Gesamte bewertungsgegenständliche Wohnung,
- 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 01.05.2026 bestehen im C-Lastenblatt⁶ folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 9a, TZ 1324/2024: **Dienstbarkeit des immerwährenden und unentgeltlichen Rechtes des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen aller Art des Tiefgaragenbauwerkes** auf Gst 189/10 gemäß Punkt VI. Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-28 für Gst 189/3 in EZ 1465.

Vorbemerkung/Hinweis: Im Zuge der gemeinsamen Neubebauung der beiden betrachtungsgegenständlichen Grundstücke 189/10 (Mitterndorferweg 7) und 189/3 (Mitterndorferweg 9; eigenes Gutachten) erfolgte auch die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage, die sich über beide Grundstücke (189/3 & 189/10) erstreckt. Entsprechend der gemeinsamen Erschließung erfolgte eine wechselseitige (vgl. Ausführungen unten bzgl. Eintragung im A2 Blatt) Einräumung von Wegerechten.

Die vorliegende Eintragung geht auf eine Dienstbarkeitseinräumung, enthalten im WEG-Vertrag der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (EZ 1288;), v. 27./28.02.2024, verbüchert unter TZ 1324/2024 zurück.

Gemäß Punkt VI. „Wechselseitige Dienstbarkeitseinräumungen“ des vorliegenden Vertrags räumen die damaligen Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks 189/10 „für sich und ihre Rechtsnachfolger“ den jeweiligen Eigentümer „des Gst. 189/3 und deren Rechtsnachfolgern ... das immerwährende und unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art“ ein. Die genaue Lage kann einem der Urkunden beigefügten Lageplan (siehe Anhang) entnommen werden.

Derartige Belastungen – die Einräumung eines Wegerechtes für Nachbarn – stellen im Allgemeinen eine Beschränkung und sohin einen Nachteil für den/die Eigentümer der belasteten Liegenschaft dar. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch a) um Verkehrsflächen, die auch den Eigentümern der bewertungs-

⁶ 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.

gegenständlichen Liegenschaft dient und b) wurde auch auf der benachbarten Liegenschaft Gst. 189/3 ein gleichlautendes Recht (siehe Abteilung A2, Lfd. Nr. 3a sowie Ausführungen unten) eingeräumt, sodass in der Gesamtbetrachtung keine gesonderte Wertrelevanz gegeben ist, resp. der hier potenziell bestehende Nachteil durch die wechselseitige Rechtseinräumung ausgeglichen wird – es handelt sich um eine gemeinsame Tiefgarage, errichtet auf zwei Grundstücken, deren Verkehrsflächen von den Eigentümern beider Liegenschaften genutzt werden (darf).

Darüber hinaus wurde eine Aufteilung allfälliger Nutzungs-, Erhaltungs- und Erneuerungskosten basierend auf den jeweiligen WEG-Anteilen vereinbart, was ebenso als marktüblich und sohin nicht wertrelevant zu erachten ist. Ferner schränkt diese Belastung die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnung in keiner Weise ein.

- 2) Lfd. Nr. 10a, TZ 1909/2024: **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002** gem. Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-28

Hinweis: Unter der TZ 1909/2024 ist der identische WE-Vertrag wie unter TZ 1324/2024 verbüchert.

Die vorliegende Eintragung geht ebenso auf den bereits oben angeführten WEG-Vertrag der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (EZ 1288;), v. 27./28.02.2024, verbüchert unter TZ 1324/2024 zurück.

Gemäß Punkt V. „Aufteilungsschlüssel, Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer“ wurde festgehalten, dass „jeder Wohnungseigentümer ... seine Wohneinheit und jede sonstige im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeit selbst zu erhalten auf eigene Kosten selbst zu reparieren und so zu warten und instand zu halten (hat, dass den Miteigentümern kein Nachteil erwächst.“ Konkret wurde diese Verpflichtung dahingehend konkretisiert, dass auch folgende Bereiche in den exklusiven Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers fallen:

- Wohnungseingangstüren,
- Alle eigenen Fenster samt Sonnenschutzeinrichtungen und Portale aller Art,
- Fußbodenbeläge, Balkon- und Terrassenbeläge und sämtlich Silikonverfugungen,
- Gesamte Elektroinstallation beginnend ab Elektroverteiler in der eigenen Einheit,

und entsprechend keine Aufteilung dahingehender Aufwendungen nach dem WEG-Aufteilungsschlüssel zu erfolgen hat. Diese abweichenden Vereinbarungen sind als weitgehend marktüblich und somit wertneutral einzustufen.

Keine weiteren Eintragungen.

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 01.05.2026 besteht im A2-Blatt folgende Eintragung mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 3a, TZ 1324/2024: **Recht des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen aller Art des Tiefgaragenbauwerkes** auf Gst 189/3 in EZ 1465 für Gst 189/10

Diese Eintragung geht ebenso auf den bereits oben unter Lfd. Nr. C 9a thematisierten Vertrag v. 27./28.02.2024 zurück, mit welchem zum Zwecke der Erschließung (und gemeinsamen Errichtung/Nutzung der Tiefgarage) 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:

Außerbücherliche Leitungsrechte:

Gem. Leitungspläne von Tinetz und Tigas (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. Ebenso sind entsprechend des vorhandenen Fernwärmeanschlusses dahingehend Einbauten sowie Wasser- und Kanalleitungen vorhanden.

Alle 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)

gen) 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: Bmstr. Florian Hasenauer, St. Johann iT,
- Ausgestellt am: 04.12.2020,
- Gültig bis: 03.12.2030,
- HWB_{ref, RK}: 34,6 kWh/m²*a,
- HWB_{ref, SK}: 45 kWh/m²*a,
- Energieeffizienzklasse B,
- f_{GEE}: 0,79 (Klasse A).

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.

Generell ist davon auszugehen, dass im Sinne der Erzielung der Klimaziele bis 2045/2050 (weitgehende Dekarbonisierung der Wirtschaft) das Objekt stellenweise ertüchtigt werden müsste (u.a. kein eigener Einsatz von Photovoltaik und/oder Solarthermie).

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 Stadtgebiet von St. Johann. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 19.12.2014) eine Flächenwidmung als „**Wohngebiet**“ (§ 38 Abs. I TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Wohngebiet (§ 38 I TROG) resp. als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet. Ferner befinden sich nördlich als standortgebundene Sonderfläche mit der Festlegung „Wählamt“ (§ 43 Abs. I a TROG) gewidmete Flächen.

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 Mitterndorferweg (öffentliches Gut) sowie eine teilweise über Fremdgrund verlaufenden Zufahrt zur Tiefgarage (grundbücherlich gesichertes Wegerecht vorhanden; vgl. Ausführungen oben) sichergestellt.

Auf Nachfrage wurde uns vom örtlichen Bauamt (Mail v. 15.04.2026) ein Bebauungsplan (Nr. 70416, v. 31.05.2021) für den bewertungsgegenständlichen Bereich (Gst. 189/3 & 1089/10) übermittelt. Dieser sieht für den bewertungsgegenständlichen Bereich insbesondere folgende Vorgaben/Einschränkungen vor:

- „**BMD M 1,5**“ – Baumassendichte gem. § 61 II TROG mindestens 1,5,
- „**BMD H 2,5**“ – Baumassendichte gem. § 61 II TROG höchstens 2,5 (Gst. 189/3), resp.
- „**BMD H 2,8**“ – Baumassendichte gem. § 61 II TROG höchstens 2,8 (Gst. 189/10),
- „**BW b TBO**“ – Besondere Bauweise gem. § 60 IV TROG mit Mindestabstand gem. TBO,
- „**BP H 890 m²**“ – Höchstzulässige Bauplatzgröße 890 m² - Gst. 189/3, resp.
- „**BP H 730 m²**“ - Höchstzulässige Bauplatzgröße 730 m² - Gst. 189/10,
- „**OG H 3**“ – Oberirdische Geschosse - höchstzulässige Anzahl: 3,
- „**WA tr H 665,5 üA m**“ – oberer Wandabschluss traufseitig in Metern über Adria,
- „**HG H 666,75 üA**“ – Höchstzulässige Bauhöhe / Oberster Gebäudepunkt in Metern über Adria,
- „**HL 656,69 üA**“ – Höhenlage in Metern über Adria,
- „**DN M 12,5°**“ – Dachneigung in Grad, mindestens 12,5°,

Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan verschiedene weitere Vorgaben zu entnehmen:

- „**Gel 2**“ – Geländeänderungen nur zulässig, wenn sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ergeben,
- (genaue) Situierung von Haupt- und Nebengebäuden,
- Besondere Vorgaben für Nebengebäude (insb. eingeschränkte Wandhöhe, Verwendungszweck etc.)
- Festlegung einer Baufluchtlinie

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft „Kalkstein Residenz“ wurde ursprünglich von einem anderen Projektentwickler & Bauträger projektiert, dann aber an die MammBeta GmbH veräußert und besteht aus zwei Einzelgebäuden (Wohnanlage auf Gst. 186/3 mit sechs Wohnungen und Wohnanlage auf Gst. 189/10 mit fünf Wohnungen) mit gemeinsamer Tiefgarage.

Mit Eingabe vom 23.12.2020 wurde erstmals um die Genehmigung für den „Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf der Gp. 189/10“ angesucht. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde am

16.11.2021(Marktgemeinde St. Johann, Az. 033/525-2282/1-2021) erteilt, ehe mit Bescheid v. 10.08.2022 einzelne Auflagen (betreffend den Hochwasserschutz) abgeändert wurden.

Der Baubeginn erfolgte gem. Baubeginnanzeige (v. 19.10.2022) Mitte Oktober 2022 und die Bauvollendung wurde zum 15.03.2024 (bei gleichzeitigem Ansuchen um Benützungsbewilligung) angezeigt.

Mit Bescheid v. 01.07.2024 (Marktgemeinde St. Johann, Az. 033/209-2282/1-2024) wurde die Benützungsbewilligung bei gleichzeitiger Genehmigung verschiedener Abweichungen erteilt. Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2024 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 zum Vorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf der Gp. 189/10“ (v. 23.12.2020),*
- *Energieausweis „Planung“ zum o.g. Vorhaben (v. 04.12.2020),*
- *Handschriftliche Baumassenberechnung zum o.g. Bauvorhaben (v. 16.07.2021),*
- *Lageplan /Vermessungsurkunde zum Neubau des o.g. Bauvorhabens (v. 17.06.2021, mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde St. Johann, v. 16.11.2021),*
- **Einreichplan** zum o.g. Bauvorhaben auf Gst. 189/10 (v. 12/2020, mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde St. Johann, v. 16.11.2021),
- *Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Tiefgarage und Nebengebäude“ (Gst. 189/10) (Marktgemeinde St. Johann, Az. 033/525-2282/1-2021, v. 16.11.2021),*
- *Bescheid der Marktgemeinde St. Johann Az. 033/370-2282/1-2022 (v. 10.08.2022; Aufhebung/Abänderung von Auflagen),*
- *Meldung des Baubeginns (v. 19.10.2022),*
- *Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte (v. 23.02.2024),*
- *Bauvollendungsanzeige zum o.g. Bauvorhaben (v. 15.03.2024),*
- **Änderungsplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 13.05.2024; mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde St. Johann, v. 01.07.2024),
- **Benützungsbewilligung** (Marktgemeinde St. Johann, Az. 033/209-2282/1-2024 v. 01.07.2024),
- *sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw., versch. Baufortschrittmeldungen, Dach-/Oberflächenentwässerungskonzept, Erschließungskostenbescheide, etc.).*

Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständliche Wohnung Top W 5 (und die separat parifizierten Stellplätze) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit die Änderungspläne v. 13.05.2024 (mit Genehmigungsvermerk v. 01.07.2024).

Ein Abgleich der genehmigten Planunterlagen mit den Erhebungen im Rahmen des Ortstermins hat **augenscheinlich keine Abweichungen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung** ergeben.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 15.04.2026) 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 bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 5 verfügt gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt) <u>nicht</u> über eine Freizeitwohnsitzwidmung und darf somit <u>nicht</u> (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.
--------------------------	---

5. Sonstige rechtliche Angaben

(keine) Bestandsrechte:	Auskunftsgemäß existieren zum Wertermittlungsstichtag keine Bestandsrechte mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung 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. 04.05.2026) bestehen Zahlungsrückstände mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten. Da diese auskunftsgemäß im Insolvenzverfahren angemeldet wurden und diesbezüglich ein Absonderungsrecht (vorrangige Befriedigung aus dem zu erwartenden Erlös) begehrt wird, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung dahingehend kein gesonderter Wertansatz. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass alle Forderungen der WEG aus dem Erlös bedient werden können und sohin keine Forderungen an potenziellen Ersterher übergehen.
---	---

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:	St. Johann in Tirol
Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:	ca. 9.900 Einwohner (Stand: 01.01.2025) ⁷ .
Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum:	4,3 % (Land Tirol; Stand: 03/2026) ⁸ .
Produktions- und Wirtschaftsstandort:	Die Marktgemeinde St. Johann in Tirol im Leukental an der Kitzbüheler Ache (resp. Großache) im Nordosten Tirols, im Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen. Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist – wie die des gesamten Bezirks – stark touristisch geprägt, was nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und profitiert ferner auch von ihrer verkehrsgünstigen Lage als Knotenpunkte der Bundesstraßen B 176 (Kössen – St. Johann), B 178 (Lofer – Wörgl) sowie B 164 (St. Johann – Fieberbrunn/Hochfilzen/Bad Leogang) und B161 (St. Johann – Paß-Thurn/Mittersill). Zahlreiche Betriebe des verarbeitenden Gewerbes siedelten sich entlang der Bundesstraßen an und sind ein Garant für Wohlstand und Wachstum. Die Marktgemeinde St. Johann ist zudem aufgrund ihrer Lage in einem ebenen Tal mit großflächig ebenen Flächen ein landwirtschaftlich bedeutender Standort, insbesondere die Milchindustrie ist stark ausgeprägt. Neben den nahegelegenen Skigebieten Ski-Welt und KitzSki – die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein – verfügt die Gemeinde über ein eigenes Skigebiet mit rd. 40 Pistenkilometern und 10 verschiedenen Liftanlagen.⁹ Die beiden größeren Skigebiet (KitzSki: 58 Liftanlagen, > 230 Pistenkilometer¹⁰; Skiwelt: 81 Liftanlagen, >270 Pistenkilometer¹¹) sind innerhalb weniger Autominuten erreichbar. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung. Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere

⁷ Quelle: Statistik Austria.

⁸ Quelle: <http://www.ams.at/>

⁹ Quelle: www.skistar.com/de/Skigebiete/st-johann

¹⁰ Quelle: <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>

¹¹ Quelle: <https://www.skiwelt.at/de/skiwelt-wilder-kaiser-brixental-skigebiet-kitzbueheler-alpen.html>

	Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht. Darüber hinaus finden in Kitzbühel und Umgebung Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen. Die gesamte Region Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei deutschen Touristen, was auch an der Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen sowohl im Stadtgebiet von Kitzbühel als auch im gesamten Bezirk abzulesen ist. St. Johann stellt – noch vor Kitzbühel – die einwohnerstärkste Gemeinde des Bezirks dar. Mit einer Fläche von 59,16 km² liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Marktgemeinde ist die letzten Jahrzehnte über annähernd kontinuierlich gestiegen – während 2001 nur rd. 7.960 Personen im Gemeindegebiet lebten, hat sich diese Zahl auf zuletzt knapp 9.900 erhöht (Stand 01/2025; Steigerung v. rd. 24 % !).¹²
Entwicklungspotenzial insgesamt:	Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.
Zentralität des Ortes:	Typische Siedlungslage.
Infrastrukturelle Anbindung:	
• Ortszentrum	rd. 700 m / 10 Minuten Fußweg entfernt.
• Einkaufsmöglichkeiten	rd. 1,5 km entfernt (u.a. Eurospar, Hofer, dm etc.).
• Autobahnen	A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (ca. 30 km) und Wörgl Ost (ca. 32 km) je nach Verkehrsaufkommen in ca. 30-35 Autominuten zu erreichen.
• Flughäfen	Flughafen Salzburg, ca. 65 km entfernt, in rd. 60 Autominuten erreichbar. Flughafen Innsbruck, ca. 100 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar. Flughafen München, ca. 160 km entfernt, in rd. 1 ¾ bis 2 Autostunden erreichbar.
• Öffentliche Verkehrsmittel	Bahnhof St. Johann (rd. 850 m) entfernt / in weniger als 5 Min. Fahrzeit erreichbar. Bushaltestellen Mittelschule und Meraner Straße jeweils rd. 500 Meter entfernt.

¹² Quelle: <http://www.statistik.at/>

2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

Wohnlage:

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus / eine Wohnanlage in einer Siedlungsrandlage von St. Johann. Nördlich der Liegenschaft (nördlich Gst. 189/3) befindet sich das ehemalige Wälhamt (div. Mobilfunk-einrichtungen).

Rd. 70 Meter westlich verläuft mit der B 164 eine der Hauptverkehrsachsen der Region. (Ortsgebiet; sohin Geschwindigkeitsbegrenzung). Im weiteren Umfeld sind darüber hinaus die Wintersteller-Kaserne und das Heereslogistikzentrum anzutreffen.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen. Von verschiedenen Balkonflächen ergibt sich ein Ausblick auf die umgebende Bergwelt. Eine besonders exklusive Lage ist indes jedoch nicht gegeben.

Die nächstgelegenen Skilifte (Harschbichlbahn & Eichenhofbahn) sind rd. 1,5 bis 2 km entfernt und mehrere Golfplätze (Reith, Kitzbühel, Erpfendorf) sind in rd. 15 Min. erreichbar.

In St. Johann ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Ärzte und Apotheken,
- Volksschule, Mittelschule, Polytechnische Schule, Bundesgymnasium Tourismusschule / Höhere Bundeslehranstalt für Tourismus,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Senioren- sowie ein Pflegeheim,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze,
- ein Schwimmbad (Panorama Badewelt) sowie
- div. weitere Einzelhändler inkl. Baumarkt.

Ferner verfügt die Stadt über einen Bahnhof und unterhält das österreichische Bundesheer eine Kaserne und ein Logistikzentrum in St. Johann.

Gefahrenzonenbetrachtung:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Abfrage bei „eHORA“ nahezu vollständig **im Bereich einer 30-jährlichen Hochwassergefahrenzone (HQ 30)**. 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**.

Gemäß Tiris Naturgefahrenkarten sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft darüber hinaus keine besonderen (gelbe und/oder rote) Wildbach- und/oder Lawinengefahrenzonen vorhanden.

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 kN/m² aus (vgl. Abbildung in der Anlage).

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

Art der Umgebungsbebauung:	Überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung. Nördlich der Liegenschaft befindet sich ferner das Wählamt – eine Infrastruktureinrichtung mit div. Sendemasten / Mobilfunkantennen.
----------------------------	---

Umwelteinflüsse/Immissionen:	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich unweit der B164 (St. Johann – Fieberbrunn / Hochfilzen), einer der Hauptverkehrsachsen der Umgebung. Der Abstand zur Fahrbahn beträgt rd. 70 Meter (Luftlinie), immissionsmindernd wirkt jedoch die Lage in der zweiten Reihe, sodass auch die Tiris Lärmkarte keine erhöhten Immissionswerte angibt.
------------------------------	--

Gleichwohl ist mit einem gewissen Straßenlärm zu rechnen. Zum Zeitpunkt des Ortstermins (Donnerstag Mitte April, gegen Mittagszeit) konnte hier nur ein Grundrauschen im Außenbereich vernommen werden. Die Innenbereiche der bewertungsgegenständlichen Wohnung als auch die nicht der B164 zugewandten Bereiche konnte indes als weitgehend lärm-frei festgestellt werden.

Angesichts verschiedener Funkantennen und anderweiter Sendeeinrichtungen des Mobilfunknetzes im unmittelbaren Nahebereich (Wählamt auf GSt. 189/1) besteht darüber hinaus jedenfalls eine gewisse optische Beeinträchtigung.

Topografische Grundstückslage:	Weitgehend ebenerdig.
--------------------------------	-----------------------

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung):	Keine klare Grundstücksausrichtung.
--	-------------------------------------

Ausrichtung der baulichen Anlage / Wohnung:

keine klare Ausrichtung, Balkone in östliche, südliche und westliche Himmelsrichtung.

3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks

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

Grundbuch vom Bezirksgericht	Grundbuchs-Kennzahl	Einlagezahl	lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstücksnummer	Fläche/m²
Kitzbühel	82114	1288	9	St. Johann in Tirol	189/10	730,00
			11			
			13			

Summe der Teilflächen: 730,00

Grundstücksgröße insgesamt
(gem. Angabe im Grundbuch):¹³

730,00 m², hiervon ergibt sich rechnerisch folgender Anteil bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WE-Anteil:

Wohnung Top W 5: 206,25 m²,

Stellplatz Top AP2: 7,50 m²,

Stellplatz Top AP5: 7,50 m²,

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

Grundstückszuschnitt: Weitestgehend trapezförmig (vgl. Katasterauszug im Anhang)

4. Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe: Bauland.

Widmung: Wohngebiet § 38 I TROG.

Straßenart und -ausbau: Öffentliches Gut (Mitterndorferweg) sowie grundbücherlich gesichertes Wegerecht (gemeinsame Tiefgarage; 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.
- Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz.

¹³ Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

Grenzverhältnisse:	Besondere Bauweise (gemeinsame Tiefgarage mit benachbarter Liegenschaft).
--------------------	---

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Versch. Dienstbarkeiten (vgl. Ausführungen oben).
------------------------------------	---

Parkmöglichkeiten:	Gemeinsam mit der benachbarten Liegenschaft auf den Gst. 189/3 und 189/10 errichtete Tiefgarage. Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück wurden insgesamt sieben Stellplätze (davon sechs TG-Stellplätze und ein Außenstellplatz) errichtet. Davon zwei Stellplätze (AP2 & AP5) als separat parafizierte Stellplätze bewertungsgegenständlich. Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus verschiedene öffentliche Stellplätze (überwiegend gebührenpflichtig) vorhanden.
--------------------	---

Kontaminierung/Altlasten:	Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen. Das Grundstück ist <u>nicht</u> 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:	2024 (Fertigstellung; vgl. Ausführungen oben)
Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt:	bewertungsgegenständliche Wohnung: Top W 5: Bruttogrundfläche (BGF): rd. 179,0 m² Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 147,99 m², zzgl. Nebenflächen: Kellerabteil(e): 12,96 m², Balkonflächen: 53,38 m². Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,83, (liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite). Stellplätze: Tiefgaragenstellplätze AP2 & AP5 – jeweils separat parifiziert. <u>Hinweise/Anmerkungen:</u> Die Angaben zur Nutzfläche - als auch BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem baurechtlich genehmigten Letztstand (bewilligte Planunterlagen: Tekturplan v. 13.05.2024) abgeleitet / rechnerisch ermittelt und die Nutzfläche mit den Angaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen. Hierbei ergaben sich nur äußerst geringfügige Abweichungen von < 0,3 %, sodass diesen Abweichungen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung angesichts der Geringfügigkeit keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen ist. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen <u>entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand</u>. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet. Die BGF der Tiefgaragenstellplätze wurde ebenso aus dem baurechtlichen Letztstand (genehmigter Tekturplan v. 13.05.2024) abgeleitet, Angaben zur Nutzfläche wurden hier – mangels anderweitig belastbarer Flächenangaben – indes aus dem Nutzwertgutachten entnommen und mit den Maßangaben gem. Tekturplan abgeglichen, wobei hinsichtlich der TG-Stellplätze geringfügige Abweichungen festgestellt werden konnten / die Nutzflächen der Stellplätze im Nutzwertgutachten tendenziell ggf. leicht erhöht angegeben wurden. Da die Nutzfläche der Stellplätze im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ohnehin nur informativen Charakter besitzt, wird diesen geringfügigen Flächenabweichungen keine gesonderte Wertrelevanz beigemessen.

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 1288, welche sich im Ortsgebiet von St. Johann in Tirol befindet, stellt ein typisches Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt fünf Wohnungen dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist über die Gemeindestraße „Mitterndorferweg“ (öffentliches Gut) sichergestellt.

Das Grundstück ist im Bereich der Allgemeinflächen großflächig versiegelt. Die vorhandenen Außenflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus asphaltierten Bereichen und dienen der Zufahrt 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 neben der gemeinsam mit der benachbarten Liegenschaft errichteten Tiefgarage (vgl. Ausführungen oben bzgl. wechselseitiger Dienstbarkeitseinräumungen) verschiedene Technikflächen sowie die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordneten Lagerflächen / Kellerabteile.

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

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W5 befindet sich im Dachgeschoss der betrachtungsgegenständlichen Liegenschaft und erstreckt sich über das gesamte Stockwerk. Neben einer Stiege ist die Erschließung der Dachgeschosswohnung auch über den Aufzug mit Haltepunkt direkt im Sondereigentum sichergestellt.

Die Wohnung Top W5 verfügt über einen großen, repräsentativen und offen gestalteten Wohnbereich mit offener Küche, welcher direkt über den offen gehaltenen Vorraum erschlossen ist, ein Gäste-WC, einen Abstellraum sowie drei Schlafzimmer und zwei vollwertige Bäder.

Der Schlafbereich ist räumlich vom Wohnbereich abgetrennt und wird über einen Vorraum erschlossen. Die beiden kleineren, nach Süden ausgerichteten Schlafzimmer teilen sich ein Badezimmer (WC, Waschbecken, begehbare Dusche), während das Master-Schlafzimmer über ein eigenes, großzügiges Bad mit freistehender Badewanne und (!) begehbare Dusche sowie zwei Waschbecken und WC verfügt. Die Erschließung des Master-Schlafzimmers erfolgt dabei ausschließlich über das Badezimmer.

Die Wohnung verfügt ferner über drei Balkone, der flächenmäßig größte Balkon („Terrasse“; rd. 27,2 m²) ist

vollständig überdacht und grenzt an den Wohn-Essbereich an. Die beiden kleineren Balkone (rd. 21,5 resp. 4,6 m²) sind zwei der drei Schlafzimmer vorgelagert. Ferner stehen für die Wohnung zwei (!) mitparifizierte Kellerabteile im Untergeschoss zur Verfügung.

Die Raumhöhe im Dachgeschoss ist vergleichsweise hoch, teils wurden Balkenelemente in die Raumgestaltung eingebunden (Sichtdachstuhl). 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 zentralem Fernwärmeanschluss (Wärmetauscher). Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung und Einzelraumregelung. Die Warmwasserversorgung ist ebenso über die zentrale Heizungsanlage gewährleistet. Handtuchheizkörper sind derzeit nicht installiert und auch nicht vorgesehen.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung existiert keine Freizeitwohnsitzwidmung (vgl. Ausführungen oben).

Bauart:	Massivbauweise.
Architektonische Qualität:	Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).
Fundamente:	Stahlbetonplatte resp. Streifenfundament.
Umfassungswände:	Massivbauweise aus Stahlbeton.
Dachhaut:	Satteldachstuhl, 14° Dachneigung, Firstrichtung: Nordwest-Südost, Quergiebel / Gaube in südwestlicher Dachhälfte, Eindeckung: Dachpappe.
Fassadentyp:	Wärmedämmverbundsystem (Polystyrol) resp. hinterlüftete Fassade. Überwiegend verputzte, weiß gestrichene Fassade. Im Bereich des Dachgeschosses Holzverschalung. Sockel- und Eingangsbereiche teils natursteinverkleidet.
Trennwände:	Tragendes Mauerwerk: Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk. Trennwände: Trockenbauweise. In den Sanitärräumen teils gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton. Im Bereich des Dachgeschosses teils Sichtdachstuhl (siehe Fotos im Anhang).
Treppen:	Stahlbeton.
Böden:	Hof inkl. Zugangsbereich: großflächig asphaltiert, Fliesenbelag in den Eingangsbereichen. <u>Allgemeinflächen:</u>

-
- Gänge, Treppenhaus: gewöhnlicher Fliesenbelag,
 - Kellerabteile & Technikflächen: Beschichteter Estrich,
 - Tiefgarage: Beschichteter Estrich, Stellplatzmarkierungen.

Wohnungen:

- Überwiegend hochwertiger Parkettboden (Eiche),
- Küchenbereich: Fliesen- resp. Natursteinbelag
- Sanitärräumlichkeiten: Fliesen- resp. Natursteinbelag,
- Balkone: Gewöhnliche Holzdielen.

Fenster: Holz-Alufenster mit dreifach-Isolierverglasung,
Außenliegender Sonnenschutz: Raffstore, elektrische Steuerung mit Fernbedienung.

Türen: Wohnungseingangstür: Massive Wohnungseingangstüren, Massivholzausführung, 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: Fernwärme (Wärmetauscher) inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung, Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels Fußbodenheizung; Steuerung mittels Raumthermostate.

Sanitäranlagen: Zwei vollwertige Badezimmer sowie separates Gäste-WC.
Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken.
Master-Bad: Freistehende Badewanne, bodentiefe, begehbare Dusche, zwei Waschbecken, Toilette,
Badezimmer 2: bodentiefe, begehbare Dusche, Waschbecken, Toilette.
Sämtliche Sanitärräume verfügen über Tageslicht.

Besondere Bauteile: Mehrere Balkone,
Gewöhnlicher Personenaufzug (Fabrikat Schindler, BJ: 2023, 630kg / 8 Personen).

Mitzubewertendes Zubehör: Im Rahmen des Ortstermins konnte kein 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:

Eingangsbereich:	• Erschließung über Stiege sowie Aufzug mit Haltepunkt direkt in der Wohnung (Key-System), • Offen gestalteter Vorraum ohne räumliche Abtrennung zum Wohn-/Essbereich, • Angrenzendes Gäste-WC.
Wohn-Ess-Bereich:	• Großer, offen gestalteter und repräsentativer Raum mit hoher Raumhöhe und Sichtdachstuhl, • Küchenbereich mit Natursteinbelag & medialer Vorbereitungen für Küchenzeile, • Zahlreiche Fenster sorgen für eine sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung und ermöglichen teils Fernblicke. • Grundrauschen der B 164 (Straßenlärm) hörbar, • Zugang zum angrenzenden, überdachten Balkon.
Schlafbereiche:	• Von der restlichen Wohnung mittels Verbindungstür und Vorraum getrennt, • Insgesamt drei Schlafzimmer sowie zwei Bäder, • Master-Schlafzimmer über vorgelagertes Badezimmer erschlossen, • Begehbare Dusche und freistehende Badewanne im Master-Badezimmer vorhanden, • Zwei Balkone, • Gute bis in Teilen sehr gute natürliche Belichtung & Besonnung (insb. nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer).
Sonstiges:	• Insgesamt gehobene Ausführungsqualität, • Einheit fertiggestellt, • Zwei eigene (mitparifizierte) Kellerabteile im Keller vorhanden.

3. Gebäudezustand

Grundrissgestaltung:	Weitgehend funktional.
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend gute bis in Teilen sehr gute Besonnung und Belichtung.
Bauschäden & reklamierte Baumängel/ notwendige Instandhaltungen:	<i><u>Vorbemerkung:</u> Die folgenden Punkte betreffen – sofern nicht anders angegeben – beide Objekte (Mitterndorferweg 7 & 9).</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde erst vor weni-

gen Jahren errichtet und gem. den vorliegenden Unterlagen im Jahr 2024 fertiggestellt (Benützungsbewilligung v. 01.07.2024). Die Übergabe an die Wohnungseigentümer fand gem. WEG-Protokoll im Mai 2024 statt – damit ist das Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag auf **knapp 2 Jahre** zu bestimmen.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ Zustand, jedoch wurden seitens der übrigen Miteigentümer mehrfach Mängel und/oder Schäden reklamiert, die im Folgenden kurz aufgegriffen werden:

Beanstandungen eines Miteigentümers aufgrund Schimmelbildung und Raumfeuchte (Mailverlauf aus 03/2025):

Gemäß Mailverlauf v. 03/2025 (erhalten von der Hausverwaltung per Mail v. 04.05.2026) beanstandete der Eigentümer der Wohnung W 1 (Gst. 189/10 // Mitterndorferweg 7) Schimmelbildung und feuchte Flächen in seiner Wohnung. Dem vorliegenden Mailverlauf ist zu entnehmen, dass ein Gutachter beauftragt wurde (GA liegt nicht vor) welcher Ursache die Baurestfeuchte kombiniert mit einem falschen Lüftungsverhalten identifizierte.

Beurteilung: Entsprechend des Wortlautes des vorliegenden Mailverkehrs ist davon auszugehen, dass es hier aufgrund von falschem Lüftungsverhalten in Kombination mit (üblicher) Restfeuchte zu entsprechenden Beeinträchtigungen kam. Weitere Anhaltspunkte dahingehend, dass der Schaden zum Stichtag noch bestand, sind den vorliegenden Unterlagen (insb. WEG-Protokolle aus 2025 & 2026) nicht zu entnehmen. Darüber hinaus würde es sich auch um einen Schaden der sich ausschließlich auf eine nicht bewertungsgegenständliche Einheit (W1) im Erdgeschoss des Hauses Mitterndorferweg 7 bezieht handeln. Entsprechend ist hier keine Wertrelevanz mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung gegeben.

Beanstandungen gem. Protokoll der WEG-Versammlung vom 22.01.2025:

Im Zuge einer in 01/2025 abgehaltenen Eigentümerversammlung wurden gem. Protokoll folgende Beanstandungen angesprochen:

- Schwimmend verlegte Bodenplatten im Eingangsbereich teils wackelig,
- Bodenplatten als auch Tiefgaragenabfahrt „sehr rutschig“,
- „fehlendes“ Entwässerungsrigol am oberen Ende der TG-Rampe,

Die damalige Hausverwaltung hat sich dieser Punkte angenommen und hierzu bei den ausführenden Firmen interveniert. Gemäß Rundschreiben der H. Hausverwaltung v. 13.10.2025 konnte insbesondere hinsichtlich folgender Punkte Rückmeldungen der am Bau beteiligten Firmen verzeichnet werden:

- Rutschfestigkeit Bodenplatte / Abfahrtsrampe: Es wurde eine Prüfung durch einen Fachbetrieb (IBOD Wand & Boden, Kramsach) durchgeführt. Gemäß vorliegendem Prüfbericht bewegen sich die Gleitreibungskoeffizienten im Normbereich, sodass hier kein Mangel gegeben sei.
- Entwässerung Tiefgarage: Rigol im Bereich der Abfahrt sei bauseitig nicht vorgesehen gewesen, da Rampe zum Vorplatz den „Hochpunkt der Außenanlage“ darstellt.

Beurteilung: Gem. den vorliegenden Unterlagen ist eine ausreichende Rutschfestigkeit gegeben und war ein Rigol an der vorgesehenen Stelle offenbar nicht vorgesehen. Sihin bestehen hier nach Beurteilung der vorliegenden Unterlagen jedenfalls keine (wertrelevanten) Baumängel und/oder -schäden.

Prüfbericht der ZT Wunderer GmbH (v. 05.03.2026):

Mit o.g. Prüfbericht wurde das Sektionaltor der Tiefgarage überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass a) eine Nachrüstung eines Parabolspiegels zur Verbesserung der Übersichtlichkeit im Kurvenbereich der Tiefgarageneinfahrt sinnvoll sei und b) die Sicherungssplinte der Federbruchsicherungen zu entfernen sind.

Beurteilung: Während die Nachrüstung eines Parabolspiegels eher einer Verbesserung der Übersichtlichkeit dient, nicht zwingend einen klassischen Mangel darstellt und die dafür erwartbaren Kosten in aller Regel aus dem laufenden Budget / der vorhandenen Rücklage bedient werden können (und im Übrigen gem. WEG-Protokoll v. 05.03.2026 auch umgesetzt werden soll), handelt es sich bei der Beseitigung der zweiten Beanstandung (Sicherungssplinte entfernen) um eine einfache Tätigkeit die bspw. auch vom beauftragten Hausmeister im Zuge der regulären Objektbetreuung umgesetzt werden kann, ohne dass diesbezüglich ein erheblicher Arbeits- und oder Kostenaufwand entsteht. Die in o.g. Bericht der ZT Wunderer GmbH angeführten Beanstandungen sind sohin ebenso als nicht wertrelevant einzustufen.

Protokoll der WEG-Versammlung (v. 05.03.2026):

In der WEG-Versammlung vom 05.03.2026 wurde (zunächst/eingangs) thematisiert, dass der Bauträger insolvent und sohin „nicht mehr zu belangen“ sei – gem. Protokoll wurden sodann verschiedene Szenarien erörtert (Gewährleistung, Subunternehmer, ausführende Firmen, etc.). Konkrete Schäden, Mängel und/oder sonstige Beanstandungen gehen aus dem vorliegenden Protokoll mit einer Ausnahme, dass der Miteigentümer Fuschlberger (Wohnung Top W4, Mitterndorferweg 9) allgemein von einem „Feuchtigkeitsproblem“ in seiner Wohnung berichtet, nicht hervor. Im Zuge der Thematisierung dieses Feuchtigkeitsproblems wurden auch unspezifische Mutmaßungen angestellt, ob ggf. Wände in der darüberliegenden Dachgeschosswohnung (Top W6, Mitterndorferweg 9) nass

wären.

Auf Nachfrage zu diesem Punkt wurde uns seitens der Hausverwaltung (Mail v. 12.05.2026) mitgeteilt, dass bei einer (späteren) Begehung „der Einheit darüber ‚Mamm Beta GmbH‘ ... keine Feuchtigkeit ... festgestellt werden (konnte)“. Dies deckt sich auch mit den im Rahmen des Ortstermins in 04/2026 erlangten Erkenntnissen des unterfertigenden SV.

Beurteilung: Gem. Wortlaut des Protokolls wurde im Zuge der WEG-Versammlung in 03/2026 insbesondere generell erörtert/diskutiert, welche Folgen eine Insolvenz des Bauträgers haben könnte. Konkrete Beanstandungen wurden gem. Protokoll jedoch – mit Ausnahme eines nicht näher spezifizierten „Feuchtigkeitsproblem“ in einer nicht bewertungsgegenständlichen Einheit (Top W4, Mitterndorferweg 9) – nicht vorgebracht. Hinsichtlich eines etwaigen Feuchtigkeitsschadens in einer nicht bewertungsgegenständlichen Einheit sei auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Dass im Falle eines Kaufs aus der Insolvenzmasse ohnehin kein Rückgriff auf den Bauträger i.S.e. Gewährleistung gegeben ist, ist darüber hinaus als marktüblich zu erachten. Potenzielle Interessenten werden dies bei der Zahlungsbereitschaft (i.S.e. Hafrücklass) einpreisen. Dieser Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert, sodass darüber hinaus kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Darüber hinaus teilte die Hausverwaltung in o.g. Versammlung mit, dass von der ehemaligen Hausverwaltung eine Sicherheitsbegehung nach Ö-Norm B1300 beauftragt wurde:

Objektsicherheitsprüfung in Anlehnung an die Ö-Norm B1300 (Bericht der SV, DI Nothegger, v. 05.12.2025)

Seitens der ehemaligen H. Hausverwaltung GmbH aus Innsbruck wurde die SV Kollegin Nothegger, zertifiziert in den Fachgebieten 72.01 Hochbau/Architektur und 94.70 Nutzwertfeststellung/Parifizierung, mit einer „Objektsicherheitsprüfung“ beauftragt.

Die Prüfung basiert gem. dem vorliegenden Bericht auf einer Begehung vom 06.11.2025. Im Bericht vom 05.12.2025 wurden insgesamt 71 Beanstandungen / potenzielle Mängel überprüft, wobei nicht hervorgeht, ob die Liste ggf. von der Hausverwaltung und/oder anderen Miteigentümern vorgegeben wurde. Ebenso bleibt unklar, ob lediglich das Objekt Mitterndorferweg 9, oder beide Anlagen begangen und begutachtet wurden – während gem. Deckblatt die Adresse der begutachteten Liegenschaft mit Mitterndorferweg 9 angegeben ist, erstreckt sich die befundete Tiefgarage bekanntlich über beide Liegenschaften.

Hinsichtlich der Beurteilung unterscheidet die Kollegin (aufsteigend) nach den Kategorien „ohne Befund“, „kein Mangel“, „Hin-

weis“, „Abweichung“, „Mangel“, „dringender Mangel“ und „Gefahr im Verzug“, wobei nur in den höchsten Kategorien „Gefahr in Verzug“, „Dringender Mangel“ und „Mangel“ ggf. Handlungsbedarf bestehen würde.

Die insgesamt 71 von der SV Kollegin geprüften Punkte verteilten sich dabei wie folgt auf die o.g. Kategorien:

- Gefahr in Verzug: 0,
- Dringender Mangel: 8,
- Mangel: 15,
- Abweichung: 2,
- Hinweis: 24,
- Kein Mangel: 15 (gem. Befund nur 14, jedoch 15 Punkte als Mangel aufgelistet),
- Ohne Befund: 7.

Unter der Kategorie „Abweichung“ wurden folgende zwei Positionen angeführt:

- Durchgangsbreite Treppe OG-DG an einer Stelle um einen Zentimeter (!) unterschritten (119 statt 120 cm),
- Stufenhöhe von maximal 18 cm ist bei einzelnen Treppenstufen vom UG ins EG minimal überschritten (gem. Zollstock um wenige Millimeter!),

Diese beiden Positionen stellen aus Sicht des unterfertigenden SV keinen signifikanten Mangel dar und sind allein schon aufgrund ihrer Geringfügigkeit als nicht wertrelevant zu erachten.

Als „Mangel“ werden folgende Positionen angeführt:

1. Fehlende Sicherheitsleuchten im EG (nicht näher spezifiziert),
2. Fehlende Sicherheitsleuchten mit Fluchtwegzeichen im Dachgeschoss (nicht näher spezifiziert),
3. Sicherheitsleuchten im UG teils durch Leitungen verdeckt,
4. Hinweistafel „Verhalten im Brandfall“ fehle (nicht näher spezifiziert),
5. Durchdringungen zwischen versch. Brandabschnitten mittels Brandabschottung brandsicher hergestellt, „teilweise“ seien Brandschutzschotte jedoch „beschädigt oder nicht sauber geschlossen“ (nicht näher spezifiziert; jedoch Empfehlung „alle“ Brandschutzschotte zu überprüfen),
6. Fehlendes Geländer auf Einfriedungsmauer zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Anmerkung des hier unterfertigenden SV: bei der angeführten Mauer handelt es sich um eine nicht mal kniehoch Begrenzung zum Wählamt),
7. Abdichtung / Beschichtung im Sockelbereich im Bereich der TG-Abfahrt beschädigt,
8. „teilweise“ freiliegende Bewehrungsgitter im Sockelbereich der Fassadenspachtelung (nicht detailliert beschrieben),
9. Beschichtung im Bereich der TG-Abfahrt zeige „rostige Stel-

len“ (nicht weiter beschrieben & anhand eines angefügten Fotos nicht zweifelsfrei erkennbar, da Schmutzwasser vorhanden, die SV Kollegin schlussfolgert daraus jedoch, dass davon auszugehen sei, dass „die Bewehrungseisen zu wenig mit Beton überdeckt sind“ und es „im Laufe der Zeit zu Abplatzungen am Beton kommt“, ohne weitere Ausführungen),

10. Der unter Nr. 9 angeführte Mangel wird im Befund zweimal ident unter Nr. 33 und Nr. 34 angeführt,
11. Unrat-/Müllablagerungen im Treppenhaus UG als Brandlast & angeblich fehlende Abtrennung (Ablagerungen konnten zum Zeitpunkt der Objektbegehung nicht mehr festgestellt werden; ebenso bleibt mangels Planangabe unklar, auf welche Pläne sich die SV Kollegin bezog, den letztgültigen Änderungsplänen ist jedenfalls im Bereich des Treppenhauses keine weitere Abtrennung zu entnehmen),
12. „defekter“ bzw. „zeitverzögerter“ Bewegungsmelder im UG, da dieser „nur für wenige Augenblicke an und ... danach sofort wieder aus(geht)“ (nicht näher spezifiziert; aus Sicht des unterfertigenden SV dürfte hier ggf. nur eine fehlerhafte Einstellung vorliegen),
13. „mehrere“ offene Stellen im Anschlussbereich des Einlaufblechs des Dachs am Müll-/Fahrradraum (nicht näher spezifiziert),
14. Beschädigungen am Bitumendach des Müll-/Fahrradraums (nicht näher spezifiziert),
15. Bescheide, Auflagen, Bewilligungen oder Genehmigungen würden nicht vorliegen (Anmerkung des unterfertigenden SV: nicht näher spezifiziert; die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen wurden bewilligt und Benützungsbewilligungen erteilt – vgl. Ausführungen oben! – welche Bescheide aus Sicht der SV Kollegin nicht vorlagen/vorgelegt wurden ist somit unklar).

Unter der Kategorie „dringender Mangel“ listet die SV Kollegin folgende Positionen auf:

1. (falsche) Aufgehrichtung einer Brandschutztür im Bereich der Tiefgarage,
 2. „irreführender“ Fluchtweg im Treppenhaus (UG), aufgrund fehlender oder schwer / nicht einsehbarer Fluchtwegbeleuchtung (nicht näher spezifiziert; jedoch als Mangel (siehe oben) und dringender Mangel und sohin mehrfach aufgelistet!),
 3. Entwässerung Tiefgarage: Rigol weder im EG noch im UG vorhanden, lt. SV Kollegin käme es dadurch bei Starkregen zu Regenwassereintritt über die TG-Abfahrt (woher diese Schlussfolgerung stammt, erschließt sich dem unterfertigenden SV nicht, gem. Fotodokumentation war zum Zeitpunkt der Begehung durch die SV Kollegin strahlender Sonnenschein; vgl. auch Ausführungen oben bzgl. dieser Beanstandung) und es seien „Schäden“ zu erwarten (nicht näher spezifiziert),
-

4. Angebliche Abplatzungen im Bereich der Bodenbeschichtung der Garage und Risse, wodurch Feuchtigkeit in den Bodenaufbau eindringen und diesen beschädigen könne (nicht näher spezifiziert; keine Messungen etc.; ebenso kann anhand der Fotodokumentation im Befund keine eindeutige Schadstelle festgestellt werden),
5. Wasserspuren im Bereich des Lüftungsschachtes der Tiefgarage würden auf eindringendes Regenwasser aufgrund fehlender Tropfkante hindeuten,
6. Angeblich freiliegende Bewehrungsseisen im Lüftungsschacht der Tiefgarage und dadurch bedingte Rostbildung (nicht näher spezifiziert; gem. Fotodokumentation Verfärbungen jedoch keine offenliegende Bewehrungsseisen zu erkennen),
7. Luftfeuchtigkeit sei in den Allgemeinflächen „deutlich zu hoch“ und aufgrund fehlender Belüftung Schimmelbildung zu erwarten bzw. schon vorhanden (nicht näher spezifiziert, keine Angaben hinsichtlich einer erfolgten Luftfeuchtemessung, etc.; zum Ortstermin des unterfertigenden SV in 04/2026 konnte lediglich ein Luftentfeuchter, jedoch keine Schimmelbildung festgestellt werden),
8. Luftfeuchtigkeit im Wasserabsperrraum sei „deutlich zu hoch“ und keine Belüftung gegeben, zudem sei eine feuchte Stelle im Bereich einer Rohrdurchführung vorhanden (nicht näher spezifiziert; keine Angaben ob/wie eine Luftfeuchtemessung durchgeführt wurde, vgl. vorherige Anmerkung bzgl. Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Objektbegehung in 04/2026).

Beurteilung des vorliegenden Berichts durch den unterfertigenden SV Prof. Bienert:

Bei den unter der Kategorie „Mangel“ angeführten „Mängeln“ handelt es sich nicht ausschließlich um klassische Baumängel (i.S.e. mangelhaften Ausführung) sondern auch um Beanstandungen wie bspw. Unrat-Ablagerungen im Allgemeinbereich, die zwar womöglich eine Brandlast darstellen können, jedoch nicht auf eine mangelhafte Ausführung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind.

Darüber hinaus werden die aufgeworfenen Punkte von der SV Kollegin meist nicht näher spezifiziert und/oder detailliert beschrieben. Bspw. wird die Luftfeuchtigkeit in einzelnen Räumen allgemein nur als „*deutlich zu hoch*“ beurteilt, es bleibt aber unklar, ob tatsächlich Messungen durchgeführt wurden. Eine angesprochene Schimmelbildung konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins in 04/2026 jedenfalls nicht bestätigt werden und bleibt bspw. auch unklar, wie die SV Kollegin zu dem Rückschluss kommt, dass bei Starkregen Wasser über die TG-Abfahrt in die TG eindringt, da gem. Bilddokumentation zum Zeitpunkt des Ortstermins strahlender Sonnenschein und ein blauer Himmel anzutreffen waren (siehe Deckblattfoto der SV Kollegin).

Darüber hinaus handelt es sich bei den aufgeworfenen Punkten überwiegend nur um stichpunktartige Feststellungen mit äußerst eingeschränkter Fotodokumentation, sodass eher von einer allgemeinen Sichtprüfung als von einer detaillierten Bewertung (inkl. detaillierter Angaben zu Art und Umfang allfälliger Behebungsarbeiten und -kosten) auszugehen ist. Die vorliegende Untersuchung des SV Kollegin ermöglicht somit keine abschließende Beurteilung ob und in welchem Umfang tatsächlich Baumängel und/oder -schäden vorhanden sind.

Der vorliegende Bericht der SV Kollegin kann sohin nur ein erster Ausgangspunkt für weitere Untersuchungen sein, stellt aber aus unserer Sicht jedoch keinen abschließenden Befund dar, der sich zur Ableitung konkreter Mängel (inkl. Behebungskosten) eignet, insbesondere, da weite Teile des Befunds nicht mit konkreten Mess- / Prüfergebnissen unterlegt wurden.

Auf Nachfrage nach dem aktuellen Stand wurde uns seitens der Hausverwaltung (Mail v. 12.05.2026) lediglich mitgeteilt, dass *„Aufgrund der fehlenden finanziellen Mittel (der WEG) ... noch zugewartet (wird)“*. Generell *„sollten aber ... sofern das Geld verfügbar ist“* alle in der Objektsicherheitsprüfung aufgeworfenen „Mängel“ abgearbeitet werden.

Eine konkrete Beschlussfassung besteht zum Wertermittlungstichtag sohin nicht und es ist nach heutigem Stand (Stichtagsprinzip) eher von einer sukzessiven Abarbeitung einzelner Beanstandungen mit Finanzierung aus der vorhandenen Rücklage, als mit darüberhinausgehenden Kosten, zu rechnen.

Während kleinere Beanstandungen wie bspw. verdeckte Fluchtwegbeleuchtungen, fehlerhaft eingestellte Bewegungsmelder oder fehlende Hinweistafeln zum Verhalten im Brandfall im Zuge der laufenden Bewirtschaftung und ohne großen Arbeits- und/oder Kostenaufwand behoben werden können, ist es beim Erwerb aus Insolvenzmassen als marktüblich einzustufen, dass ein Rückgriff auf die Gewährleistungshaftung des Bauträgers gerade nicht mehr und auf die der Subunternehmer / ausführenden Firmen nur äußerst erschwert möglich ist. Potenzielle Käufer werden dies in ihrer Preisfindung einkalkulieren und eine entsprechend niedrigere Zahlungsbereitschaft (i.S.e. / vergleichbar mit einem erhöhten Haftrücklass) aufweisen.

Dieser Umstand als auch die Gefahr von in der Zukunft eintretenden Schäden bei gleichzeitig fehlender Gewährleistung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über den in Ansatz gebrachten Marktabschlag ausreichend reflektiert, sodass darüber hinaus keine gesonderte Berücksichtigung zu erfolgen hat.

Hinweis / Disclaimer: Aufgrund der Neuwertigkeit der Anlage könnten – sofern vorhanden – Teile der Bauschäden / -mängel i.S.d. Ge-

währleistung 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.

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurden folgende Schäden festgestellt:

- **Verschiedene Risse in Wand und Deckenbeschichtungen:**
Hierbei handelt es sich augenscheinlich um typische Risse im Bereich von Verfugungen der Wände / Trockenbaukonstruktion. Für die fachgerechte Beseitigung dieser Schäden (aufschneiden/entfernen der schadhaften Verspachtelung, erneute Verspachtelung (dreifach) unter Einbringung eines Gewebepandes, Abschleifen und anschließendes Streichen) erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ein **Kostenansatz i.H.v. pauschal 6.500,- Euro (brutto).**

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 ersichtliche (versteckte) Mängel und/oder Schäden!

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.

4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

Die Wohnung stand zum Wertermittlungsstichtag leer. Auskunftsgemäß sind keine Bestandsrechte vorhanden (vgl. Ausführungen oben).

	Aufgrund der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmungen ist die Wohnung <u>nicht als Freizeitwohnsitz</u> nutzbar – somit steht die Eigennutzung eines potenziellen Erstehers resp. die Vermietung zur Befriedigung eines <u>dauerhaften</u> Wohnzwecks im Vordergrund.
Beschreibung und Zustand der Zuwegung:	Öffentliche Zuwegung und private Zufahrt (gemeinsame mit Nachbargst. errichtet Tiefgarage; 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. Verschiedene im Erdgeschoss vorhandene Gartenflächen sind anderen, nicht bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten zugeordnet und sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung sohin nicht zu berücksichtigen.

F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile Wohnung Top W 5 sowie der separat parifizierten Stellplätze AP2 & AP5 in A-6380 St. Johann in Tirol, Mitterndorferweg 7 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 bewertungsgegenständliche Wohnung** 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 Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

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 Bebauungsabschläge verzichtet.

Die Bodenpreise sind im Bezirk Kitzbühel in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl 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	2023	2023
	24.08.2022	15.09.2023	29.09.2023	02./07.11.2023
Grundstücksfläche (m²)	661	731	1.270	1.005
Gst.	3074/16	2800/33	2749/1	3476/41
EZ	82114-1565	82114-2661	82114-297	82114-1153
Widmung	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TRO G)
TZ	TZ 6047/2022	TZ 4084/2024	TZ 5300/2023	TZ 5418/2023
Kommentare	unbebaut, lastenfrei, kein Freizeitwohnsitz; rd. 3M zuvor für 750T veräußert;	unbebaut, TIWAG Erdleitung, lastenfrei; Raumordnungsvertrag; Umwidmung zu Wohngebiet	Dienstbarkeit unterirdischer Flächenkollektor, inkl. abbruchreifem Altbestand, B-Plan & Baubewilligung vorhanden	bebaut; Altbestand gem. KV "desolat" und "abrissreif"; lastenfrei
Kaufpreis Gesamt	1.400.000 €	986.850 €	3.600.000 €	1.900.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	2.118,00 €	1.350,00 €	2.834,65 €	1.890,55 €

Vergleichstransaktionen - Grundstücke				
	Transaktion 5	Transaktion 6	Transaktion 7	Transaktion 8
Jahr des Abschlusses	2023	2024	2025	2025
	13.11.2023	29.02.2024	10.10.2025	29.10.2025
Grundstücksfläche (m²)	695	765	521	679
Gst.	148/13	3410/111	149/21	3410/40
EZ	82114-815	82114-2567	82114-5/neue EZ	82114-867
Widmung	Wohngebiet (§ 38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)	Wohngebiet (§38 I TROG)
TZ	TZ 6109/2023	TZ 1523/2024	TZ 5545/2025	TZ 5845/2025
Kommentare	lastenfrei, Altbestand (Abrissobjekt), teilweise HQ30, Nähe Bewertungsobjekt	unbebaut, lastenfrei	unbebaut, lastenfrei; Hochwasser- gefahrenzone (HQ30); Nähe Bewertungsobjekt	unbebaut, rechtskräftige Baubewilligung vorhanden; lastenfrei; in 09/2023 für 1,05 Mio. (bebaut/Altbestand) veräußert
Kaufpreis Gesamt	1.360.000 €	1.000.000 €	1.302.500 €	1.000.000 €
Kaufpreis (EUR/m²)	1.956,83 €	1.307,19 €	2.500,00 €	1.472,75 €

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 **2.300,- Euro/m²** für angemessen.

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

Im vorliegenden Fall muss die **Lage innerhalb der Hochwassergefahrenzone (HQ30)** berücksichtigt werden. Diese Belastung schränkt die Nutzbarkeit der belasteten Teilfläche entsprechend stark ein und ist als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG). Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026

	Wertansatz / Abschlag	Größe der belasteten Teilflächen in m ²	Unbelasteter Bodenwert	Bodenwert korrigiert
Bodenwert (unkorrigiert)	100 %	730 m ²	2.300, - Euro/m ²	1.679.000, - Euro
<i>Abschlag für...</i>				
Hochwassergefahrenzone (HQ 30)	15 %	730 m ²	2.300, - Euro/m ²	-251.850, - Euro
Bodenwert (korrigiert)			1.955,00 Euro/m²	1.427.150, - Euro

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 1.427.150 Euro (gesamtes Grundstück) resultiert für die bewertungsgegenständliche Wohnung somit folgender (rechnerischer) Bodenwert(-anteil):

Einheit	WEG-Anteile	Bodenwertanteil (rechnerisch)
Wohnung Top W 5	165/584	403.219, - Euro

4. Ableitung des Ertragswertes (Wohnung)

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 zählt aufgrund seiner Bekanntheit und zahlreicher vorhandener Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Aktuelle Mietangebote (insgesamt konnten nur knapp 20 Angebote auf einschlägigen Portalen erhoben werden) notieren in einer Bandbreite von rd. 15,70 Euro/m² bis 26,30 Euro/m² p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten!). Ferner ist ein Ausreißer mit einem Angebotspreis von 35,77 Euro/m² p.M. zu beobachten. Diese Wohnung ist aufgrund einer (hochwertigen) Teilmöblierung sowie eines eigenen Wellnessbereichs nicht mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt vergleichbar und verfügt darüber hinaus auch über eine höherwertige Ausführungsqualität (u.a. Marmorbade etc.). Der Großteil der Angebote notiert in einer Bandbreite zwischen rd. 20,50 und knapp 25,- Euro/m² p.M. (jeweils nettokalt). Wohnungen mit Angebotspreisen unter 20,- Euro/m² p.M. stellen ausschließlich ältere Bestandsimmobilien dar – und sind somit ebenfalls nicht mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar.

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 W 5	147,99 m ²	0,00	22,50	22,50

Positiv ist im gegenständlichen Fall das vergleichsweise junge Gebäudealter, der dadurch bedingte gute Erhaltungszustand und die insgesamt gehobene Ausführung (u.a. Aufzug etc.) sowie die umfangreichen Balkonflächen und die Lage im Dachgeschoss anzumerken. Ebenso befindet sich die Wohnung per se in einer halbwegs zentralen Lage und sind verschiedene Golfplätze 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. Auch ist auf den Balkonen eine gewissen Lärmbelastung ausgehend von der Straße gegeben.

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.

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 (rd. 5,19 % des Jahresrohertrages).

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. 8,19 % des 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 St. Johann / Bezirk Kitzbühel und der darin enthaltenen Eigentumswohnung) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein 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 Ad-

justierung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten.¹⁴

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	0,15 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,05 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe/angepasster LSZ [%]		3,10 %

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	2024
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung	78
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	keine	0
Restnutzungsdauer (RND) [Angabe der Jahre]	Summe	78

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 3,10 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 78 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

Wert: 29,28

¹⁴ 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. beed. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

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 Reparaturarbeiten innerhalb der bewertungsgegenständlichen Wohnung zu berücksichtigen. Die hierfür anfallenden Kosten werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung mittels eines

Abschlages i.H.v. 6.500, - Euro (brutto)

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

4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W 5 (ohne Zubehör)

Ertragswert – Wohnung Top W 5	Angaben in Euro:
Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr	39.957,30
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	3.270,58
in v. H. der Jahresroherträge	8,19%
Reinertrag pro Jahr	36.686,72
Reinertrag des Bodens pro Jahr	12.499,78
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr	24.186,94
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	3,10%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	78
Vervielfältiger [Zahl]	29,28
Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen	708.105,80
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	-6.500,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	701.605,80
Bodenwert	403.218,75
Ertragswert gesamt	1.104.824,55

5. Ableitung des Sachwertes (Wohnung)

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 Neuerstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind. Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat. 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.¹⁵)** 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 **2.650,- Euro/m² BGF für die Wohnung**. Weiters wird hinsichtlich der Wohnung ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 10,0 % (bezogen auf die Flächen der Wohnung) veranschlagt.

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

Die Außenanlagen (asphaltierte Bereiche, Einfriedung, Eingangsbereich etc.) und besonderen Bauteile (Balkone sowie Kellerabteil) werden mittels adäquater Zuschläge i.H.v. 13,0 % (besondere Bauteile) resp. 5,0 % (Außenanlagen) der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt.

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m² BGF notieren damit **leicht oberhalb des Bereichs der Empfeh-**

¹⁵ Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

lungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen¹⁶, 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. Plausibel deshalb, da es sich um eine hochwertige Penthouse-Wohnung handelt.

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 W 5 (ohne Zubehör)

Sachwert – Wohnung Top W 5	Angaben in Euro:
BGF aller Bauteile [in m ²] (überschlägig) *	196,90
Herstellungskosten	521.785,00
ohne BNK und Außenanlagen	
Baunebenkosten	104.357,00
Außenanlagen	26.089,25
Zuschlag für besondere Bauteile	67.832,05
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	720.063,30
Alterswertminderung (techn. Wertminderung)	-18.001,58
Abschläge / Zuschläge	-6.500,00
Gebäudesachwert	695.561,72
Bodenwert	403.218,75
Sachwert gesamt	1.098.780,47
<i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>	

Das Ergebnis entspricht damit nahezu dem ermittelten Ertragswert.

¹⁶ 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.

6. Ableitung der Verkehrswerte

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag 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.¹⁷

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

Wohnung Top **W 5**: **1.099.000,- 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. 20.000,- bis 25.000,- Euro/St. beobachten werden. Ferner sind einzelne Angebote in diesem Preisgefüge vorhanden (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen unten).

Wir erachten für die beiden bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplätze AP 2 und AP 5** daher einen **Verkehrswert von jeweils 25.000,- Euro/St.** für marktgerecht.

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 Umstände eine gesonderte Marktanpassung geboten:

- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch bedingt anhaltend schwieriges Finanzierungsumfeld,
- Konjunkturelle Unsicherheiten, rezessives wirtschaftliches Umfeld und anhaltende geopolitische Spannungen,

¹⁷ Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026

- 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, allfällige Restrisiken und ggf. notwendige Beseitigungskosten der von der SV Kollegin im Zuge der „Objektsicherheitsprüfung“ aufgeworfenen Punkte).

In Summe wird so nach gutachterlichem Ermessen ein **Marktabschlag für die bewertungsgegenständliche Wohnung**

i.H.v. 7,5 %

in Ansatz gebracht. Dies entspricht folgendem Betrag (gerundet):

- Wohnung Top W 5: 82.000, - Euro,

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

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W 5**, Mitterndorferweg 7 in A-6380 St. Johann wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

1.017.000, -- Euro

(in Worten: eine Million siebzehntausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Stellplatz Top AP2**, Mitterndorferweg 7 in A-6380 St. Johann wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

25.000, -- Euro

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Stellplatz Top AP5**, Mitterndorferweg 7 in A-6380 St. Johann wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

25.000, -- Euro

(in Worten: fünfundzwanzigtausend 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

Der ermittelten Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurde mit rd. 6.870 Euro/m² (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkon-/Terrassenflächen) festgestellt.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für neuwertige Eigentumswohnungen¹⁸ 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. 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 zählt zu den teuersten Bereichen des Bezirks, sodass hier auch Preise erzielt werden, die deutlich über den Angaben gem. WKO liegen.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2026 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2025-2026) Verkaufserlöse für Eigentumswohnungen im Bereich von ca. 5.000, - bis annähernd 12.000, - Euro/m² Wohnnutzfläche für private Endkunden erzielt. Der Großteil der ausgehobenen Vergleichstransaktionen notiert in einem Bereich von ca. 7.000 bis 9.500 Euro/m² Wohnnutzfläche.¹⁹ Wobei insbesondere in exklusiveren Lagen auch regelmäßig Werte jenseits der 10.000, - Euro/m² Wnfl. zu beobachten waren (so zuletzt Ende 2025 im Objekt Neubauweg 25). Etwaige Keller- und/oder Lagerräumlichkeiten sind marktüblich mit dem Kaufpreis der jeweiligen WEG-Einheit abgegolten, sodass diesbezüglich kein gesonderter Wertansatz zu erfolgen hat.

Ferner konnten mehrere veräußerte Stellplätze ausgehoben werden. Hier bewegt sich das Preisgefüge zwischen 11.000 und 30.000 Euro/Stellplatz. Der Großteil wurde für Beträge zwischen 20T und 25T Euro verkauft. Im zentral gelegenen Brauweg wurde in 12/2022 ein großes Paket an Stellplätzen an einen gewerblichen Investor zu je 21.800 Euro/Stellplatz (netto; resp. 26.160 Euro/St. brutto) veräußert. Hinsichtlich der Stellplätze muss jedoch angemerkt werden, dass 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.

Im Objekt selbst resp. der benachbarten, weitestgehend baugleichen Liegenschaft (M7 & M9) wurden die anderen Wohneinheiten (Wohnungen W1-4 im Objekt Mitterndorferweg 7 resp. W1-W5 im Objekt Mitterndorferweg 9) für Preise von rd. 7.950 bis rd. 9.190, - Euro/m² veräußert. Die Verkaufspreise im Objekt Mitterndorferweg 7 weisen dabei eine sehr geringe Streuung (rd. 8.400, - bis 8.500, - Euro/m²) auf, während im Haus Mitterndorferweg 9 aufgrund zweier Transaktionen, die das obere resp. untere Ende der o.g. Bandbreite darstellen, eine geringfügig größere Streuung besteht. Die übrigen drei Wohnungen in diesem Objekt wurden indes auch für Preise von rd. 8.250, - bis 8.400, - Euro/m² (jeweils Wohnnutzfläche) veräußert.

Gleichzeitig mit den Wohnungen wurden jeweils auch (ein oder mehrere) Stellplätze veräußert, wobei die Kaufpreise in den vorliegenden Verträgen separat und überwiegend zu Preisen von 25.000, - Euro/St. (TG-Stellplatz) resp. 7.500, - Euro/St. (Außenstellplatz) ausgewiesen wurden. Zwei Abweichungen (TG-Stellplatz zu 20T Euro/St. und Außenstellplatz zu 15 T Euro/St.) wurden gemeinsam (und ebenso im Zuge eines Wohnungskaufes) an den gleichen Käufer veräußert, sodass hier ggf. nur eine anderweitige Aufteilung des Gesamtkaufpreises erfolgte.

¹⁸ Im Sinne von „Erstbezug“ im Gegensatz zur Kategorie „gebrauchte“ Eigentumswohnungen.

¹⁹ Hierbei ist jedoch zu beachten, dass bei diesen Transaktionen überwiegend Privatpersonen als Käufer auftraten und es sich entsprechend um Brutto-Beträge handelt

Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote für Eigentumswohnungen im Raum St. Johann bewegt sich in einer großen Bandbreite von knapp 3.600 Euro/m² bis zu rd. 17.000 Euro/m². Preise bis rd. 7.000 Euro/m² Wohnnutzfläche werden dabei fast ausnahmslos in (älteren) Bestandsobjekten aufgerufen. Eine größere Häufung ist insbesondere im Preissegment von rd. ab 7.000, - bis ca. 9.000, - Euro/m² Wnfl. zu beobachten. Ab rd. 8.000, - Euro wird auch eine größere Anzahl an Neubauwohnungen und/oder projektierten Objekten angeboten (u.a. Elbogen Höfe, Schönbichl, etc.), während Preise ab 10.000, - Euro/m² und darüber nur in sehr wenigen Objekten aufgerufen werden. Üblicherweise handelt es sich dabei diesen hochpreiseigen Angeboten um Luxusobjekte mit höherwertiger Ausführung und Chalet-typischer Gestaltung. Generell kann darüber hinaus eine insgesamt sehr große Anzahl an Inseraten (rd. 190 Anzeigen, wobei verschiedene Objekte mehrfach gelistet sind) festgestellt werden, was insbesondere auf einen erhöhten Verhandlungsspielraum für potenzieller Kaufinteressenten hindeutet. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder Terrasse und werden teils bereits inkl. Stellplatz angeboten. Eigenständige Angebote für Stellplätze in St. Johann konnten indes nicht registriert werden.

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

G. | BESONDERE BEMERKUNGEN

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

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

Bad Häring, 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.

H. | ANLAGEN

Lage im Raum

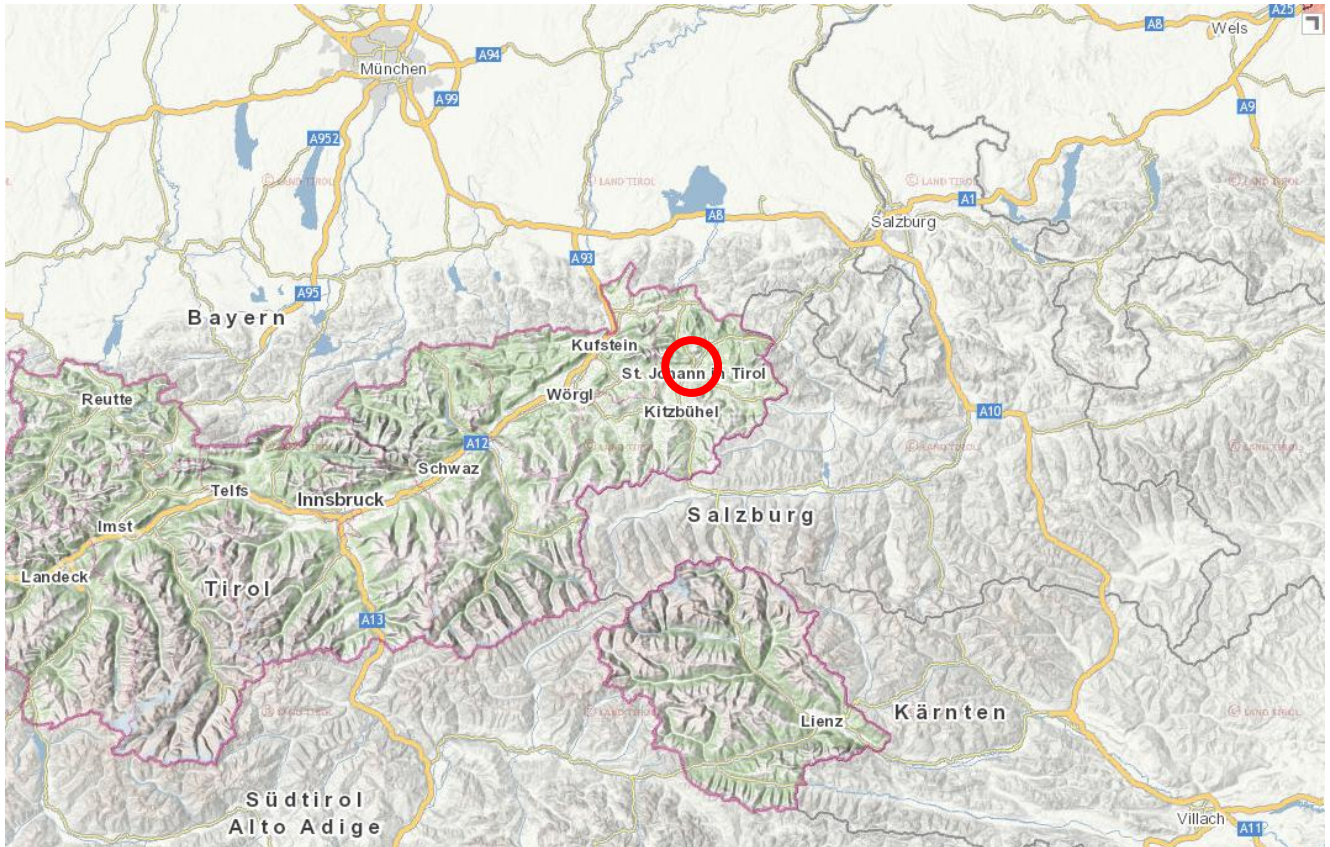


Abbildung 1: Lage im Bundesland Tirol (tiris online, v. 23.04.2026)

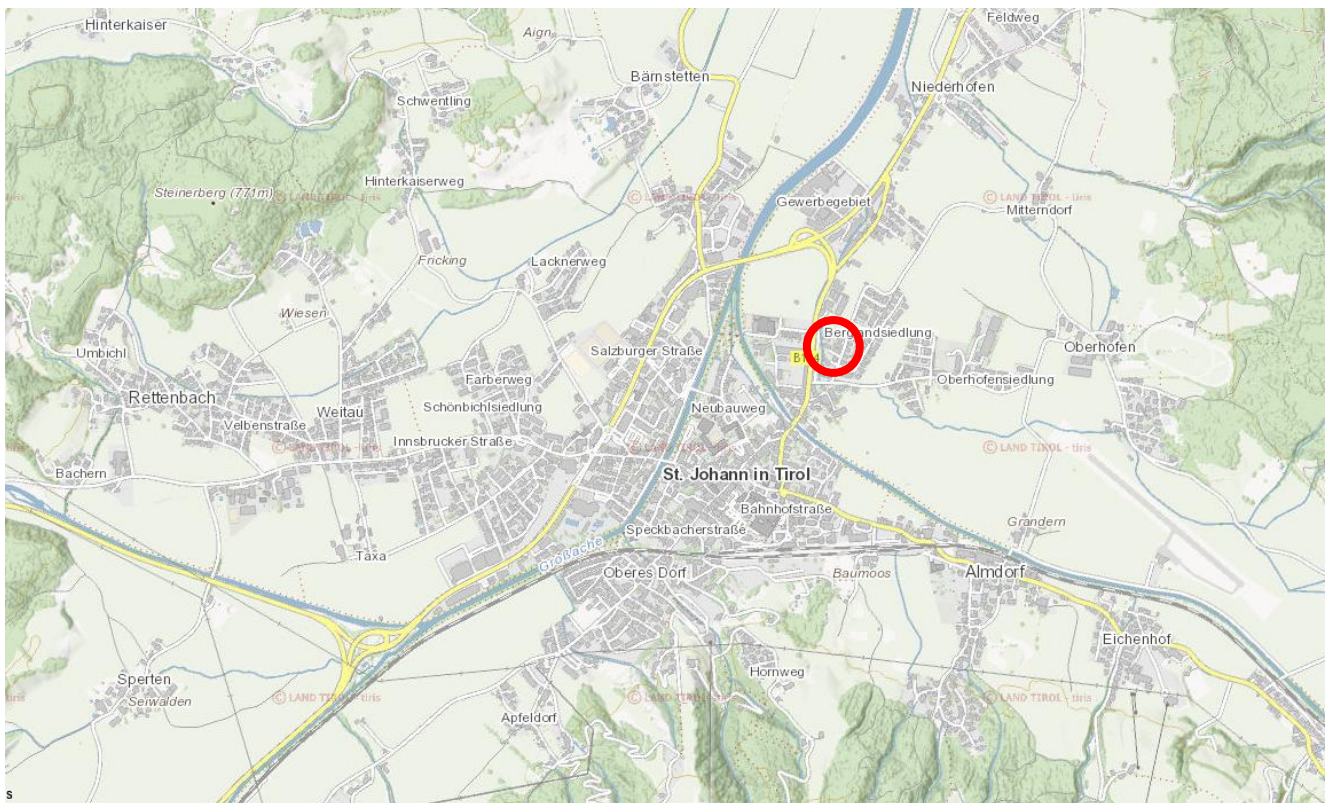


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 23.04.2026)

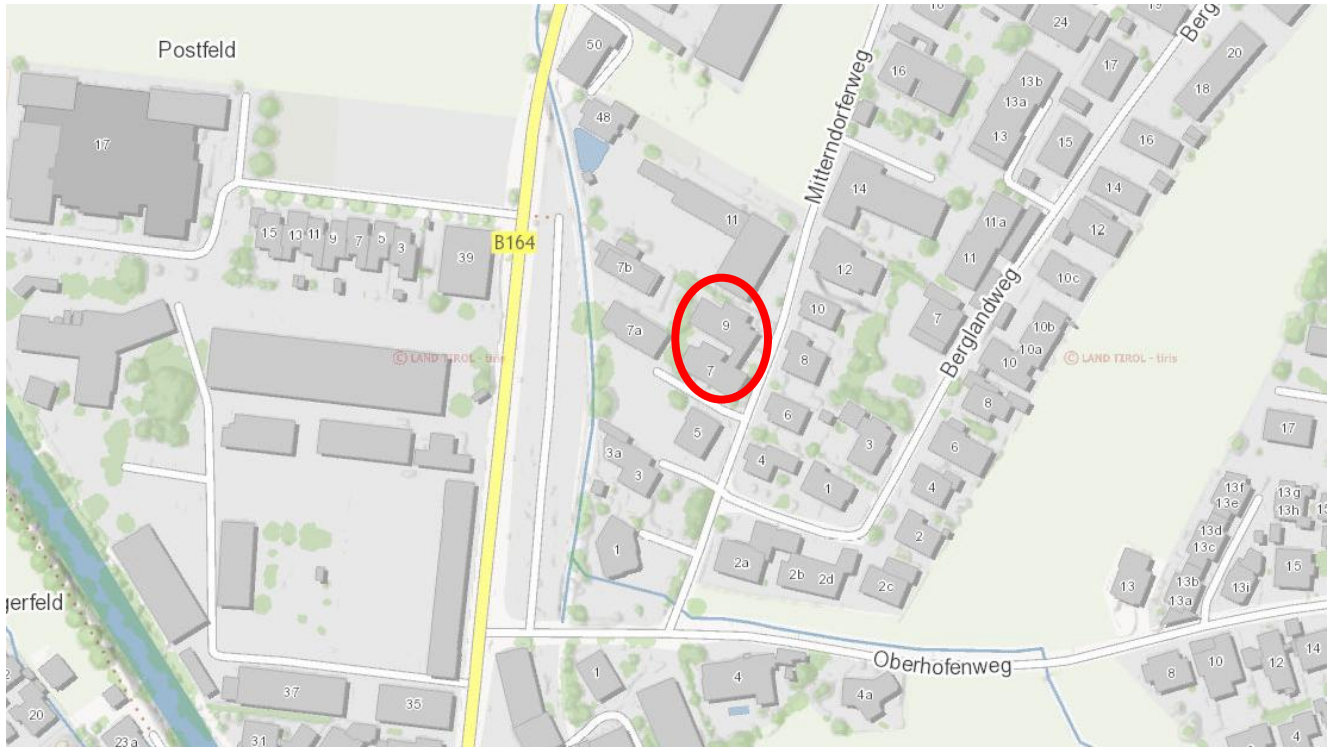


Abbildung 3: Mikrolage des Objektes (tiris online, v. 23.04.2026)

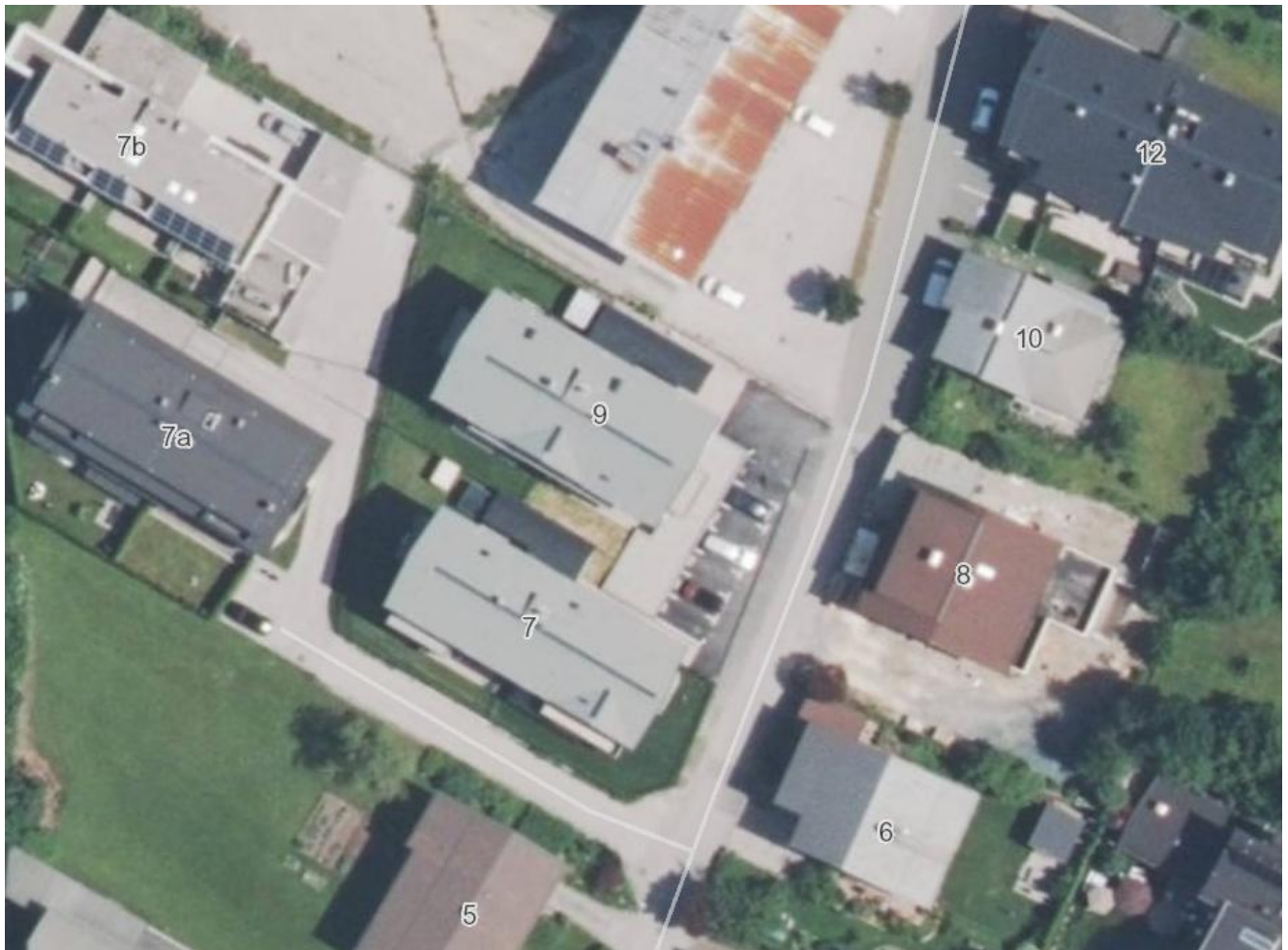


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 23.04.2026)

Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82114 St. Johann in Tirol
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 1288

Letzte TZ 1071/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
189/10 GST-Fläche * 730
Bauf.(10) 273
Gärten(10) 457 Mitterndorferweg 7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 1324/2024 RECHT des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen aller Art des
Tiefgaragenbauwerkes auf Gst 189/3 in EZ 1465 für Gst 189/10
***** B *****
4 ANTEIL: 91/584
Gerhilde Slechta
GEB: 1942-12-27 ADR: Achenallee 16/7, St. Johann in Tirol 6380
a 1324/2024 IM RANG 6246/2022 Kaufvertrag 2022-11-09 Eigentumsrecht
b 1324/2024 IM RANG 6246/2022 Wohnungseigentum an TOP W4
5 ANTEIL: 6/584
Gerhilde Slechta
GEB: 1942-12-27 ADR: Achenallee 16/7, St. Johann in Tirol 6380
a 1324/2024 IM RANG 6246/2022 Kaufvertrag 2022-11-09 Eigentumsrecht
b 1324/2024 IM RANG 6246/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP3
9 ANTEIL: 165/584
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
a 569/2022 IM RANG 17/2022 Kaufvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht
b 1324/2024 Wohnungseigentum an TOP W5
c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(19S 22/26x LG Innsbruck)
11 ANTEIL: 6/584
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
a 569/2022 IM RANG 17/2022 Kaufvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht
b 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP2
c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(19S 22/26x LG Innsbruck)
13 ANTEIL: 6/584
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020
a 569/2022 IM RANG 17/2022 Kaufvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht
b 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP5
c 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04

Seite 1 von 4

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/4) (v. 01.05.2026)

- (19S 22/26x LG Innsbruck)
- 16 ANTEIL: 87/584
Stefan Steib
GEB: 1977-10-13 ADR: Ahornstraße 16, 85077 Manching, Deutschland
a 1324/2024 Wohnungseigentum an TOP W3
b 2892/2024 IM RANG 2926/2022 Kaufvertrag 2022-05-18, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-03-29 Eigentumsrecht
- 17 ANTEIL: 6/584
Stefan Steib
GEB: 1977-10-13 ADR: Ahornstraße 16, 85077 Manching, Deutschland
a 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP4
b 2892/2024 IM RANG 2926/2022 Kaufvertrag 2022-05-18, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-03-29 Eigentumsrecht
- 18 ANTEIL: 105/584
Muna van Ermingen-Marbach
GEB: 1980-10-12 ADR: Am Rheinblick 1, 40668 Meerbusch, Deutschland
a 1324/2024 Wohnungseigentum an TOP W2
b 2893/2024 IM RANG 2146/2022 Kaufvertrag 2022-04-13, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-03-26 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 7/584
Muna van Ermingen-Marbach
GEB: 1980-10-12 ADR: Am Rheinblick 1, 40668 Meerbusch, Deutschland
a 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP6
b 2893/2024 IM RANG 2146/2022 Kaufvertrag 2022-04-13, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-03-26 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 48/584
Diana Kirchmair
GEB: 1997-09-24 ADR: Kupfstattgasse 23/1, Jochberg 6373
a 1324/2024 Wohnungseigentum an TOP W1
b 2894/2024 IM RANG 3619/2023 Kaufvertrag 2023-07-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 2894/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2894/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 21 ANTEIL: 48/584
Lukas Kirchmair
GEB: 1995-03-02 ADR: Hüttfeldstraße 60/2, Kössen 6345
a 1324/2024 Wohnungseigentum an TOP W1
b 2894/2024 IM RANG 3619/2023 Kaufvertrag 2023-07-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 2894/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2894/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 22 ANTEIL: 3/584
Diana Kirchmair
GEB: 1997-09-24 ADR: Kupfstattgasse 23/1, Jochberg 6373
a 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP1
b 2894/2024 IM RANG 3619/2023 Kaufvertrag 2023-07-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 2894/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2894/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 23 ANTEIL: 3/584
Lukas Kirchmair
GEB: 1995-03-02 ADR: Hüttfeldstraße 60/2, Kössen 6345
a 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP1
b 2894/2024 IM RANG 3619/2023 Kaufvertrag 2023-07-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 2894/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2894/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 24 ANTEIL: 3/1168
Diana Kirchmair

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026

GEB: 1997-09-24 ADR: Kupfstattgasse 23/1, Jochberg 6373
a 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP7
b 2894/2024 IM RANG 3619/2023 Kaufvertrag 2023-07-26, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 2894/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2894/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

25 ANTEIL: 3/1168
Lukas Kirchmair
GEB: 1995-03-02 ADR: Hüttfeldstraße 60/2, Kössen 6345
a 1324/2024 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP7
b 2894/2024 IM RANG 3619/2023 Kaufvertrag 2023-07-26, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 2894/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2894/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 9 11 13
b 6300/2022 IM RANG 570/2022 Pfandurkunde 2022-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.550.000,--
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)
c 6300/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1288 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 2
EZ 1465 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 5

6 auf Anteil B-LNR 9 11 13
a 6300/2022 Pfandurkunde 2022-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 765.000,--
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)
b 6300/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1288 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 6
EZ 1465 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 7

9 a 1324/2024
DIENSTBARKEIT des immerwährenden und unentgeltlichen
Rechtes des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen aller Art
des Tiefgaragenbauwerkes auf Gst 189/10 gemäß Punkt VI.
Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-28 für Gst 189/3 in EZ
1465

10 a 1909/2024 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag
2024-02-28

11 auf Anteil B-LNR 20 bis 25
a 2894/2024
FRUCHTGENUSSRECHT
gem Punkt 1. Vereinbarung 2023-07-26 für
Petra Kirchmair geb 1965-03-10
Peter Kirchmair geb 1962-07-01

12 auf Anteil B-LNR 20 bis 25
a 2894/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Punkt 2. Vereinbarung 2023-07-26 für
Petra Kirchmair geb 1965-03-10
Peter Kirchmair geb 1962-07-01

13 auf Anteil B-LNR 9
a 2485/2025 Pfandbestellungsurkunde 2024-11-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 655.947,41
für H & R -Spezialfedern Gesellschaft mit beschränkt
Haftung & Co Kommanditgesellschaft (HRA 6938 Amtsgericht
Siegen)
b 2485/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1288 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 13
EZ 1465 KG 82114 St. Johann in Tirol C-LNR 17

Seite 3 von 4

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/4) (v. 01.05.2026)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026

- 14 auf Anteil B-LNR 9 11 13
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
15 auf Anteil B-LNR 9 11 13
a 6301/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 1120/25y)
16 auf Anteil B-LNR 9 11 13
a 993/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.134,76 samt Zinsen lt.
Beschluss 2026-03-06, Kosten EUR 1.117,06 samt 4 % Z seit
2025-12-16, EUR 494,64 für
EigG 6380 St. Johann, Mitterndorferweg 7 (3E 867/26g)
17 a 993/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Zinsenbegehren lt. Beschluss 2026-03-06

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

Grundbuch

01.05.2026 16:22:28

Lageplan der Dienstbarkeitsflächen



Abbildung 9: Lageplan der Dienstbarkeitsflächen (1/2)
(Quelle: TZ 1324/2024/ WEG-Vertrag EZ 1288 v. 27./28.02.2024)

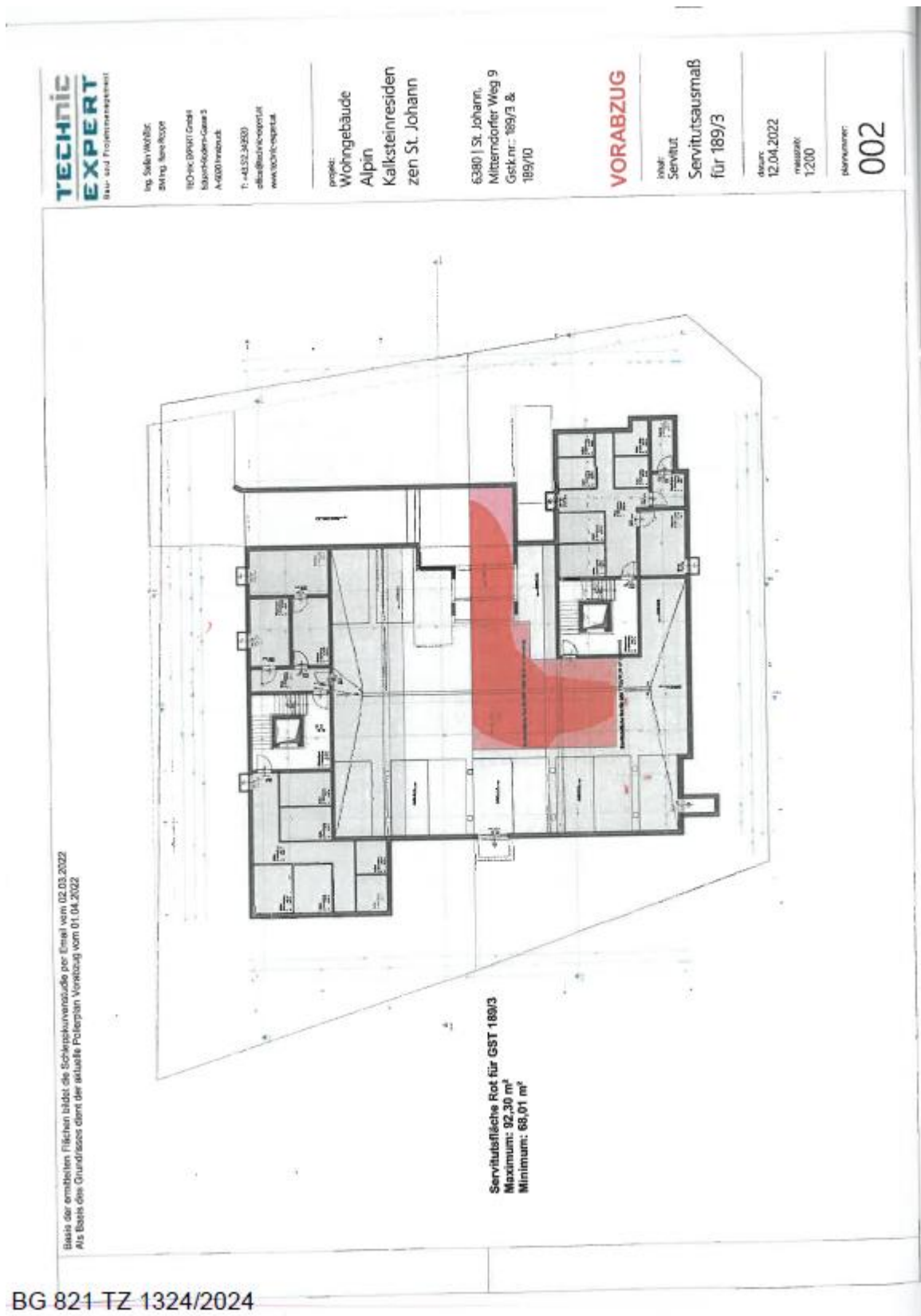


Abbildung 10: Lageplan der Dienstbarkeitsflächen (2/2)
(Quelle: TZ 1324/2024/ WEG-Vertrag EZ 1288 v. 27./28.02.2024)

Katastralmappenauszug



Abbildung 11: Auszug aus der digitalen Katastralmappe (tiris online, v. 23.04.2026)

Flächenwidmungsplan



Flächenwidmung

Einzelabfrage St. Johann in Tirol

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Marktgemeinde St. Johann in Tirol (70416) - W

Widmungsdatum: 19.12.2014
Widmung: Wohngebiet § 38 (1)

Lageplan:



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

Bebauungsplan

Marktgemeinde <i>St. Johann in Tirol</i>			Gemeinde NUMMER 70416
Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan			Fortlaufende Änderungsnummer:
PLANUNGSBEREICH: St.Johann in Tirol Betroffene Grundstücke: ..189/3, ..1506, 189/10.....			Planerstellungs- datum: 31.05.2021
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN gem. § 64 TROG 2016 vom bis vom bis vom bis ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM GEMEINDESIEGEL:  DER BÜRGERMEISTER:			
RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:		KATASTRALGEMEINDE: 82114, KG St.Johann in Tirol PLANGRUNDLAGE: DKM © BEV DATENSTAND: 10/2020	
VERMERK DER LANDESREGIERUNG:		 ÜBERSICHTSPLAN DETAILPLAN Maßstab: 1:5.000 Maßstab: 1:500	
KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2016 vom bis DER BÜRGERMEISTER:			
Der Planverfasser:  Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung Dipl.Ing. Andreas LOTZ & Dipl.Ing.Dr. Erich ORTNER Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel 0512/560390 Fax 560390 DW 19 http://www.raumplanung.co.at - email: info@raumplanung.co.at 			
GDSS-Dateiname: BPLSJT_2020_15_Mitterndorferweg_Hasenauer			

Abbildung 13: Bebauungsplan (1/3) (Marktgemeinde St. Johann, v. 31.05.2021)

Planzeichen: Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016	
Planungsbereich - Bebauungsplan	
	Abgrenzung Planungsbereich
	Bestehender Bebauungsplan
	Abgrenzung verschiedener Geltungsbereiche für Bebauungsregeln innerhalb des Planungsbereiches
Fluchtlinien	
	§ 58(1) Straßfluchtlinie
	§ 59(1) Baufuchtlinie (gilt nur oberirdisch)
	§ 59(3) Baugrenzlinie
Bebauungsregeln	
BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE	
BW o	§ 60(3) Offene Bauweise
BW k	§ 60(3) Gekuppelte Bauweise
BW g	§ 60(2) Geschlossene Bauweise
BW b	§ 60(4) Besondere Bauweise
BW b(+u)	§ 60(4) Besondere Bauweise, Gebäudesituerungsfestlegungen gelten auch für unterirdische Gebäude
TBO	§ 60(1) Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1)
0,4	§ 56(3) Mindestabstand lt. TBO 2018 § 6 (1) a
NUTZFLÄCHE/BAUDICHTEN	
NF	§ 56(3) Nutzfläche
NFD	§ 61(5) Nutzflächendichte
BMD	§ 61(2) Baumassendichte
BBD	§ 61(4) Bebauungsdichte
BBD (+u)	§ 61(4) Bebauungsdichte, zusätzlich auch gültig für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
M	Mindestfestlegung
H	Höchstfestlegung
BAUPLATZGRÖßEN	
BP H nnn m²	§ 56(3) höchstzulässige Bauplatzgröße
BAUHÖHEN/HÖHENLAGE	
HG	§ 62(1) oberster Gebädepunkt
HB	oberster Punkt sonstiger baulicher Anlagen
WH xx	§ 62(2) Wandhöhe (Angabe in relativem Maß in Metern, z.B. WH H 7 m) xx ... Art Wandhöhe (optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, ns ... nordseitig, ta ... talseitig bzw. mÄ ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite z.B. talseitig)
WA xx	§ 62(1) oberer Wandabschluss (Angabe in absolutem Höhenmaß, z.B. WA H 510 m ü.A.) xx ... Angabe der besonderen Art von oberen Wandabschlüssen (optional, z.B. tr ... traufseitig, st ... straßenseitig, ns ... nordseitig, ta ... talseitig bzw. mÄ ... mit Ausnahme bestimmte Wandseite z.B. talseitig)
OKRD	§ 62(2) Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschosses oder der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne unterirdischen Geschosse)
OG	§ 62(4) Oberirdische Geschosse
M	Mindestzulässige Bauhöhe
H	Höchstzulässige Bauhöhe
Z	Zwingende Bauhöhe
HL xxx m ü.A.	§ 62(7) Höhenlage in Metern über Adria
HL xxx m ü.FP	§ 62(7) Höhenlage in Metern über Fixpunkt
+575.00	§ 62(1) Höhenbezugspunkt (Fixpunkt, Höhenangabe in Metern über Adria)
DACHNEIGUNG/FIRSTRICHTUNG	
DN nn°	§ 56(3) Dachneigung Hauptgebäude überlegend in Grad (ausgenommen Lüftüberfahrten, untergeordnete Bauteile) mindestzulässige Dachneigung höchstzulässige Dachneigung zwingende Dachneigung
M	Mindestzulässige Dachneigung
H	Höchstzulässige Dachneigung
Z	Zwingende Dachneigung
Geländeveränderungen	
	§ 56(3) Geländeveränderungen eingeschränkt zulässig n ... Zähler zur Definition der zulässigen Geländeveränderungen 1 ... Geländeveränderungen im Ausmaß von höchstens 1,5 Meter zulässig 2 ... Geländeveränderungen sind nur insofern zulässig, als keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Hochwasserabfluss bzw. die Retentionswirkung im Gefahrenzonenbereich bewirkt werden
Planungsbereich - Ergänzender Bebauungsplan	
Situierung der Gebäude	
	§ 60(4) Gebäudesituerung - Höchstausmaß Hauptgebäude
	§ 60(4) Situerung Nebengebäude - Höchstausmaß X ... Kürzel Verwendungszweck Ar-Abstellräume, Ga- Garage, La-Lager, Tg-Tiefgarage(-abfahrt)
Bebauungsplan mit erg.Bebauungsplan - Kombinierte Festlegungen	
	§ 62(2) höchstzulässige Höhe für einen bestimmten Gebäudeteil z.B.: HG H - höchstzulässige Bauhöhe WH H - Wandhöhe höchstens WA H - höchstzulässiger oberster Wandabschluss HB H - höchstzulässige Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen
Ergänzende Informationen in Bebauungsplänen	
	Höheninformationspunkt +575.00
Infrastruktur, Katastrophen- und Immissionsschutz	
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	
Energieversorgungsanlagen	
	Elektrisches Erdkabel mit Schutzbereich (§ 4 TEG od. § 2 Starkstromwegegesetz 1968)
	Umspann-, Trafostation (§ 4 TEG od. § 2 Starkstromwegegesetz 1968)
Transportsleitungen	
	Gasleitung mit Hinweis auf Sicherheitsbereich (§ 7 GWG 2011) TIGAS GAS
Wasserversorgung	
	Trinkwasserleitung (Hauptleitung) TW
Abwasserentsorgung	
	Gemeindekanal (§ 2 TIKG 2000)
Nutzungsbeschränkungen	
Naturgefahren	
	Gelbe Gefahrenzone - Hochwasser
	Rote Gefahrenzone - Hochwasser

Abbildung 14: Bebauungsplan (2/3) (Marktgemeinde St. Johann, v. 31.05.2021)



Abbildung 15: Bebauungsplan (3/3) (Marktgemeinde St. Johann, v. 31.05.2021)

Umgebungslärmkarte

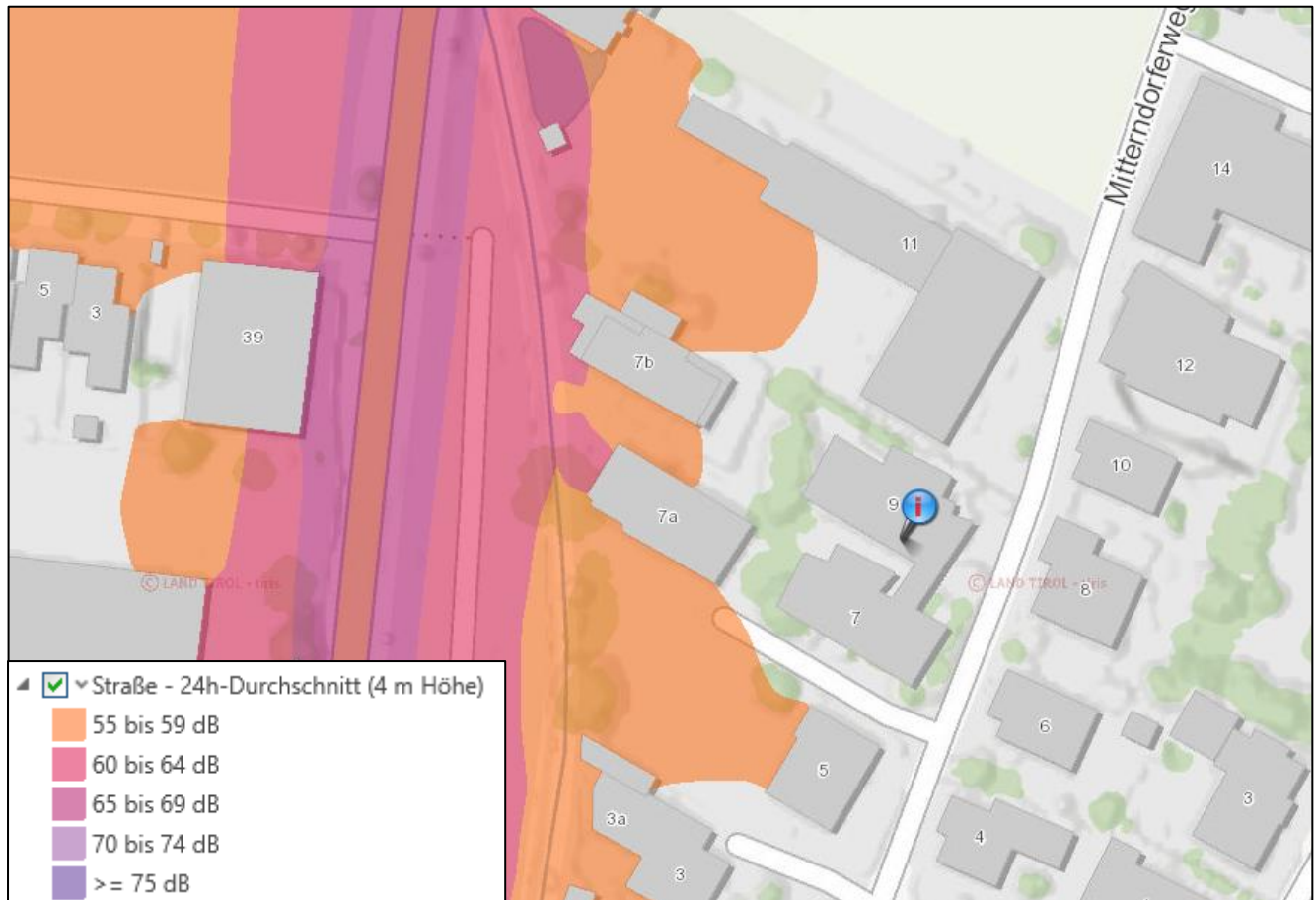
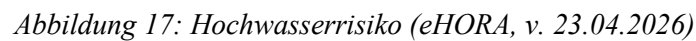


Abbildung 16: Umgebungslärmkarte (tiris, v. 23.04.2026)



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

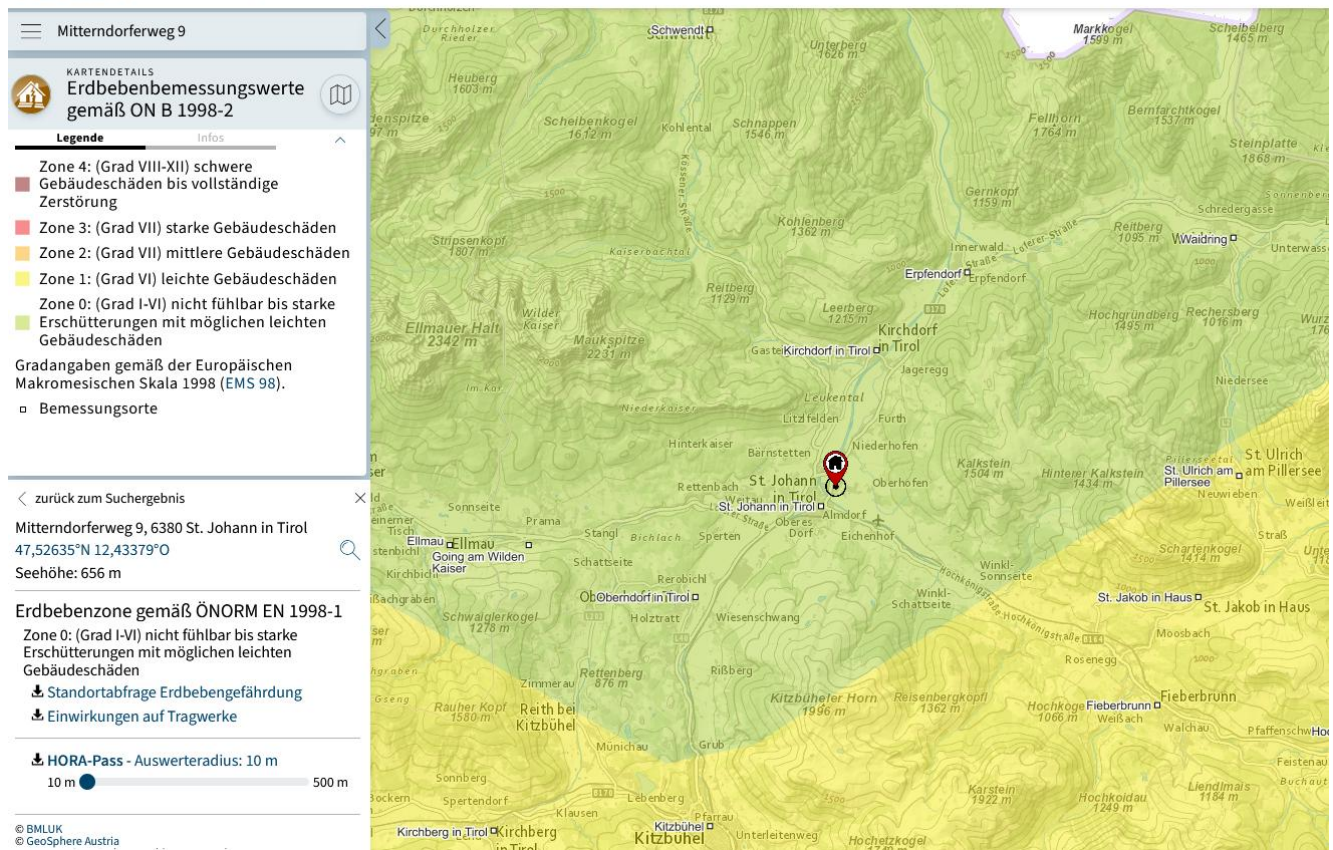


Abbildung 19: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

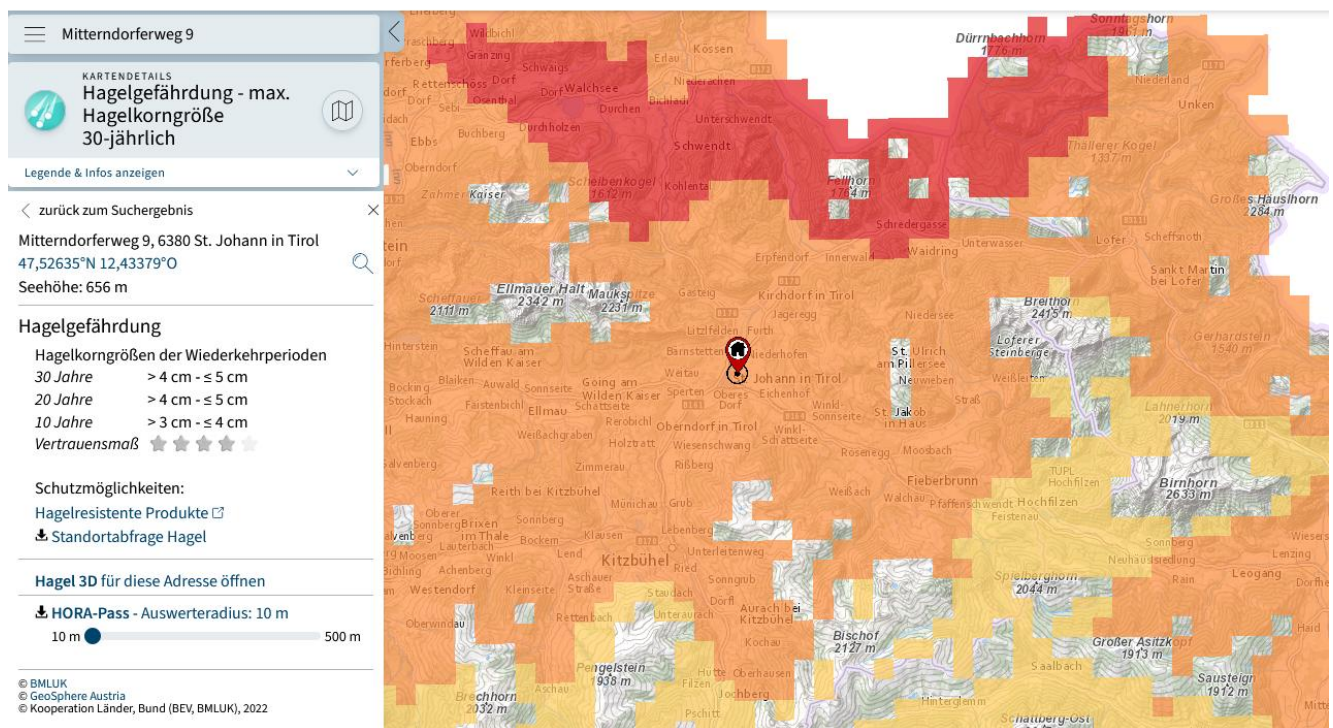


Abbildung 20: Hagelrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

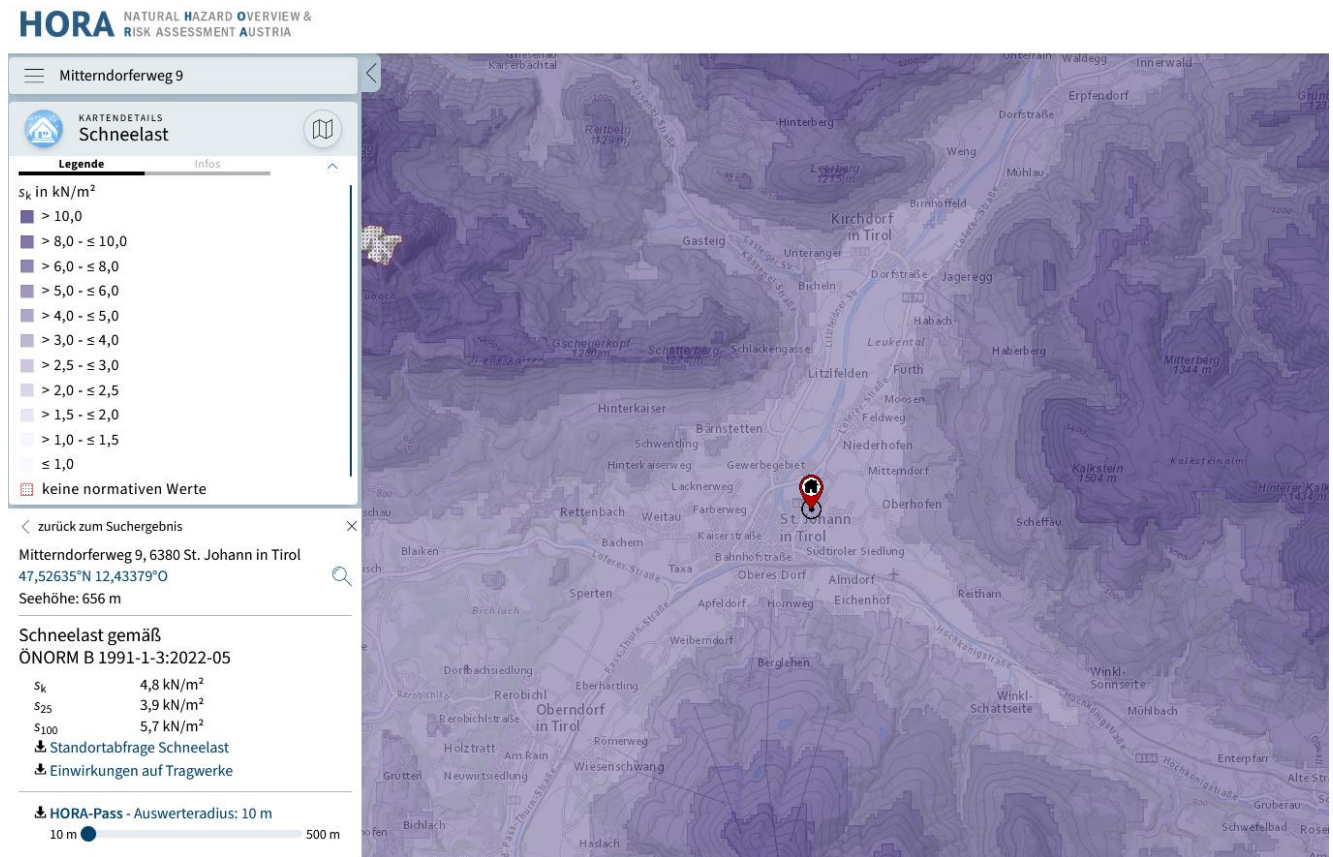


Abbildung 21: Schneelast (eHORA, v. 23.04.2026)

Hinweis: Da sich hinsichtlich beider Liegenschaften keine wesentlichen Abweichungen hinsichtlich der Naturgefahrenlage ergeben, wurde aus Gründen der Vereinheitlichung hier stets der Auszug für das Objekt Mitterndorferweg 9 wiedergegeben.

Seite 1 / 2

Altlastenkataster

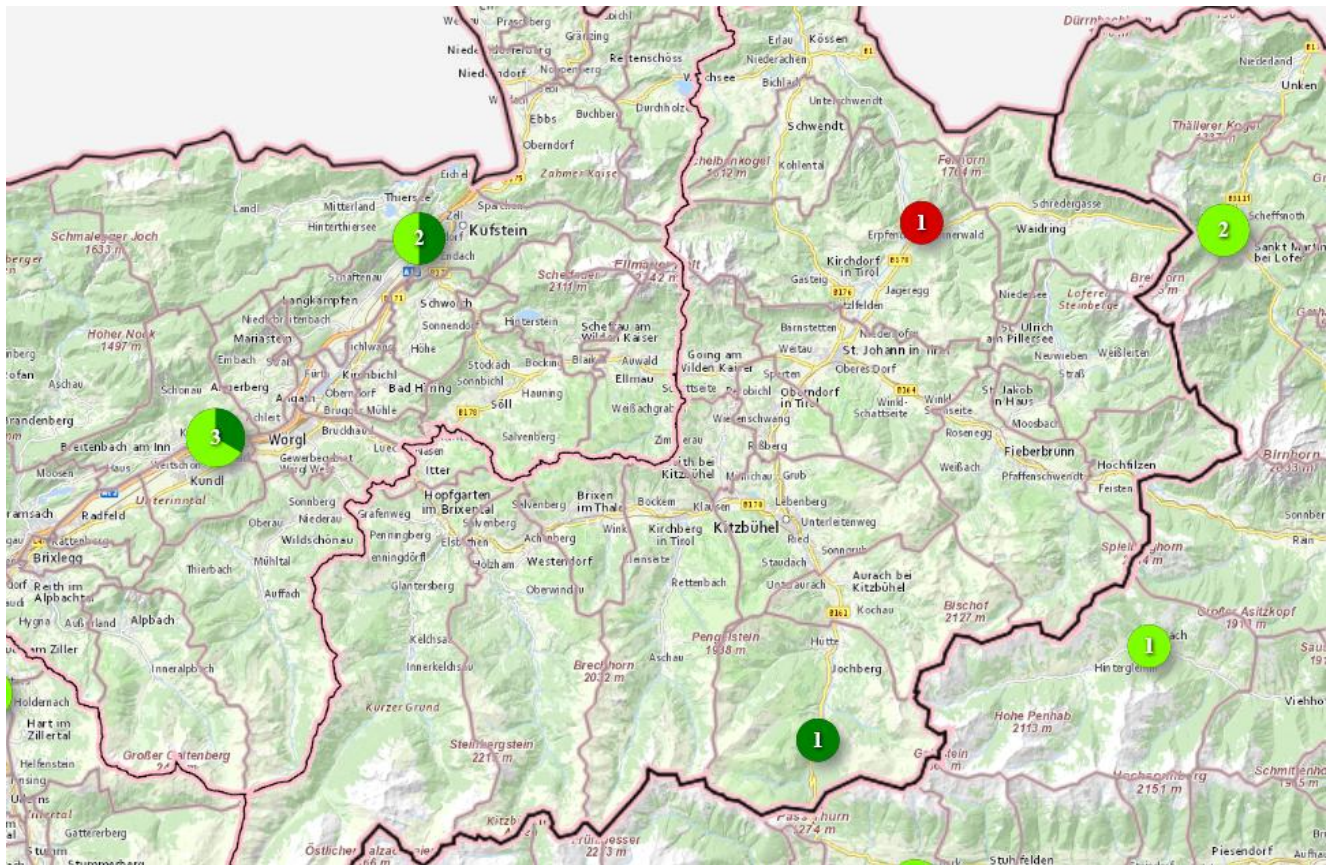


Abbildung 24: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 23.04.2026)

Leitungsauskunft

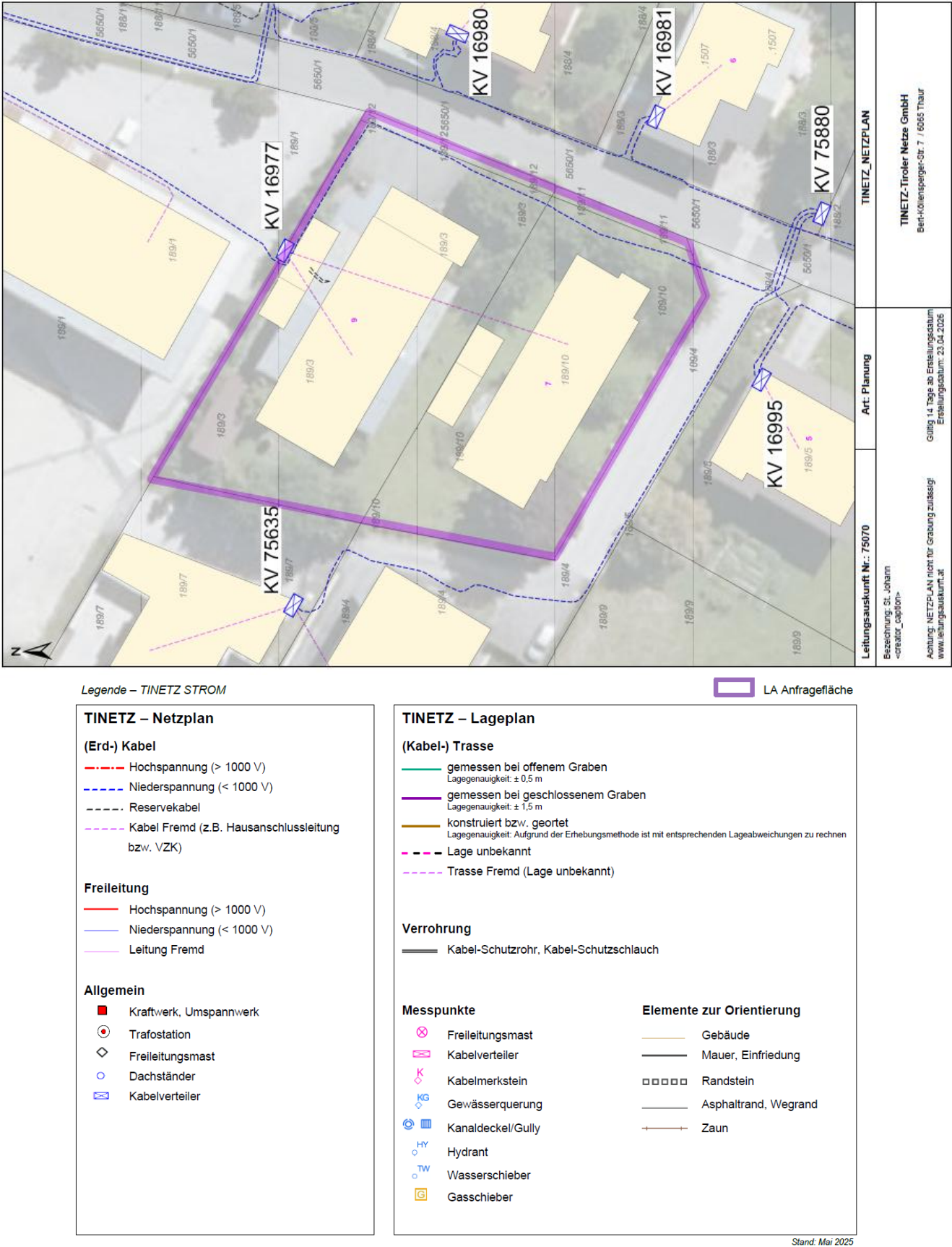


Abbildung 25: Leitungsplan & Legende (tinetz, v. 23.04.2026)

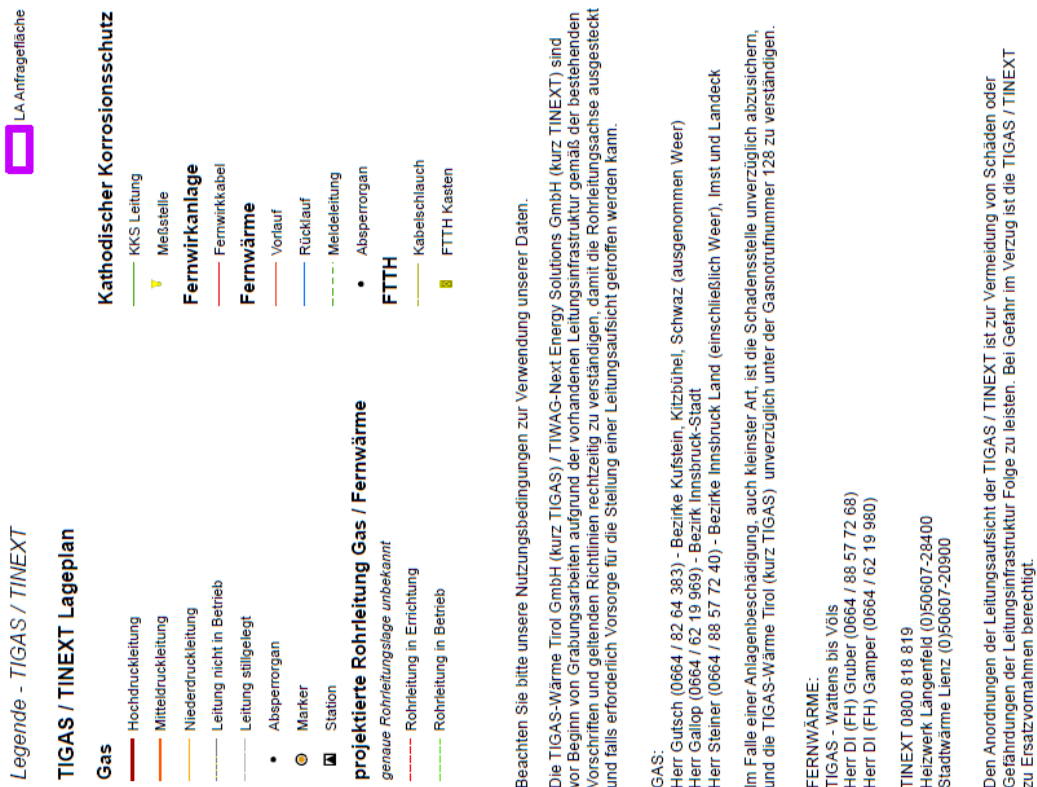
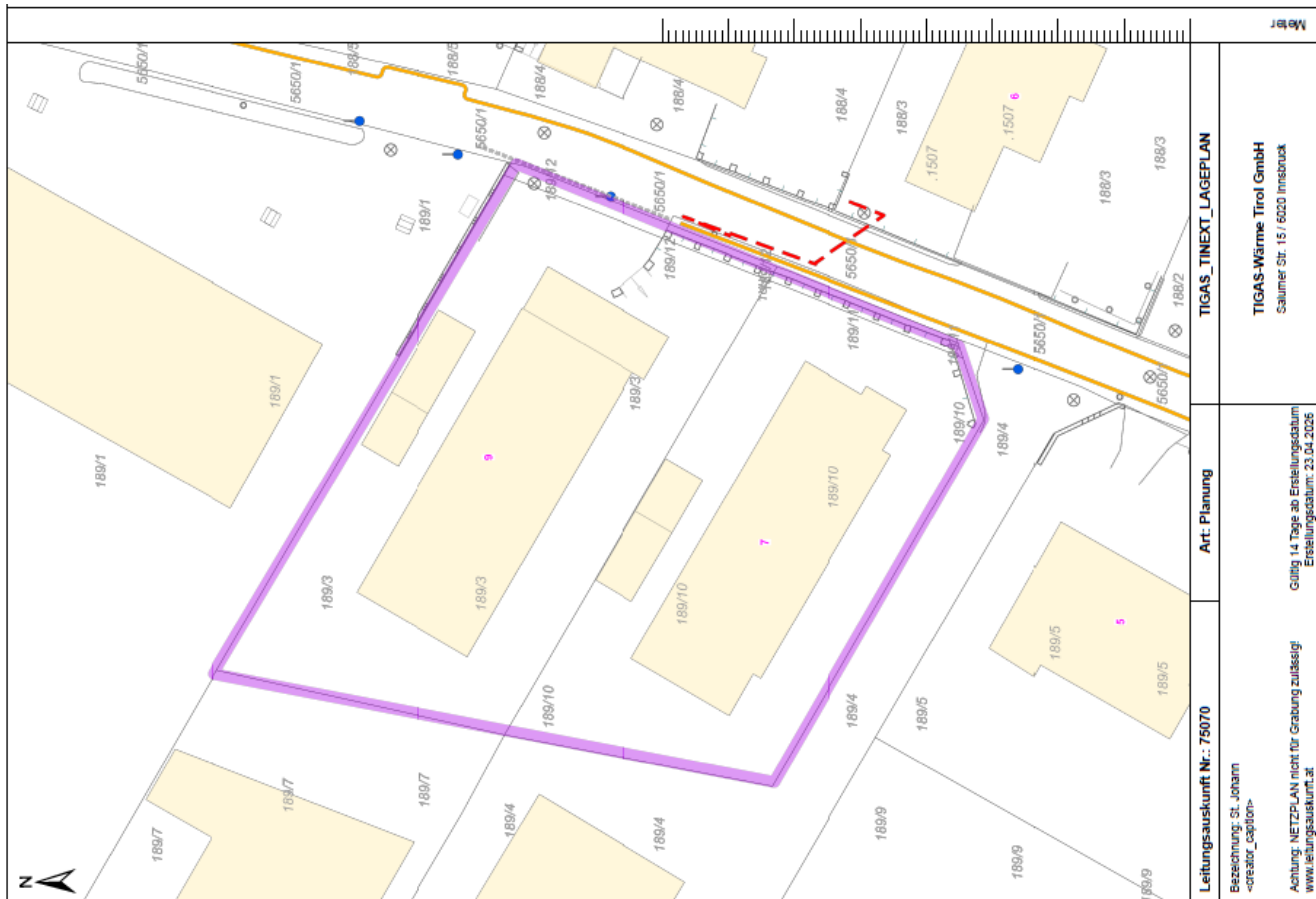
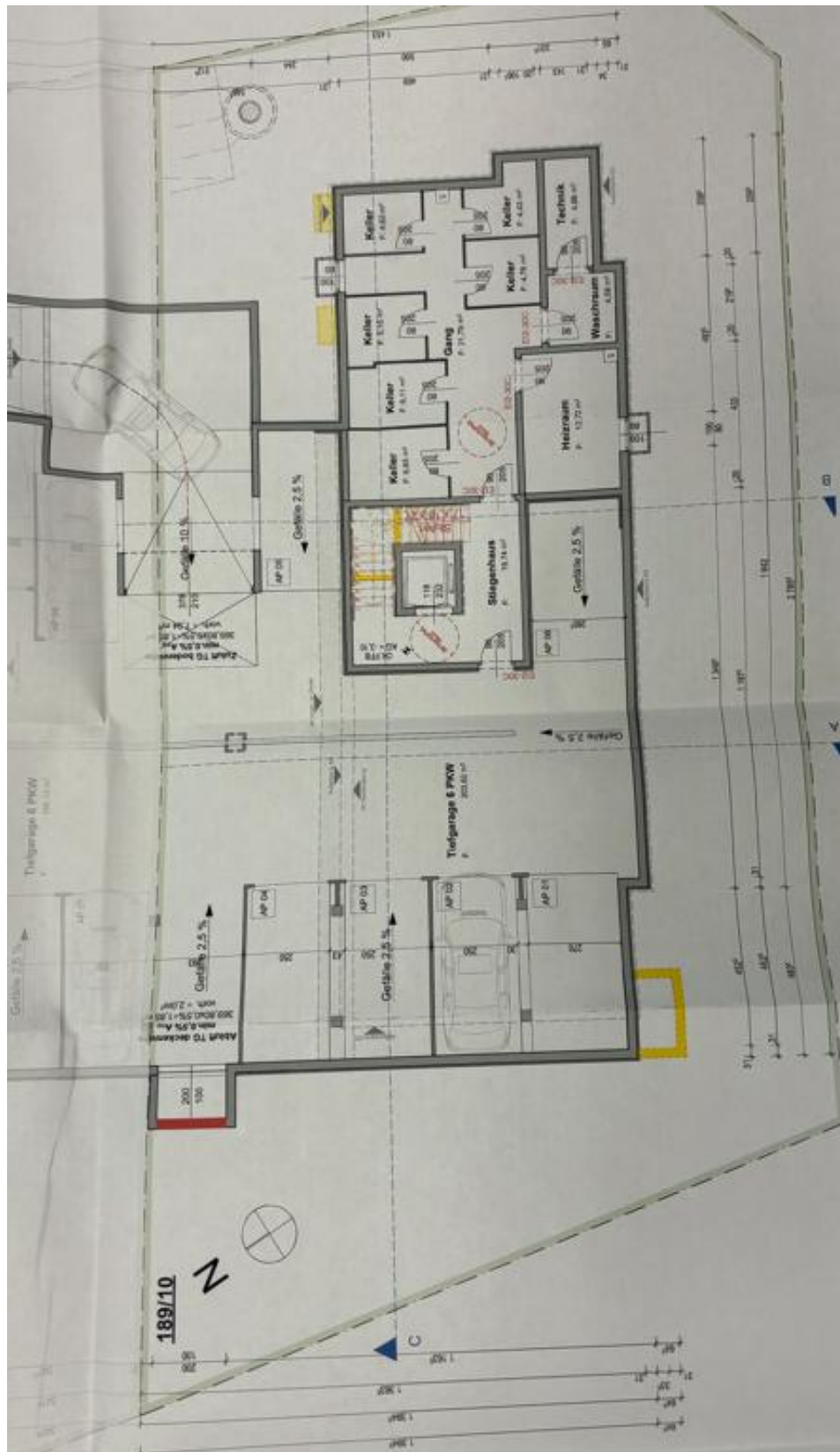


Abbildung 26: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 23.04.2026)



²⁰ Quelle: Änderungsplan v. 13.05.2024 (baurechtlich genehmigter Letztstand!)

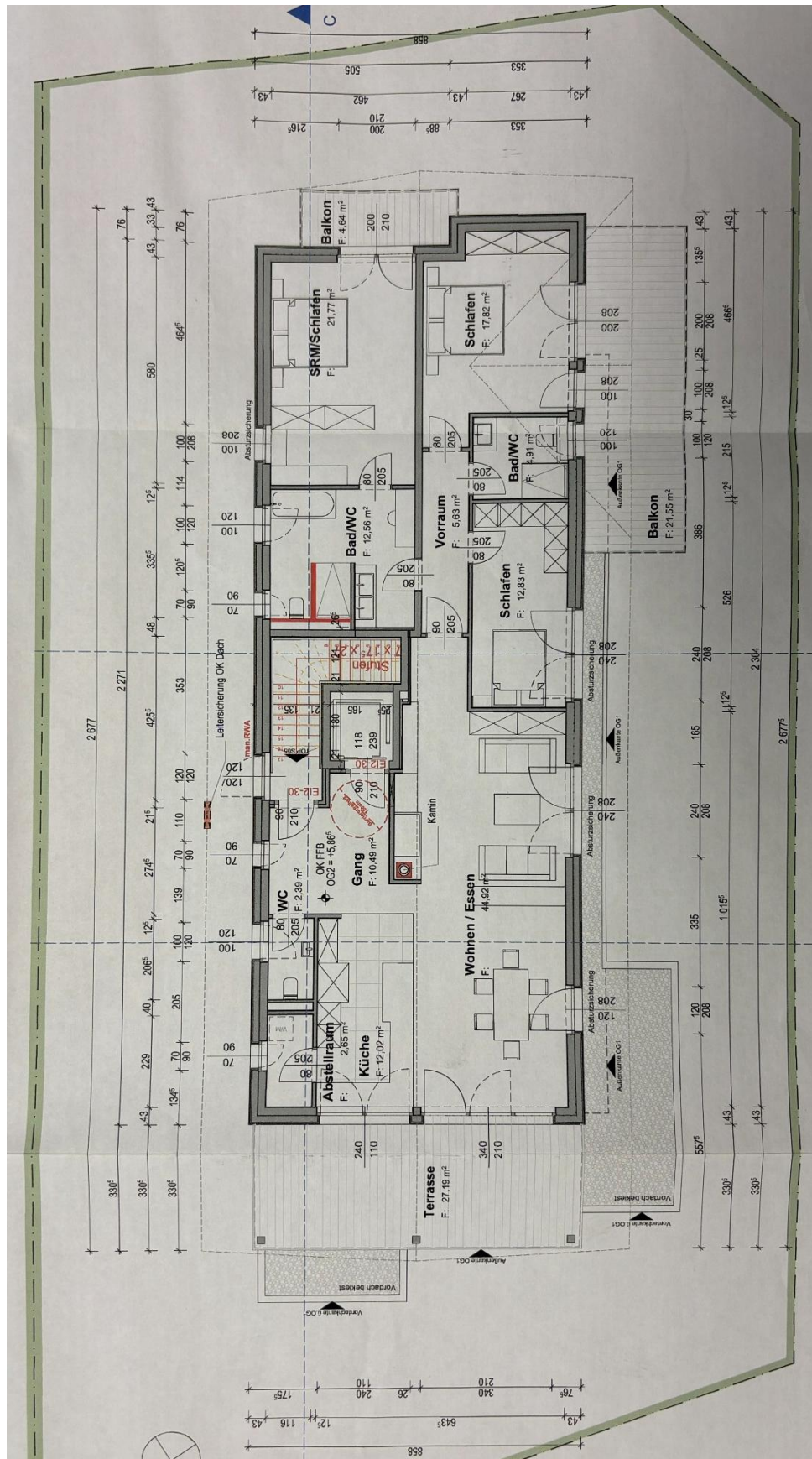


Abbildung 28: Grundriss Dachgeschoss

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5
Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann
Juni 2026

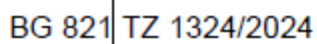


Abbildung 29: Grundriss Stellplätze & Zuordnung Tiefgarage (Quelle: Nutzwertgutachten; TZ 1324/2024)

Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 30: Außenansicht M7



Abbildung 31: Außenansicht M7



Abbildung 32: Außenansicht M7



Abbildung 33: Außenansicht M7



Abbildung 34: Außenansicht M7

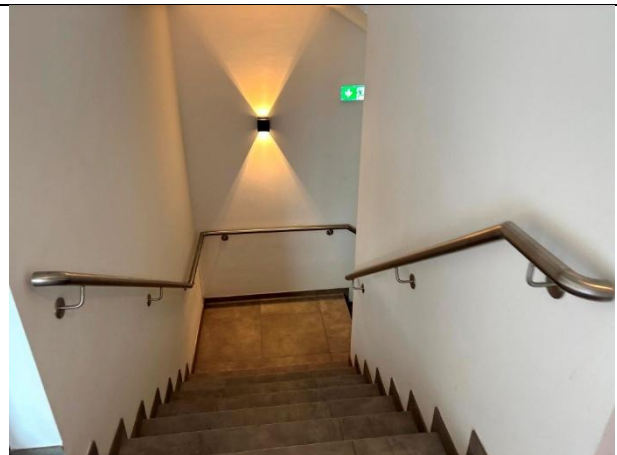


Abbildung 35: Außenansicht M7

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 36: Top W 5 (M7)

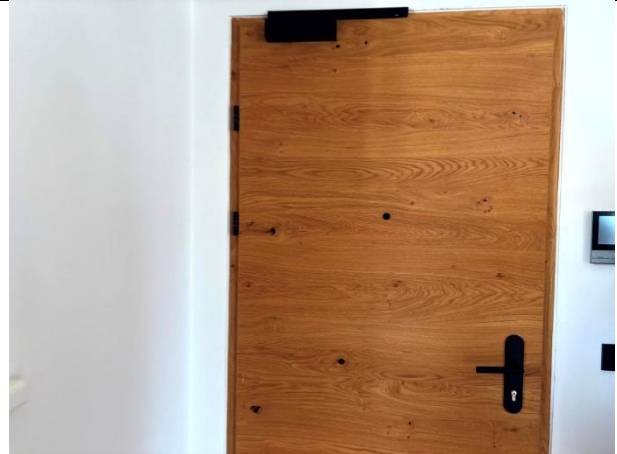


Abbildung 37: Top W 5 (M7)



Abbildung 38: Top W 5 (M7)



Abbildung 39: Aufzug M7



Abbildung 40: Top W 5 (M7)



Abbildung 41: Top W 5 (M7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 42: Top W 5 (M7)



Abbildung 43: Top W 5 (M7)



Abbildung 44: Top W 5 (M7)



Abbildung 45: Top W 5 (M7)



Abbildung 46: Top W 5 (M7)



Abbildung 47: Top W 5 (M7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 48: Top W 5 (M7)



Abbildung 49: Top W 5 (M7)



Abbildung 50: Top W 5 (M7)



Abbildung 51: Top W 5 (M7)



Abbildung 52: Top W 5 (M7)



Abbildung 53: Top W 5 (M7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 54: Top W 5 (M7)



Abbildung 55: Top W 5 (M7)



Abbildung 56: Top W 5 (M7) - Ausblick



Abbildung 57: Top W 5 (M7) - Ausblick



Abbildung 58: Top W 5 (M7)

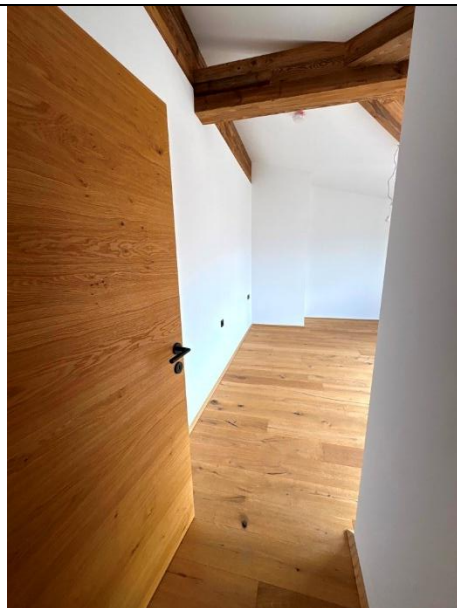


Abbildung 59: Top W 5 (M7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 60: Top W 5 (M7)



Abbildung 61: Top W 5 (M7)



Abbildung 62: Top W 5 (M7)



Abbildung 63: Top W 5 (M7)



Abbildung 64: Top W 5 (M7)



Abbildung 65: Top W 5 (M7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 66: Top W 5 (M7)



Abbildung 67: Top W 5 (M7)



Abbildung 68: Top W 5 (M7)



Abbildung 69: Top W 5 (M7)



Abbildung 70: Top W 5 (M7)



Abbildung 71: Top W 5 (M7)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 72: Top W 5 (M7)



Abbildung 73: Top W 5 (M7)

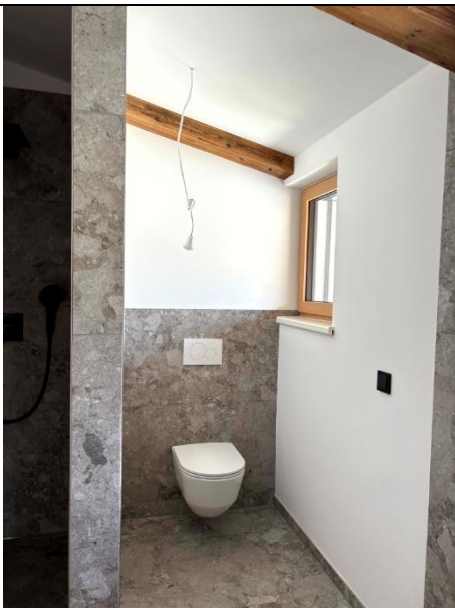


Abbildung 74: Top W 5 (M7)

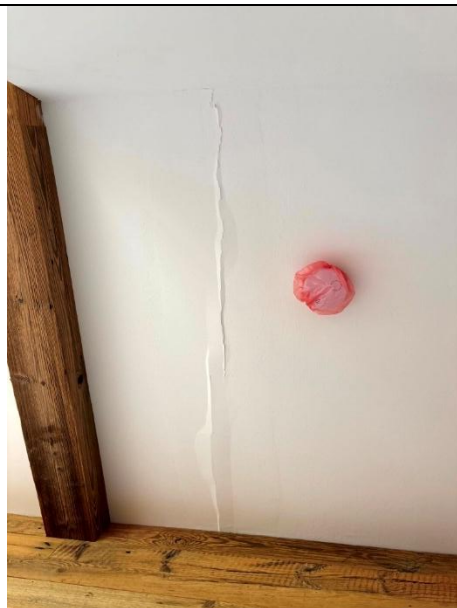


Abbildung 75: Top W 5 (M7) – Bsph. Risse



Abbildung 76: Top W 5 (M7) – Bsph. Risse



Abbildung 77: Top W 5 (M7) – Bsph. Risse

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 78: Top W 5 (M7) – Bsph. Risse

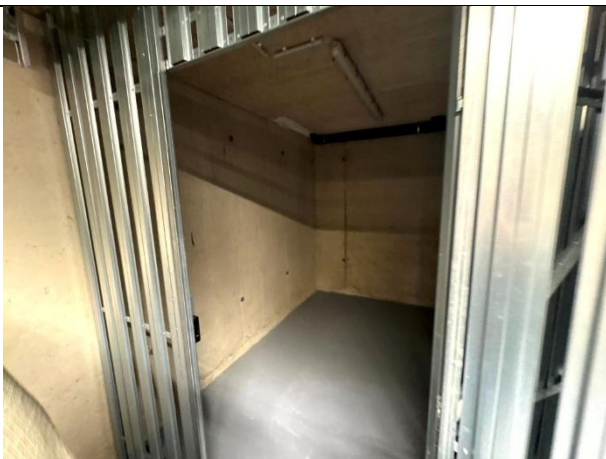


Abbildung 79: Top W 5 (M7) - Kellerabteil



Abbildung 80: Top W 5 (M7) - Kellerabteil

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 81: Außenansicht M9



Abbildung 82: Außenansicht M9



Abbildung 83: Außenansicht M9



Abbildung 84: Außenansicht M9



Abbildung 85: Außenansicht M9

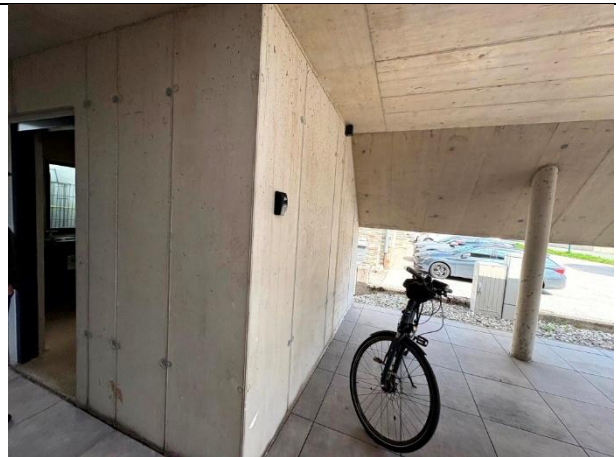


Abbildung 86: Außenansicht M9

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 87: Müllraum



Abbildung 88: Außenansicht M9



Abbildung 89: Stiegenhaus M9



Abbildung 90: Eingangsbereich W6 (M9)



Abbildung 91: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 92: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 93: Aufzug M9



Abbildung 94: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 95: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 96: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 97: Wohnung W6 (M9)

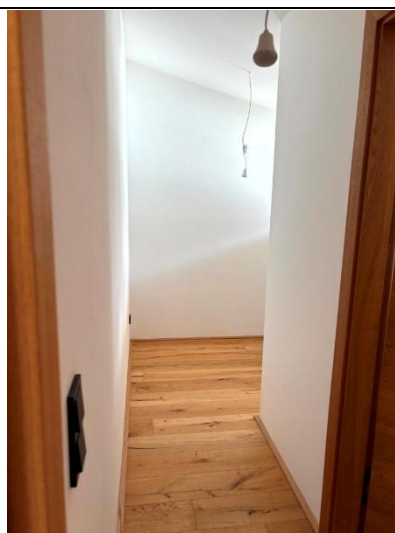


Abbildung 98: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 99: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 100: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 101: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 102: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 103: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 104: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 105: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 106: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 107: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 108: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 109: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 110: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 111: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 112: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 113: Ausblick Top W 6 (M9)



Abbildung 114: Ausblick Top W 6 (M9)



Abbildung 115: Ausblick Top W 6 (M9)



Abbildung 116: Ausblick Top W 6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 117: Bsp. beschädigte Alu-Fensterbank



Abbildung 118: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 119: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 120: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 121: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026

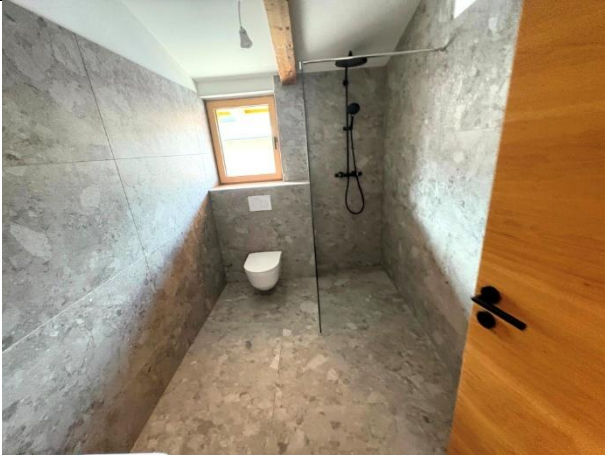


Abbildung 122: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 123: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 124: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 125: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 126: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 127: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 128: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 129: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 130: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 131: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 132: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 133: Wohnung W6 (M9)

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 134: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 135: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 136: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 137: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 138: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 139: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 140: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 141: Wohnung W6 (M9)



Abbildung 142: Kellerabteile (M9)



Abbildung 143: Kellerabteile (M9)

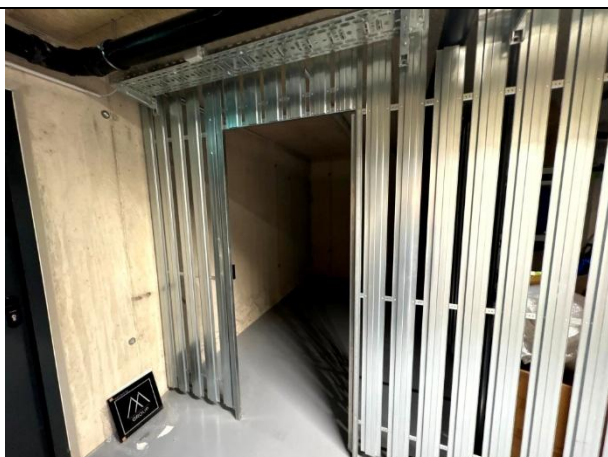


Abbildung 144: Kellerabteile W6 (M9)

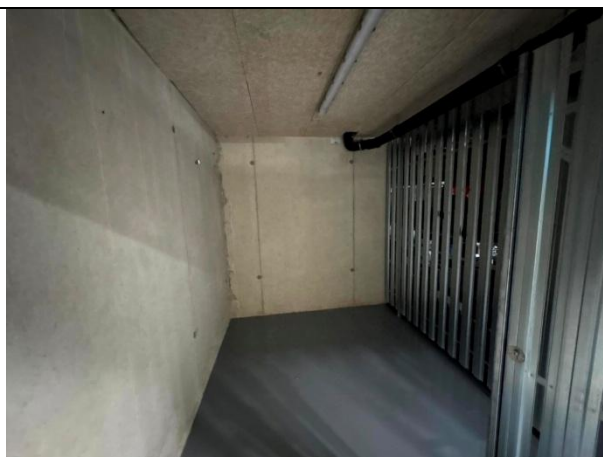


Abbildung 145: Kellerabteile W6 (M9)



Abbildung 146: Tiefgarage



Abbildung 147: Tiefgarage



Abbildung 148: Tiefgarage

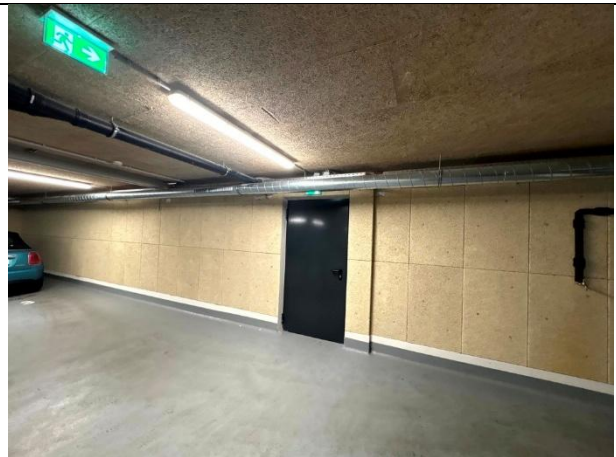


Abbildung 149: Tiefgarage

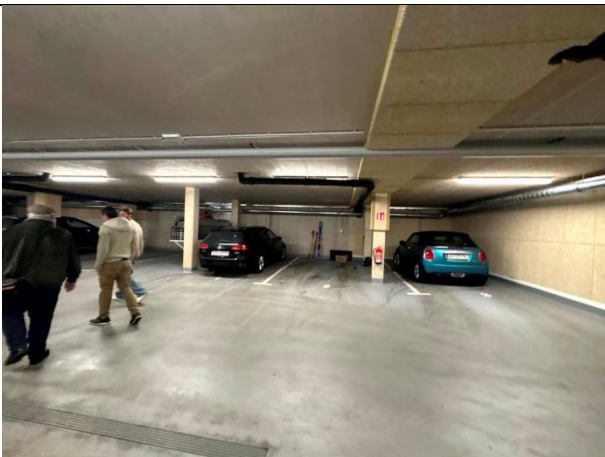


Abbildung 150: Tiefgarage



Abbildung 151: Tiefgarage – Stellplatz AP 5 (M9)



Abbildung 152: Tiefgarage – Stellplatz AP 2 (M7)



Abbildung 153: Tiefgarage – Stellplatz AP 5 (M7)



Abbildung 154: Haustechnik



Abbildung 155: Haustechnik

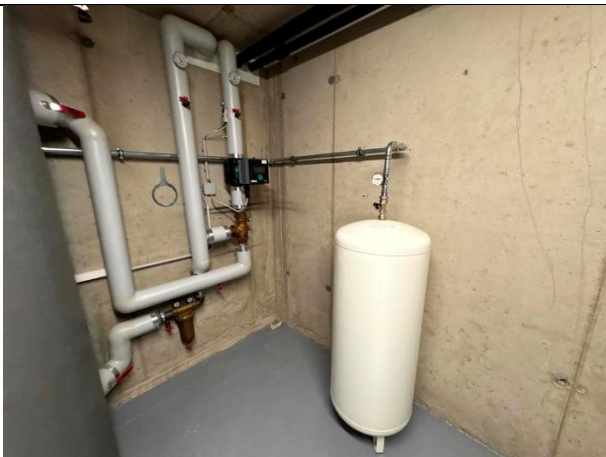


Abbildung 156: Haustechnik



Abbildung 157: Haustechnik

Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W 5 sowie AP2 & AP5

Mitterndorferweg 7 – A-6380 St. Johann

Juni 2026



Abbildung 158: Außenstellplätze (M9)



Abbildung 159: Außenstellplätze (M9)



Abbildung 160: Außenstellplätze (M9)



Abbildung 161: Außenstellplätze (M9)

Flächenzusammenstellung

Zusammenstellung der Flächen					
Etage/Nr. der Einheit	Fläche in m²	Wohnnutz- fläche in m²	Nebenflächen in m²	Terrassen / Balkone in m²	Bruttogrund- fläche in m²**
Wohnung Top W 5					
Vorraum/Gang	10,49	10,49			179,00
WC	2,39	2,39			
Abstellraum	2,65	2,65			
Küche	12,02	12,02			
Wohnen/Essen	44,92	44,92			
Vorraum	5,63	5,63			
Schlafen	12,83	12,83			
Bad/WC	4,91	4,91			
Schlafen	17,82	17,82			
Schlafen	21,77	21,77			
Bad/WC	12,56	12,56			
Balkon 1	4,64			4,64	
Balkon/Terrasse	21,55			21,55	
Balkon 2	27,19			27,19	
Kellerabteil KA5	6,11		6,11		
Kellerabteil KA6	6,85		6,85		
Wohnung Top W 5 gesamt	214,33	147,99	12,96	53,38	179,00
Stellplätze	Anzahl in Stück	Nutzbare	Nutzfläche***	BGF (ca.)****	
Stellplatz AP 2	1	1	12,50	12,80	
Stellplatz AP 5	1	1	12,50	13,50	
Summe	2	2	25,00	26,30	
* Flächen gem. Tekturplan v. 13.05.2024 ** aus den Plänen abgeleitet; exkl. anteil. BGF des jeweiligen Kellerabteils! *** Angaben gem. Nutzwertgutachten! **** aufgrund unvollständiger Maßangaben nur als Näherungswert zu verstehen!					

Abbildung 162: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen

Ertragswertberechnung Top W 5

Ertragswertberechnung					
Objektbezeichnung	Wohnung Top W5	Besichtigt	am	16.04.2026	
Straße	Mitterndorferweg 7		durch	SV Bienert	
Ort	St. Johann in Tirol	Stichtag		16.04.2026	

ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG					
Lage	Gut	Baujahr	2024		
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 Lagemerkmale siehe Gutachten					
Grundstücksbeschaffenheit siehe Gutachten					
Grundstücksflächen					
Bezeichnung (Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)	Flurstücks-Nr.	Fläche m²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt EURO/m²	Bodenwert	
Wohngebiet (unbelastet)	189/10	730	1.955,00	1.427.150	
Grundstücksfläche (m²)		730			
Anpassung Bodenrichtwert					
Bezeichnung	Anpassung an das Maß der baul. Nutzung Umrechnungskoeffizient		Bodenwert angep. EURO/m²	Bodenwert EURO	
Liegenschaft			1.955	1.427.150	
Wohnungsanteil	165	von 584		403.219	
Bodenwert (EURO)				403.219	

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 W5	Wohnen	147,99	0,00	22,50	39.957
Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)		147,99			
Rohertrag (EURO p.a.)					39.957

ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN					
Betriebskosten	je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA	in % vom Rohertrag		EURO	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten		0,00%		0	
Verwaltungskosten	je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA			0	
davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten		0,00%		0	
Instandhaltungskosten	je m² vermietb. Nfl.: 14,00 (in EURO p.a.)	5,19%		2.072	
Mietausfallwagnis		3,00%		1.199	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)				8,19%	3.271

Abbildung 163: Ertragswertberechnung Top W 5 (1/2)

REINERTRAG (EURO p.a.)			36.687
VERZINSUNG DES BODENWERTES			
Basiszinssatz		2,75%	
1. Anpassung Lage (Standortrisiko)		0,15%	
2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko		0,15%	
3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)		0,00%	
4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)		0,05%	
5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)		0,00%	
Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)		3,10%	12.500
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)			24.187
ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR			
Gesamtnutzungsdauer		80	
Stichtag (Jahr)		2026	
Baujahr (ggf. fiktiv)		2024	
fiktives Alter		2	
rechnerische RND		78	
Gutachtliche Veränderung RND			
Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)		78	29,28
Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)			708.106
ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN			
Bezeichnung (Fläche / Anlage / Mieter)	Bezeichnung (Zu-/ und Abschlagsgrund)	Zu-/ Abschläge EURO	Zu-/ Abschläge EURO
Reparaturen Wohnung (vgl. GA)	Ausbesserungsarbeiten	-6.500,00	-6.500
Zu- bzw. Abschlag (EURO)			-6.500
Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)			701.606
GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)			701.606
Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.			
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)			1.104.825
Ertragswert der Liegenschaft (EURO)			1.104.825

Abbildung 164: Ertragswertberechnung Top W 5 (2/2)

Sachwertberechnung Top W 5

Gebäudesachwertschätzung				
Objektbezeichnung	Wohnung Top W5			
Adresse	Mitterndorferweg 7			
Grundstücksfläche m²	730	GFZ (IST)	k.A.	
Bauart	Massivbau			
vorherrschende Nutzung	Mehrfamilienhaus			
Baujahr	2024	Stichtag	2026	
Nutzung (Nutzfläche gem Baugenehmigung)	Bruttogrundfläche m²	Nutzflächenfaktor	Nutzfläche m²	
Wohnung Top W5	179,00	83%	147,99	
Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.	10,0%			
Summe BGF	196,90			
Baukosten (brutto) Stichtag	in EURO/m² BGF			
Wohnung Top W5	2.650			521.785
Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)				521.785
Ermittlung der Nebenkosten				
Baunebenkosten (%)		20,0%		104.357
Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Balkone & Kellerabteile		13,0%		67.832
Außenanlagen (%)		5,0%		26.089
Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)				720.063
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80		
fiktives Alter des Gebäudes in Jahre		2		
Restnutzungsdauer in Jahre		78		
Veränderung der RND in Jahren		0		
wirtschaftliche RND in Jahren		78		
(lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)				
abzgl. Wertminderung wg. Alters		-3%		-18.002
Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)				702.062
Reparaturen Wohnung (vgl. GA)		-6.500	EURO	
Abschläge		-0,93%	ca.	-6.500
keine		0		
Zuschläge		0,00%	ca.	0
Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)				695.562
Bodenwert (anteilig)				403.219
Bodenwert zum Stichtag (EURO)				403.219
Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)				1.098.780
Sachwert der Liegenschaft (EURO)				1.098.780

Abbildung 165: Sachwertberechnung Top W 5