

---

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Datum: 29. Mai 2026  
Az.: 1343c  
Bearbeiter: SV Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

---



über den Verkehrswert (i.S.d. § 2 (2) LBG) der **WEG-Anteile Top W B1, W B3, W B7 sowie der (separat parifizierten) Abstellplätze AP6, AP7 und AP8** in A-6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 141.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Katastralgemeinde:          | Kitzbühel Land                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundstücksnummer:          | 325/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundbuch BG:               | Kitzbühel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundbuchkennzahl:          | 82107                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Einlagezahl:                | 704                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wohnungseigentum            | WEG-Anteile 55/611, B-LNr. 5<br>(verbunden mit Wohnungseigentum an <b>Wohnung Top W B1</b> )<br>WEG-Anteile 97/611, B-LNr. 7<br>(verbunden mit Wohnungseigentum an <b>Wohnung Top W B3</b> )<br>WEG-Anteile 61/611, B-LNr. 12<br>(verbunden mit Wohnungseigentum an <b>Wohnung Top W B7</b> )<br>WEG-Anteile 4/611, B-LNr. 18<br>(verbunden mit Wohnungseigentum an <b>Stellplatz Top AP6</b> )<br>WEG-Anteile 4/611, B-LNr. 19<br>(verbunden mit Wohnungseigentum an <b>Stellplatz Top AP7</b> )<br>WEG-Anteile 4/611, B-LNr. 20<br>(verbunden mit Wohnungseigentum an <b>Stellplatz Top AP8</b> ) |
| Eigentümer:                 | Mamm Beta GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| zum Wertermittlungstichtag: | 16.04.2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|                                                                            |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrswert der <u>Wohnung</u><br/><u>Top W B1 (ohne Zubehör):</u></b> | <b><u>380.000, -- Euro</u></b><br>(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)  |
| <b>Verkehrswert der <u>Wohnung</u><br/><u>Top W B3 (ohne Zubehör):</u></b> | <b><u>693.000, -- Euro</u></b><br>(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro) |
| <b>Verkehrswert der <u>Wohnung</u><br/><u>Top W B7 (ohne Zubehör):</u></b> | <b><u>441.000, -- Euro</u></b><br>(in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro)  |
| <b>Verkehrswert des Außenstell-<br/>platzes <u>Top AP6:</u></b>            | <b><u>15.500, -- Euro</u></b><br>(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro)  |
| <b>Verkehrswert des Außenstell-<br/>platzes <u>Top AP7:</u></b>            | <b><u>15.500, -- Euro</u></b><br>(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro)  |
| <b>Verkehrswert des Außenstell-<br/>platzes <u>Top AP8:</u></b>            | <b><u>15.500, -- Euro</u></b><br>(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert 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 drei bewertungsgegenständliche Wohnungen entfallen insgesamt drei Stellplätze. Entsprechend erfolgt eine getrennte Ermittlung der Verkehrswerte nach jeweiliger WEG-Einheit. Generell kann im derartigen Fall durchaus eine getrennte Verwertung erfolgen, jedoch dürften die Wohnungen ohne eigene Stellplätze wesentlich schwieriger zu verwerten sein. Im Ergebnis scheint daher eine Verwertung im Paket (d.h. jeweils eine Wohnung inkl. ein Stellplatz) sinnvoller.*

#### **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8  
Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel  
Mai 2026

Diese Verkehrswertermittlung wurde erstellt von:

#### **SV Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV***

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Hochschulprofessor für Immobilien, Universität Regensburg

Autor diverser Bewertungsbücher

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

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

Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

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

Mitglied des Vorstandes „ImmQu“

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

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

#### **Anschrift:**

Brandlboden 3  
A – 6323 Bad Häring  
[svenbienert@gmx.de](mailto: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 118 Seiten, davon 57 Seiten Anlagen. Es wurde eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber erstellt.



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.   VORBEMERKUNG .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>B.   ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                      | <b>8</b>  |
| <b>C.   RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK.....</b>        | <b>17</b> |
| 1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen.....             | 17        |
| 2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen.....        | 22        |
| 3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte .....     | 23        |
| 4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung .....                | 26        |
| 5. Sonstige rechtliche Angaben .....                      | 26        |
| <b>D.   GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL A) .....</b> | <b>27</b> |
| 1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage.....                | 27        |
| 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage .....               | 28        |
| 3. Flächendefinition und Zuschnitt des Grundstücks.....   | 30        |
| 4. Erschließungszustand des Grundstücks .....             | 31        |
| <b>E.   GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B) .....</b>     | <b>33</b> |
| 1. Gebäudeeckdaten .....                                  | 33        |
| 2. Gebäudeausführung und -ausstattung .....               | 34        |
| 3. Gebäudezustand.....                                    | 38        |
| 4. Sonstige Informationen zum Objekt .....                | 39        |
| <b>F.   VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN).....</b>       | <b>41</b> |
| 1. Allgemeines .....                                      | 41        |
| 2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....            | 42        |
| 3. Bodenwertermittlung .....                              | 42        |
| 4. Ableitung des Ertragswertes (Wohnungen) .....          | 46        |
| 4.1. Ertragsverhältnisse.....                             | 46        |
| 4.2. Rohertrag .....                                      | 46        |
| 4.3. Bewirtschaftungskosten .....                         | 47        |
| 4.4. Liegenschaftszinssatz.....                           | 48        |
| 4.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....              | 49        |

## **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6.      | Vervielfältiger .....                                                      | 50        |
| 4.7.      | Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....                                 | 50        |
| 4.8.      | Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W B1 (ohne Zubehör) ..... | 51        |
| 4.9.      | Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W B3 (ohne Zubehör) ..... | 51        |
| 4.10.     | Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W B7 (ohne Zubehör) ..... | 52        |
| 5.        | Ableitung des Sachwertes (Wohnungen) .....                                 | 52        |
| 5.1.      | Grundlagen zum Verfahrensgang .....                                        | 52        |
| 5.2.      | Herleitung wesentlicher Eingangsparameter .....                            | 52        |
| 5.3.      | Restnutzungsdauer und Alterswertminderung .....                            | 53        |
| 5.4.      | Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....                                 | 53        |
| 5.5.      | Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W B1 (ohne Zubehör) .....    | 54        |
| 5.6.      | Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W B3 (ohne Zubehör) .....    | 54        |
| 5.7.      | Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W B7 (ohne Zubehör) .....    | 55        |
| 6.        | Ableitung der Verkehrswerte .....                                          | 56        |
| 7.        | Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen ..... | 59        |
| <b>G.</b> | <b>  BESONDERE BEMERKUNGEN .....</b>                                       | <b>61</b> |
| <b>H.</b> | <b>  ANLAGEN .....</b>                                                     | <b>62</b> |
|           | Lage im Raum .....                                                         | 63        |
|           | Grundbuchauszug .....                                                      | 65        |
|           | Lageplan der Dienstbarkeitsflächen .....                                   | 70        |
|           | Katastralmappenauszug .....                                                | 72        |
|           | Flächenwidmungsplan .....                                                  | 73        |
|           | Umgebungslärmkarte .....                                                   | 74        |
|           | Gefahrenzonendarstellung .....                                             | 75        |
|           | HORA Pass (Zusammenfassende Darstellung v. Naturgefahren) .....            | 78        |
|           | Altlastenkataster .....                                                    | 80        |
|           | Leitungsauskunft .....                                                     | 81        |
|           | Grundriss – Baurechtlich genehmigter Letztstand .....                      | 83        |
|           | Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung) .....                | 87        |
|           | Flächenzusammenstellung .....                                              | 109       |
|           | Ertragswertberechnung Top W B1 .....                                       | 110       |

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Sachwertberechnung Top W B1 .....    | 112 |
| Ertragswertberechnung Top W B3 ..... | 113 |
| Sachwertberechnung Top W B3 .....    | 115 |
| Ertragswertberechnung Top W B7 ..... | 116 |
| Sachwertberechnung Top W B7 .....    | 118 |

---

## B. | ALLGEMEINE ANGABEN

---

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:             | <b>Kanzlei Dr. Winder / Dr. Zelger</b><br><b>Herr RA Dr. Christian J. Winder MBL</b><br><i>als vom LG Innsbruck bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mamm Beta GmbH</i><br><br>Anichstraße 1/II, "Zelgerhaus"<br>A-6020 Innsbruck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Eigentümer:               | <b>Mamm Beta GmbH</b><br>Museumstraße 10/8,<br>A-6020 Innsbruck<br><br>(B-LNr. 5, 7, 12, 18, 19, 20)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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:     | <p>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).</p> <p>Bewertungsgegenständlich sind ausschließlich die – separat parifizierten – WEG-Anteile der Mamm Beta GmbH am o.g. Objekt verbunden mit Sondereigentum an den Wohnungen Top W B1, W B3, W B7 sowie den (separat parifizierten) Außenstellplätzen AP6, AP7 und AP8. Ferner ist den Wohnungen jeweils ein „Keller“-/Lagerabteil zugeordnet.</p> <p><b>Es erfolgt eine getrennte Verkehrswertermittlung für die (jeweils selbstständig handelbaren) wirtschaftlichen Einheiten.</b></p> <p>Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden <u>nicht</u> mitbewertet. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.</p> |
| Grund des Wertgutachtens: | Ermittlung des Verkehrswertes zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft seitens des Auftraggebers im Rahmen des eröffneten Insolvenzverfahrens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bewertungstichtag:        | 16.04.2026 (Datum der Lokalinaugenscheinnahme).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

---

Wertermittlungsgrundlagen:<sup>1</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150,  
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB),  
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG),  
Tiroler Bauordnung 2022 (TBO),  
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG),  
ÖNorm B 1802-1 sowie ÖNorm B 1800,  
Sachwertrichtlinie nebst NHK (v. 05.09.2012),  
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige“ Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich; zum Stichtag aktuellste Erscheinung),  
Empfehlung für Liegenschaftszinssätze 2025 in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich),  
Einschlägige Fachliteratur,  
Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag: Köln,  
Bienert, S.; Funk, M. (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: Wien,  
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch),  
Auskünfte des örtlichen Bauamts (Einsichtnahme in die Bauakte v. 16.04.2026, Mailverkehr vom 16.04.2026),  
Örtliche Feststellungen im Rahmen des Ortstermins (v. 16.04.2026),  
Grundbuchauszug EZ 704 (v. 09.04.2026),  
TZ 1348/2023 Wohnungseigentumsvertrag (v. 01.03.2023),  
TZ 1348/2023 Nutzwertgutachten (SV Hammer, v. 10.02.2022),  
TZ 826/2021 Kaufvertrag Zima // Mamm Beta (v. 16.12.2020),  
Versch. unter der TZ 5905/2014 verbücherte Urkunden betreffend Grundstücksänderungen,  
Folgende Urkunden mit Bezug zur benachbarten Liegenschaft EZ 735 aufgrund verschiedener Dienstbarkeitseinräumungen:  
- TZ 5637/2017 Wohnungseigentumsvertrag benachbarte Liegenschaft

---

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

---

EZ 735 (v.08.08.2017),

- TZ 6346/2017 Kauf- und Bauträgervertrag (v. 14./30.09.2016),
- TZ 5713/2019 Kaufvertrag (v.17./25.09.2019)
- TZ 1279/2024 Kaufvertrag (v. 21.02.2024),
- TZ 6182/2019 Kaufvertrag (v. 05./20.11.2019),

**Bauakte:**

Der Bauakte konnten insb. folgende Unterlagen entnommen werden:

- *Abbruchanzeige betreffend Gst. 325/10 und 325/2 (v. 16.07.2014),*
  - *Schreiben des Stadtbauamtes Kitzbühel, womit die Abbruchanzeige „zur Kenntnis genommen wird“ (Az. 1350/14-Pl., v. 18.08.2014),*
  - *Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten, Abbruch Bestandsgebäude“ (v. 30.06.2017),*
  - *Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben „Planung“ (v. 29.06.2017),*
  - **Einreichpläne** zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.06.2017, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 22.05.2018 versehen),
  - *Lageplan zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.06.2017),*
  - *Hochbautechnisches Gutachten zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 04.12.2017),*
  - **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1117/17-Mag.A/Ma, BAU-0341-09, v. 22.05.2018),
  - *Antrag auf Friststreckung Baubeginn (v. 23.04.2020),*
  - *Bescheid Friststreckung bis 25.06.2022 (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 14.05.2020),*
  - *Meldung des Baubeginns zum 01.09.2021 (v. 05.08.2021),*
  - **Bauvollendungsanzeige** und Ansuchen um Benützungsbewilligung (v. 08.11.2022),
  - *Energieausweis „Fertigstellung“ (v. 12.12.2022),*
  - *Hochbautechnisches Gutachten (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 20.12.2022),*
  - **Tekturplan** Dachgeschoss (v. 19.12.2022; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 20.12.2022 versehen),
  - **Benützungsbewilligung** zum o.g. Objekt inkl. Bewilligung von nachträglichen Änderungen (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1117-17-JoB/Pl., BAU-0341-09, v. 20.12.2022),
  - *Bauanzeige zum Vorhaben „Errichtung einer Lärmschutzwand“ (v. 26.04.2023),*
  - *Planunterlagen zum o.g. Bauvorhaben (v. 22.09.2023),*
  - *Schreiben des Stadtbauamtes Kitzbühel, womit die o.g. Bauanzeige zur Kenntnis genommen wird (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 0503-23-Pl., BAU-0341-10, v. 09.10.2023),*
  - *Bauvollendungsanzeige zum o.g. Vorhaben (Errichtung einer Lärmschutzwand, v. 18.10.2023),*
  - *Baugesuch zum Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 10 Einheiten, Nebengebäude und Carport auf Gst. 325/10 & Errichtung eines Carports auf Gst. 325/2 (v. 30.09.2015),*
  - *Verschiedene Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben (allesamt mit Bewilligungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 18.02.2016),*
-

- 
- *Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Abbruch des Wohn- und Betriebsgebäudes ... Neubau eines Wohnhauses und einer Stellplatzüberdachung auf Gst. 325/10 und **Stellplatzüberdachung auf Gst. 325/2** (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1536/15-Mag.A/Ma, BAU-1084-06, BAU-0341-07, v. 18.02.2016),*
  - *Tekturbescheid zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 572/17-Pl., BAU-1084-08, BAU-0341-08, v. 06.06.2017; betrifft nur Nachbargrundstück!),*
  - *sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz (bspw. hinsichtlich eines restlos beseitigten Abstandes, versch. Baufortschrittmeldungen, Dach-/Oberflächenentwässerungskonzept, Erschließungskostenbescheide, etc., sowie Unterlagen betreffend die Freizeitwohnsitzwidmung der Top B6; nicht bewertungsgegenständlich!).*

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 (Stadtwerke Kitzbühel v. 28.04.2026),

Leitungspläne (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.



## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Von Dritten bereitgestellte Unterlagen: | <p><u>Seitens des Masseverwalters wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exposés der drei bewertungsgegenständlichen Wohnungen &amp; Top W B1, W B3 und W B7 (Tirol Real Estate, Nr. 1457,1458,1460, nicht datiert),</li><li>• Grundbuchauszug EZ 704 (v. 04.03.2026)</li></ul> <p>allesamt erhalten per Mail v. 26.03.2026.</p> <p><u>Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurden uns folgende Unterlagen übermittelt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Energieausweis „Fertigstellung“ (v. 12.12.2022; ident in Bauakte enthalten),</li><li>• Protokoll der Eigentümerversammlung v. 11.04.2024,</li><li>• Rücklagenabrechnung 2025 &amp; aktuelle Vorschreibungsliste (Stand 28.04.2026),</li><li>• Jahresabrechnung 2025 (v. 28.02.2026),</li><li>• Aktuell gültige Vorschreibungen (v. 09.12.2024),</li><li>• Aufstellung der aktuell bestehenden offenen Forderungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten (v. 28.04.2026),</li><li>• sowie allg. Auskünfte zum Objekt (keine WEG-Darlehen, keine Besonderheiten, keine Probleme, keine größeren Investitionsvorhaben).</li></ul> <p>allesamt erhalten per Mail v. 28.04.2026.</p> |
| Tag der Ortsbesichtigung:               | 16. April 2026 (=Stichtag der Wertermittlung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Teilnehmer am Ortstermin:               | Herr Michael Hauser (GF der Mamm Beta GmbH),<br>Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV (SV),<br>Maximilian Spanner, MScRE (Mitarbeiter des SV),<br>Dauer des Ortstermins: von ca. 13:15 bis ca. 13:45 Uhr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Allgemeine Annahmen:                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Da es sich um gewöhnliche Eigentumswohnungen handelt, die im betrachteten Markt im Normalfall nicht an Unternehmen veräußert wird, wird der Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer ermittelt.</li><li>• Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.</li><li>• Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.</li><li>• Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.</li><li>• 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</li></ul>                                                                 |

---

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 Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.
- Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein WEG-Objekt. Die diesbezüglichen Vorschriften seitens der öffentlichen Hand (Stadtgemeinde Kitzbühel) erfolgen i.d.R. zentral an die jeweilige Hausverwaltung. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde Kitzbühel 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:

- Das Objekt wurde Ende 2022 fertiggestellt. Entsprechend des jungen Baujahres sind – rückbestätigt durch die Hausverwaltung (Mail v. 28.04.2026) – keine WEG-spezifischen Besonderheiten wie größere geplante Instandhaltungen vorhanden. Ebenso besteht auskunftsgemäß kein gemeinschaftlich von der WEG aufgenommenes Darlehen.
- Auf Bitten das aktuellste WEG-Versammlungsprotokoll zu übermitteln, wurde uns seitens der Hausverwaltung ein Protokoll v. 11.04.2024 übermittelt. Diesem sind keinerlei Beschlussfassungen und/oder sonstige Besonderheiten zu entnehmen. Gemäß Wortlaut soll die nächste Präsenzversammlung nach Übergabe aller WE-Einheiten an alle „neuen Eigentümer“ erfolgen (was bis dato offenkundig noch nicht der Fall ist, da die bewertungsgegenständlichen Einheiten bis dato nicht veräußert wurden).
- Gemäß Rücklagenabrechnung 2025 (Geschäftsjahr 01.01.-31.12.2025) und aktueller Vorschreibungsliste beläuft sich die Gesamtzuführung zur Rücklage auf derzeit insg. 3.300,- Euro p.a., resp. 275,00 Euro pro Monat und beträgt sohin 5,40 Euro/Anteil p.A. resp. 0,45 Euro/Anteil p.M. und belief sich der Rücklagenstand zum 31.12.2025 (letztmalige Abrechnung) auf insgesamt 6.605,10 Euro.
- Auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten entfallen dabei folgende Beträge:
  - Wohnung Top W B1: 24,75 Euro p.M. // 297,- Euro p.A.,
  - Wohnung Top W B3: 43,66 Euro p.M. // 523,92 Euro p.A.,
  - Wohnung Top W B7: 27,46 Euro p.M. // 329,52 Euro p.A.,
  - Stellplätze AP6/7/8 (jeweils): 1,80 Euro p.M. // 21,60 Euro p.A.
- Generell ist anzumerken, dass – wie bei Neubauten üblich – somit nur eine geringe Rücklage vorhanden ist und – ebenfalls wie bei Neubauten üblich – derzeit nur eine geringe Zuführung erfolgt.

Betriebskosten / laufende Vorschreibung:

Seitens der Hausverwaltung wurde uns die aktuelle Jahresabrechnung 2025 (v. 28.02.2026) 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 B1: 1.655,27 Euro (rd. 3,03 Euro/m<sup>2</sup> p.M.),
- Wohnung Top W B3 2.919,27 Euro (rd. 2,77 Euro/m<sup>2</sup> p.M.),
- Wohnung Top W B7: 1.835,81 Euro (rd. 2,73 Euro/m<sup>2</sup> p.M.),
- Stellplatz AP6/7/8 (jeweils): 120,83 Euro.

Die Betriebskosten (inkl. Verwaltung!) können für ein derartiges Objekt (Auf-

zug, große asphaltierte Außenbereiche mit Bedarf für Winterdienst etc.) somit als weitestgehend marktüblich erachtet werden. Die erhöhten Kosten in Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für W B1 resultieren aus dem aufgrund der umfangreichen Außenanlagen (Terrasse & Garten) erhöhten Nutzwertanteil und sind somit ebenfalls als marktüblich zu erachten.

Die derzeitigen monatlichen Vorschreibungen (inkl. Kalt-/Warmwasser, Heizung und Rücklagenzuführung!) belaufen sich gem. aktueller Vorschreibung auf folgende Beträge (brutto):

- Wohnung Top W B1: 220,00 Euro (4,84 Euro/m<sup>2</sup>),
- Wohnung Top W B3: 394,43 Euro (4,49 Euro/m<sup>2</sup>),
- Wohnung Top W B7: 248,72 Euro (4,45 Euro/m<sup>2</sup>),
- Stellplatz AP6/7/8 (jeweils): 14,22 Euro (nur BK und Rücklage).

Diese Beträge stehen somit weitestgehend im Einklang mit den bisher angefallenen Betriebskosten und sind ebenso als marktüblich zu bezeichnen.

#### **Zahlungsrückstände:**

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 28.04.2026) bestehen aktuell folgende Zahlungsrückstände mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten:

- Wohnung Top W B1: 2.450,27 Euro,
- Wohnung Top W B3: 3.051,35 Euro,
- Wohnung Top W B7: 2.120,29 Euro,
- Stellplatz AP6/7/8 (jeweils): 147,10 Euro.

Hierbei ist anzumerken, dass der übermittelten Rückstandsliste jeweils auch bereits die zum 01.05.2026 fällig werdenden Vorschreibungen enthalten sind.

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

#### **Umfang der Besichtigung:**

- Gebäude von außen,
- Außenanlagen inkl. PKW-Abstellflächen / Parkplätze.
- Eingangsbereich und Allgemeinflächen des WEG-Objekts,
- Gesamte bewertungsgegenständlichen Wohnungen: Top W B1, Top W B3 und Top W B7 inkl. Lagerabteile und Außenbereiche,
- 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 durchge-

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

---

führt 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 09.04.2026 bestehen im C-Lastenblatt<sup>2</sup> folgende wertrelevante Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 7a, TZ 5637/2017: **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 325/2** gem. Pkt. V Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für EZ 735.

*Vorbemerkung/Hinweis: Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt ausgehend von der Jochberger Straße / B 161 direkt über eine auf zwei Parzellen (Gst. 325/2; bewertungsgegenständliche Liegenschaft & Gst. 325/10; nördlich angrenzende Liegenschaft) gelegene Einfahrt / Zufahrtsstraße.*

*Die vorliegende Eintragung geht auf eine Dienstbarkeitseinräumung, enthalten im WEG-Vertrag der benachbarten Liegenschaft (EZ 735; nördlich angrenzendes Grundstück), v. 08.08.2017, verbüchert unter TZ 5637/2017 zurück.*

*Gemäß Punkt V. 3) des vorliegenden Vertrags räumt die damalige Eigentümerin des bewertungsgegenständlichen Grundstücks „für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 704“ den jeweiligen Eigentümer „der Liegenschaft EZ 735 und deren Rechtsnachfolgern ... das unbeschränkte und immerwährende Dienstbarkeitsrecht der Duldung des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art“ ein. Die genaue Lage kann einem der Urkunden beigefügten Lageplan entnommen werden und wird zudem mit einem „Ausmaß von 82,46 m<sup>2</sup> auf Gst. 325/2“ beschrieben.*

*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 eine Zufahrtsstraße, die auch den Eigentümern der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dient und b) wurde auch auf der benachbarten Liegenschaft Gst. 325/10 ein gleichlautendes Recht (siehe Abteilung A2, Lfd. Nr. 3a sowie Ausführungen*

---

<sup>2</sup> 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.

---

*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 Zufahrtsstraße auf zwei Grundstücken, die von den Eigentümern beider Liegenschaften genutzt werden (darf).*

*Darüber hinaus wurde eine hälftige Aufteilung allfälliger Nutzungs-, Erhaltungs- und Erneuerungskosten vereinbart, was ebenso als marktüblich und sohin nicht wertrelevant zu erachten ist<sup>3</sup>. Ferner schränkt diese Belastung die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Wohnungen in keiner Weise ein.*

- 2) Lfd. Nr. 8a, TZ 5637/2017: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines Kfz-Abstellplatzes für Besucher (AAP1) auf Gst 325/2 gemäß Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für ... Wohnung Top A1 ... Top A2 ... Top A3 ... Top A4 ... Top A5 ... Top A8 ... Top A7 ... Top A9b je in EZ 735.**
- 3) Lfd. Nr. 9a, TZ 5637/2017: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 8) auf Gst 325/2 gemäß Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für ... Wohnung Top A2 in EZ 735**
- 4) Lfd. Nr. 10a, TZ 5637/2017: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 7) auf Gst 325/2 gemäß Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für ... Wohnung Top A9b in EZ 735**

*Diese Eintragungen (lfd. Nr. 8a, 9a & 10a) gehen ebenso auf den bereits oben thematisierten WEG-Vertrag der benachbarten Liegenschaft (EZ 735; nördlich angrenzendes Grundstück), v. 08.08.2017, verbüchert unter TZ 5637/2017 zurück.*

*Im Zuge der damaligen Bebauung – beide Liegenschaften (EZ 735 & 704) wurden ursprünglich vom gleichen Bauträger projektiert – wurden auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insgesamt sechs Parkplätze (davon fünf überdachte Carport Stellplätze sowie ein Außenstellplatz) errichtet, die mittels Dienstbarkeitseinräumung an Eigentümer der benachbarten Liegenschaft (EZ 735) resp. als Besucherparkplatz für Besucher der EZ 735 überlassen wurden.*

*Gemäß Punkt V. 4, und 7) des vorliegenden Vertrages räumt die damalige Eigentümerin des bewertungsgegenständlichen*

---

<sup>3</sup> Hinweis: Dem vorliegenden Vertrag (TZ 5637/2017) ist dahingehende keine (erneute) Regelung, sondern nur ein Verweis zu älteren Kauf- und Bauträgerverträgen, u.a. verbüchert unter TZ 6346/2016 zu entnehmen. Gemäß Pkt. 10.6 des vorliegenden Vertrages wurde eine hälftige Aufteilung allfälliger Kosten zwischen den beiden Liegenschaften EZ 704 und EZ 735 vereinbart.

---

*Grundstücks „für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 704“ verschiedenen Eigentümern der Liegenschaft EZ 735 „und deren Rechtsnachfolgern ... das unbeschränkte und immerwährende Dienstbarkeitsrecht der Duldung, Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines KFZ-Abstellplatzes für Besucher“ auf Gst. 325/2 ein. Die genaue Lage kann einem der Urkunden beigefügten Lageplan entnommen werden und wird zudem mit einem „Ausmaß von 12,50 m<sup>2</sup> auf Gst. 325/2“ beschrieben.*

*Gemäß Punkt 5) und 7) des vorliegenden Vertrages erfolgten darüber hinaus gleichartige Dienstbarkeitseinräumungen an folgenden Stellplätzen zugunsten folgender Eigentümer (jeweils EZ 735 und Rechtsnachfolger):*

- CP 8 zur exklusiven Nutzung für Eigentümer der Top A2,
- CP 7 zur exklusiven Nutzung für Eigentümer der Top A9b,

*Hinsichtlich der Nutzungs-, Erhaltungs- und Erneuerungskosten der überdachten (Carport-) Stellplätze wurde vereinbart, dass diese von den jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten „jeweils allein“ zu tragen sind, während die diesbezüglichen Kosten für den Besucherparkplatz der WEG EZ 735 von (allen) „Wohnungseigentümern der Wohneinheiten des Liegenschaft EZ 735 ... zu gleichen Teilen getragen werden.“ Sohin besteht hier jedenfalls kein zusätzlicher Nachteil in Form einer unüblichen Instandhaltungsklausel etc.<sup>4</sup>*

*Diese Eintragungen (lfd. Nr. 8a-10a) schränken die Nutzbarkeit (insb. Bebaubarkeit) der betroffenen Teilflächen dahingehend ein, dass verschiedenen Berechtigten ein exklusives Nutzungsrecht an den genannten Stellplätzen eingeräumt wurde. Die Stellplätze stehen somit den Eigentümern der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht zur Verfügung. Diese Belastung ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen**.*

- 5) Lfd. Nr. 11a, TZ 5713/2019 & 1279/2024: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 9) auf Gst 325/2** gemäß Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-09-25 für ... Wohnung Top A9a in EZ 735
- 6) Lfd. Nr. 12a, TZ 5713/2019 & 1279/2024: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines Kfz-Abstellplatzes für Besucher (AAP1) auf Gst 325/2** gemäß

---

<sup>4</sup> Hinweis: Vgl. vorherige Fußnote: Dem vorliegenden Vertrag (TZ 5637/2017) ist dahingehende keine (erneute) Regelung, sondern nur ein Verweis zu älteren Kauf- und Bauträgerverträgen, u.a. verbüchert unter TZ 6346/2016 zu entnehmen. Gemäß Pkt. 10.6 des vorliegenden Vertrages wurde eine hälftige Aufteilung allfälliger Kosten zwischen den beiden Liegenschaften EZ 704 und EZ 735 vereinbart.



---

Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-09-25 für ... Wohnung Top A9a in EZ 735

*Diese beiden Eintragungen (lfd. Nr. 11a & 12a) gehen auf einen Kaufvertrag v. 19./25.09.2019 zurück. Gemäß Punkt XIII. des vorliegenden Vertrages räumt der Verkäufer (als damaliger Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) den Käufern, jeweils für sich und Rechtsnachfolger das Recht der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung an folgenden KFZ-Stellplätzen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Gst. 325/2) ein:*

- CP 9 zur exklusiven Nutzung,
- AAP1 zur Mitbenutzung als Besucherparkplatz der WEG in EZ 735.

*Die Dienstbarkeitseinräumung ist somit (nach Art und Umfang) gleichlautend zu den oben bereits thematisierten Einräumungen. Aufgrund einer späteren Veräußerung der begünstigten Wohnungen war jedoch eine eigenständige Dienstbarkeitseinräumung und Verbücherung notwendig.*

*Auch diese Eintragungen (lfd. Nr. 11a & 12a) schränken die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein und sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung somit **gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.***

- 7) Lfd. Nr. 13a, TZ 6182/2019: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 10) auf Gst 325/2** gemäß Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-11-20 für ... Wohnung Top A10 in EZ 735
- 8) Lfd. Nr. 14a, TZ 6182/2019: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 11) auf Gst 325/2** gemäß Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-11-20 für ... Wohnung Top A10 in EZ 735
- 9) Lfd. Nr. 15a, TZ 6182/2019: **Dienstbarkeit der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines Kfz-Abstellplatzes für Besucher (AAP 1) auf Gst 325/2** gemäß Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-11-20 für 91/780 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top A10 in EZ 735

*Diese drei Eintragungen (lfd. Nr. 13a-15a) gehen auf einen Kaufvertrag v. 05./20.11.2019 zurück. Gemäß Punkt XIII. des vorliegenden Vertrages räumt der Verkäufer (als damaliger Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) den Käufern, jeweils für sich und Rechtsnachfolger das Recht der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung an folgenden KFZ-Stellplätzen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft*

---

(Gst. 325/2) ein:

- CP 10 zur exklusiven Nutzung,
- CP 11 zur exklusiven Nutzung,
- AAP1 zur Mitbenutzung als Besucherparkplatz der WEG in EZ 735.

Die Dienstbarkeitseinräumung ist somit (nach Art und Umfang) gleichlautend zu den oben bereits thematisierten Einräumungen. Aufgrund einer späteren Veräußerung der begünstigten Wohnungen war jedoch eine eigenständige Dienstbarkeitseinräumung und Verbücherung notwendig.

Auch diese Eintragungen (lfd. Nr. 13a - 15a) schränken die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein und sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung somit **gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen**.

**Zusammenfassung:**

Im Ergebnis sind somit **alle fünf im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Carport Stellplätze sowie der danebenliegende Besucherparkplatz** mit Dienstbarkeiten zugunsten benachbarter Liegenschaftseigentümer belastet und wurden verschiedenen Eigentümern der benachbarten Liegenschaft **zur exklusiven Nutzung** überlassen. D.h. diese, auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Stellplätze stehen den WEG-Eigentümern der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 704 / Jochberger Straße 141 nicht zur Verfügung. Konkret ist – basierend auf den Flächenangaben in den vorliegenden Verträgen – eine Fläche von 12,5 m<sup>2</sup>/St. x 6 St. = 75,0 m<sup>2</sup> von der Belastung umfasst.

Dieser Umstand ist im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung sohin gesondert als wertmindernde Eigenschaft (bei der Herleitung des Bodenwertes) zu berücksichtigen.

**Keine weiteren Eintragungen.**

---

Grundbücherlich gesicherte Rechte:

In dem uns vorliegenden amtlichen Grundbuchauszug vom 09.04.2026 bestehen im A2-Blatt folgende Eintragungen mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen:

- 1) Lfd. Nr. 2a TZ 5905/2014: **BEV 1634/2014/83 Änderung hins. Gst 325/2**

Diese Eintragung geht auf eine Grundstücksarrondierung im Bereich der gemeinsamen Zufahrt (Grenzbereich Gst. 325/2 & 325/10) zurück. Die diesbezüglichen Flächenzu-/abschreibungen sind zum Wertermittlungsstichtag bereits abgeschlossen. Entsprechend wird dieser Eintragung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine gesonderte Wertrelevanz

---

---

beigemessen.

2) Lfd. Nr. 3a TZ 5637/2017: **Recht des Gehens und Fahrens auf GSt 325/10** in EZ 735

*Diese Eintragung geht ebenso auf den bereits oben unter Lfd. Nr. C 7a thematisierten Vertrag v. 08.08.2017 zurück, mit welchem zum Zwecke der Erschließung wechselseitige Wegerecht eingeräumt wurden.*

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

**Keine weiteren Eintragungen.**

Der gesamte Grundbuchstand ist im Detail in der Anlage aufgeführt.

---

## 2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

**Außerbücherliche Leitungsrechte:**

Gem. Leitungsplänen der Stadtwerke Kitzbühel (v. 28.04.2026) und Tigas (v. 23.04.2026) verlaufen im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Leitungen folgender Sparten:

- Strom,
- Gas,
- Wasser,
- Abwasser/Kanal.

*Hierbei handelt es sich um Anlagen welche der allgemeinen Nutzung und (eigenen) Erschließung der Liegenschaft dienen, weshalb diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung (in Form eines wertmindernden Schutzstreifens) im Rahmen der Wertermittlung zu erfolgen hat. Im Übrigen schränken die Leitungen die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in keiner Weise ein.*

**Sonstiges:**

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

Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem unterfertigenden Sachverständigen wurden solche

---

nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass abgesehen von den o.g. Leitungsrechten keine wertbeeinflussenden außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

---

**Energieausweis:**

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis (in Kopie) hiervon zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 konnten der Bauakte zwei Energieausweise, („Planung“ und „Fertigstellung“) entnommen werden. Dem letztgültigen Energieausweis sind folgende Werte zu entnehmen:

Energieausweis für Wohngebäude:

- Aussteller: Fiby ZT GmbH, Innsbruck,
- Ausgestellt am: 12.12.2022,
- Gültig bis: 11.12.2032,
- HWB<sub>ref, RK</sub>: 31,4 kWh/m<sup>2</sup>\*a,
- HWB<sub>ref, SK</sub>: 39 kWh/m<sup>2</sup>\*a,
- Energieeffizienzklasse B,
- f<sub>GEE</sub>: 0,73 (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. ist – trotz des jungen Baujahres – noch eine Gas-Heizung vorhanden).

---

**Denkmalschutz:**

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

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

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

---

### **3. Baurechtliche Ausweisung & Überblick Bauakte**

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Kitzbühel. Das Grundstück weist laut gültiger Bauleitplanung (Flächenwidmungsplan, Stand 25.09.2021) eine Flächenwidmung als „**Allgemeines Mischgebiet**“ (§ 40 Abs. II

TROG) auf. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Allgemeines Mischgebiet (§ 40 II TROG) resp. als Freiland (§ 41 TROG) gewidmet.

Im Bereich eines Allgemeinen Mischgebietes dürfen gem. TROG neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden auch „Gebäude für Betriebe“ errichtet werden. Gemäß § 40 Abs. II besteht die Möglichkeit aus den in § 39 II, b bis e genannten Gründen (Nutzungskonflikte, schwerwiegende Belastungen / Überlastung etc.) festgelegt werden, dass außer den im gemischten Wohngebiet zulässigen Arten von Betrieben nur bestimmte weitere Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte weitere Arten von Betrieben nicht zulässig sind. Im vorliegenden Fall wurden diesbezüglich keine Einschränkungen vorgenommen.

Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist über die Jochberger Straße / B161 (öffentliches Gut) sowie eine teilweise über Fremdgrund verlaufenden Zufahrt (grundbücherlich gesichertes Wegerecht vorhanden; vgl. Ausführungen oben) sichergestellt.

Gemäß Auskunft des örtlichen Bauamtes (Mail v. 16.04.2026; sowie gem. Wortlaut der Baubewilligung) besteht für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan, weshalb nur die Regelungen der Flächenwidmung zur Anwendung kommen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde ursprünglich von einem anderen Projektentwickler & Bau-träger gemeinsam mit der benachbarten (nördlich angrenzenden) Liegenschaft als Bauabschnitt 2 der Wohnanlage „Smart Living Kitz“ projektiert, dann aber an die MammBeta GmbH veräußert. Entsprechend sind der Bauakte dahingehend teils Überschneidungen zu entnehmen (bspw. mehrfaches Ansuchen um Abbruch der Bestandsgebäude sowie hinsichtlich des Carports).

Mit Eingabe vom 30.06.2017 wurde erstmals um die Genehmigung für den Abriss eines Bestandsgebäudes und den Neubau einer Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten angesucht. Die diesbezügliche Baubewilligung wurde am 22.05.2018 (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1117/17-Mag.A/Ma, BAU-0341-09) erteilt. Da vorerst kein Baubeginn erfolgte wurde in 04/2020 um Verlängerung der Frist für den Baubeginn angesucht und mit Bescheid v. 14.05.2020 die Frist für den Baubeginn bis 06/2022 erstreckt.

Der Baubeginn erfolgte sodann gem. Baubeginnanzeige (v. 05.08.2021) Anfang September 2021 und die Bau-vollendung wurde zum 08.11.2022 (bei gleichzeitigem Ansuchen um Benützungsbewilligung) angezeigt.

Mit Bescheid v. 20.12.2022 wurde die Benützungsbewilligung bei gleichzeitiger Genehmigung verschiedener Abweichungen, die jedoch überwiegend die nicht bewertungsgegenständliche Wohnung Top W B6 betrafen, erteilt.

Entsprechend ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 2022 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 so-wie gewürdigt:

- *Abbruchanzeige betreffend Gst. 325/10 und 325/2 (v. 16.07.2014),*
- *Schreiben des Stadtbauamtes Kitzbühel, womit die Abbruchanzeige „zur Kenntnis genommen wird“ (Az. 1350/14-Pl., v. 18.08.2014),*
- *Bauansuchen inkl. Baubeschreibung zum Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten, Abbruch Bestandsgebäude“ (v. 30.06.2017),*
- *Energieausweis zum o.g. Bauvorhaben „Planung“ (v. 29.06.2017),*

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

- **Einreichpläne** zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.06.2017, mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 22.05.2018 versehen),
- **Lageplan** zum o.g. Bauvorhaben (v. 30.06.2017),
- **Hochbautechnisches Gutachten** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 04.12.2017),
- **Baubewilligung** zum o.g. Bauvorhaben (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1117/17-Mag.A/Ma, BAU-0341-09, v. 22.05.2018),
- **Antrag auf Friststreckung Baubeginn** (v. 23.04.2020),
- **Bescheid Friststreckung bis 25.06.2022** (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 14.05.2020),
- **Meldung des Baubeginns** zum 01.09.2021 (v. 05.08.2021),
- **Bauvollendungsanzeige und Ansuchen um Benützungsbewilligung** (v. 08.11.2022),
- **Energieausweis „Fertigstellung“** (v. 12.12.2022),
- **Hochbautechnisches Gutachten** (Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 20.12.2022),
- **Tekturplan** Dachgeschoss (v. 19.12.2022; mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 20.12.2022 versehen),
- **Benützungsbewilligung** zum o.g. Objekt inkl. Bewilligung von nachträglichen Änderungen (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1117-17-JoB/Pl., BAU-0341-09, v. 20.12.2022),
- **Bauanzeige zum Vorhaben „Errichtung einer Lärmschutzwand“** (v. 26.04.2023),
- **Planunterlagen zum o.g. Bauvorhaben** (v. 22.09.2023),
- **Schreiben des Stadtbauamtes Kitzbühel**, womit die o.g. Bauanzeige zur Kenntnis genommen wird (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 0503-23-Pl., BAU-0341-10, v. 09.10.2023),
- **Bauvollendungsanzeige zum o.g. Vorhaben (Errichtung einer Lärmschutzwand**, v. 18.10.2023),
- **Baugesuch zum Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 10 Einheiten, Nebengebäude und Carport auf Gst. 325/10 & Errichtung eines Carports auf Gst. 325/2** (v. 30.09.2015),
- **Verschiedene Einreichpläne zum o.g. Bauvorhaben** (allesamt mit Bewilligungsvermerk der Stadtgemeinde Kitzbühel, v. 18.02.2016),
- **Baubewilligung zum o.g. Bauvorhaben „Abbruch des Wohn- und Betriebsgebäudes ... Neubau eines Wohnhauses und einer Stellplatzüberdachung auf Gst. 325/10 und Stellplatzüberdachung auf Gst. 325/2** (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 1536/15-Mag.A/Ma, BAU-1084-06, BAU-0341-07, v. 18.02.2016),
- **Tekturbescheid zum o.g. Bauvorhaben** (Stadtgemeinde Kitzbühel, Az. 572/17-Pl., BAU-1084-08, BAU-0341-08, v. 06.06.2017; betrifft nur Nachbargrundstück!),
- **sowie versch. weitere Unterlagen und Unterlagen untergeordneter Relevanz** (bspw. hinsichtlich eines restlos beseitigten Abstandes, versch. Baufortschrittmeldungen, Dach-/Oberflächenentwässerungskonzept, Erschließungskostenbescheide, etc., sowie Unterlagen betreffend die Freizeitwohnsitzwidmung der Top B6; nicht bewertungsgegenständlich!).

## Abschließende Beurteilung:

Die für die betrachtungsgegenständlichen Wohnungen Top W B1, B3 und B7 (und die separat parifizierten Stellplätze) maßgeblichen Pläne (i.S.d. baurechtlich bewilligten Letztstandes) sind somit die:

- **Einreichpläne v. 30.06.2017 (mit Genehmigungsvermerk v. 22.05.2018), und**
- **Tekturplan Dachgeschoss v. 19.12.2022; (mit Genehmigungsvermerk v. 20.12.2022).**

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. 16.04.2026) sind zum Wertermittlungsstichtag / derzeit keine offenen (Bau-)Verfahren mit Bezug zur gegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Somit wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag vorhandenen bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen plan- und bescheidmäßig ausgeführt wurden (resp. die errichteten Bauteile den letzten Baubescheiden entsprechen).

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen

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

#### **4. (Keine!!) Freizeitwohnsitzwidmung**

---

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (kein) Freizeitwohnsitz: | Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top W B1, B3 und B7 verfügen gemäß den uns vorliegenden Unterlagen (insb. Bauakt) <u>nicht</u> über eine Freizeitwohnsitzwidmung und <b>dürfen somit <u>nicht</u> (!) als Freizeitwohnsitz genutzt werden.</b> |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

#### **5. Sonstige rechtliche Angaben**

---

|                         |                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (keine) Bestandsrechte: | Auskunftsgemäß bestehen bei keiner der bewertungsgegenständlichen Wohnungen und/oder Stellplätze Bestandsrechte. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Bestandsfreiheit ausgegangen. |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Wohnung Top B7 ist im Sinne eines Showrooms teilmöbliert. Die vorliegende Bewertung erfolgt auftragsgemäß exklusive Inventar und/oder festverbautes Zubehör, wobei indes ohnehin festzuhalten ist, dass es sich bei der auf den Fotos ersichtlichen „Küche“ de facto nur um Pappkartons und nicht um eine echte Einbauküche handelt.

---

|                                                       |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Offenen finanziellen Forderungen der WE-Gemeinschaft: | Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Mail v. 28.04.2026) bestehen aktuell folgende Zahlungsrückstände mit Bezug zu den bewertungsgegenständlichen Einheiten: |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Wohnung Top W B1: 2.450,27 Euro,
- Wohnung Top W B3: 3.051,35 Euro,
- Wohnung Top W B7: 2.120,29 Euro,
- Stellplatz AP6/7/8 (jeweils): 147,10 Euro.

(jeweils inkl. Vorschreibungen, die zum 01.05.2026 fällig werden).

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

---

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

---

---

## D. | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### (BEFUND TEIL A)

---

#### 1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                                          | Tirol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ortsbezeichnung:                                                     | Kitzbühel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Einwohneranzahl und Bevölkerungswachstum:                            | 8.281 Einwohner (Stand: 01.01.2025) <sup>5</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Arbeitslosenquote der Region und allgemeines Beschäftigungswachstum: | 4,3 % (Land Tirol; Stand: 03/2026) <sup>6</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Produktions- und Wirtschaftsstandort:                                | <p>Die Stadtgemeinde Kitzbühel liegt im Leukental an der Kitzbüheler Ache im Nordosten Tirols, im gleichnamigen Gerichtsbezirk Kitzbühel des Tiroler Unterlandes umgeben von den Kitzbüheler Alpen.</p> <p>Die Wirtschaft der Marktgemeinde ist stark touristisch geprägt, was nicht nur an einer ungewöhnlich hohen Dichte an Übernachtungsbetten zu erkennen ist und verfügt über ein eigenes Skigebiet mit 58 Liftanlagen und bis zu 188 Pistenkilometern (davon rd. 2/3 beschneit).<sup>7</sup> Die Worte „Hahnenkamm“ und „Streif“ dürften dabei nicht nur eingefleischten Skifahrern ein Begriff sein. Ferner stehen im Winter zahlreiche Langlaufloipen und im Sommer unzählige Wander- und Mountainbikewege zur Verfügung.</p> <p>Im Großraum Kitzbühel sind ferner vier (!) Golfplätze und mehrere Tennisplätze vorhanden, was insbesondere die Relevanz im hochpreisigen Tourismus unterstreicht.</p> <p>Darüber hinaus finden in Kitzbühel Jahr für Jahr zahlreiche renommierte Sportveranstaltungen (u.a. Hahnenkammrennen und Generali Open) statt, die auch Prominente anziehen.</p> <p>Kitzbühel erfreut sich traditionell hoher Beliebtheit insb. bei Deutschen Touristen, was auch an der <b>Vielzahl an (begehrten) Freizeitwohnsitzen im Stadtgebiet</b> abzulesen ist. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen und Bodenwerte unterstreichen den massiven Einfluss der in diesem Marktsegment aktiven (in- und ausländischen) Käufergruppen. Darüber hinaus ist Kitzbühel für Villen und luxuriöse Anwesen, zum Teil auch mit prominenten Eigentümern, bekannt.</p> <p>Die Stadt Kitzbühel belegt nach St. Johann Platz zwei der einwohnerstärksten Gemeinden des Bezirks. Mit einer Fläche von 58,01</p> |

---

<sup>5</sup> Quelle: Statistik Austria.

<sup>6</sup> Quelle: <http://www.ams.at/>

<sup>7</sup> Quelle: <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/wi/ski/kitzski.html>



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | km <sup>2</sup> liegt sie im Mittelfeld des Bezirks. Die Bevölkerung der Stadtgemeinde notiert schon seit längerer Zeit über 8.000 Einwohnern, kann aber in den letzten Jahren insgesamt als weitgehend stagnierend beschrieben werden. <sup>8</sup> |
| Entwicklungspotenzial insgesamt: | Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Region Kitzbühel vor allem aufgrund des Tourismus eine voraussichtlich positive Entwicklung bevorsteht.                                                                                             |
| Zentralität des Ortes:           | Dezentral / Siedlungsrandlang, an viel befahrener Hauptverkehrsstraße.                                                                                                                                                                               |
| Infrastrukturelle Anbindung:     |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| • Stadtzentrum                   | Ca. 2 km / 20-30 Minuten Fußweg entfernt.                                                                                                                                                                                                            |
| • Einkaufsmöglichkeiten          | rd. 850 m entfernt (Fachmarktzentrum mit u.a. Spar, Billa und dm).                                                                                                                                                                                   |
| • Autobahnen                     | A 12, Inntalautobahn Ausfahrten Kufstein Süd (ca. 35 km) und Wörgl Ost (ca. 30 km) je nach Verkehrsaufkommen in ca. 35-40 Autominuten zu erreichen.                                                                                                  |
| • Flughäfen                      | Flughafen Salzburg, ca. 80 km entfernt, in rd. 75 Autominuten erreichbar.<br><br>Flughafen Innsbruck, ca. 110 km entfernt, in rd. 90 Autominuten erreichbar.<br><br>Flughafen München, ca. 170 km entfernt, in rd. 2 Autostunden erreichbar.         |
| • Öffentliche Verkehrsmittel     | Bahnhof Kitzbühel Hahnenkamm (rd. 2,5 km) und Kitzbühel (rd. 3 km) in jeweils rd. 5 Min. Fahrzeit erreichbar.<br><br>Bushaltestelle Kitzbühel Langau rd. 300 Meter entfernt.                                                                         |

## 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnlage: | <p>Die Wohnlage kann aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B161 (Hauptverkehrsstraße nach Aurach, Jochberg und Paß-Thurn) nur als „<b>unterdurchschnittlich</b>“ bis „<b>mäßig</b>“ bezeichnet werden.</p> <p>Die bauliche Anlage befindet sich in erster Reihe zur Bundesstraße &amp; erschwerend kommt hinzu, dass auch die Wohnflächen der bewertungsgegenständlichen Wohnungen und der zugehörigen Außenanlagen (Balkone resp. Terrasse und angrenzender Garten) direkt zur B161 oder jedenfalls seitlich zur B161 ausgerichtet sind.</p> <p>Entsprechend besteht eine erhebliche Lärmbelastung (vgl. Details unten) die auch durch die vorhandene Hecke und einer dahinterlie-</p> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>8</sup> Quelle: <http://www.statistik.at/>

---

genden Lärmschutzwand nur unwesentlich gemindert wird.

Ein besonderer Ausblick auf verschiedene Wahrzeichen ist ebenso nicht gegeben.

Verschiedene Skilifte des Skigebiets KitzSki (insb. Hornbahn, Hahnenkammbahn und Bichlalm-Sessellift) in rd. 2,5 bis 3 km Entfernung und in rd. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Die nächstgelegenen Golfplätze (Golfclub Kitzbühel, Ried Kaps sowie Golf Eichenheim) befinden sich in rd. 1,5 km Entfernung und sind in unter 5 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In Kitzbühel ist insbesondere folgende Infrastruktur vorhanden:

- mehrere Ärzte und Apotheken
- Volksschule, Mittelschule und Sportmittelschule, Bundes-handelsakademie und -schule und Landesmusikschule,
- mehrere Kindergärten und Kinderkrippen,
- ein Altenwohnheim,
- Post, Bäcker, allgemeine Nahversorger, Supermärkte und Discounter,
- Spiel- und Sportplätze,
- ein Schwimmbad, sowie
- div. Filialen renommierter Luxusmarken und hochwertige Gastronomieangebote.

---

**Gefahrenzonenbetrachtung:**

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt lt. Abfragen bei „eHORA“ und tiris **nicht im Bereich einer Hochwasser-, Wildbach- und/oder Lawinengefarenzone**. Gemäß eHORA sind jedoch in unmittelbarer Umgebung (westlich der B161) verschiedene Hochwassergefahrenzonen, insb. HQ 100/300 sowie teils auf HQ 30 vorhanden.

Die betreffende Liegenschaft befindet sich – wie das gesamte Gebiet – gem. **Erdbebengefährdungskarte** von „eHORA“ in einem Gebiet der „**Zone 1 (Grad VI)**“, weshalb im Falle von Erdbeben mit **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 4,1 kN/m<sup>2</sup> 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:                | Heterogene bis überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebungsbebauung. Östlich der Liegenschaft befindet sich ferner ein Betrieb der Fleisch- und Wurstwarenindustrie. Ferner verläuft die B161 / Paß-Thurn Bundesstraße unmittelbar vorm Objekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Umwelteinflüsse/Immissionen:              | <p>Entsprechend der Lage unmittelbar an der Jochberger Straße / B161 ist mit einem <b>hohen Lärmaufkommen und weiteren verkehrstypischen Immissionen (Abgase etc.)</b> zu rechnen.</p> <p>Gemäß tiris Lärmkarte beträgt die Lärmbelastung in dem der Straße zugewandten Bereich rd. 70 bis 74,9 dB (4 Meter Höhe; 24h Durchschnitt). Auch seitlich zur Bundesstraße, beträgt die Lärmbelastung noch rd. 65 bis 69,9 dB bzw. 60-64,9 dB angegeben, sodass von einer <b>erheblichen Lärmbelastung</b> auszugehen ist.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermins (Donnerstag Mitte April, gegen Mittagszeit) war ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu beobachten – der Eindruck konnte somit bestätigt werden. Ein dauerhafter Aufenthalt im Außenbereich (Balkone resp. Terrasse und Garten) ist somit nur eingeschränkt möglich.</p> |
| Topografische Grundstückslage:            | Weitgehend ebenerdig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung): | <p>Keine klare Grundstücksausrichtung.</p> <p><u>Ausrichtung der baulichen Anlage:</u></p> <p>Wohnung Top W B1: westlich bis südwestliche Ausrichtung,</p> <p>Wohnung Top W B3: südwestliche bis südliche Ausrichtung,</p> <p>Wohnung Top W B7: westliche bis nordwestliche Ausrichtung,</p> <p>Die gesamten Wohnungen ist somit jeweils hauptsächlich Richtung der verkehrsträchtigen Bundesstraße resp. seitlich zur B161 gelegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 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                    | 82107               | 704         | 5        | Kitzbühel Land    | 325/2             | 1.141,00  |
|                              |                     |             | 7        |                   |                   |           |
|                              |                     |             | 12       |                   |                   |           |
|                              |                     |             | 18       |                   |                   |           |
|                              |                     |             | 19       |                   |                   |           |
|                              |                     |             | 20       |                   |                   |           |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Summe der Teilflächen:                                                 | <u>1.141,00</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grundstücksgröße insgesamt<br>(gem. Angabe im Grundbuch): <sup>9</sup> | <p>1.141,00 m<sup>2</sup>, hiervon ergibt sich <u>rechnerisch</u> folgender Anteil bezogen auf den bewertungsgegenständlichen WE-Anteil:</p> <p><b>Wohnung Top W B1: 102,71 m<sup>2</sup>,</b></p> <p><b>Wohnung Top W B3: 181,41 m<sup>2</sup>,</b></p> <p><b>Wohnung Top W B7: 113,91 m<sup>2</sup>,</b></p> <p><b>Stellplatz Top AP6: 7,47 m<sup>2</sup>,</b></p> <p><b>Stellplatz Top AP7: 7,47 m<sup>2</sup>,</b></p> <p><b>Stellplatz Top AP8: 7,47 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>(Basierend auf den im Grundbuch angegebenen WEG-Anteilen!)</p> <p><u>Hinweis:</u> Hierbei handelt es sich um rechnerische Angaben (basierend auf den jeweiligen Nutzwertanteilen der einzelnen Einheiten). Hinsichtlich der Stellplätze ergibt sich aufgrund der geringen Nutzwerte ein vergleichsweise geringer rechnerischer Bodenanteil, diese Flächenangabe ist <u>nicht mit der tatsächlichen Nutzfläche des jeweiligen Stellplatzes zu verwechseln!</u></p> |
| Grundstückszuschnitt:                                                  | Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt<br>(vgl. Katasterauszug im Anhang)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4. Erschließungszustand des Grundstücks</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Entwicklungsstufe:                                                     | Bauland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Widmung:                                                               | Allgemeines Mischgebiet § 40 II TROG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Straßenart und -ausbau:                                                | Öffentliches Gut (Jochberger Straße / B161) sowie grundbücherlich gesichertes Wegerecht (gem. Zufahrt mit Nachbargrundstück).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Höhenlage zur Straße:                                                  | Weitgehend ebenerdig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesicherte Frischwasserversorgung durch Anschluss an die öfftl. Versorgung,</li> <li>• Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem,</li> <li>• Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Kitzbühel.</li> <li>• Anschluss an das Gasnetz der Tigas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grenzverhältnisse:                                                     | Offene Bauweise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:                                     | Versch. Dienstbarkeiten (vgl. Ausführungen oben).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>9</sup> Anmerkung: Auf eine Einsichtnahme in die Grundstücksdatenbank des Vermessungsamtes zur Plausibilisierung der Grundstücksgröße wurde verzichtet.

---

**Parkmöglichkeiten:**

Insgesamt 7 Außenstellplätze, zzgl. ein weiterer Außenstellplatz und fünf Carport Stellplätze (allesamt mittels Dienstbarkeitsvereinbarungen den Nachbarn in EZ735 zugeordnet).

Davon **drei Stellplätze (AP6, AP7, AP 8)** als separat parifizierte Stellplätze bewertungsgegenständlich.

Im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind darüber hinaus keine öffentlichen Stellplätze vorhanden.

---

**Kontaminierung/Altlasten:**

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

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

---

## E. | GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BEFUND TEIL B)

### 1. Gebäudeeckdaten

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungskategorie:                        | Typisches Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohnungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Art des Gebäudes:                         | Massivbauweise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Baujahr:                                  | <b>2022</b> (Fertigstellung; vgl. Ausführungen oben)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gebäudeflächen und Stellplätze insgesamt: | <p>bewertungsgegenständliche Wohnungen:</p> <p><b><u>Top W B1 (Wohnung im Erdgeschoss):</u></b><br/> Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil.<br/> <b>Bruttogrundfläche (BGF): rd. 54,10 m²</b><br/> <b>Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 45,45 m²</b>, zzgl. Nebenflächen:<br/> Kellerabteil: 2,69 m²,<br/> Terrasse: 31,71 m²,<br/> Garten: 92,50 m².<br/> Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,840<br/> (liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite).</p> <p><b><u>Top W B3 (Wohnung im Obergeschoss):</u></b><br/> Große Wohnung im ersten Obergeschoss mit zwei Balkonen.<br/> <b>Bruttogrundfläche (BGF): rd. 105,02 m²</b><br/> <b>Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 87,78 m²</b>, zzgl. Nebenflächen:<br/> Kellerabteil: 2,72 m²,<br/> Balkonflächen: 31,79 m².<br/> Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,836<br/> (liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite).</p> <p><b><u>Top W B7 (Wohnung im Dachgeschoss):</u></b><br/> Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss mit Balkon.<br/> <b>Bruttogrundfläche (BGF): rd. 67,72 m²</b><br/> <b>Wohnnutzfläche (Nfl.): insgesamt rd. 55,95 m²</b>, zzgl. Nebenflächen:<br/> Kellerabteil: 3,19 m²,<br/> Balkonflächen: 13,84 m².<br/> Nutzflächenfaktor somit: rd. 0,826<br/> (liegt damit innerhalb der marktüblichen Bandbreite).</p> <p><b><u>Stellplätze:</u></b><br/> Außenstellplätze AP6, AP7 &amp; AP8 – jeweils separat parifiziert.</p> <p><b><u>Hinweise/Anmerkungen:</u></b><br/> Die Angaben zur Nutzfläche - als auch BGF - wurden im vorliegenden Fall aus dem <b><u>baurechtlich genehmigten Letztstand</u></b> (bewilligte Planunterlagen: Einreichplan v. 30.06.2017 resp. Tekturplan v. 19.12.2022) abgeleitet / rechnerisch ermittelt und die Nutzfläche mit den Angaben gem. Nutzwertgutachten abgeglichen, ohne, dass hierbei</p> |

---

*Abweichungen festgestellt wurden. Die hier in Ansatz gebrachten Flächen entsprechen somit dem baurechtlich genehmigten Letztstand. Die BGF wurde aus den Planunterlagen errechnet.*

---

## **2. Gebäudeausführung und -ausstattung**

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

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend 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 704, welche sich im Stadtgebiet von Kitzbühel, unmittelbar an der Jochberger Straße / B161 befindet, stellt ein typisches Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohnungen dar.

Die Zufahrt zum Objekt ist ausgehend von der Jochberger Straße / B161 (öffentliches Gut) über eine teils auf Fremdgrund verlaufende Zufahrt (grundbücherlich gesichertes Wegerecht vorhanden, vgl. Ausführungen oben!) sichergestellt.

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

Die Erschließung der baulichen Anlage erfolgt ausgehend vom asphaltierten Außenbereich über ein innen gelegenes Treppenhaus. Ferner ist ein Personenaufzug vorhanden. Das Gebäude besteht aus insgesamt drei Stockwerken und umfasst sieben Wohnungen sowie verschiedene Allgemeinflächen im Erdgeschoss resp. Außenbereich (Fahrradraum, Müllraum, Kinderwagenraum, „Keller“-Abteile, etc.). Das Objekt ist nicht unterkellert.

Sämtliche Stellplätze sind als Außenstellplätze ausgeführt, ein im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ebenso errichteter Carport steht versch. WEG-Eigentümern der benachbarten Liegenschaft zur exklusiven Nutzung zur Verfügung (Dienstbarkeiten; vgl. Ausführungen oben). Sämtliche Wohnungen verfügen über Terrassen- oder Balkonflächen. Den Wohnungen im Erdgeschoss steht ferner ein eigener Garten zur exklusiven Nutzung zur Verfügung.

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen befinden sich im Erd- (Top W B1), Ober- (Top W B3) bzw. Dachgeschoss (Top W B7) und verfügen über folgende Räume:

Wohnung Top W B1: Diele, innenliegendes Bad mit WC, Waschbecken und Dusche, Wohnzimmer mit angrenzender Küche, ein separates (Schlaf-) Zimmer sowie eine nach Südwesten (B161) ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Garten (rd. 90 m<sup>2</sup>).

Wohnung Top W B3: Diele, Gang, Badezimmer ausgestattet mit Badewanne und Waschbecken, separates WC,

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

Wohnzimmer mit angrenzender Küche und kleinem Abstellraum, zwei Schlafzimmern und einem weiteren als Büro bezeichneten Zimmer. Ferner verfügt Top W B3 über zwei Balkone (Ausrichtung: Südwest/B161 bzw. Südost)

Wohnung Top W B7: Diele, Badezimmer mit Tageslicht und WC, Waschbecken und Dusche, Wohnzimmer mit angrenzender Küche, ein separates (Schlaf-) Zimmer sowie einen nach Nordwesten ausgerichteten Balkon.

Ferner verfügen alle drei bewertungsgegenständlichen Wohnungen über ein eigenes „Keller“-abteil (mitparifiziert).

Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels zentraler Gasheizung. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung und Einzelraumregelung. Die Warmwasserversorgung ist ebenso über die zentrale Heizungsanlage gewährleistet. Im Bereich der Badezimmer sind ferner elektrisch betriebene Handtuchheizkörper vorhanden.

Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen existieren keine Freizeitwohnsitzwidmungen (vgl. Ausführungen oben).

|                            |                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauart:                    | Massivbauweise.                                                                                                                                                                                                  |
| Architektonische Qualität: | Gewöhnliche architektonische Qualität (vgl. Fotodokumentation).                                                                                                                                                  |
| Fundamente:                | Plattenfundament / Stahlbeton.                                                                                                                                                                                   |
| Umfassungswände:           | Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk.                                                                                                                                                             |
| Dachhaut:                  | Satteldachstuhl, 19° Dachneigung,<br>Firstrichtung: Nordwest-Südost,<br>Quergiebel in südwestlicher Dachhälfte,<br>Eindeckung: „beschieferte, bituminöse Dachbahn“ (Dachpappe).                                  |
| Fassadentyp:               | Wärmedämmverbundsystem resp. hinterlüftete Fassade.<br><br>Überwiegend verputzte, weiß gestrichene Fassade.<br><br>Im Bereich des Dachgeschosses sowie rückseitig (Eingangsbereich) horizontale Holzverschalung. |
| Trennwände:                | Tragendes Mauerwerk: Massivbauweise aus Stahlbeton resp. Ziegelmauerwerk.<br><br>Trennwände: Trockenbauweise.<br><br>In den Sanitärräumen teils gefliest.                                                        |
| Geschossdecken:            | Stahlbeton.<br><br>Im Bereich des Dachgeschosses / Wohnung Top B7: Dachschräge, Wohnzimmer mit schwarzer Holzdecke versehen (siehe Fotos im Anhang).                                                             |
| Treppen:                   | Einläufige / geradläufige Stiegen, schallentkoppelt aus Stahlbeton.                                                                                                                                              |
| Böden:                     | Hof inkl. Zugangsbereich: großflächig asphaltiert,                                                                                                                                                               |



---

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <u>Allgemeinflächen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gänge, Treppenhaus: gewöhnlicher Fliesenbelag,</li><li>- Kellerabteile: Beschichteter Estrich,</li><li>- Heizraum: gewöhnlicher Fliesenbelag,</li></ul> <u>Wohnungen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Überwiegend hochwertiger Parkettboden (Eiche),</li><li>- Sanitärräumlichkeiten &amp; Flure mit Fliesenbelag,</li><li>- Terrasse (B1): Gewöhnlicher Fliesenbelag,</li><li>- Balkone (B3 &amp; B7): Gewöhnliche Holzdielen.</li></ul> <p>Außenstellplätze: Asphaltiert.</p> |
| Fenster:             | Holzfenster mit dreifach-Isolierverglasung,<br><br>Außenliegender Sonnenschutz: Raffstore, elektrische Steuerung.<br><br><i>Hinweis: Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten wurden die Raffstore nicht montiert (jedoch Vorbereitung inkl. Schacht &amp; elektr. Anschluss vorhanden!)</i>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Türen:               | Wohnungseingangstüre: Handelsübliche Wohnungseingangstür im Massivausführung, beschichtet, weiß, Holzzarge, Metallbeschlag,<br><br>Innentüren: gewöhnliche Zimmertüren, beschichtet, weiß, Metallzarge, Metallbeschlag<br><br>Balkon-/Terrassentüren: analog Fenster.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Be-/Entlüftung:      | Verschiedene Räume mit dezentraler Lüftung & Sanitärräume mit mechanischer Lüftungsanlage ausgestattet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Elektroinstallation: | Standardinstallation, Verlegung unter Putz,<br><br>Gegensprechanlage mit Videofunktion,<br><br>Photovoltaikanlage mit 6,5 kW Peakleistung (Angaben gem. Energieausweis) auf dem Dach der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft montiert; Verwendung: Allgemeinstrom.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Heizung:             | Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung,<br><br>Verteilung der Wärme in den Wohnräumen mittels Fußbodenheizung; Steuerung mittels Raumthermostate.<br><br>In den Bädern gewöhnliche, elektrisch betriebene Handtuchheizkörper vorhanden.<br><br><i>Hinweis: Ursprünglich war eine Kombination aus Gas- und Solarthermie geplant. Gemäß Wortlaut der vorliegenden Benützungsbewilligung wurde jedoch anstelle der Solarthermieanlage eine Photovoltaikanlage umgesetzt (und nachträglich genehmigt).</i>                                     |

---

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sanitäranlagen: <sup>10</sup>                                                                                                                             | <p>Wohnung Top B1: innenliegendes Badezimmer, bestehend aus: bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC &amp; Handtuchheizkörper.</p> <p>Wohnung Top B3: Badezimmer mit natürlicher Belichtung, bestehend aus: Badewanne, Waschbecken &amp; Handtuchheizkörper sowie separatem / räumlich getrenntem WC (innenliegend &amp; ohne natürliche Belichtung, Toilettenschüssel und kleines Waschbecken).</p> <p>Wohnung Top B7: Badezimmer mit natürlicher Belichtung, bestehend aus: bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC &amp; Handtuchheizkörper.</p>                                                                                                       |
| Besondere Bauteile:                                                                                                                                       | <p>Balkone &amp; Terrassen.</p> <p>Gewöhnlicher Personenaufzug (Fabrikat Schindler, BJ: 2021, 630kg / 8 Personen).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mitzubewertendes Zubehör:                                                                                                                                 | Im Rahmen des Ortstermins konnte <u>kein</u> fest mit den bewertungsgegenständlichen Einheiten verbundenes Zubehör festgestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beim Ortstermin sowie auf Grundlage der Unterlagen konnten darüber hinaus folgende weitere Feststellungen in Bezug auf die Räumlichkeiten gemacht werden: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wohnung Top W B1:                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnung im Erdgeschoss bestehend aus Gang, Wohnküche, Schlafzimmer und innenliegendem Badezimmer,</li><li>• Wohnräume mit guter bis sehr guter natürlicher Belichtung &amp; Besonnung,</li><li>• Vollwertiges Badezimmer bestehend aus Dusche, Waschtisch und WC,</li><li>• Terrasse (rd. 30 m<sup>2</sup>) und Garten (rd. 90 m<sup>2</sup>)</li><li>• Gesamte Wohnung nach Südwesten ausgerichtet,</li><li>• Außenbereiche aufgrund der Nähe zu B161 sehr laut.</li><li>• Durchgängig hochwertiger Parkettboden resp. Fliesenbelag,</li><li>• Einheit fertiggestellt (ausgenommen Raffstore).</li></ul> |
| Wohnung Top W B3:                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Große Wohnung im Obergeschoss bestehend aus Gang, Großer Wohnküche mit sep. Abstellraum, drei Zimmern (2x Schlafzimmer, 1x Büro), Badezimmer und räumlich getrenntem WC</li><li>• Vollwertiges Badezimmer mit Badewanne &amp; Waschbecken, sowie separates WC (Toilettenschüssel und Waschbecken),</li><li>• Badezimmer mit natürlicher Belichtung, WC innenliegend,</li></ul>                                                                                                                                                                                                                            |

<sup>10</sup> Hinweis: Die vorhandenen Handtuchheizkörper sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung über die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter bereits ausreichend berücksichtigt, sodass dahingehend kein gesonderter Wertansatz (i.S.v. Zubehör) zu erfolgen hat.

---

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Durchgängig hochwertiger Parkettboden resp. Fliesenbelag</li><li>• Zwei Balkone (insg. rd. 30 m²),</li><li>• Einheit fertiggestellt (ausgenommen Raffstore).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnung Top W B7: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnung im Dachgeschoss bestehend aus Gang, Wohnküche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Tageslicht,</li><li>• Insgesamt gute natürlicher Belichtung &amp; Besonnung,</li><li>• Vollwertiges Badezimmer bestehend aus Dusche, Waschtisch und WC,</li><li>• Kleiner, nach Nordwesten ausgerichteter Balkon vorhanden,</li><li>• Durchgängig hochwertiger Parkettboden resp. Fliesenbelag,</li><li>• Einheit fertiggestellt (ausgenommen Raffstore).</li></ul> |

---

### 3. Gebäudezustand

---

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung:                      | Weitgehend funktional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Belichtung und Besonnung:                 | Überwiegend durchschnittliche bis gute Besonnung und Belichtung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bauschäden / notwendige Instandhaltungen: | <p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde erst vor wenigen Jahren errichtet. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins weitestgehend in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ Zustand. Sowohl im Bereich der Allgemeinflächen als auch im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungen konnten kein über die laufende Instandhaltung hinausgehender Instandhaltungsbedarf festgestellt werden.</p> <p>Kleinere Beanstandungen wie einzelne Wandverfärbungen, kleinere Putzabplatzungen und/oder Haarrisse im Putz sind der laufenden Instandhaltung zuzuordnen, sodass kein darüberhinausgehender Instandhaltungsbedarf (i.S.v. Kosten) gegeben ist.</p> <p>Im Bereich der Terrasse der Top W B1 wurde darüber hinaus eine <b>gebrochene Fliese</b> vorgefunden. Hierfür werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung Austauschkosten (es handelt sich um lose verlegte, nicht geklebte Fliesen) i.H.v. <b>pauschal 50,- Euro</b> veranschlagt.</p> |
| Baumängel & noch offene Arbeiten:         | <p>Weder im Bereich der Allgemeinflächen noch im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungen konnten Baumängel festgestellt werden. Es wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von Mängelfreiheit ausgegangen.</p> <p>Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungen wurde festgestellt, dass zwar die Vorbereitungen (Schacht &amp; elektr. An-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

---

schluss) vorhanden sind, die **Raffstore** aber **nicht montiert wurden**. Konkret sind folgende Raffstore noch zu montieren<sup>11</sup>:

- **Wohnung Top W B1:**  
zwei Raffstore im Bereich der Terrassentüren,  
Breite: jeweils 1x ca. 2 Meter sowie 3 Meter,  
**erwartbare Kosten: ca. 4.500, - Euro (brutto)**
- **Wohnung Top W B3:**  
insg. **sechs** Raffstore (drei Fenster, drei Türen),  
Breite Türen: 1x ca. 3,4 Meter sowie 2x ca. 1,8 Meter,  
Breite Fenster: 1x ca. 1,5 Meter sowie 2x ca. 2,0 Meter,  
**erwartbare Kosten: ca. 10.500, - Euro (brutto)**
- **Wohnung Top W B7:**  
insg. **fünf** Raffstore (drei Fenster, zwei Türen),  
Breite Türen: 2x ca. 1,8 Meter,  
Breite Fenster: 1x ca. 1,1 Meter sowie 2x ca. 1,8 Meter,  
**erwartbare Kosten: ca. 6.000, - Euro (brutto)**

Die diesbezüglichen Kosten sind vom ermittelten Wert in Abzug zu bringen.

Wirtschaftliche Überalterung:

Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem dem Alter entsprechend „sehr guten“ bis „nahezu neuwertigen“ Zustand. Eine wirtschaftliche Überalterung ist somit nicht gegeben.

#### 4. Sonstige Informationen zum Objekt

Nutzerklientel:

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

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

Beschreibung und Zustand der Zuwegung:

Öffentliche Zuwegung und private Zufahrt.

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.

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

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

---

Der der Einheit Top W B1 zugeordnete Garten befindet sich in einem gewöhnlichen Zustand, spezielle Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

---

---

## F. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG (GUTACHTEN)

---

für die bewertungsgegenständlichen WEG-Anteile Wohnung Top W B1, W B3, W B7 sowie der separat parifizierten Stellplätze AP6, AP7 und AP8 in A-6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 141 zum Wertermittlungstichtag: 16.04.2026.

### 1. Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

## **3. Bodenwertermittlung**

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

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

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

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

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 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 (sowie speziell auch im Stadtgebiet von Kitzbühel) in den letzten Jahren - zumindest bis Mitte 2022 - massiv angestiegen. Die starke Erhöhung der Leitzinsen ab Sommer 2022 resultierte in einem deutlichen Rückgang des Verkaufsgeschehens und entsprechenden Preiskorrekturen. Bodenpreise stagnierten bzw. waren wieder rückläufig, wobei sich die Anzahl erfolgreicher Transaktionen insgesamt deutlich reduzierte. Im Zuge mehrerer durchgeführter Leitzinssenkungen hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld zwar verbessert, ob/wann wieder mit einer signifikanten Belebung des Marktes gerechnet werden kann, ist jedoch von makroökonomischen Rahmenbedingungen (vorläufige Zins- „pause“ etc.) und geopolitischen Entwicklungen abhängig. Bis dato konnte jedenfalls keine signifikante Belebung des Grundstücksmarktes beobachtet werden – insbesondere Bauträger und Projektentwickler sind nach wie vor mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert und warten weiter ab resp. verschieben Ankaufsentscheidungen. Die 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:

| <b>Vergleichstransaktionen - Grundstücke</b> |                             |                            |                                                  |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <b>Transaktion 1</b>        | <b>Transaktion 2</b>       | <b>Transaktion 3</b>                             | <b>Transaktion 4</b>                                                                                                         |
| <b>Jahr des Abschlusses</b>                  | <b>2022</b>                 | <b>2023</b>                | <b>2023</b>                                      | <b>2023</b>                                                                                                                  |
|                                              | <b>16.05.2022</b>           | <b>03.01.2023</b>          | <b>23.02.2023</b>                                | <b>15.03.2023</b>                                                                                                            |
| <b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>     | <b>1.146</b>                | <b>1.050</b>               | <b>1058</b>                                      | <b>897</b>                                                                                                                   |
| <b>Gst.</b>                                  | <b>.135/2</b>               | <b>434/10</b>              | <b>268/7</b>                                     | <b>507/8</b>                                                                                                                 |
| <b>EZ</b>                                    | <b>82107-2521</b>           | <b>82108 - 708</b>         | <b>82107-2819</b>                                | <b>82107-1287</b>                                                                                                            |
| <b>Widmung</b>                               | Wohngebiet<br>(§ 38 I TROG) | Wohngebiet<br>(§38 I TROG) | Wohngebiet<br>(§ 38 I TROG)                      | Wohngebiet<br>(§ 38 I TROG)                                                                                                  |
| <b>TZ</b>                                    | <b>3266/2022</b>            | <b>2878/2023</b>           | <b>1619/2023</b>                                 | <b>2091/2023</b>                                                                                                             |
| <b>Kommentare</b>                            | lastenfrei                  | lastenfrei                 | Dienstbarkeit<br>Gehen/Fahren, Nähe<br>Golfplatz | inkl. Altbestand<br>(abrissreif),<br>Umkehrrecht für<br>PKW; aufgelassener<br>Öltank;<br>Miteigentumsanteile an<br>Privatweg |
| <b>Kaufpreis Gesamt</b>                      | <b>4.340.000 €</b>          | <b>5.100.000 €</b>         | <b>3.700.000 €</b>                               | <b>3.700.000 €</b>                                                                                                           |
| <b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>         | <b>3.787,09 €</b>           | <b>4.857,14 €</b>          | <b>3.497,16 €</b>                                | <b>4.124,86 €</b>                                                                                                            |



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

| <b>Vergleichstransaktionen - Grundstücke</b> |                                                                                                                                                    |                                                                                           |                                                                        |                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <b>Transaktion 5</b>                                                                                                                               | <b>Transaktion 6</b>                                                                      | <b>Transaktion 7</b>                                                   | <b>Transaktion 8</b>                                                                                                               |
| <b>Jahr des Abschlusses</b>                  | <b>2023</b>                                                                                                                                        | <b>2024</b>                                                                               | <b>2025</b>                                                            | <b>2025</b>                                                                                                                        |
|                                              | <b>19.12.2023</b>                                                                                                                                  | <b>10.05.2024</b>                                                                         | <b>06.11.2025</b>                                                      | <b>19.12.2025</b>                                                                                                                  |
| <b>Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)</b>     | <b>1550</b>                                                                                                                                        | <b>1187</b>                                                                               | <b>1107</b>                                                            | <b>508</b>                                                                                                                         |
| <b>Gst.</b>                                  | <b>.135/1, 851/11</b>                                                                                                                              | <b>3316/2</b>                                                                             | <b>510/2</b>                                                           | <b>272/4</b>                                                                                                                       |
| <b>EZ</b>                                    | <b>82107-2492 &amp; 2828</b>                                                                                                                       | <b>82107-1586</b>                                                                         | <b>82108-90014/neu</b>                                                 | <b>82107-1360/neu</b>                                                                                                              |
| <b>Widmung</b>                               | Landw. Mischgebiet<br>(§ 40 V TROG)                                                                                                                | Freiland<br>(§ 41 TROG)                                                                   | Wohngebiet<br>(§ 38 I TROG)<br>mit zeitl. Befristung<br>(§ 37a I TROG) | Wohngebiet<br>(§ 38 I TROG)                                                                                                        |
| <b>TZ</b>                                    | <b>734/2024</b>                                                                                                                                    | <b>2764/2024</b>                                                                          | <b>364/2026</b>                                                        | <b>304/2026</b>                                                                                                                    |
| <b>Kommentare</b>                            | Dienstbarkeiten:<br>Gehen & Fahren,<br>Leitungsrechte,<br>rechtskräftige<br>Baubewilligung,<br>offener Rechtsstreit<br>bzgl. Fällung von<br>Bäumen | inkl. Altbestand;<br>Dienstbarkeit<br>Kanalleitungen;<br>rechtskräftige<br>Baubewilligung | lastenfrei; erstklassige<br>Lage unweit<br>Hahnenkamm                  | lastenfrei,<br>rechtskräftige<br>Baubewilligung zur<br>Errichtung eines<br>Einfamilienwohn-<br>hauses, teils gelbe<br>Wildbachzone |
| <b>Kaufpreis Gesamt</b>                      | <b>8.110.000 €</b>                                                                                                                                 | <b>5.050.000 €</b>                                                                        | <b>5.200.000 €</b>                                                     | <b>1.100.000 €</b>                                                                                                                 |
| <b>Kaufpreis (EUR/m<sup>2</sup>)</b>         | <b>5.232,26 €</b>                                                                                                                                  | <b>4.254,42 €</b>                                                                         | <b>4.697,38 €</b>                                                      | <b>2.165,35 €</b>                                                                                                                  |

Darüber hinaus konnten zwei weitere Transaktionen im Bereich von rd. 9.080, - bzw. knapp 10.300, - Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhoben werden. Hierbei handelt es sich jedoch um Objekte, die jeweils über eine rechtskräftige Baubewilligung (Abriss des Bestandsobjektes und Neubau in verdichteter Bauweise – Errichtung einer Wohnanlage bzw. von zwei Einfamilienhäusern) verfügen und sohin bereits entsprechende Vorarbeiten geleistet wurden und somit nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Exemplarisch: eines der beiden Grundstücke wurde wenig früher – ohne rechtskräftige Baubewilligung – noch für einen Wert von rd. 5.340, - Euro/m<sup>2</sup> veräußert. Beide Objekte liegen darüber hinaus wesentlich zentraler und nicht unmittelbar an der Bundesstraße 161.

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

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Gutachterliche Veränderung</b>        |
| <b>Zeitliche Anpassung über Quartale</b> |
| <b>Kaufpreis (Zeit bereinigt)</b>        |
| <b>Widmungsart (%)</b>                   |
| <b>Größe (%)</b>                         |
| <b>Lage/Bebaubarkeit (%)</b>             |
| <b>Zuschnitt (%)</b>                     |
| <b>Lage in Gefahrenzonen (%)</b>         |
| <b>Verhandlung / Sonstiges (%)</b>       |

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 **2.600, - Euro/m<sup>2</sup>** für angemessen.

#### Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

Bei der Würdigung der erhobenen Vergleichspreise muss darüber hinaus die äußerst unvorteilhafte Lage an einer vielbefahrenen Bundesstraße und die dadurch bedingte Lärm- und Immissionsbelastung berücksichtigt werden, weshalb die Quadratmeterpreise der Vergleichstransaktionen nicht unreflektiert zur Ableitung des gegenständlichen Bodenwertes übernommen werden dürfen.

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 ist die Vielzahl an eingeräumter Dienstbarkeiten zugunsten verschiedener Eigentümer der benachbarten Liegenschaft zu berücksichtigen (vgl. Ausführungen oben) die eine Nutzung des auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Carports und der insgesamt fünf überdachten Stellplätze sowie eines weiteren Außenstellplatzes faktisch ausschließt.

Diese Belastungen schränken die Nutzbarkeit der belasteten Teilflächen<sup>12</sup> entsprechend stark ein und sind als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG). Dieser Sachverhalt wird wie folgt berücksichtigt:

|                                          | Wertansatz<br>/ Abschlag | Größe der belasteten<br>Teilflächen in m <sup>2</sup> | Unbelasteter<br>Bodenwert          | Bodenwert<br>korrigiert  |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Bodenwert<br>(unkorrigiert)              | 100 %                    | 1.141 m <sup>2</sup>                                  | 2.600, - Euro/m <sup>2</sup>       | 2.966.600, - Euro        |
| <i>Abschlag für...</i>                   |                          |                                                       |                                    |                          |
| <b>Dienstbarkeiten<br/>(Stellplätze)</b> | 90 %                     | 75 m <sup>2</sup>                                     | 2.600, - Euro/m <sup>2</sup>       | -175.500, - Euro         |
| <b>Bodenwert<br/>(korrigiert)</b>        |                          |                                                       | <b>2.446,19 Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>2.791.100, - Euro</b> |

Auf Basis des ermittelten (belasteten) Bodenwertes i.H.v. 2.791.100 Euro (gesamtes Grundstück) resultieren für die einzelnen Wohnungen / WEG-Einheiten somit folgende (rechnerischen) Bodenwert(-anteile):

| Einheit                 | WEG-Anteile | Bodenwertanteil (rechnerisch) |
|-------------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>Wohnung Top W B1</b> | 55/611      | <b>251.245 Euro</b>           |
| <b>Wohnung Top W B3</b> | 97/611      | <b>443.104 Euro</b>           |
| <b>Wohnung Top W B7</b> | 61/611      | <b>278.653 Euro</b>           |

<sup>12</sup> Fläche gem. Angaben in den zugrundeliegenden Verträgen (6 Stellplätze á 12,50 m<sup>2</sup> = 75,0 m<sup>2</sup>).

## **4. Ableitung des Ertragswertes (Wohnungen)**

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)“ je nach Wohnungsgröße in „guten“ Wohnlagen zwischen 13,17 und 13,36 Euro/m<sup>2</sup>/p.M., während die Spanne für „sehr gute“ Wohnlagen mit 16,90 bis 18,28 Euro/m<sup>2</sup> p.M. (jeweils nettokalt) angegeben wird (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 die Stadt Kitzbühel zählt aufgrund seiner Bekanntheit und zahlreicher vorhandener Freizeitmöglichkeiten (Skilifte, Golfplätze etc.) zu den teuersten Gegenden des Bezirks.

Aktuelle Mietangebote (insgesamt konnten über 50 Angebote auf einschlägigen Portalen erhoben werden) notieren in einer Bandbreite von rd. 16,- Euro/m<sup>2</sup> bis knapp 40,- Euro/m<sup>2</sup> p.M. (nettokalt, jeweils unverhandelte Angebotsmieten!). Ferner konnten mehrere Angebote im Bereich jenseits der 40,- Euro/m<sup>2</sup> erhoben werden. Bei diesen Angeboten handelt es sich jedoch ausnahmslos um Wohnungen mit gefragter Freizeitwohnsitzwidmung.

Das obere Ende (der 16-40 Euro/m<sup>2</sup> Spanne) wird dabei naturgemäß von Wohnungen in erstklassiger Lage in hochwertiger bis luxuriöser Ausführung geprägt. Angebote unter 20,- Euro/m<sup>2</sup> konnten nur wenige erhoben werden, während eine gewisse Häufung insbesondere im Bereich zwischen ca. 25,- und knapp 30,- Euro/m<sup>2</sup> p.M. (jeweils nettokalt) zu beobachten ist. Wohnungen mit Angebotspreisen über 30,- Euro/m<sup>2</sup> p.M. befinden

#### Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

sich fast ausschließlich in zentraler bzw. prominenter Lage (bspw. Hahnenkamm, teils in Ski-In/Ski-Out) Lage und verfügen im Idealfall über eine Freizeitwohnsitzwidmung – und sind somit nicht mit der bewertungsgegenständlichen Lage vergleichbar.

Diese (unverhandelten) Angebotsmieten dürfen angesichts der Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnung nicht unreflektiert übernommen werden. Vielmehr ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Wohnungen aufgrund der Lärm- und Immissionsbelastung nur erschwert (resp. entsprechend vergünstigt) vermietet werden können und ist sohin voraussichtlich kein Mietpreis jenseits der 30,- Euro/m<sup>2</sup> zu erzielen.

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

| Lfd.<br>Nr. | Nutzungskategorie | Vermietbare<br>Fläche/m <sup>2</sup> | Erzielbare Nettokaltmiete in EURO/m <sup>2</sup> /Monat |            |                         |
|-------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
|             |                   |                                      | Derzeitig                                               | Nachhaltig | Differenz<br>(gerundet) |
| 1           | Wohnung Top W B1  | 45,45 m <sup>2</sup>                 | 0,00                                                    | 26,00      | 26,00                   |
| 2           | Wohnung Top W B3  | 87,78 m <sup>2</sup>                 | 0,00                                                    | 24,50      | 24,50                   |
| 3           | Wohnung Top W B7  | 55,95 m <sup>2</sup>                 | 0,00                                                    | 26,00      | 26,00                   |

Die nachhaltig erzielbare Miete wurde im vorliegenden Fall entsprechend der Charakteristika der jeweiligen Wohnung leicht differenziert. Hinsichtlich der Wohnung im Erdgeschoss (Wohnung Top W B1) ist insb. der eigene Gartenanteil als wert- und somit mieterhöhend anzuführen, während die Wohnung im Obergeschoss (Wohnung Top W B3) indes verhältnismäßig groß ist – derart große Wohnungen erzielen üblicherweise einen leicht niedrigeren Mietpreis in Euro/m<sup>2</sup>. Die Wohnung im Dachgeschoss (Wohnung Top W B7) verfügt hingegen über eine hohe Raumhöhe und einen besseren Ausblick, was ebenso als wertsteigernd (sohin höhere Miete) zu erachten ist.

**Positiv** ist im gegenständlichen Fall das vergleichsweise junge Gebäudealter, der dadurch bedingte gute Erhaltungszustand und die insgesamt gehobene Ausführung (u.a. Aufzug etc.) anzumerken. Ebenso befinden sich die Wohnungen per se in einer halbwegs zentralen Lage und sind verschiedene Golfplätze in wenigen Minuten erreichbar.

**Negativ** wirkt sich indes die Lage unmittelbar an der viel befahrenen **Bundesstraße B161**, als Hauptverbindungsstraße von Kitzbühel nach Aurach/Jochberg und Paß-Thurn, als auch die **Lage der Wohnungen innerhalb des Gebäudes** aus. Sowohl die Flächen der Wohnung B1 als auch der Wohnung B7 sind vollständig oder zumindest mehrheitlich Richtung B161 gelegen. Leidglich einzelne Flächen der Wohnung B3 sind nach Nordosten gelegen, verfügen aber über keinen ansprechenden Ausblick. Ein Aufenthalt im Freien (Balkone resp. Terrasse und Gartenanteil) ist aufgrund der **hohen Lärmbelastung** nur eingeschränkt möglich. Gleichzeitig handelt es sich **nicht um eine „prominente“, sondern vielmehr um eine wenig repräsentative Lage** (kein erstklassiger Ausblick, keine bekannte Adresse, kein Ski-In/Ski-Out, etc.).

Es erfolgte auftragsgemäß nur eine grundsätzliche Plausibilisierung der Pläne in Bezug auf die Nutzflächen. Die vorhandenen Balkon- resp. Terrassenflächen sind, ebenso wie Gartenanteile und 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 Ge-

bäude) 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/m<sup>2</sup> jeweils pa 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. 4,5 bis 4,8 % des jeweiligen Jahresrohertrages für die Wohnungen).

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

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen somit **rd. 7,5 bis 7,8 % (je nach Wohnung) 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 Fra-

ge 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 Kitzbühel und der darin enthaltenen Eigentumswohnungen) ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von

**2,75 %**

gewählt.

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

| Parameter                        | Erläuterung                                                                             | Angabe in %   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Basiszinssatz [%]:</b>        | Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen in touristischer Lage | 2,75 %        |
| <b>Anpassungen [%]:</b>          | 1. Anpassung Lage (Standortrisiko)                                                      | 0,30 %        |
|                                  | 2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko                                            | 0,00 %        |
|                                  | 3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)                               | 0,00 %        |
|                                  | 4. Anpassung Wertenwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)                             | 0,05 %        |
|                                  | 5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)                                     | 0,00 %        |
| <b>Summe/angepasster LSZ [%]</b> |                                                                                         | <b>3,10 %</b> |

#### 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.

<sup>13</sup> 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. beeed. und gerichtlich zertifizieren Sachverständigen Österreichs, Kranewitter sowie Bienert deduziert.

| Parameter                                                   | Erläuterung                                                                             | Angabe in Jahren |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                                   | Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung | 80               |
| Baujahr                                                     | Jahr der Fertigstellung                                                                 | 2022             |
| Bewertungsstichtag                                          | Jahr der Bewertung                                                                      | 2026             |
| Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)                        | Differenzbildung                                                                        | 76               |
| Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)              | keine                                                                                   | 0                |
| <b>Restnutzungsdauer (RND)</b><br><b>[Angabe der Jahre]</b> | Summe                                                                                   | <b>76</b>        |

#### 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 76 Jahren der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ein Vervielfältiger von:

**Wert: 29,09**

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 Kosten zur Installation der noch nicht vorhandenen Raffstore zu berücksichtigen (vgl. jeweils Ausführungen oben). Entsprechend ergeben sich folgende Wertanpassungen:

| Einheit             | Kosten Raffstore<br>(=Abzugsbetrag) |
|---------------------|-------------------------------------|
| <b>Wohnung W B1</b> | -4.500, - Euro                      |
| <b>Wohnung W B3</b> | -10.500, - Euro                     |
| <b>Wohnung W B7</b> | -6.000, - Euro                      |

Im Bereich der Wohnung B1 wurde darüber hinaus eine gebrochene Fliese (Terrasse) festgestellt. Die diesbezüglichen Austauschkosten i.H.v. 50, - sind ebenso zu berücksichtigen.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## 4.8. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W B1 (ohne Zubehör)

| Ertragswert – Wohnung Top W B1                            | Angaben in Euro:  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr                   | 14.180,40         |
| Bewirtschaftungskosten pro Jahr                           | 1.061,71          |
| in v. H. der Jahresroherträge                             | 7,49%             |
| <b>Reinertrag pro Jahr</b>                                | <b>13.118,69</b>  |
| Reinertrag des Bodens pro Jahr                            | 7.788,59          |
| Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr                 | 5.330,10          |
| angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]                  | 3,10%             |
| Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]                      | 76                |
| Vervielfältiger [Zahl]                                    | 29,09             |
| Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen | 155.045,43        |
| Errechnete Zu- bzw. Abschläge                             | -4.550,00         |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                  | <b>150.495,43</b> |
| Bodenwert                                                 | 251.244,68        |
| <b>Ertragswert gesamt</b>                                 | <b>401.740,11</b> |

## 4.9. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W B3 (ohne Zubehör)

| Ertragswert – Wohnung Top W B3                            | Angaben in Euro:  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr                   | 25.807,32         |
| Bewirtschaftungskosten pro Jahr                           | 2.003,14          |
| in v. H. der Jahresroherträge                             | 7,76%             |
| <b>Reinertrag pro Jahr</b>                                | <b>23.804,18</b>  |
| Reinertrag des Bodens pro Jahr                            | 13.736,23         |
| Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr                 | 10.067,95         |
| angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]                  | 3,10%             |
| Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]                      | 76                |
| Vervielfältiger [Zahl]                                    | 29,09             |
| Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen | 292.862,90        |
| Errechnete Zu- bzw. Abschläge                             | -10.500,00        |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                  | <b>282.362,90</b> |
| Bodenwert                                                 | 443.104,26        |
| <b>Ertragswert gesamt</b>                                 | <b>725.467,16</b> |



#### 4.10. Ergebnis der Ertragswertberechnung – Wohnung Top W B7 (ohne Zubehör)

| Ertragswert – Wohnung Top W B7                            | Angaben in Euro:  |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Roherträge (nachhaltige Miete) pro Jahr                   | 17.456,40         |
| Bewirtschaftungskosten pro Jahr                           | 1.306,99          |
| in v. H. der Jahresroherträge                             | 7,49%             |
| <b>Reinertrag pro Jahr</b>                                | <b>16.149,41</b>  |
| Reinertrag des Bodens pro Jahr                            | 8.638,25          |
| Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr                 | 7.511,16          |
| angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]                  | 3,10%             |
| Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]                      | 76                |
| Vervielfältiger [Zahl]                                    | 29,09             |
| Ertragswert der baulichen Anlagen vor Zu- bzw. Abschlägen | 218.489,39        |
| Errechnete Zu- bzw. Abschläge                             | -6.000,00         |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                  | <b>212.489,39</b> |
| Bodenwert                                                 | 278.653,19        |
| <b>Ertragswert gesamt</b>                                 | <b>491.142,58</b> |

### 5. Ableitung des Sachwertes (Wohnungen)

#### 5.1. Grundlagen zum Verfahrensgang

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

#### 5.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup> (§ 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 m<sup>2</sup> 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 4.2, Mehrfamilienwohnhäuser mit sieben bis 20 Wohnungen, Standardstufe 5 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.<sup>14</sup>)** 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 **2.400, - Euro/m<sup>2</sup> BGF für die Wohnungen**. Weiters wird ein Anteil an Allgemeinflächen in Form eines Zuschlages in Höhe von 5,0 % (bezogen auf die Flächen der Wohnungen) veranschlagt.

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

Die Außenanlagen (asphaltierte/befestigte Allgemeinflächen, Einfriedung, Eingangsbereich, Lärmschutzwand etc.) und besonderen Bauteile (Balkone resp. Terrasse sowie Kellerabteile) werden mittels adäquater Zuschläge der Herstellungskosten gesondert berücksichtigt. Diese werden zudem zwischen der Erdgeschosswohnung W B1 (Terrasse und eigener Garten) und den beiden anderen Wohnungen B3 und B7 („nur“ Balkonflächen) differenziert und betragen für besondere Bauteile 4,0 % (Top B1) bzw. 4,5 % (B3 & B7) und für Außenanlagen 3,0 % (Top B1) resp. 1,5 % (Top B3 & B7).

Die so hergeleiteten Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF notieren damit **im Bereich der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen<sup>15</sup>**, welcher für derartige Objekte eine Spannweite von 3.600, - Euro (normale Ausstattungsqualität) bis 4.000, - Euro (gehobene Ausstattungsqualität) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Baunebenkosten vorsieht und können angesichts des vergleichsweise hohen Nutzflächenfaktors als plausibel erachtet werden.

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.

---

<sup>14</sup> Vgl. Kranewitter, 7. Auflage, S. 305ff.

<sup>15</sup> Vgl. Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, DI Popp in „Der Sachverständige, Heft 3/2025 (Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich), Datenstand: Q1/2025.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## 5.5. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W B1 (ohne Zubehör)

| <b>Sachwert – Wohnung Top W B1</b>                       | <b>Angaben in Euro:</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| BGF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig) * | 56,81                   |
| <b>Herstellungskosten</b>                                | <b>136.332,00</b>       |
| ohne BNK und Außenanlagen                                |                         |
| Baunebenkosten                                           | 27.266,40               |
| Außenanlagen                                             | 4.089,96                |
| Zuschlag für besondere Bauteile                          | 5.453,28                |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen                 | 173.141,64              |
| Alterswertminderung (techn. Wertminderung)               | -8.657,08               |
| Abschläge / Zuschläge                                    | -4.550,00               |
| <b>Gebäudesachwert</b>                                   | <b>159.934,56</b>       |
| Bodenwert                                                | 251.244,68              |
| <b>Sachwert gesamt</b>                                   | <b>411.179,24</b>       |
| <i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>    |                         |

Das Ergebnis notiert somit geringfügig (rd. 2,3 %) über dem Ergebnis der Ertragswertberechnung, und damit im allg. üblichen Schwankungsbereich.

## 5.6. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W B3 (ohne Zubehör)

| <b>Sachwert – Wohnung Top W B3</b>                       | <b>Angaben in Euro:</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| BGF aller Bauteile [in m <sup>2</sup> ] (überschlägig) * | 110,27                  |
| <b>Herstellungskosten</b>                                | <b>264.650,40</b>       |
| ohne BNK und Außenanlagen                                |                         |
| Baunebenkosten                                           | 52.930,08               |
| Außenanlagen                                             | 3.969,76                |
| Zuschlag für besondere Bauteile                          | 11.909,27               |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen                 | 333.459,50              |
| Alterswertminderung (techn. Wertminderung)               | -16.672,98              |
| Abschläge / Zuschläge                                    | -10.500,00              |
| <b>Gebäudesachwert</b>                                   | <b>306.286,53</b>       |
| Bodenwert                                                | 443.104,26              |
| <b>Sachwert gesamt</b>                                   | <b>749.390,78</b>       |
| <i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i>    |                         |

Das Ergebnis notiert somit geringfügig (rd. 3,3 %) über dem Ergebnis der Ertragswertberechnung, und damit im allg. üblichen Schwankungsbereich.

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## 5.7. Ergebnis der Sachwertberechnung – Wohnung Top W B7 (ohne Zubehör)

| <b>Sachwert – Wohnung Top W B7</b>                    | <b>Angaben in Euro:</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| BGF aller Bauteile [in m²] (überschlägig) *           | 71,11                   |
| <b>Herstellungskosten</b>                             | <b>170.654,40</b>       |
| ohne BNK und Außenanlagen                             |                         |
| Baunebenkosten                                        | 34.130,88               |
| Außenanlagen                                          | 2.559,82                |
| Zuschlag für besondere Bauteile                       | 7.679,45                |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen              | 215.024,54              |
| Alterswertminderung (techn. Wertminderung)            | -10.751,23              |
| Abschläge / Zuschläge                                 | -6.000,00               |
| <b>Gebäudesachwert</b>                                | <b>198.273,32</b>       |
| Bodenwert                                             | 278.653,19              |
| <b>Sachwert gesamt</b>                                | <b>476.926,51</b>       |
| <i>*inkl. Zuschlag für anteilige Allgemeinflächen</i> |                         |

Das Ergebnis notiert somit geringfügig (rd. 2,9 %) unter dem Ergebnis der Ertragswertberechnung, und damit im allg. üblichen Schwankungsbereich.

## **6. Ableitung der Verkehrswerte**

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

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

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

Wohnung Top **W B1**: **411.000, - Euro**,

Wohnung Top **W B3**: **749.000, - Euro**,

Wohnung Top **W B7**: **477.000, - 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 zuletzt / in den vergangenen Jahren verschiedene Verkäufe mit Transaktionspreisen im Bereich von rd. 15.000, - bis knapp über 20.000, - Euro/St. beobachten werden. Ferner sind einzelne Angebote im Bereich von rd. 15.000, - Euro/St. und darüber vorhanden (vgl. diesbezüglich auch Ausführungen unten).

Wir erachten für die drei bewertungsgegenständlichen **Stellplätze AP6, AP7 und AP8** daher einen **Verkehrswert von jeweils 15.500, - 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,

---

<sup>16</sup> Vgl. Kleiber, 10. Aufl., 2023, S. 958 ff.

#### Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

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

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

**i.H.v. 7,50 %**

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

- Wohnung Top W B1: 31.000, - Euro,
- Wohnung Top W B3: 56.000, - Euro,
- Wohnung Top W B7: 36.000, - Euro.

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

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W B1**, Jochberger Straße 141 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

**380.000, -- Euro**

(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W B3**, Jochberger Straße 141 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

**693.000, -- Euro**

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Top W B7**, Jochberger Straße 141 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

**441.000, -- Euro**

(in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Außenstellplatz Top AP6**, Jochberger Straße 141 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

**15.500, -- Euro**

#### **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Außenstellplatz Top AP7**, Jochberger Straße 141 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

**15.500, -- Euro**

(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** (exkl. Zubehör) für den bewertungsgegenständlichen **Außenstellplatz Top AP8**, Jochberger Straße 141 in A-6370 Kitzbühel wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit (gerundet)

**15.500, -- Euro**

(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

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

## 7. Plausibilisierung der ermittelten Werte anhand von Vergleichspreisen

Die ermittelten Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen Wohnungen entsprechende folgenden Werten in Euro/m<sup>2</sup> (bezogen auf die Wohnnutzfläche; d.h. exkl. Balkon-/Terrassen- und Gartenflächen).

- Wohnung Top W B1: rd. 8.360, - Euro/m<sup>2</sup> Wnfl.
- Wohnung Top W B3: rd. 7.895, - Euro/m<sup>2</sup> Wnfl.
- Wohnung Top W B7: rd. 7.880, - Euro/m<sup>2</sup> Wnfl.

Gem. **WKO-Immobilienpreisspiegel** 2026 notiert der Preis für neuwertige Eigentumswohnungen<sup>17</sup> bis 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im (gesamten!) Bezirk Kitzbühel für einen durchschnittlichen Wohnwert je nach Lage zwischen rd. 4.180 (normale) und 6.150 Euro/m<sup>2</sup> (sehr gute Lage). Für Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> wird die Spanne mit rd. 4.100 bis 6.050, - Euro/m<sup>2</sup> angegeben. Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert bewegt sich die Spanne in einer Größenordnung von 4.700, - bis 7.070, - Euro/m<sup>2</sup> Wnfl. (bis 50 m<sup>2</sup>) bzw. 4.700, - bis 7.350, - Euro/m<sup>2</sup> Wnfl. (50-100 m<sup>2</sup>). Anzumerken ist hierbei jedoch erneut, dass es sich bei den Werten des WKO-Immobilienpreisspiegels um stark aggregierte Durchschnittswerte auf Bezirksebene handelt, die nur eine äußerst begrenzte Aussagekraft für diesen spezifischen Teilmarkt besitzen und nicht unreflektiert übernommen werden dürfen. Insbesondere das Stadtgebiet Kitzbühel zählt zu den teuersten Bereichen des Bezirks, sodass hier auch Preise erzielt werden, die deutlich über den Angaben gem. WKO liegen.

Gemäß **Erhebungen der Vergleichstransaktionen** wurden in der jüngeren Vergangenheit (Beobachtungszeitraum 2021-2026 mit Schwerpunkt auf den Zeitraum 2023-2026) nur wenige Eigentumswohnungen im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft transaktioniert. Je nach Lage und Ausstattung / Erhaltungszustand bewegen sich die Vergleichstransaktionen für Wohnungen in unmittelbarer Nähe zur B161 / Jochberger Straße in einer Größenordnung von rd. 5.700 Euro/m<sup>2</sup> bis ca. 8.000 Euro/m<sup>2</sup>. Ferner sind zwei Ausreißer im Bereich von 10.350 Euro/m<sup>2</sup> (Penthouse Wohnung im Nachbarobjekt) sowie 11.490, - Euro/m<sup>2</sup> (Freizeitwohnsitz, vgl. jeweils unten). Verschiedene Vergleichstransaktionen wurden dabei inkl. Stellplatz veräußert.

Stellplätze: Meist werden Stellplätze gemeinsam mit einer Wohnimmobilie (oder anderweitigen Nutzungsform) veräußert, 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. Die diesbezüglich ausgehobenen Transaktionspreise bewegen sich in einer Spanne zwischen 15.000 Euro/St. (Außenstellplatz) und 32.000 Euro/St. Im wesentlich zentraler gelegenen „Dienstleistungszentrum Kitzbühel“ konnten mehrere Transaktionen zu je 30.000 Euro/St. beobachtet werden.

**Im Objekt selbst** wurden die anderen vier Wohneinheiten (Wohnungen B1, B2, B4 und B6, jeweils inkl. Stellplatz!) für Preise von rd. 7.020, - Euro/m<sup>2</sup> bis rd. 11.490, - Euro/m<sup>2</sup> (B6) veräußert. Da die Wohnung B6 jedoch über eine begehrte Freizeitwohnsitzwidmung verfügt, darf dieser Vergleichspreis nicht unreflektiert übernommen werden. Ohne Berücksichtigung der Top B6 liegt das **Preisgefüge der verbleibenden Wohnungen indes in einer Größenordnung v. rd. 7.020, - bis 8.300, - Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (jeweils inkl. Nebenfläche jedoch exkl. Stellplätze!). Die vier verkauften Außenstellplätze wurden zu Preisen von 22.500, - Euro/St. (Transaktionszeitpunkt: 03 resp. 04/2022 / während Bauphase) bzw. 15.000, - Euro/St. (03/2023 resp. 07/2023) veräußert.

Im **benachbarten Objekt Jochberger Str. 139**, welches nur wenige Jahre früher als Bauteil I des Projektes Smart Living (die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist Bauteil II des Projekts) errichtet wurde uns sohin gewisse Ähnlichkeiten gegeben sind, wurden seit 2019 insg. drei Transaktionen (davon Wohnung Top A9a

---

<sup>17</sup> Im Sinne von „Erstbezug“ im Gegensatz zur Kategorie „gebrauchte“ Eigentumswohnungen.



#### **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

zweimal) getätigt. Alle weiteren Verkäufe stammen indes aus 2017 resp. 2016 und können angesichts des Zeithorizonts von inzwischen annähernd 10 Jahren nicht mehr herangezogen werden. Für die Top A10 wurde ein in 11/2019 ein Kaufpreis i.H.v. rd. 7.530, - Euro/m<sup>2</sup> Wnfl. erzielt, während Top A9a in 02/2024 für einen Verkaufspreis von rd. 10.350, - Euro/m<sup>2</sup> (insg. 840T Euro) den Eigentümer wechselte, in 09/2019 (als Erstbezug) aber noch für knapp 6.600, - Euro/m<sup>2</sup> (insg. 535T Euro) erworben wurde. Beide Wohnungen verfügen über einen per Dienstbarkeit sichergestellten Carport Stellplatz (auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft; vgl. Ausführungen oben), der im Kaufpreis nicht extra ausgewiesen ist (d.h. der Kaufpreis umfasst de facto auch jeweils einen Carport-Stellplatz)

**Das Preisgefüge für aktuelle Kaufangebote** für Eigentumswohnungen in Kitzbühel bewegt sich in einer großen Bandbreite von knapp 5.500 Euro/m<sup>2</sup> bis hin zu rd. 30.000 Euro/m<sup>2</sup>. Ferner sind einzelne Ausreißer teils deutlich über 30.000 Euro/m<sup>2</sup> vorhanden. Eine gewisse Häufung an Angeboten ist im Bereich von ca. 8.000 bis knapp 11.000 Euro/m<sup>2</sup> zu beobachten. Neben der insgesamt sehr großen Anzahl an Angeboten fällt auf, dass viele der Angebote bereits seit geraumer Zeit am Markt sind. Werte jenseits der 14.000 Euro/m<sup>2</sup> werden fast ausschließlich für Neubauwohnungen in zentraler Lage – und/oder idealerweise mit Freizeitwohnsitzwidmung aufgerufen. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder Terrasse und werden überwiegend bereits inkl. Stellplatz angeboten.

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

---

## 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, 29.05.2026



**Prof. Dr. Sven Bienert *MRICS REV***

Diplom-Immobilienwirt

Diplom-Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Immobilientreuhänder

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

## **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

---

## **H. | ANLAGEN**

---



## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Lage im Raum



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

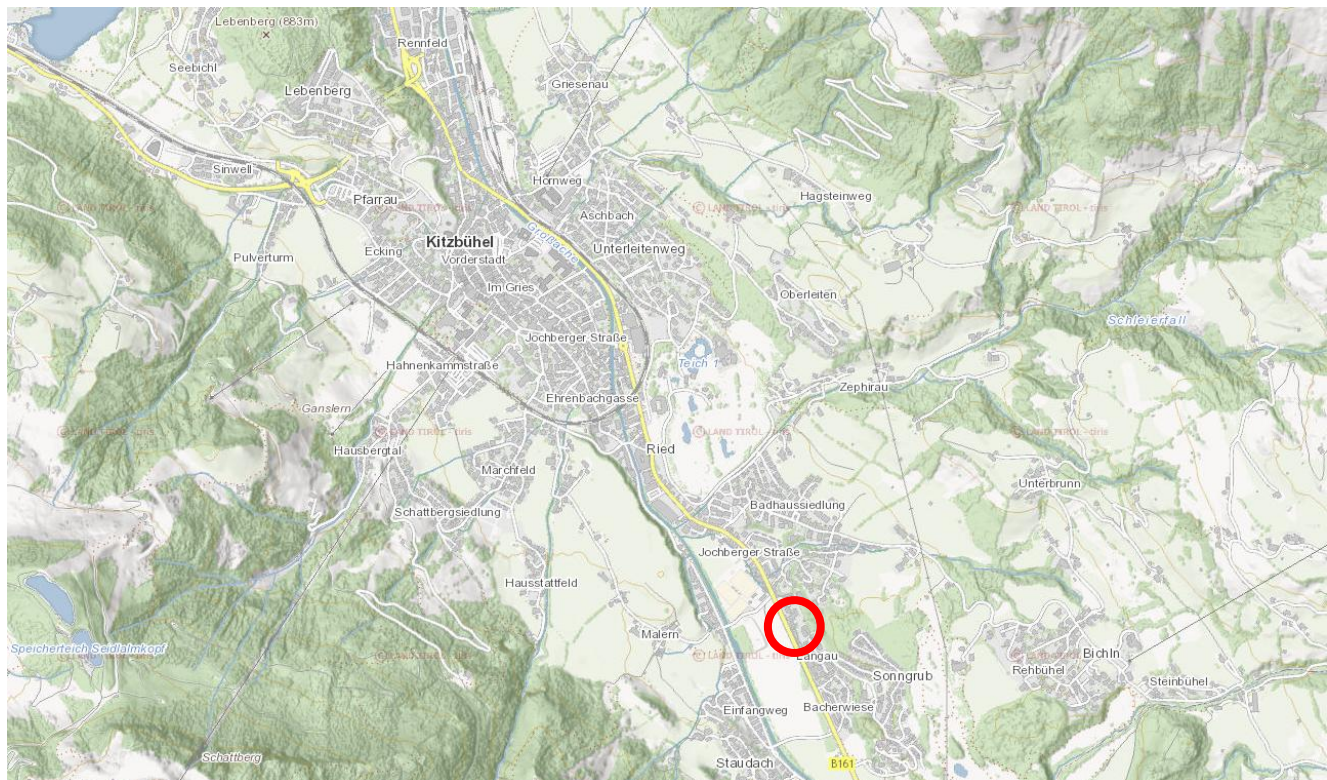


Abbildung 2: Makrolage des Objektes (tiris online, v. 23.04.2026)



# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



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

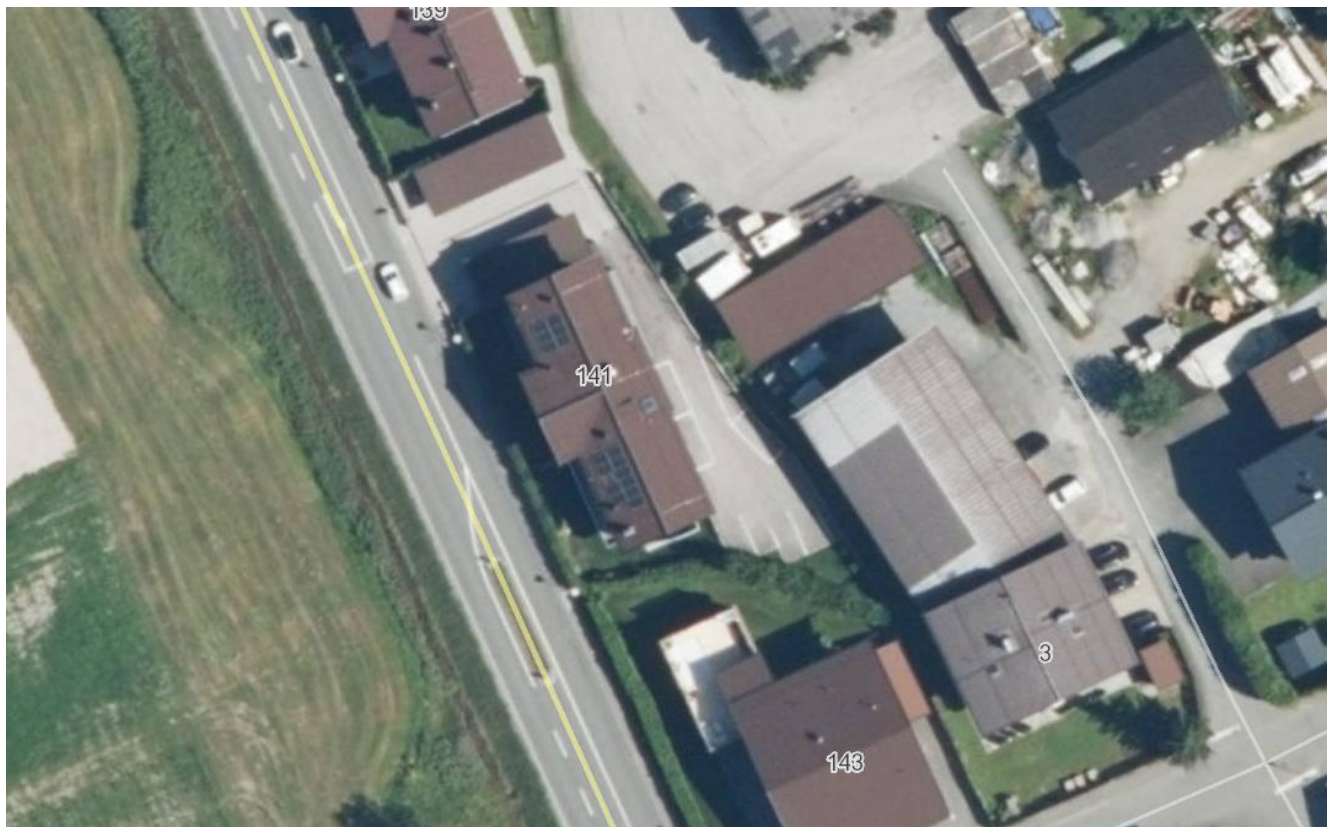


Abbildung 4: Orthofoto (tiris online, v. 23.04.2026)

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82107 Kitzbühel Land  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 704

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1071/2026

WALDRAND

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE           |
|--------|----------------|--------|-----------------------|
| 325/2  | G GST-Fläche   | * 1141 |                       |
|        | Bauf.(10)      | 266    |                       |
|        | Gärten(10)     | 875    | Jochberger Straße 141 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 5905/2014 BEV 1634/2014/83 Änderung hins Gst 325/2

3 a 5637/2017 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 325/10 in EZ 735

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 55/611

MAMM BETA GmbH (FN 545375y)

ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020

a 826/2021 IM RANG 6509/2020 Kaufvertrag 2020-12-16 Eigentumsrecht

d 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B1

f 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04

(19S 22/26x LG Innsbruck)

7 ANTEIL: 97/611

MAMM BETA GmbH (FN 545375y)

ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020

a 826/2021 IM RANG 6509/2020 Kaufvertrag 2020-12-16 Eigentumsrecht

d 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B3

f 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04

(19S 22/26x LG Innsbruck)

10 ANTEIL: 74/611

Jelena Wahler

GEB: 1971-09-03 ADR: Hölzlerlinweg 164, 73728 Esslingen am Neckar,  
Deutschland

a 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-03-30  
Eigentumsrecht

b 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Wohnungseigentum an TOP W B6

c 1348/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

11 ANTEIL: 74/611

Peter Andreas Wahler

GEB: 1970-09-15 ADR: Hölzlerlinweg 164, 73728 Esslingen am Neckar,  
Deutschland

a 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-03-30  
Eigentumsrecht

Seite 1 von 5

Abbildung 5: Grundbuchauszug (1/5) (v. 09.04.2026)

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

- b 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Wohnungseigentum an TOP W B6  
c 1348/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 12 ANTEIL: 61/611  
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)  
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020  
a 826/2021 IM RANG 6509/2020 Kaufvertrag 2020-12-16 Eigentumsrecht  
d 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B7  
f 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04  
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 13 ANTEIL: 2/611  
Jelena Wahler  
GEB: 1971-09-03 ADR: Hölderlinweg 164, 73728 Esslingen am Neckar, Deutschland  
a 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-03-30 Eigentumsrecht  
b 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Wohnungseigentum an TOP AP2  
c 1348/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 14 ANTEIL: 2/611  
Peter Andreas Wahler  
GEB: 1970-09-15 ADR: Hölderlinweg 164, 73728 Esslingen am Neckar, Deutschland  
a 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-03-30 Eigentumsrecht  
b 1348/2023 IM RANG 1913/2022 Wohnungseigentum an TOP AP2  
c 1348/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 18 ANTEIL: 4/611  
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)  
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020  
a 826/2021 IM RANG 6509/2020 Kaufvertrag 2020-12-16 Eigentumsrecht  
d 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP6  
f 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04  
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 19 ANTEIL: 4/611  
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)  
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020  
a 826/2021 IM RANG 6509/2020 Kaufvertrag 2020-12-16 Eigentumsrecht  
d 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP7  
f 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04  
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 20 ANTEIL: 4/611  
MAMM BETA GmbH (FN 545375y)  
ADR: Museumstraße 10/8, Innsbruck 6020  
a 826/2021 IM RANG 6509/2020 Kaufvertrag 2020-12-16 Eigentumsrecht  
d 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP8  
f 1071/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04  
(19S 22/26x LG Innsbruck)
- 21 ANTEIL: 56/611  
Karin Muntigl-Schulze  
GEB: 1985-04-10 ADR: Ehrenbachgasse 9a, Kitzbühel 6370  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B4  
b 1399/2023 IM RANG 1923/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-04-04 Eigentumsrecht
- 22 ANTEIL: 4/611  
Karin Muntigl-Schulze  
GEB: 1985-04-10 ADR: Ehrenbachgasse 9a, Kitzbühel 6370  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP3  
b 1399/2023 IM RANG 1923/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2022-04-04 Eigentumsrecht
- 23 ANTEIL: 53/611

Seite 2 von 5

Abbildung 6: Grundbuchauszug (2/5) (v. 09.04.2026)



# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

Renate Elisabeth Feuchter-Schlechter  
GEB: 1963-08-18 ADR: Sportplatzstraße 18/2, Salzburg 5020  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B2  
b 2035/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
24 ANTEIL: 53/611  
Ludwig Schlechter  
GEB: 1963-06-24 ADR: St. Johanner Str. 28b, Kitzbühel 6370  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B2  
b 2035/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
25 ANTEIL: 2/611  
Renate Elisabeth Feuchter-Schlechter  
GEB: 1963-08-18 ADR: Sportplatzstraße 18/2, Salzburg 5020  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP4  
b 2035/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
26 ANTEIL: 2/611  
Ludwig Schlechter  
GEB: 1963-06-24 ADR: St. Johanner Str. 28b, Kitzbühel 6370  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP4  
b 2035/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
27 ANTEIL: 30/611  
Dorothea Eckendörfer  
GEB: 1961-03-29 ADR: Am Haller 78, 91462 Dachsbach, Deutschland  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B5  
b 4162/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-07-28 Eigentumsrecht  
c 4162/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
28 ANTEIL: 30/611  
Leonhard Rudi Eckendörfer  
GEB: 1961-02-27 ADR: Am Haller 78, 91462 Dachsbach, Deutschland  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP W B5  
b 4162/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-07-28 Eigentumsrecht  
c 4162/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
29 ANTEIL: 2/611  
Dorothea Eckendörfer  
GEB: 1961-03-29 ADR: Am Haller 78, 91462 Dachsbach, Deutschland  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP5  
b 4162/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-07-28 Eigentumsrecht  
c 4162/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
30 ANTEIL: 2/611  
Leonhard Rudi Eckendörfer  
GEB: 1961-02-27 ADR: Am Haller 78, 91462 Dachsbach, Deutschland  
a 1348/2023 Wohnungseigentum an TOP AP5  
b 4162/2023 IM RANG 6310/2022 Kaufvertrag 2023-07-28 Eigentumsrecht  
c 4162/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
7 a 5637/2017  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 325/2 gem Pkt  
V Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für EZ 735  
8 a 5637/2017  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
Kfz-Abstellplatzes für Besucher (AAP1) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für  
39/780 Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der  
Wohnung Top A1 (B-LNR 13)  
65/780 und 66/780 Anteile verbunden mit dem  
Wohnungseigentum an der Wohnung Top A2 (B-LNR 15) und Top

Seite 3 von 5

Abbildung 7: Grundbuchauszug (3/5) (v. 09.04.2026)



## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

- A3 (B-LNR 16)  
108/780 Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der  
Wohnung Top A4 (B-LNR 18)  
92/780 und 91/780 Anteile verbunden mit dem  
Wohnungseigentum an der Wohnung Top A5 (B-LNR 20) und Top  
A8 (B-LNR 21)  
60/780 Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der  
Wohnung Top A7 (B-LNR 24)  
53/780 Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der  
Wohnung Top A9b (B-LNR 27)  
je in EZ 735
- 9 a 5637/2017  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 8) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für 65/780  
Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung  
Top A2 (B-LNR 15) in EZ 735
- 10 a 5637/2017  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 7) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2017-08-08 für 53/780  
Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung  
Top A9b (B-LNR 27) in EZ 735
- 11 a 5713/2019 1279/2024  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 9) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-09-25 für 85/780 Anteile,  
verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top A9a in EZ  
735
- 12 a 5713/2019 1279/2024  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
Kfz-Abstellplatzes für Besucher (AAP1) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-09-25 für 85/780 Anteile,  
verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top A9a in EZ  
735
- 13 a 6182/2019  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 10) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-11-20 für 91/780 Anteile,  
verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top A10 in EZ  
735
- 14 a 6182/2019  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
überdachten Kfz-Abstellplatzes (CP 11) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-11-20 für 91/780 Anteile,  
verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top A10 in EZ  
735
- 15 a 6182/2019  
DIENSTBARKEIT der Nutzung, Erhaltung und Erneuerung eines  
Kfz-Abstellplatzes für Besucher (AAP 1) auf Gst 325/2 gemäß  
Punkt XIII. Kaufvertrag 2019-11-20 für 91/780 Anteile,  
verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top A10 in EZ  
735
- 16 auf Anteil B-LNR 5 7 12 18 19 20  
b 778/2022 IM RANG 827/2021 Pfandurkunde 2021-01-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--  
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck  
(FN 45551m)
- 21 auf Anteil B-LNR 23 bis 26

Seite 4 von 5

Abbildung 8: Grundbuchauszug (4/5) (v. 09.04.2026)

# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

- a 2035/2023 Pfandurkunde 2023-04-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--  
für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN 37695i)
- 22 auf Anteil B-LNR 21 22
- a 3456/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-07-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 272.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)
- 23 auf Anteil B-LNR 27 bis 30
- a 4162/2023 Pfandurkunde 2023-08-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 468.750,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)
- 24 auf Anteil B-LNR 5 7 12 18 19 20
- 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
- 25 auf Anteil B-LNR 5 7 12 18 19 20
- a 6298/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6C 532/25g)
- b 6298/2025 Abweisung Kostenbegehren für Verbesserung der  
Mahnklage
- 26 auf Anteil B-LNR 5 7 12 18 19 20
- a 989/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 4.646,53 samt Zinsen lt.  
Beschluss 2026-03-06, Kosten EUR 1.105,06 samt 4 % Z seit  
2025-12-22, EUR 494,64 für  
EigG 6370 Kitzbühel, Jochbergerstraße 141 (3E 866/26k)
- b 989/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung  
hinsichtlich Zinsbegehren lt. Beschluss 2026-03-06

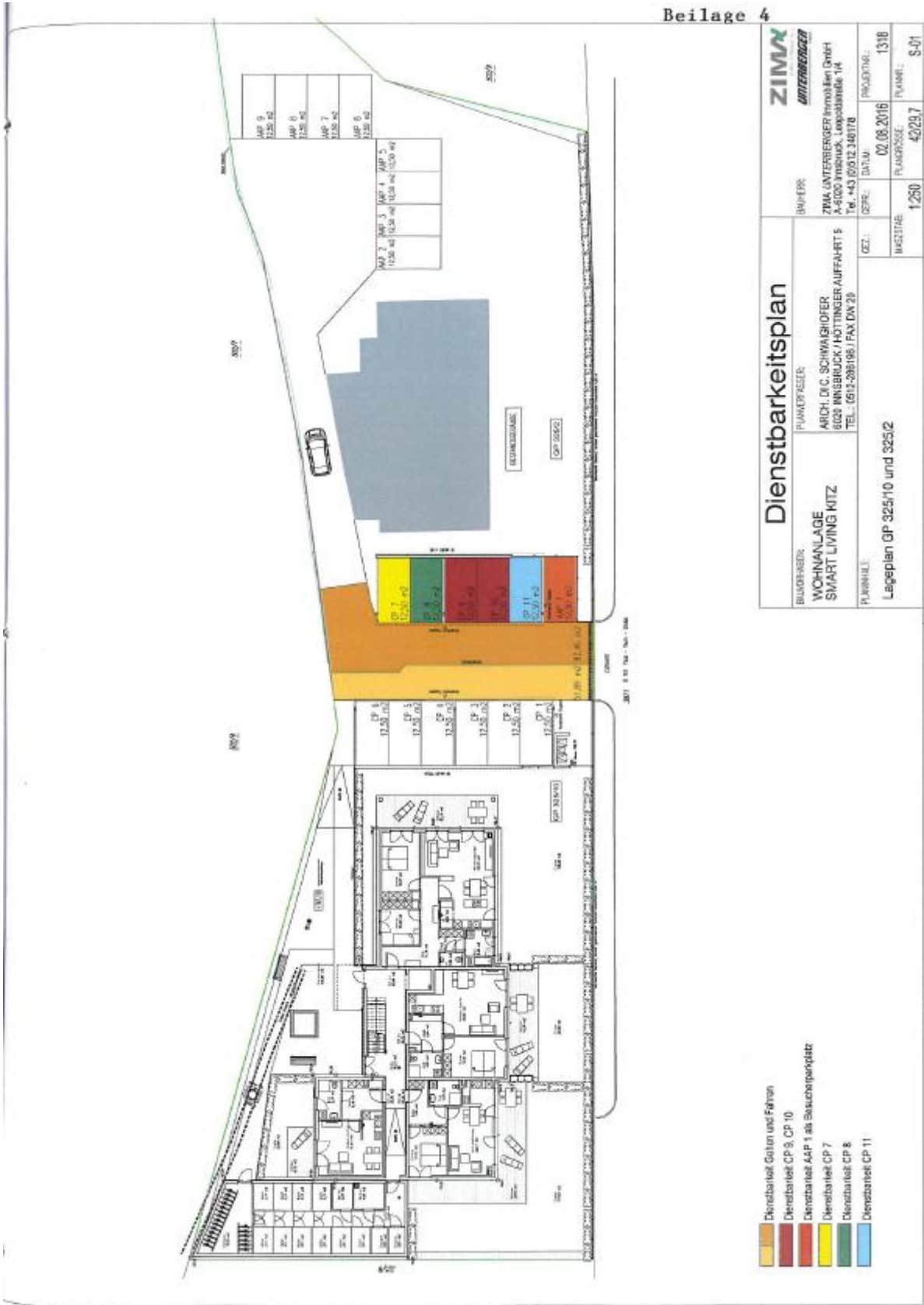
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

09.04.2026 14:08:29

Lageplan der Dienstbarkeitsflächen



RG 821 T7 5637/2017

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

*Abbildung 10: Lageplan der Dienstbarkeitsflächen (Quelle: TZ 5637/2017 / WEG-Vertrag EZ 735 v.  
08.08.2017)*

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Katastralmappenauszug



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



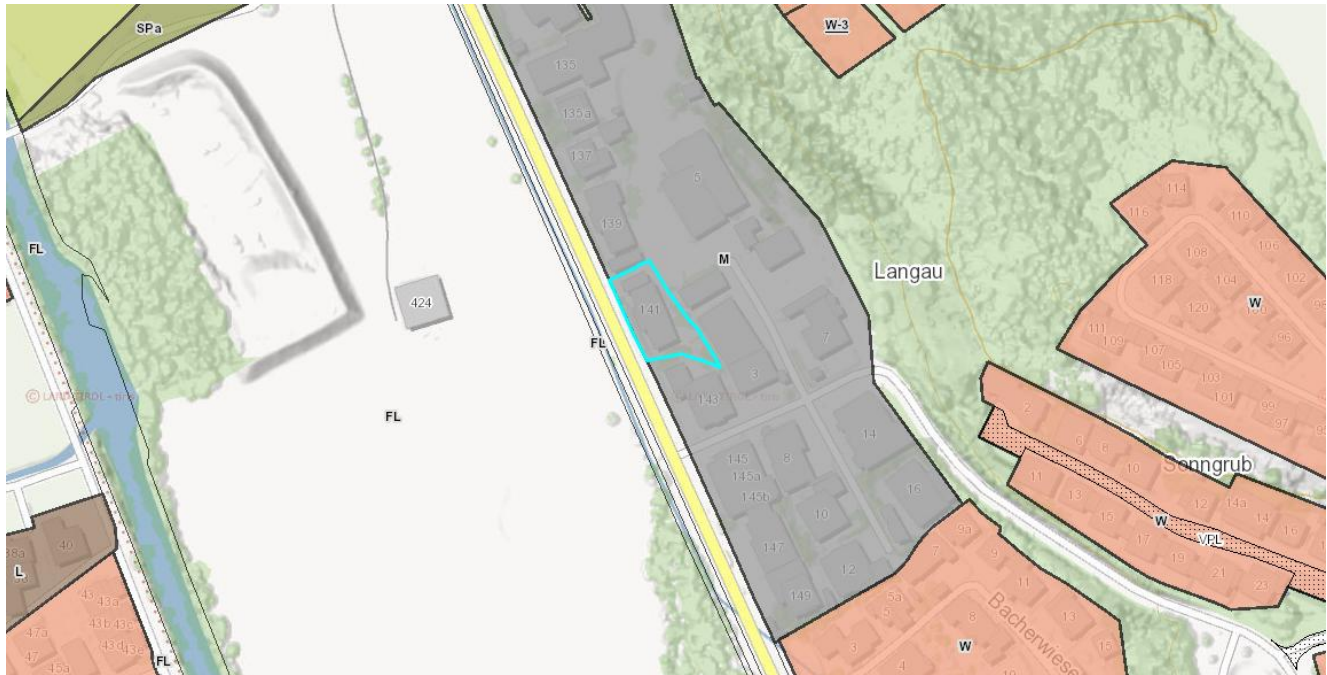
## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Flächenwidmungsplan



## Flächenwidmung Einzelabfrage Kitzbühel

### Einzelabfrage Flächenwidmung:

Stadtgemeinde Kitzbühel (70411) - M

Widmungsdatum: 25.09.2021

Widmung: Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)

### Lageplan:



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

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Umgebungslärmkarte

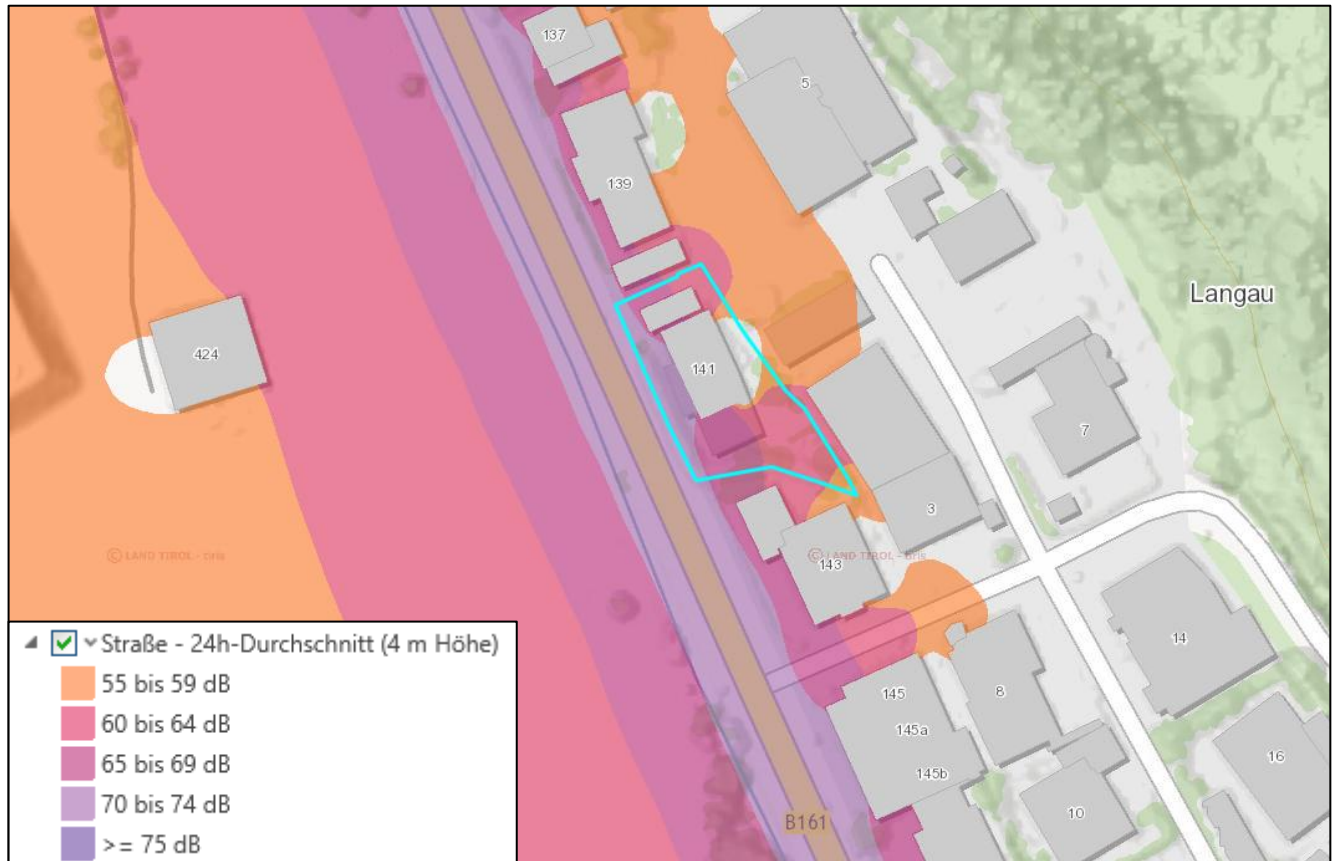


Abbildung 13: Umgebungslärmkarte (tiris, v. 23.04.2026)



## Gefahrenzonendarstellung

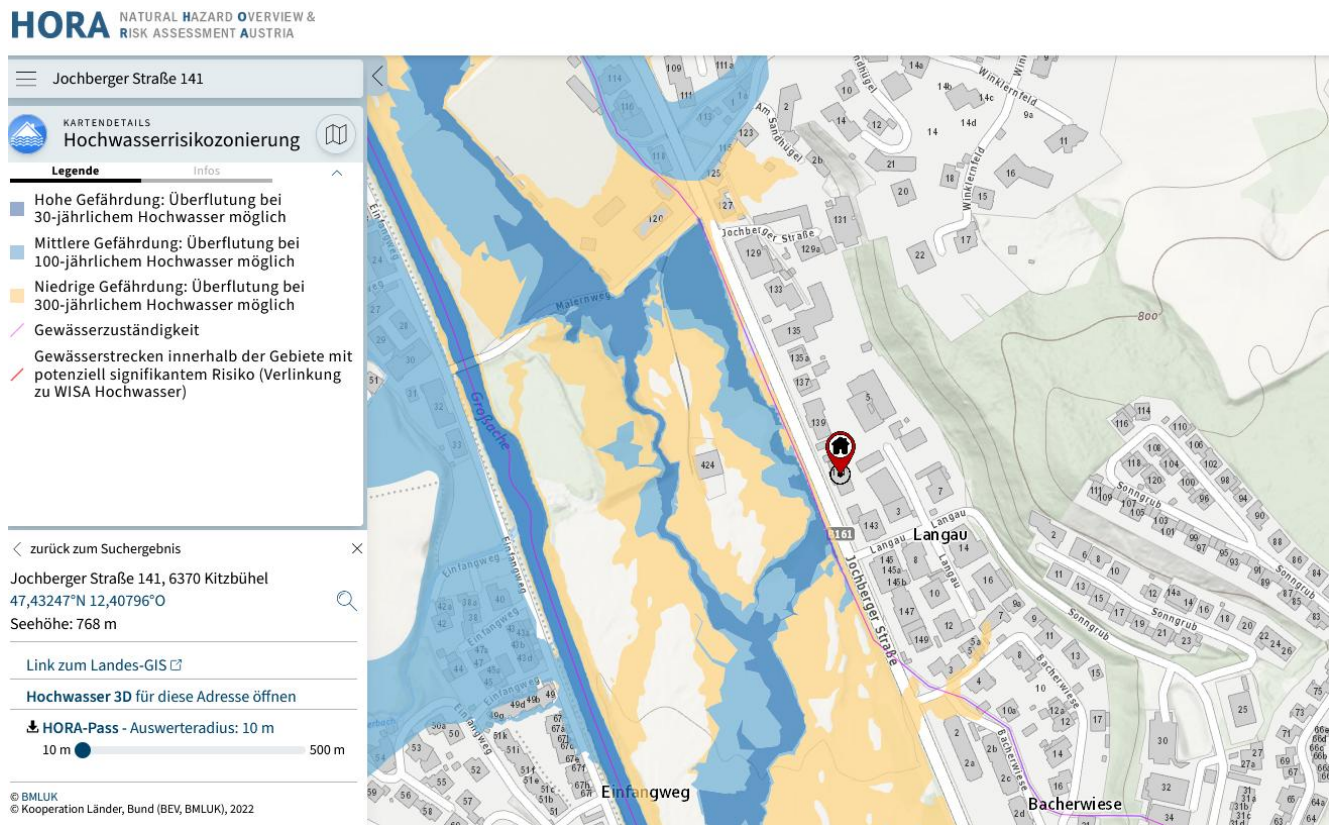


Abbildung 14: Hochwasserrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)



Abbildung 15: Tiris Naturgefahrenauszug (tiris, v. 23.04.2026)



## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

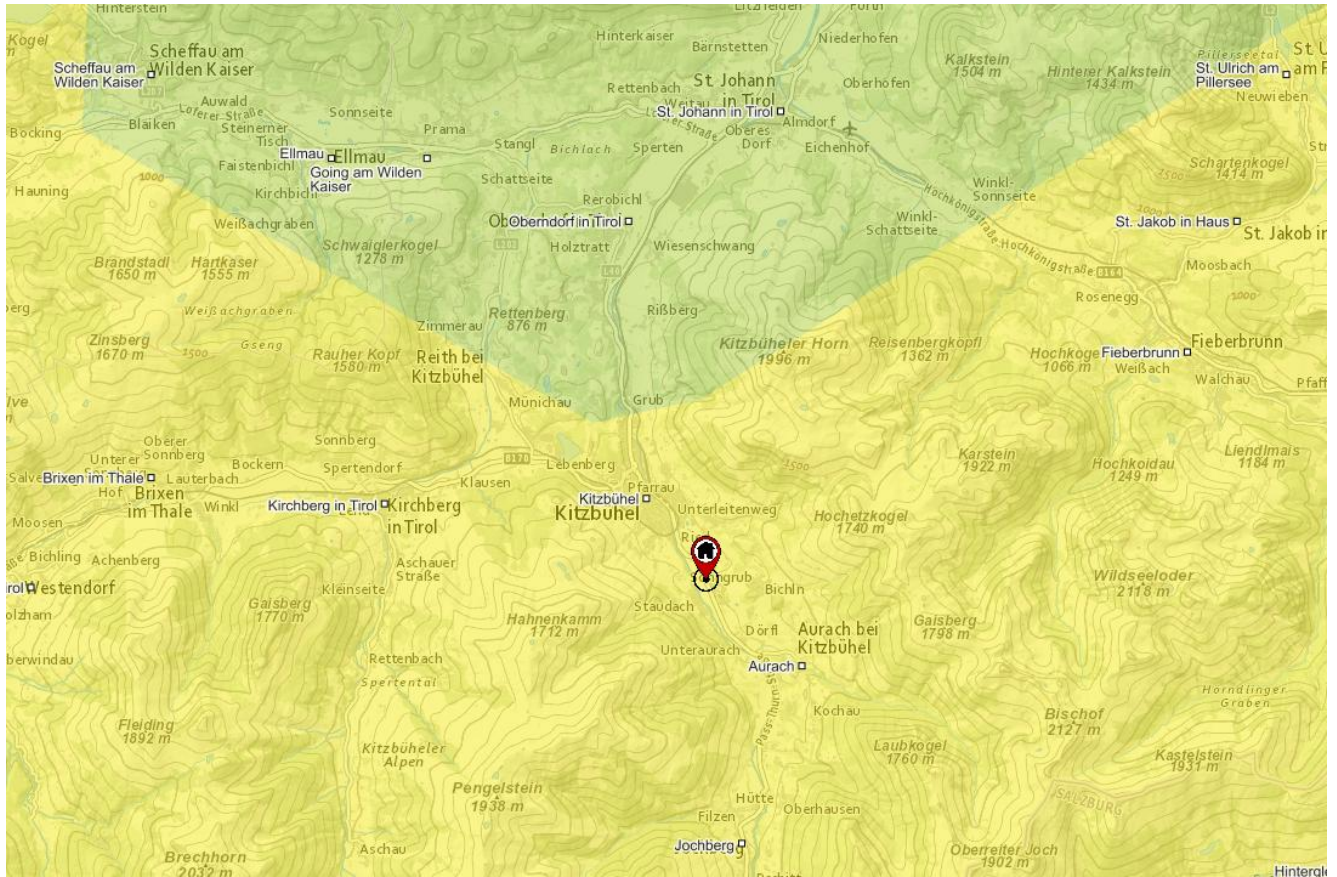


Abbildung 16: Erdbebenrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

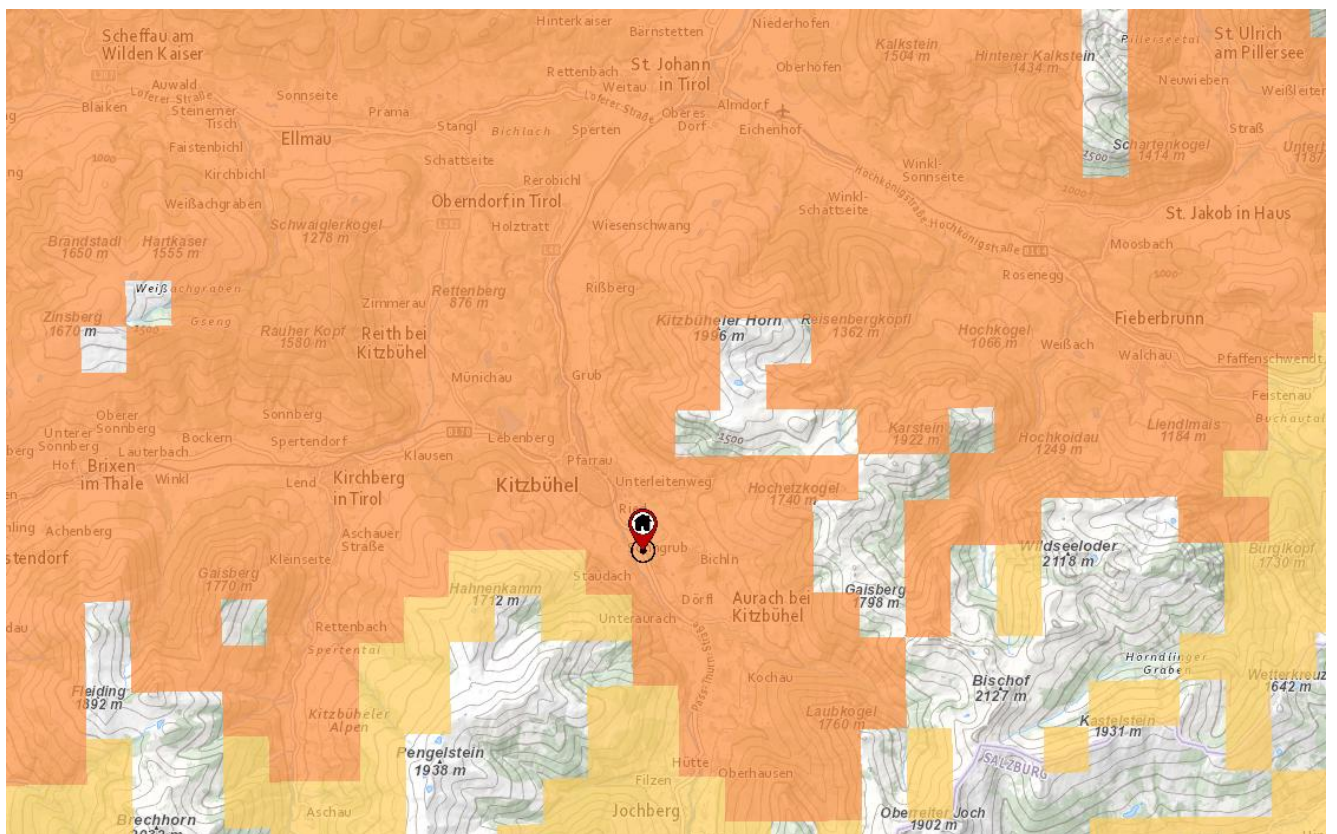


Abbildung 17: Hagelrisiko (eHORA, v. 23.04.2026)

## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

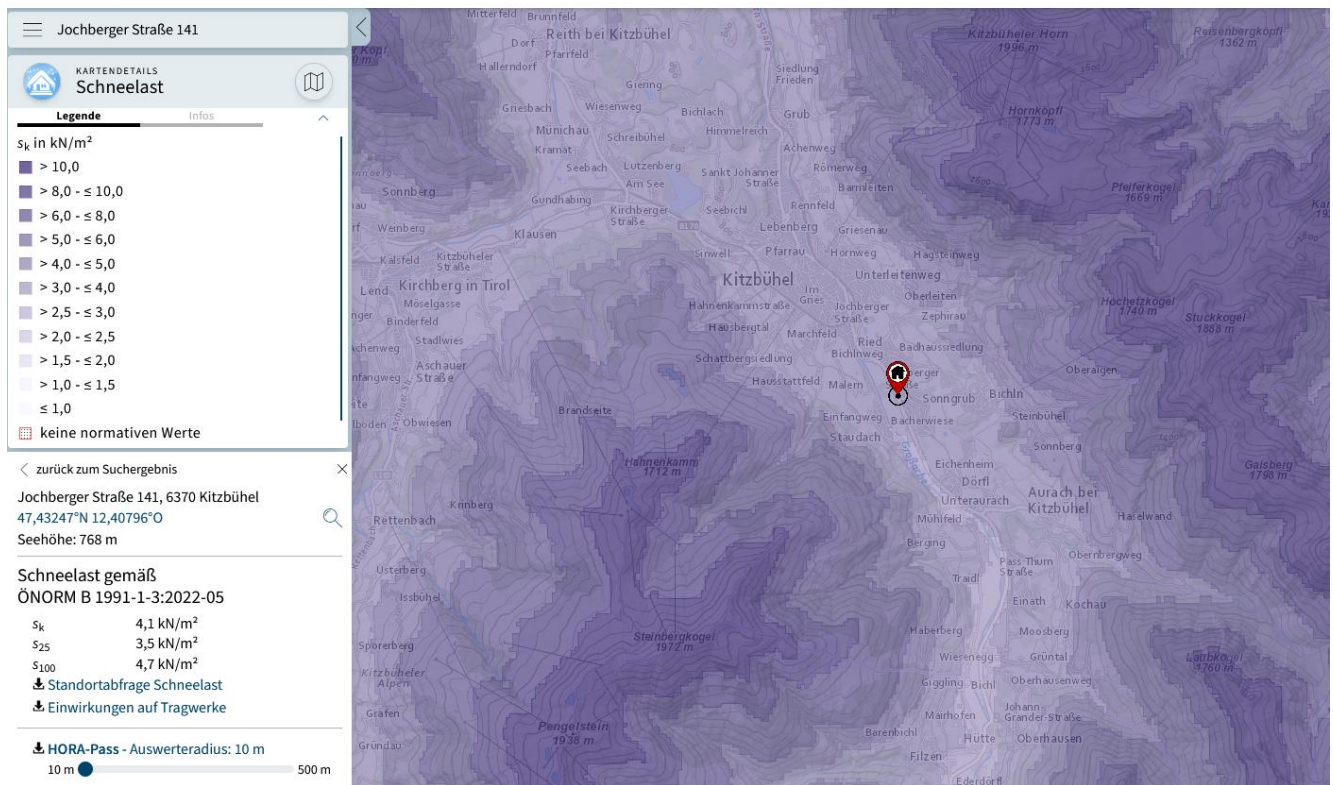
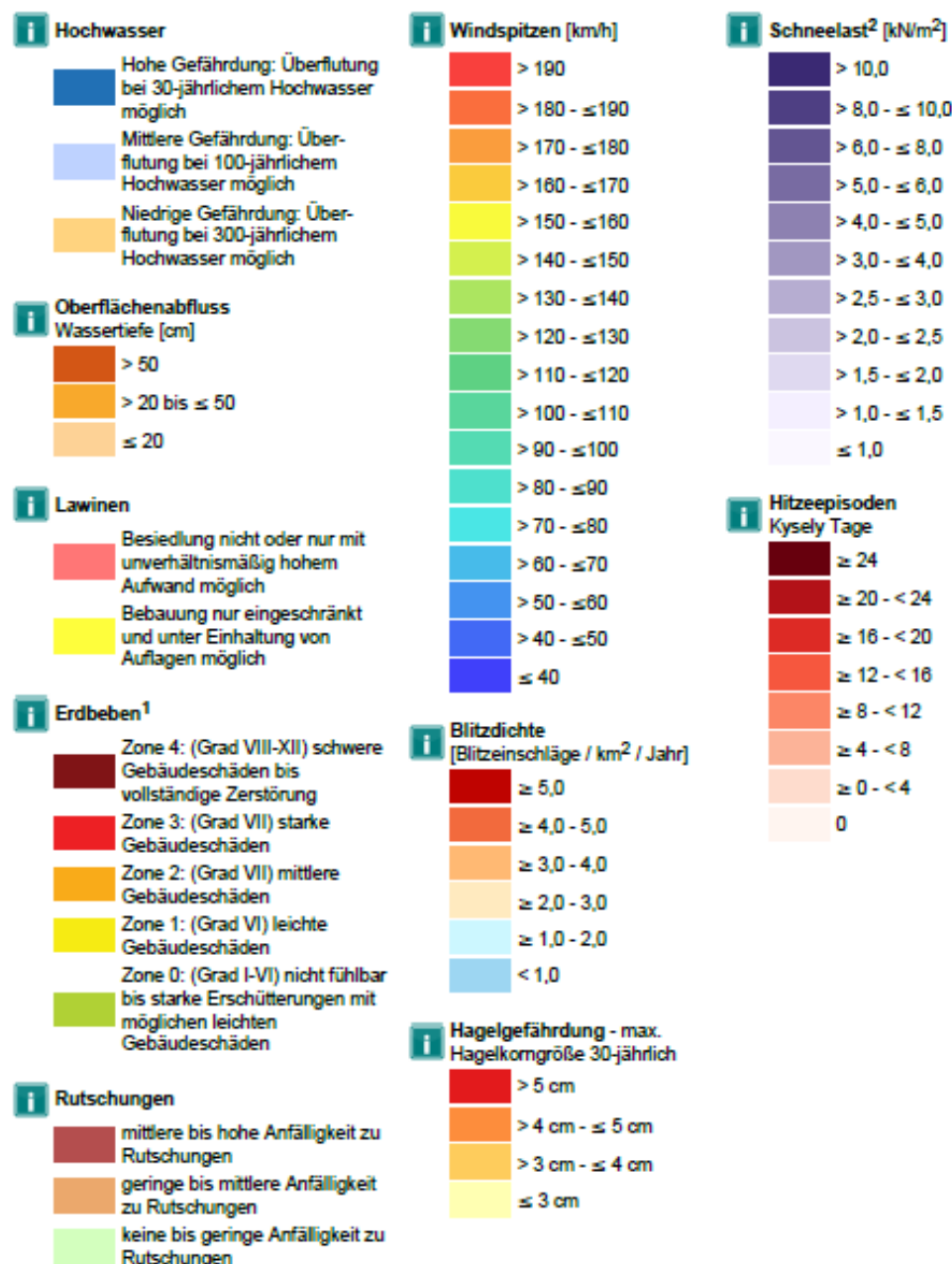


Abbildung 18: Schneelast (eHORA, v. 23.04.2026)





### Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

Abbildung 20: HORA Pass (2/2) (eHORA v. 23.04.2026)



## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Altlastenkataster

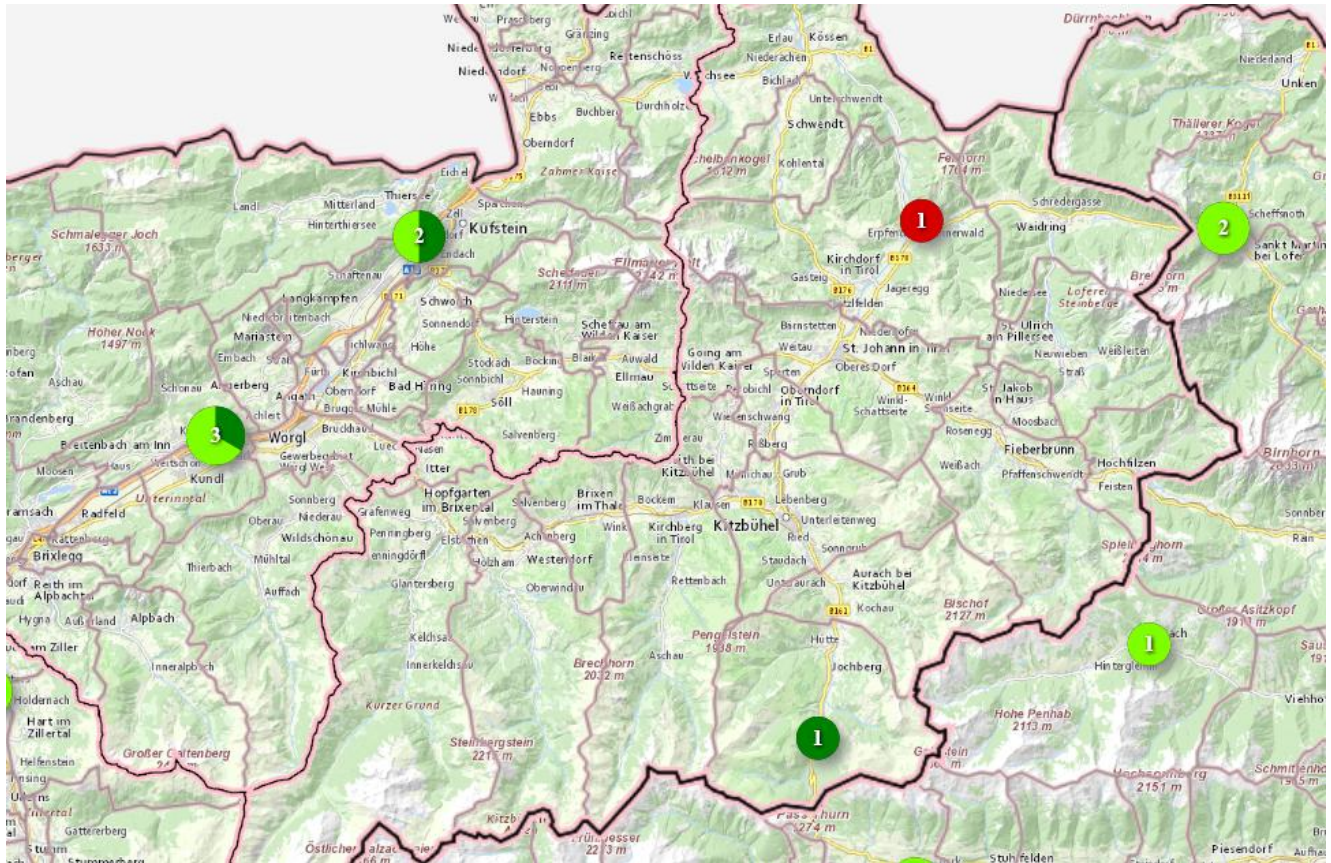


Abbildung 21: Altlasten-GIS (Leermeldung; Umweltbundesamt, v. 23.04.2026)

Leitungsauskunft

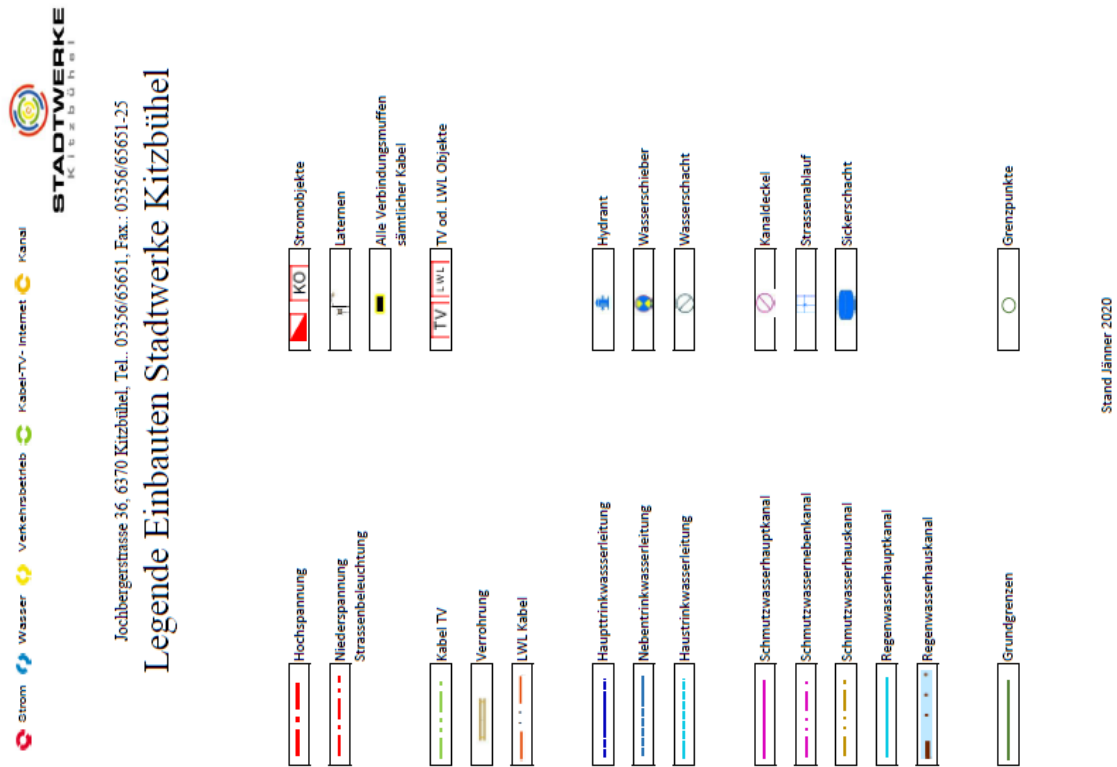
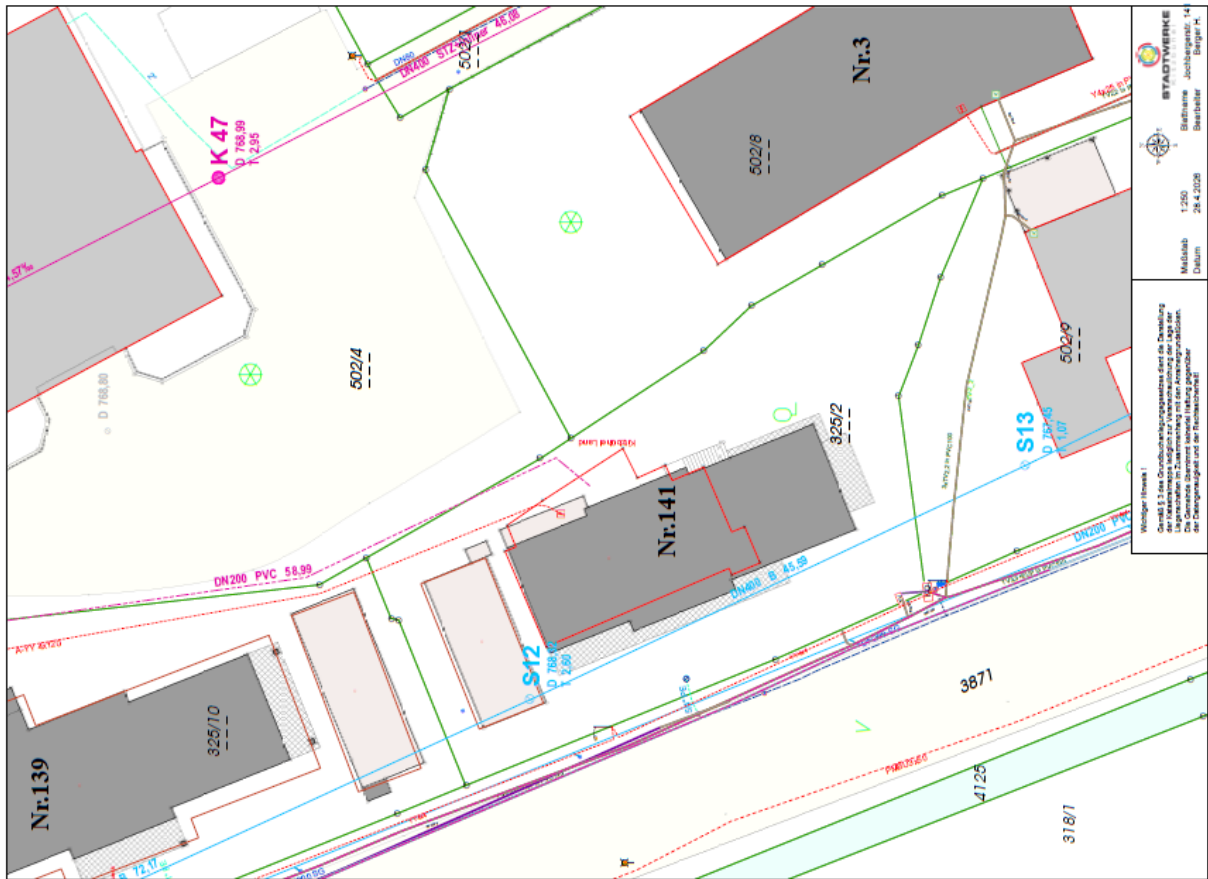
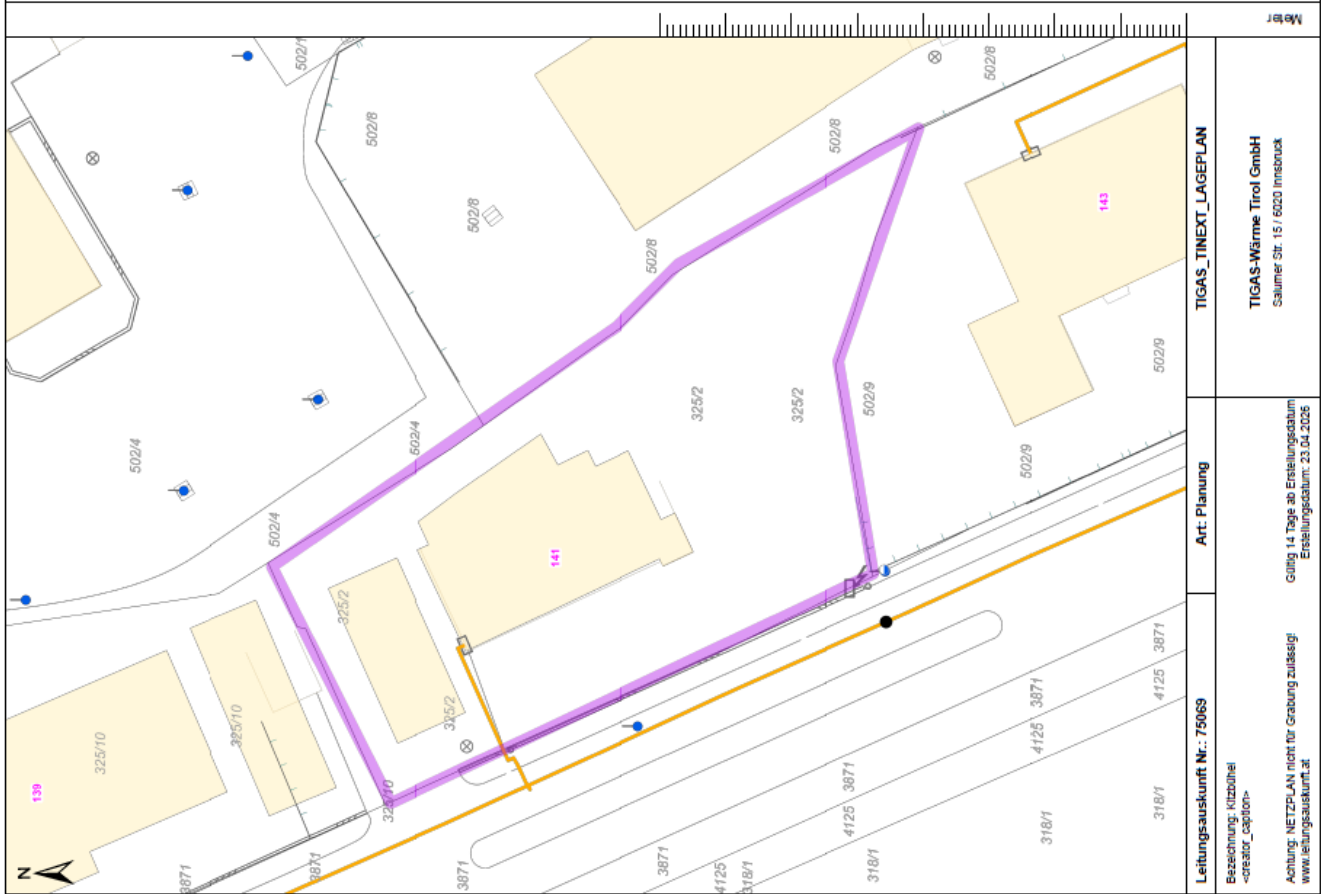


Abbildung 22: Leitungsplan & Legende (Stadtwerke Kitzbühel, v. 28.04.2026)



LA-Anfragefläche

Legende - TIGAS / TINEXT

TIGAS / TINEXT Lageplan

- Gas**
- Hochdruckleitung
  - Mitteldruckleitung
  - Niederdruckleitung
  - Leitung nicht in Betrieb
  - Leitung stillgelegt
  - Absperrorgan
  - Marker
  - Station
- Kathodischer Korrosionsschutz**
- KKS Leitung
  - Meißeile
- Fernwirkanlage**
- Fernwirkkabel
- Fernwärme**
- Vorlauf
  - Rücklauf
  - Meldeleitung
  - Absperrorgan
- FTTH**
- Kabelschlauch
  - FTTH Kasten
- projektierte Rohrleitung Gas / Fernwärme**
- genaue Rohrleitungslage unbekannt
- Rohrleitung in Errichtung
  - Rohrleitung in Betrieb

Beachten Sie bitte unsere Nutzungsbedingungen zur Verwendung unserer Daten.

Die TIGAS-Wärme Tirol GmbH (kurz TIGAS) / TIWAG-Next Energy Solutions GmbH (kurz TINEXT) sind vor Beginn von Grabungsarbeiten aufgrund der vorhandenen Leitungsinfrastruktur gemäß der bestehenden Vorschriften und geltenden Richtlinien rechtzeitig zu verständigen, damit die Rohrleitungssache ausgesteckt und falls erforderlich Vorsorge für die Stellung einer Leitungsaufsicht getroffen werden kann.

GAS:

Herr Gutsch (0664 / 82 64 383) - Bezirke Kufstein, Kitzbühel, Schwaz (ausgenommen Weer)

Herr Gallop (0664 / 62 19 969) - Bezirk Innsbruck-Stadt

Herr Steiner (0664 / 88 57 72 40) - Bezirke Innsbruck Land (einschließlich Weer), Imst und Landeck

Im Falle einer Anlagenbeschädigung, auch kleinster Art, ist die Schadensstelle unverzüglich abzusichern, und die TIGAS-Wärme Tirol (kurz TIGAS) unverzüglich unter der Gasnotrufnummer 128 zu verständigen.

FERNWÄRME:

TIGAS - Wattens bis Völs

Herr DI (FH) Gruber (0664 / 88 57 72 68)

Herr DI (FH) Gamper (0664 / 62 19 980)

TINEXT 0800 818 819

Heizwerk Langenfeld (0)50607-28400

Stadtwärme Lienz (0)50607-20900

Den Anordnungen der Leitungsaufsicht der TIGAS / TINEXT ist zur Vermeidung von Schäden oder Gefährdungen der Leitungsinfrastruktur Folge zu leisten. Bei Gefahr im Verzug ist die TIGAS / TINEXT zu Ersatzmaßnahmen berechtigt.

Stand: April 2024

Abbildung 23: Leitungsplan & Legende (tigas, v. 23.04.2026)



**Nordansicht**

**3871**

**B 161 Pass - Thum - Straße**

**2014**

**Südansicht**

**3871**

**B 161 Pass - Thum - Straße**

**2014**

© 2026 Prof. Dr. Sven Bieri



# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

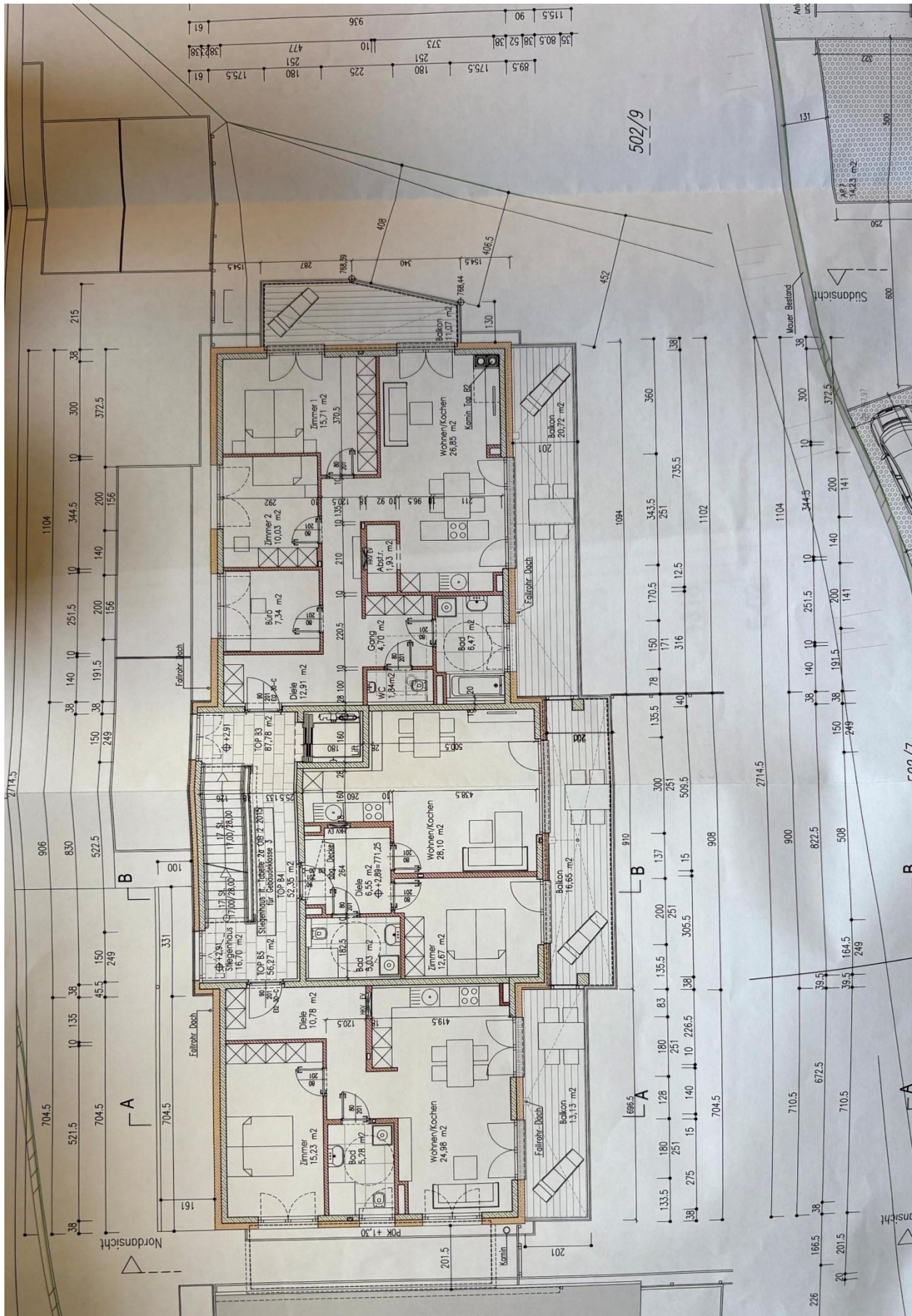
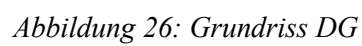


Abbildung 25: Grundriss OG





# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



Abbildung 27: Grundriss Stellplätze & Zuordnung (Quelle: Nutzwertgutachten; TZ 1348/2023)



## Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

## Bilddokumentation (gem. Eindrücke der Objektbegehung)



Abbildung 28: Außenansicht



Abbildung 29: Außenansicht/Carport



Abbildung 30: Außenansicht



Abbildung 31: Außenansicht



Abbildung 32: Allgemeinflächen

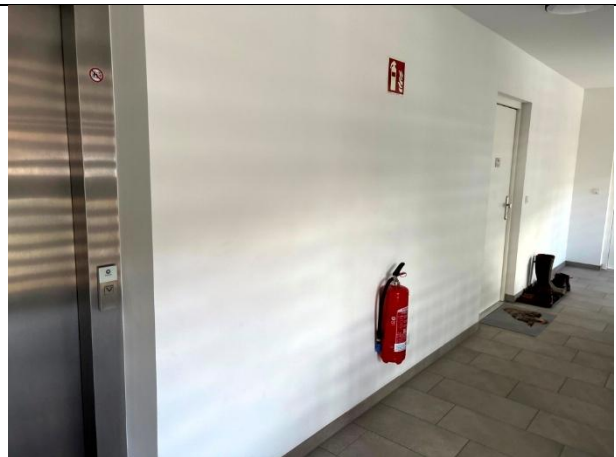


Abbildung 33: Allgemeinflächen

# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

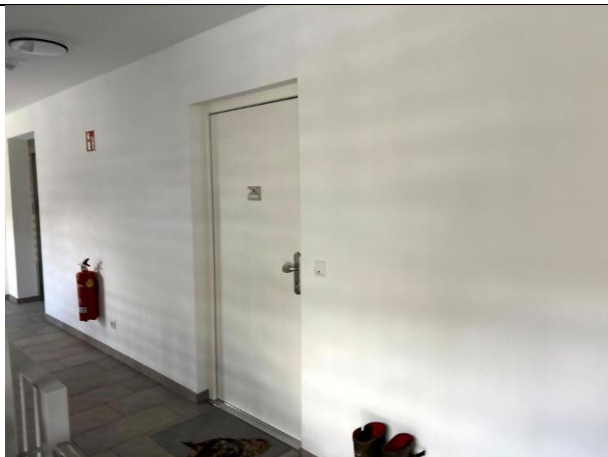


Abbildung 34: Allgemeinflächen



Abbildung 35: Allgemeinflächen



Abbildung 36: Allgemeinflächen



Abbildung 37: Allgemeinflächen



Abbildung 38: Allgemeinflächen

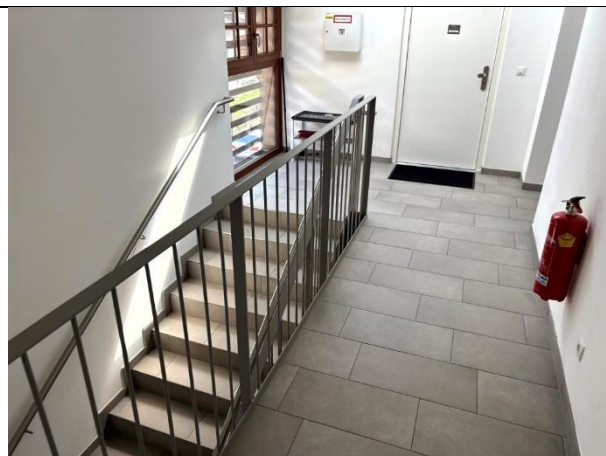


Abbildung 39: Allgemeinflächen



# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



Abbildung 40: Allgemeinflächen



Abbildung 41: Allgemeinflächen



Abbildung 42: Allgemeinflächen



Abbildung 43: Allgemeinflächen

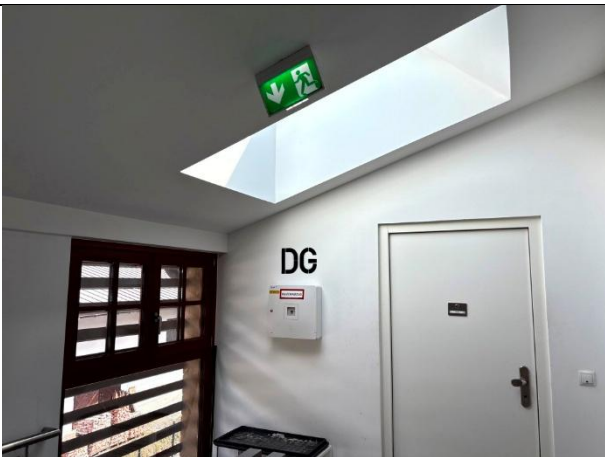


Abbildung 44: Allgemeinflächen

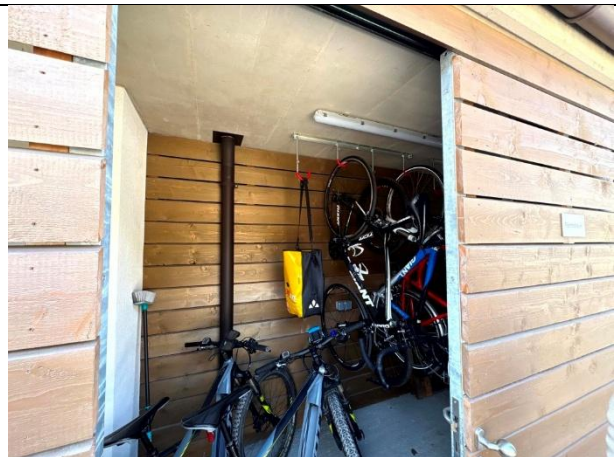


Abbildung 45: Fahrradraum

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 46: Keller-/Lagerabteile*



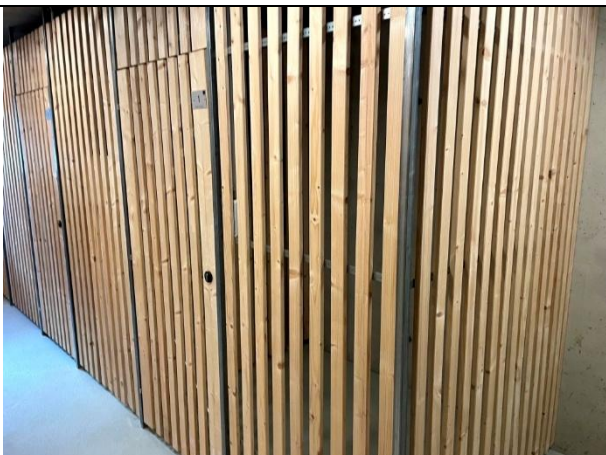
*Abbildung 47: Keller-/Lagerabteile*



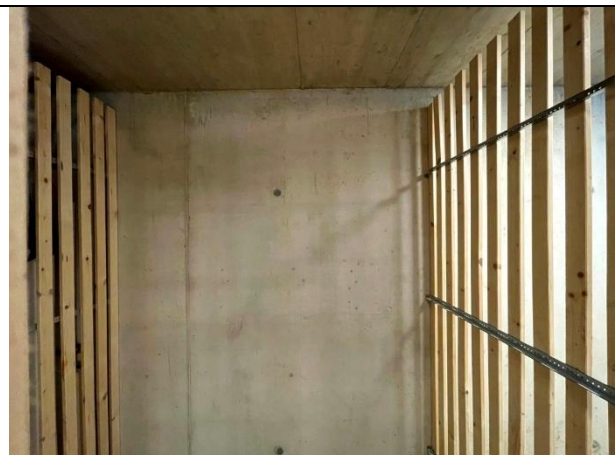
*Abbildung 48: Keller-/Lagerabteile*



*Abbildung 49: Keller-/Lagerabteile*



*Abbildung 50: Keller-/Lagerabteile*



*Abbildung 51: Keller-/Lagerabteile*



# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



Abbildung 52: Keller-/Lagerabteile



Abbildung 53: Keller-/Lagerabteile



Abbildung 54: Keller-/Lagerabteile



Abbildung 55: Haustechnik



Abbildung 56: Haustechnik



Abbildung 57: Haustechnik

# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



Abbildung 58: Haustechnik



Abbildung 59: Außenbereich – Stellplätze



Abbildung 60: Außenbereich – Stellplätze



Abbildung 61: Außenbereich – Stellplätze



Abbildung 62: Außenbereich – Stellplätze

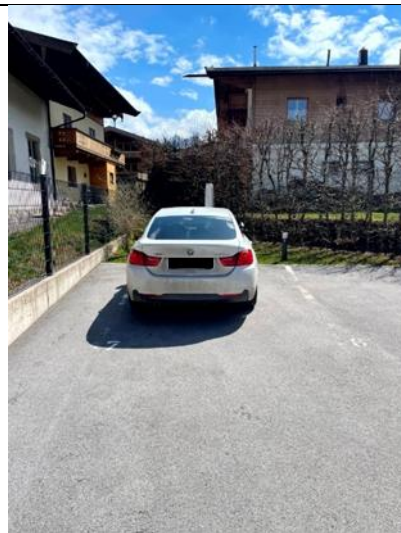


Abbildung 63: Außenbereich – Stellplätze



**Verkehrswertgutachten**

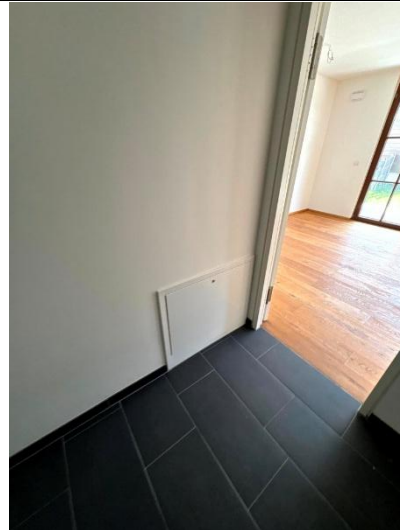
WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



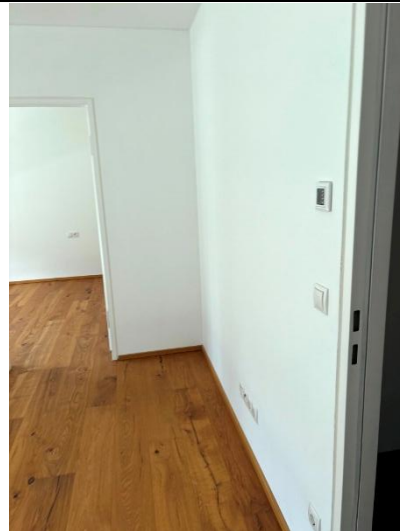
*Abbildung 64: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 65: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 66: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 67: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 68: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 69: Wohnung Top W B1*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

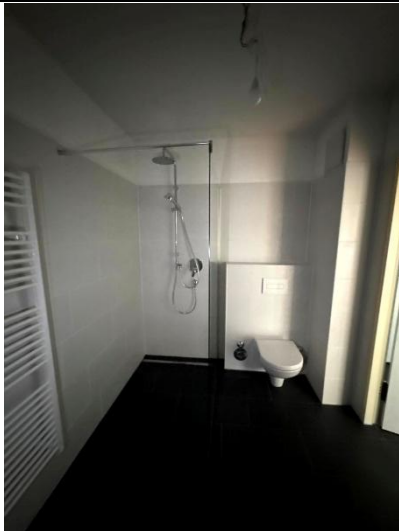
Mai 2026



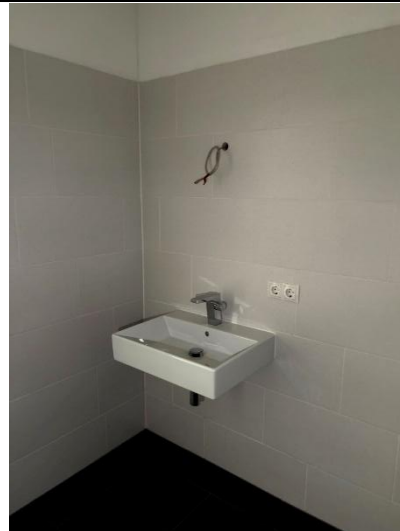
*Abbildung 70: Wohnung Top W B1*



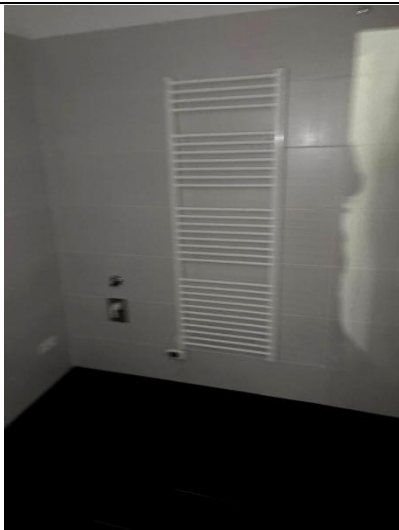
*Abbildung 71: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 72: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 73: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 74: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 75: Wohnung Top W B1*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



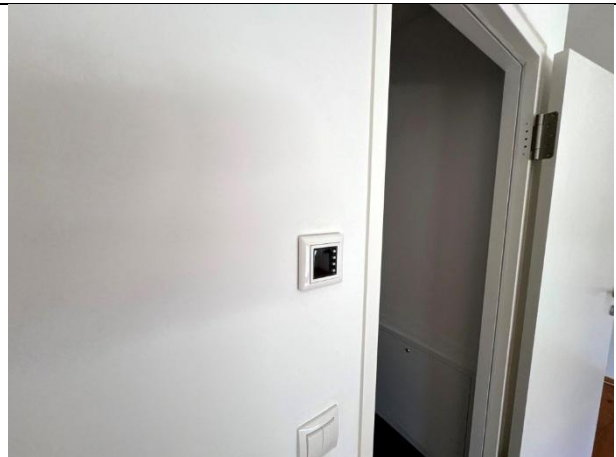
*Abbildung 76: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 77: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 78: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 79: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 80: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 81: Wohnung Top W B1*



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 82: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 83: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 84: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 85: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 86: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 87: Wohnung Top W B1*



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

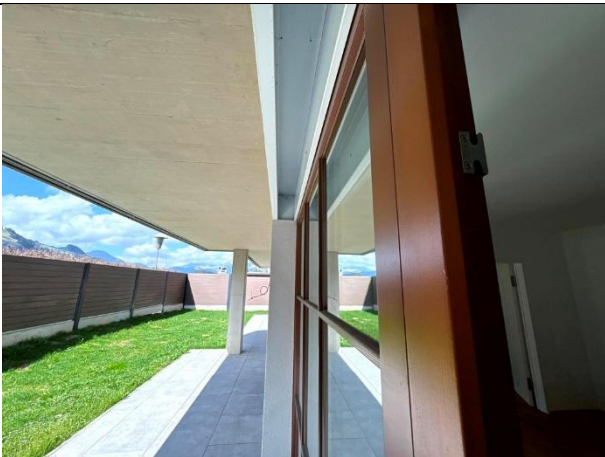
Mai 2026



*Abbildung 88: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 89: Wohnung Top W B1*



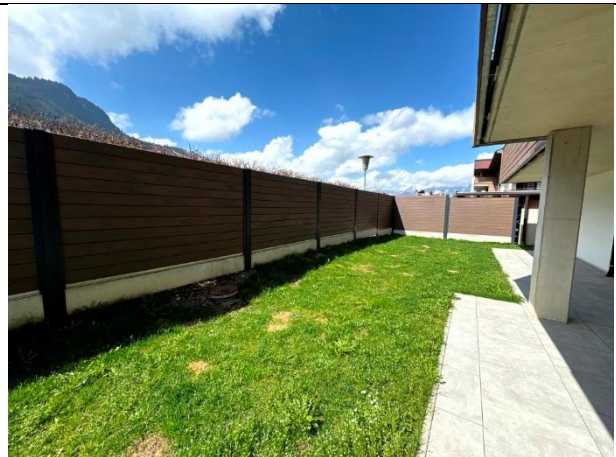
*Abbildung 90: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 91: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 92: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 93: Wohnung Top W B1*



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



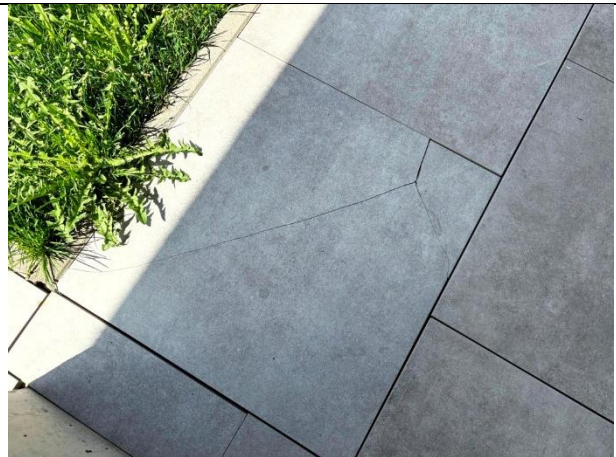
*Abbildung 94: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 95: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 96: Wohnung Top W B1*



*Abbildung 97: Wohnung Top W B1*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 98: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 99: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 100: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 101: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 102: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 103: Wohnung Top W B3*



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



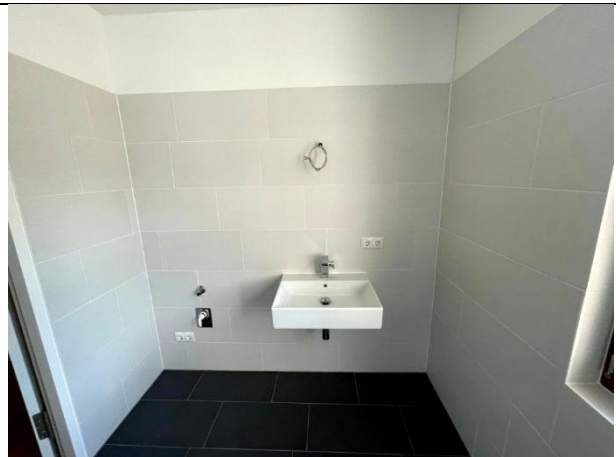
*Abbildung 104: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 105: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 106: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 107: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 108: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 109: Wohnung Top W B3*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

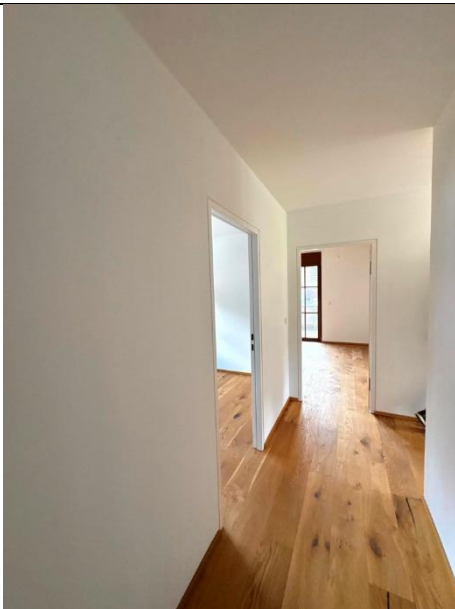
Mai 2026



*Abbildung 110: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 111: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 112: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 113: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 114: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 115: Wohnung Top W B3*



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 116: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 117: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 118: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 119: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 120: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 121: Wohnung Top W B3*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 122: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 123: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 124: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 125: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 126: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 127: Wohnung Top W B3*



# **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 128: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 129: Wohnung Top W B3*



*Abbildung 130: Wohnung Top W B3*

# Verkehrswertgutachten

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

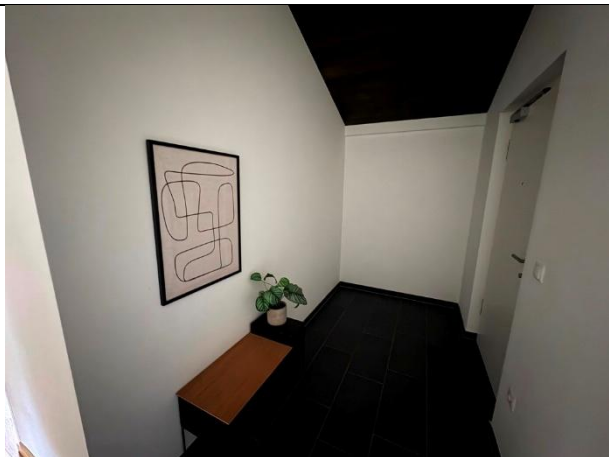


Abbildung 131: Wohnung Top W B7



Abbildung 132: Wohnung Top W B7



Abbildung 133: Wohnung Top W B7



Abbildung 134: Wohnung Top W B7



Abbildung 135: Wohnung Top W B7



Abbildung 136: Wohnung Top W B7



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 137: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 138: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 139: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 140: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 141: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 142: Wohnung Top W B7*



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 143: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 144: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 145: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 146: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 147: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 148: Wohnung Top W B7*

# **Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026



*Abbildung 149: Wohnung Top W B7*



*Abbildung 150: Wohnung Top W B7*

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

**Flächenzusammenstellung**

| <b><u>Zusammenstellung der Flächen</u></b> |                        |                                       |                               |                                      |                                             |
|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Etage/Nr. der Einheit</b>               | <b>Fläche in m²</b>    | <b>Wohnnutz-<br/>fläche<br/>in m²</b> | <b>Nebenflächen<br/>in m²</b> | <b>Terrassen /<br/>Balkone in m²</b> | <b>Bruttogrund-<br/>fläche<br/>in m²***</b> |
| <b><u>Wohnung Top W B1</u></b>             |                        |                                       |                               |                                      |                                             |
| Diele                                      | 4,64                   | 4,64                                  |                               |                                      | 54,10                                       |
| Bad                                        | 5,81                   | 5,81                                  |                               |                                      |                                             |
| Wohnen / Kochen                            | 22,65                  | 22,65                                 |                               |                                      |                                             |
| Zimmer                                     | 12,35                  | 12,35                                 |                               |                                      |                                             |
| Kellerabteil                               | 2,69                   |                                       | 2,69                          |                                      |                                             |
| Terrasse                                   | 31,71                  |                                       |                               | 31,71                                |                                             |
| Garten                                     | 92,50                  |                                       |                               | 92,50                                |                                             |
| <b>Wohnung Top W B1 gesamt</b>             | <b>172,35</b>          | <b>45,45</b>                          | <b>2,69</b>                   | <b>124,21</b>                        | <b>54,10</b>                                |
| <b><u>Wohnung Top W B3</u></b>             |                        |                                       |                               |                                      |                                             |
| Diele                                      | 12,91                  | 12,91                                 |                               |                                      | 105,02                                      |
| Gang                                       | 4,70                   | 4,70                                  |                               |                                      |                                             |
| WC                                         | 1,84                   | 1,84                                  |                               |                                      |                                             |
| Bad                                        | 6,47                   | 6,47                                  |                               |                                      |                                             |
| Wohnen/Kochen                              | 26,85                  | 26,85                                 |                               |                                      |                                             |
| Abstellraum                                | 1,93                   | 1,93                                  |                               |                                      |                                             |
| Zimmer 1                                   | 15,71                  | 15,71                                 |                               |                                      |                                             |
| Zimmer 2                                   | 10,03                  | 10,03                                 |                               |                                      |                                             |
| Büro                                       | 7,34                   | 7,34                                  |                               |                                      |                                             |
| Kellerabteil                               | 2,72                   |                                       | 2,72                          |                                      |                                             |
| Balkon 1                                   | 20,72                  |                                       |                               | 20,72                                |                                             |
| Balkon 2                                   | 11,07                  |                                       |                               | 11,07                                |                                             |
| <b>Wohnung Top W B3 gesamt</b>             | <b>122,29</b>          | <b>87,78</b>                          | <b>2,72</b>                   | <b>31,79</b>                         | <b>105,02</b>                               |
| <b><u>Wohnung Top W B7</u></b>             |                        |                                       |                               |                                      |                                             |
| Diele                                      | 10,78                  | 10,78                                 |                               |                                      | 67,72                                       |
| Zimmer                                     | 15,23                  | 15,23                                 |                               |                                      |                                             |
| Bad                                        | 5,28                   | 5,28                                  |                               |                                      |                                             |
| Wohnen/Kochen                              | 24,66                  | 24,66                                 |                               |                                      |                                             |
| Kellerabteil                               | 3,19                   |                                       | 3,19                          |                                      |                                             |
| Balkon                                     | 13,84                  |                                       |                               | 13,84                                |                                             |
| <b>Wohnung Top W B7 gesamt</b>             | <b>72,98</b>           | <b>55,95</b>                          | <b>3,19</b>                   | <b>13,84</b>                         | <b>67,72</b>                                |
| <b><u>Stellplätze</u></b>                  | <b>Anzahl in Stück</b> | <b>Nutzbare</b>                       | <b>Nutzfläche***</b>          | <b>BGF (ca.)</b>                     |                                             |
| Stellplatz AP 6                            | 1                      | 1                                     | 12,50                         | -                                    |                                             |
| Stellplatz AP 7                            | 1                      | 1                                     | 14,23                         | -                                    |                                             |
| Stellplatz AP 8                            | 1                      | 1                                     | 13,80                         | -                                    |                                             |
| <b>Summe</b>                               | <b>3</b>               | <b>3</b>                              | <b>40,53</b>                  | -                                    |                                             |

\* Flächen gem. Einreichplan v. 30.06.2017 resp. Tekturplan v. 19.12.2022

\*\* aus den Plänen abgeleitet; exkl. anteil. BGF des jeweiligen Kellerabteils!

\*\*\* Angaben gem. Nutzwertgutachten!

*Abbildung 151: Aggregierte Zusammenstellung der Flächen*

## Ertragswertberechnung Top W B1

| Ertragswertberechnung                                                             |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Objektbezeichnung</b>                                                          | Wohnung Top W B1                                                                       | <b>Besichtigt</b>                | am                                                               | 16.04.2026                                                    |                               |
| <b>Straße</b>                                                                     | Jochberger Str. 141                                                                    |                                  | <b>durch</b>                                                     | SV Bienert                                                    |                               |
| <b>Ort</b>                                                                        | Kitzbühel                                                                              | <b>Stichtag</b>                  |                                                                  | 16.04.2026                                                    |                               |
| <b>ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG</b>                                              |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Lage</b>                                                                       | Mittel                                                                                 | <b>Baujahr</b>                   | 2022                                                             |                                                               |                               |
| <b>Bauweise</b>                                                                   | Offen                                                                                  | <b>letzte Sanierung</b>          | Unsaniert                                                        |                                                               |                               |
| <b>Ausstattung</b>                                                                | Gehoben                                                                                | <b>im Jahr</b>                   |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bauzustand</b>                                                                 | Neuwertig                                                                              | <b>Art der baulichen Nutzung</b> | Allg. Mischgebiet                                                |                                                               |                               |
| <b>Grundriss/Fungibilität</b>                                                     | Funktional                                                                             | <b>Denkmalschutz</b>             | nicht vorhanden                                                  |                                                               |                               |
| <b>Betriebsnotwendigkeit</b>                                                      | Nicht betriebsnotwer                                                                   |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>ERMITTLUNG DES BODENWERTES</b>                                                 |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Weitere Lagemerkmale</b>                                                       |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| siehe Gutachten                                                                   |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Grundstücksbeschaffenheit</b>                                                  |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| siehe Gutachten                                                                   |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Grundstücksflächen</b>                                                         |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b><br><small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>   | <b>Flurstücks-Nr.</b>                                                                  | <b>Fläche</b><br>m²              | <b>Bodenrichtwert</b><br><small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small> | <b>Bodenwert</b>                                              |                               |
| Wohngebiet (unbelastet)                                                           | 325/2                                                                                  | 1.141                            | 2.446,19                                                         | 2.791.100                                                     |                               |
| <b>Grundstücksfläche (m²)</b>                                                     |                                                                                        | 1.141                            |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Anpassung Bodenrichtwert</b>                                                   |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b>                                                                | <b>Anpassung an das Maß der baul. Nutzung</b><br><small>Umrechnungskoeffizient</small> |                                  | <b>Bodenwert</b><br><small>angep. EURO/m²</small>                | <b>Bodenwert</b><br>EURO                                      |                               |
| Liegenschaft                                                                      |                                                                                        |                                  | 2.446                                                            | 2.791.100                                                     |                               |
| Wohnungsanteil                                                                    | 55                                                                                     | von 611                          |                                                                  | 251.245                                                       |                               |
| <b>Bodenwert (EURO)</b>                                                           |                                                                                        |                                  |                                                                  | <b>251.245</b>                                                |                               |
| <b>ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES</b>                                                 |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bezeichnung/ Nutzung</b><br><small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small> | <b>Branche des Mieters</b>                                                             | <b>Vermietbare Fläche</b><br>m²  | <b>Derzeitige Miete*</b><br><small>EURO/m² bzw. Stück</small>    | <b>nachhaltige Miete</b><br><small>EURO/m² bzw. Stück</small> | <b>Rohertrag p.a.</b><br>EURO |
| Wohnung Top W B1                                                                  | Wohnen                                                                                 | 45,45                            | 0,00                                                             | 26,00                                                         | 14.180                        |
| <b>Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)</b>                              |                                                                                        | 45,45                            |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Rohertrag (EURO p.a.)</b>                                                      |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               | <b>14.180</b>                 |
| <b>ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>                                      |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
|                                                                                   |                                                                                        |                                  | <b>in % vom Rohertrag</b>                                        | <b>EURO</b>                                                   |                               |
| <b>Betriebskosten</b>                                                             | je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Betriebskosten</b>                 |                                                                                        |                                  | 0,00%                                                            | 0                                                             |                               |
| <b>Verwaltungskosten</b>                                                          | je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Verwaltungskosten</b>              |                                                                                        |                                  | 0,00%                                                            | 0                                                             |                               |
| <b>Instandhaltungskosten</b>                                                      | je m² vermietb. Nfl.: 14,00                                                            | ( in EURO p.a.)                  | 4,49%                                                            | 636                                                           |                               |
| <b>Mietausfallwagnis</b>                                                          |                                                                                        |                                  | 3,00%                                                            | 425                                                           |                               |
| <b>Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)</b>                                     |                                                                                        |                                  | 7,49%                                                            | <b>1.062</b>                                                  |                               |

Abbildung 152: Ertragswertberechnung Top W B1 (1/2)

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|                                                                                                                      |                                                 |                               |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>REINERTRAG (EURO p.a.)</b>                                                                                        |                                                 |                               | <b>13.119</b>                 |
| <b>VERZINSUNG DES BODENWERTES</b>                                                                                    |                                                 |                               |                               |
| Basiszinssatz                                                                                                        |                                                 | 2,75%                         |                               |
| 1. Anpassung Lage (Standortrisiko)                                                                                   |                                                 | 0,30%                         |                               |
| 2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko                                                                         |                                                 | 0,00%                         |                               |
| 3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)                                                            |                                                 | 0,00%                         |                               |
| 4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)                                                         |                                                 | 0,05%                         |                               |
| 5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)                                                                  |                                                 | 0,00%                         |                               |
| <b>Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)</b>                                                                  |                                                 | 3,10%                         | <b>7.789</b>                  |
| <b>REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)</b>                                                                   |                                                 |                               | <b>5.330</b>                  |
| <b>ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR</b>                                                                         |                                                 |                               |                               |
| Gesamtnutzungsdauer                                                                                                  | 80                                              |                               |                               |
| Stichtag (Jahr)                                                                                                      | 2026                                            |                               |                               |
| Baujahr (ggf. fiktiv)                                                                                                | 2022                                            |                               |                               |
| fiktives Alter                                                                                                       | 4                                               |                               |                               |
| rechnerische RND                                                                                                     | 76                                              |                               |                               |
| Gutachtliche Veränderung RND                                                                                         |                                                 |                               |                               |
| <b>Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)</b>                                             | <b>76</b>                                       |                               | <b>29,09</b>                  |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)</b>                                                |                                                 |                               | <b>155.045</b>                |
| <b>ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN</b>                                                                    |                                                 |                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b><br>(Fläche / Anlage / Mieter)                                                                     | <b>Bezeichnung</b><br>(Zu-/ und Abschlagsgrund) | <b>Zu-/ Abschläge</b><br>EURO | <b>Zu-/ Abschläge</b><br>EURO |
| Fertigstellung Raffstore                                                                                             | fehlende Raffstore                              | -4.500,00                     | -4.500                        |
| Kleinreparaturen                                                                                                     | gebrochene Fliese                               | -50,00                        | -50                           |
| <b>Zu- bzw. Abschlag (EURO)</b>                                                                                      |                                                 |                               | <b>-4.550</b>                 |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)</b>                                                                       |                                                 |                               | <b>150.495</b>                |
| <b>GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)</b>                                                                                     |                                                 |                               | <b>150.495</b>                |
| Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst. |                                                 |                               |                               |
| <b>ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)</b>                                                  |                                                 |                               | <b>401.740</b>                |
| <b>Ertragswert der Liegenschaft (EURO)</b>                                                                           |                                                 |                               | <b>401.740</b>                |

Abbildung 153: Ertragswertberechnung Top W B1 (2/2)



## Sachwertberechnung Top W B1

| Gebäudesachwertschätzung                                                               |                                |                          |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Objektbezeichnung</b>                                                               | Wohnung Top W B1               |                          |                         |
| <b>Adresse</b>                                                                         | Jochberger Str. 141            |                          |                         |
| <b>Grundstücksfläche m²</b>                                                            | 1.141                          | <b>GFZ (IST)</b>         | k.A.                    |
| <b>Bauart</b>                                                                          | Massivbau                      |                          |                         |
| <b>vorherrschende Nutzung</b>                                                          | Mehrfamilienhaus               |                          |                         |
| <b>Baujahr</b>                                                                         | 2022                           | <b>Stichtag</b>          | 2026                    |
| <b>Nutzung</b><br>(Nutzfläche gem Baugenehmigung)                                      | <b>Bruttogrundfläche</b><br>m² | <b>Nutzflächenfaktor</b> | <b>Nutzfläche</b><br>m² |
| Wohnung Top W B1                                                                       | 54,10                          | 84%                      | 45,45                   |
| Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.                                                           | 5,0%                           |                          |                         |
| <b>Summe BGF</b>                                                                       | <b>56,81</b>                   |                          |                         |
| <b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>                                                     | in EURO/m² BGF                 |                          |                         |
| Wohnung Top W B1                                                                       | 2.400                          |                          | 136.332                 |
| <b>Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b> |                                |                          | <b>136.332</b>          |
| Ermittlung der Nebenkosten                                                             |                                |                          |                         |
| Baunebenkosten (%)                                                                     | 20,0%                          |                          | 27.266                  |
| Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Terrasse & Kellerabteil                               | 4,0%                           |                          | 5.453                   |
| Außenanlagen (%)                                                                       | 3,0%                           |                          | 4.090                   |
| <b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>                   |                                |                          | <b>173.142</b>          |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahre                                                           | 80                             |                          |                         |
| fiktives Alter des Gebäudes in Jahre                                                   | 4                              |                          |                         |
| Restnutzungsdauer in Jahre                                                             | 76                             |                          |                         |
| Veränderung der RND in Jahren                                                          | 0                              |                          |                         |
| wirtschaftliche RND in Jahren                                                          | 76                             |                          |                         |
| (lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)                   |                                |                          |                         |
| <b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>                                                 | <b>-5%</b>                     |                          | <b>-8.657</b>           |
| <b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>                                    |                                |                          | <b>164.485</b>          |
| Fertigstellung Raffstore                                                               | -4.500                         | EURO                     |                         |
| Kleinreparaturen                                                                       | -50                            | EURO                     |                         |
| <b>Abschläge</b>                                                                       | <b>-2,77%</b>                  | ca.                      | <b>-4.550</b>           |
| keine                                                                                  | 0                              |                          |                         |
| <b>Zuschläge</b>                                                                       | <b>0,00%</b>                   | ca.                      | <b>0</b>                |
| <b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>                                             |                                |                          | <b>159.935</b>          |
| Bodenwert (anteilig)                                                                   |                                |                          | 251.245                 |
| <b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>                                                   |                                |                          | <b>251.245</b>          |
| <b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>                          |                                |                          | <b>411.179</b>          |
| <b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>                                                |                                |                          | <b>411.179</b>          |

Abbildung 154: Sachwertberechnung Top W B1

## Ertragswertberechnung Top W B3

| Ertragswertberechnung                                                      |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| Objektbezeichnung                                                          | Wohnung Top W B3                                                                 | Besichtigt                | am                                         | 16.04.2026                              |                         |
| Straße                                                                     | Jochberger Str. 141                                                              |                           | durch                                      | SV Bienert                              |                         |
| Ort                                                                        | Kitzbühel                                                                        | Stichtag                  |                                            | 16.04.2026                              |                         |
| <b>ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG</b>                                        |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| Lage                                                                       | Mittel                                                                           | Baujahr                   | 2022                                       |                                         |                         |
| Bauweise                                                                   | Offen                                                                            | letzte Sanierung          | Unsaniert                                  |                                         |                         |
| Ausstattung                                                                | Gehoben                                                                          | im Jahr                   |                                            |                                         |                         |
| Bauzustand                                                                 | Neuwertig                                                                        | Art der baulichen Nutzung | Allg. Mischgebiet                          |                                         |                         |
| Grundriss/Fungibilität                                                     | Funktional                                                                       | Denkmalschutz             | nicht vorhanden                            |                                         |                         |
| Betriebsnotwendigkeit                                                      | Nicht betriebsnotwer                                                             |                           |                                            |                                         |                         |
| <b>ERMITTLUNG DES BODENWERTES</b>                                          |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| Weitere Lagemerkmale<br>siehe Gutachten                                    |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| Grundstücksbeschaffenheit<br>siehe Gutachten                               |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| <b>Grundstücksflächen</b>                                                  |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| Bezeichnung<br><small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>   | Flurstücks-Nr.                                                                   | Fläche<br>m²              | Bodenrichtwert<br>Vergleichsobjekt EURO/m² | Bodenwert                               |                         |
| Wohngebiet (unbelastet)                                                    | 325/2                                                                            | 1.141                     | 2.446,19                                   | 2.791.100                               |                         |
| Grundstücksfläche (m²)                                                     |                                                                                  | 1.141                     |                                            |                                         |                         |
| <b>Anpassung Bodenrichtwert</b>                                            |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| Bezeichnung                                                                | Anpassung an das Maß der baul. Nutzung<br><small>Umrechnungsko effizient</small> |                           | Bodenwert<br>angep. EURO/m²                | Bodenwert<br>EURO                       |                         |
| Liegenschaft                                                               |                                                                                  |                           | 2.446                                      | 2.791.100                               |                         |
| Wohnungsanteil                                                             | 97                                                                               | von 611                   |                                            | 443.104                                 |                         |
| <b>Bodenwert (EURO)</b>                                                    |                                                                                  |                           |                                            | <b>443.104</b>                          |                         |
| <b>ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES</b>                                          |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| Bezeichnung/ Nutzung<br><small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small> | Branche des<br>Mieters                                                           | Vermietbare Fläche<br>m²  | Derzeitige<br>Miete*<br>EURO/m² bzw. Stück | nachhaltige Miete<br>EURO/m² bzw. Stück | Rohrertrag p.a.<br>EURO |
| Wohnung Top W B3                                                           | Wohnen                                                                           | 87,78                     | 0,00                                       | 24,50                                   | 25.807                  |
| Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)                              |                                                                                  | 87,78                     |                                            |                                         |                         |
| <b>Rohrertrag (EURO p.a.)</b>                                              |                                                                                  |                           |                                            |                                         | <b>25.807</b>           |
| <b>ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>                               |                                                                                  |                           |                                            |                                         |                         |
|                                                                            |                                                                                  |                           | in % vom Rohrertrag                        | EURO                                    |                         |
| Betriebskosten                                                             | je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA                                  |                           |                                            |                                         |                         |
| davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Betriebskosten                 |                                                                                  |                           | 0,00%                                      |                                         | 0                       |
| Verwaltungskosten                                                          | je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA                                  |                           |                                            |                                         | 0                       |
| davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren Verwaltungskosten              |                                                                                  |                           | 0,00%                                      |                                         | 0                       |
| Instandhaltungskosten                                                      | je m² vermietb. Nfl.: 14,00                                                      | (in EURO p.a.)            | 4,76%                                      |                                         | 1.229                   |
| Mietausfallwagnis                                                          |                                                                                  |                           | 3,00%                                      |                                         | 774                     |
| <b>Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)</b>                              |                                                                                  |                           | <b>7,76%</b>                               |                                         | <b>2.003</b>            |

Abbildung 155: Ertragswertberechnung Top W B3 (1/2)

**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|                                                                                                                                     |                                                 |                               |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>REINERTRAG (EURO p.a)</b>                                                                                                        |                                                 |                               | <b>23.804</b>                 |
| <b>VERZINSUNG DES BODENWERTES</b>                                                                                                   |                                                 |                               |                               |
| Basiszinssatz                                                                                                                       |                                                 | 2,75%                         |                               |
| 1. Anpassung Lage (Standortrisiko)                                                                                                  |                                                 | 0,30%                         |                               |
| 2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko                                                                                        |                                                 | 0,00%                         |                               |
| 3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)                                                                           |                                                 | 0,00%                         |                               |
| 4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)                                                                        |                                                 | 0,05%                         |                               |
| 5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Markttrisiko)                                                                                |                                                 | 0,00%                         |                               |
| <b>Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)</b>                                                                                 |                                                 | 3,10%                         | <b>13.736</b>                 |
| <b>REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)</b>                                                                                  |                                                 |                               | <b>10.068</b>                 |
| <b>ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR</b>                                                                                        |                                                 |                               |                               |
| Gesamtnutzungsdauer                                                                                                                 | 80                                              |                               |                               |
| Stichtag (Jahr)                                                                                                                     | 2026                                            |                               |                               |
| Baujahr (ggf. fiktiv)                                                                                                               | 2022                                            |                               |                               |
| fiktives Alter                                                                                                                      | 4                                               |                               |                               |
| rechnerische RND                                                                                                                    | 76                                              |                               |                               |
| Gutachtliche Veränderung RND                                                                                                        |                                                 |                               |                               |
| <b>Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)</b>                                                            | <b>76</b>                                       |                               | <b>29,09</b>                  |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)</b>                                                               |                                                 |                               | <b>292.863</b>                |
| <b>ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN</b>                                                                                   |                                                 |                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b><br>(Fläche / Anlage / Mieter)                                                                                    | <b>Bezeichnung</b><br>(Zu-/ und Abschlagsgrund) | <b>Zu-/ Abschläge</b><br>EURO | <b>Zu-/ Abschläge</b><br>EURO |
| Fertigstellung Raffstore                                                                                                            | fehlende Raffstore                              | -10.500,00                    | -10.500                       |
| <b>Zu- bzw. Abschlag (EURO)</b>                                                                                                     |                                                 |                               | <b>-10.500</b>                |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)</b>                                                                                      |                                                 |                               | <b>282.363</b>                |
| <b>GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)</b>                                                                                                    |                                                 |                               | <b>282.363</b>                |
| <small>Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst.</small> |                                                 |                               |                               |
| <b>ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)</b>                                                                 |                                                 |                               | <b>725.467</b>                |
| <b>Ertragswert der Liegenschaft (EURO)</b>                                                                                          |                                                 |                               | <b>725.467</b>                |

Abbildung 156: Ertragswertberechnung Top W B3 (2/2)

## Sachwertberechnung Top W B3

| Gebäudesachwertschätzung                                                               |                                |                          |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Objektbezeichnung</b>                                                               | Wohnung Top W B3               |                          |                         |
| <b>Adresse</b>                                                                         | Jochberger Str. 141            |                          |                         |
| <b>Grundstücksfläche m²</b>                                                            | 1.141                          | <b>GFZ (IST)</b>         | k.A.                    |
| <b>Bauart</b>                                                                          | Massivbau                      |                          |                         |
| <b>vorherrschende Nutzung</b>                                                          | Mehrfamilienhaus               |                          |                         |
| <b>Baujahr</b>                                                                         | 2022                           | <b>Stichtag</b>          | 2026                    |
| <b>Nutzung</b><br>(Nutzfläche gem Baugenehmigung)                                      | <b>Bruttogrundfläche</b><br>m² | <b>Nutzflächenfaktor</b> | <b>Nutzfläche</b><br>m² |
| Wohnung Top W B3                                                                       | 105,02                         | 84%                      | 87,78                   |
| Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.                                                           | 5,0%                           |                          |                         |
| <b>Summe BGF</b>                                                                       | <b>110,27</b>                  |                          |                         |
| <b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>                                                     | in EURO/m² BGF                 |                          |                         |
| Wohnung Top W B3                                                                       | 2.400                          |                          | 264.650                 |
| <b>Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b> |                                |                          | <b>264.650</b>          |
| Ermittlung der Nebenkosten                                                             |                                |                          |                         |
| Baunebenkosten (%)                                                                     | 20,0%                          |                          | 52.930                  |
| Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Terrasse & Kellerabteil                               | 4,5%                           |                          | 11.909                  |
| Außenanlagen (%)                                                                       | 1,5%                           |                          | 3.970                   |
| <b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>                   |                                |                          | <b>333.460</b>          |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahre                                                           | 80                             |                          |                         |
| fiktives Alter des Gebäudes in Jahre                                                   | 4                              |                          |                         |
| Restnutzungsdauer in Jahre                                                             | 76                             |                          |                         |
| Veränderung der RND in Jahren                                                          | 0                              |                          |                         |
| wirtschaftliche RND in Jahren                                                          | 76                             |                          |                         |
| (lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)                   |                                |                          |                         |
| <b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>                                                 | <b>-5%</b>                     |                          | <b>-16.673</b>          |
| <b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>                                    |                                |                          | <b>316.787</b>          |
| Fertigstellung Raffstore                                                               | -10.500                        | EURO                     |                         |
| <b>Abschläge</b>                                                                       | <b>-3,31%</b>                  | ca.                      | <b>-10.500</b>          |
| keine                                                                                  | 0                              |                          |                         |
| <b>Zuschläge</b>                                                                       | <b>0,00%</b>                   | ca.                      | <b>0</b>                |
| <b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>                                             |                                |                          | <b>306.287</b>          |
| Bodenwert (anteilig)                                                                   |                                |                          | 443.104                 |
| <b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>                                                   |                                |                          | <b>443.104</b>          |
| <b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>                          |                                |                          | <b>749.391</b>          |
| <b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>                                                |                                |                          | <b>749.391</b>          |

Abbildung 157: Sachwertberechnung Top W B3

## Ertragswertberechnung Top W B7

| Ertragswertberechnung                                                             |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Objektbezeichnung</b>                                                          | Wohnung Top W B7                                                                       | <b>Besichtigt</b>                | am                                                               | 16.04.2026                                                    |                               |
| <b>Straße</b>                                                                     | Jochberger Str. 141                                                                    |                                  | <b>durch</b>                                                     | SV Bienert                                                    |                               |
| <b>Ort</b>                                                                        | Kitzbühel                                                                              | <b>Stichtag</b>                  |                                                                  | 16.04.2026                                                    |                               |
| <b>ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG</b>                                              |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Lage</b>                                                                       | Mittel                                                                                 | <b>Baujahr</b>                   | 2022                                                             |                                                               |                               |
| <b>Bauweise</b>                                                                   | Offen                                                                                  | <b>letzte Sanierung</b>          | Unsaniert                                                        |                                                               |                               |
| <b>Ausstattung</b>                                                                | Gehoben                                                                                | <b>im Jahr</b>                   |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bauzustand</b>                                                                 | Neuwertig                                                                              | <b>Art der baulichen Nutzung</b> | Allg. Mischgebiet                                                |                                                               |                               |
| <b>Grundriss/Fungibilität</b>                                                     | Funktional                                                                             | <b>Denkmalschutz</b>             | nicht vorhanden                                                  |                                                               |                               |
| <b>Betriebsnotwendigkeit</b>                                                      | Nicht betriebsnotwer                                                                   |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>ERMITTLUNG DES BODENWERTES</b>                                                 |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Weitere Lagemerkmale</b>                                                       |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| siehe Gutachten                                                                   |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Grundstücksbeschaffenheit</b>                                                  |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| siehe Gutachten                                                                   |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Grundstücksflächen</b>                                                         |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b><br><small>(Bauland, Grünland, Forstwirtschaft, etc.)</small>   | <b>Flurstücks-Nr.</b>                                                                  | <b>Fläche</b><br>m²              | <b>Bodenrichtwert</b><br><small>Vergleichsobjekt EURO/m²</small> | <b>Bodenwert</b>                                              |                               |
| Wohngebiet (unbelastet)                                                           | 325/2                                                                                  | 1.141                            | 2.446,19                                                         | 2.791.100                                                     |                               |
| <b>Grundstücksfläche (m²)</b>                                                     |                                                                                        | 1.141                            |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Anpassung Bodenrichtwert</b>                                                   |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b>                                                                | <b>Anpassung an das Maß der baul. Nutzung</b><br><small>Umrechnungskoeffizient</small> |                                  | <b>Bodenwert</b><br><small>angep. EURO/m²</small>                | <b>Bodenwert</b><br>EURO                                      |                               |
| Liegenschaft                                                                      |                                                                                        |                                  | 2.446                                                            | 2.791.100                                                     |                               |
| Wohnungsanteil                                                                    | 61                                                                                     | von 611                          |                                                                  | 278.653                                                       |                               |
| <b>Bodenwert (EURO)</b>                                                           |                                                                                        |                                  |                                                                  | <b>278.653</b>                                                |                               |
| <b>ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES</b>                                                 |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Bezeichnung/ Nutzung</b><br><small>(Erdgeschoß, Gewerbe, Mieter, etc.)</small> | <b>Branche des Mieters</b>                                                             | <b>Vermietbare Fläche</b><br>m²  | <b>Derzeitige Miete*</b><br><small>EURO/m² bzw. Stück</small>    | <b>nachhaltige Miete</b><br><small>EURO/m² bzw. Stück</small> | <b>Rohertrag p.a.</b><br>EURO |
| Wohnung Top W B7                                                                  | Wohnen                                                                                 | 55,95                            | 0,00                                                             | 26,00                                                         | 17.456                        |
| <b>Vermietbare Nutzfläche (m², ohne Stellplätze)</b>                              |                                                                                        | 55,95                            |                                                                  |                                                               |                               |
| <b>Rohertrag (EURO p.a.)</b>                                                      |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               | <b>17.456</b>                 |
| <b>ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>                                      |                                                                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
|                                                                                   |                                                                                        |                                  | <b>in % vom Rohertrag</b>                                        | <b>EURO</b>                                                   |                               |
| <b>Betriebskosten</b>                                                             | je m² vermietbarer Fläche p.m. in EURO: vgl. GA                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Betriebskosten</b>                 |                                                                                        |                                  | 0,00%                                                            | 0                                                             |                               |
| <b>Verwaltungskosten</b>                                                          | je m² vermietbarer Fläche p.a. in EURO: vgl. GA                                        |                                  |                                                                  |                                                               |                               |
| davon: Anteil der nicht weiterberechenbaren <b>Verwaltungskosten</b>              |                                                                                        |                                  | 0,00%                                                            | 0                                                             |                               |
| <b>Instandhaltungskosten</b>                                                      | je m² vermietb. Nfl.: 14,00                                                            | ( in EURO p.a.)                  | 4,49%                                                            | 783                                                           |                               |
| <b>Mietausfallwagnis</b>                                                          |                                                                                        |                                  | 3,00%                                                            | 524                                                           |                               |
| <b>Abzgl. Bewirtschaftungskosten (%/EURO)</b>                                     |                                                                                        |                                  | 7,49%                                                            | <b>1.307</b>                                                  |                               |

Abbildung 158: Ertragswertberechnung Top W B7 (1/2)



**Verkehrswertgutachten**

WEG-Einheiten Top W B1, W B3, W B7 sowie AP6, AP7, AP8

Jochberger Str. 141 – A-6370 Kitzbühel

Mai 2026

|                                                                                                                      |                                                 |                               |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>REINERTRAG (EURO p.a)</b>                                                                                         |                                                 |                               | <b>16.149</b>                 |
| <b>VERZINSUNG DES BODENWERTES</b>                                                                                    |                                                 |                               |                               |
| Basiszinssatz                                                                                                        |                                                 | 2,75%                         |                               |
| 1. Anpassung Lage (Standortrisiko)                                                                                   |                                                 | 0,30%                         |                               |
| 2. Anpassung Modernisierung/Sanierungsrisiko                                                                         |                                                 | 0,00%                         |                               |
| 3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)                                                            |                                                 | 0,00%                         |                               |
| 4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)                                                         |                                                 | 0,05%                         |                               |
| 5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)                                                                  |                                                 | 0,00%                         |                               |
| <b>Abzgl. Verzinsung Grund und Boden (% / EURO)</b>                                                                  |                                                 | <b>3,10%</b>                  | <b>8.638</b>                  |
| <b>REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)</b>                                                                   |                                                 |                               | <b>7.511</b>                  |
| <b>ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTOR</b>                                                                         |                                                 |                               |                               |
| Gesamtnutzungsdauer                                                                                                  | 80                                              |                               |                               |
| Stichtag (Jahr)                                                                                                      | 2026                                            |                               |                               |
| Baujahr (ggf. fiktiv)                                                                                                | 2022                                            |                               |                               |
| fiktives Alter                                                                                                       | 4                                               |                               |                               |
| rechnerische RND                                                                                                     | 76                                              |                               |                               |
| Gutachtliche Veränderung RND                                                                                         |                                                 |                               |                               |
| <b>Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)</b>                                             | <b>76</b>                                       |                               | <b>29,09</b>                  |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)</b>                                                |                                                 |                               | <b>218.489</b>                |
| <b>ERMITTLUNG VON WEITEREN ZU- UND ABSCHLÄGEN</b>                                                                    |                                                 |                               |                               |
| <b>Bezeichnung</b><br>(Fläche / Anlage / Mieter)                                                                     | <b>Bezeichnung</b><br>(Zu-/ und Abschlagsgrund) | <b>Zu-/ Abschläge</b><br>EURO | <b>Zu-/ Abschläge</b><br>EURO |
| Fertigstellung Raffstore                                                                                             | fehlende Raffstore                              | -6.000,00                     | -6.000                        |
| <b>Zu- bzw. Abschlag (EURO)</b>                                                                                      |                                                 |                               | <b>-6.000</b>                 |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)</b>                                                                       |                                                 |                               | <b>212.489</b>                |
| <b>GEBÄUDEERTRAGSWERT (EURO)</b>                                                                                     |                                                 |                               | <b>212.489</b>                |
| Anmerkung: Der Gebäudeertragswert berücksichtigt die Bodenwertverzinsung, enthält jedoch nicht den Bodenwert selbst. |                                                 |                               |                               |
| <b>ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS (BODENWERT + GEBÄUDEERTRAGSWERT)</b>                                                  |                                                 |                               | <b>491.143</b>                |
| <b>Ertragswert der Liegenschaft (EURO)</b>                                                                           |                                                 |                               | <b>491.143</b>                |

Abbildung 159: Ertragswertberechnung Top W B7 (2/2)

## Sachwertberechnung Top W B7

| Gebäudesachwertschätzung                                                               |                                |                          |                         |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Objektbezeichnung</b>                                                               | Wohnung Top W B7               |                          |                         |                |
| <b>Adresse</b>                                                                         | Jochberger Str. 141            |                          |                         |                |
| <b>Grundstücksfläche m²</b>                                                            | 1.141                          | <b>GFZ (IST)</b>         | k.A.                    |                |
| <b>Bauart</b>                                                                          | Massivbau                      |                          |                         |                |
| <b>vorherrschende Nutzung</b>                                                          | Mehrfamilienhaus               |                          |                         |                |
| <b>Baujahr</b>                                                                         | 2022                           | <b>Stichtag</b>          | 2026                    |                |
| <b>Nutzung</b><br>(Nutzfläche gem Baugenehmigung)                                      | <b>Bruttogrundfläche</b><br>m² | <b>Nutzflächenfaktor</b> | <b>Nutzfläche</b><br>m² |                |
| Wohnung Top W B7                                                                       | 67,72                          | 83%                      | 55,95                   |                |
| Zuschlagsfaktor Allgemeinfl.                                                           | 5,0%                           |                          |                         |                |
| <b>Summe BGF</b>                                                                       | <b>71,11</b>                   |                          |                         |                |
| <b>Baukosten (brutto) Stichtag</b>                                                     | in EURO/m² BGF                 |                          |                         |                |
| Wohnung Top W B7                                                                       | 2.400                          |                          |                         | 170.654        |
| <b>Herstellungskosten ohne BNK und ohne bauliche Außenanlagen zum Stichtag, (EURO)</b> |                                |                          |                         | <b>170.654</b> |
| Ermittlung der Nebenkosten                                                             |                                |                          |                         |                |
| Baunebenkosten (%)                                                                     |                                | 20,0%                    |                         | 34.131         |
| Zuschlag für bes. Bauteile (%) - Terrasse & Kellerabteil                               |                                | 4,5%                     |                         | 7.679          |
| Außenanlagen (%)                                                                       |                                | 1,5%                     |                         | 2.560          |
| <b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Stichtag, (EURO)</b>                   |                                |                          |                         | <b>215.025</b> |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahre                                                           |                                | 80                       |                         |                |
| fiktives Alter des Gebäudes in Jahre                                                   |                                | 4                        |                         |                |
| Restnutzungsdauer in Jahre                                                             |                                | 76                       |                         |                |
| Veränderung der RND in Jahren                                                          |                                | 0                        |                         |                |
| wirtschaftliche RND in Jahren                                                          |                                | 76                       |                         |                |
| (lineare Wertminderung aufgrund vergleichsweise hoher Beanspruchung)                   |                                |                          |                         |                |
| <b>abzgl. Wertminderung wg. Alters</b>                                                 |                                | <b>-5%</b>               |                         | <b>-10.751</b> |
| <b>Zwischenwert nach Alterswertminderung (EURO)</b>                                    |                                |                          |                         | <b>204.273</b> |
| Fertigstellung Raffstore                                                               |                                | -6.000                   | EURO                    |                |
| <b>Abschläge</b>                                                                       |                                | <b>-2,94%</b>            | ca.                     | <b>-6.000</b>  |
| keine                                                                                  |                                | 0                        |                         |                |
| <b>Zuschläge</b>                                                                       |                                | <b>0,00%</b>             | ca.                     | <b>0</b>       |
| <b>Gebäudesachwert zum Stichtag (EURO)</b>                                             |                                |                          |                         | <b>198.273</b> |
| Bodenwert (anteilig)                                                                   |                                |                          |                         | 278.653        |
| <b>Bodenwert zum Stichtag (EURO)</b>                                                   |                                |                          |                         | <b>278.653</b> |
| <b>Sachwert des Grundstücks (Bodenwert + Gebäudesachwert)</b>                          |                                |                          |                         | <b>476.927</b> |
| <b>Sachwert der Liegenschaft (EURO)</b>                                                |                                |                          |                         | <b>476.927</b> |

Abbildung 160: Sachwertberechnung Top W B7