

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 44 E 856/25h

Liegenschaft: EZ 173, Grundbuch 92117 Rankweil
Köhlerstraße 9, 9a, 6830 Rankweil

BLNr. 2	98/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top W 1
BLNr. 3	112/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top W 2
BLNr. 4	52/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top W 3
BLNr. 5	165/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top W 4
BLNr. 6	8/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top G 1
BLNr. 7	8/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top G 2
BLNr. 8	8/451 Anteile	Wohnungseigentum an Top G 3

Stichtag: 02.09.2025

Verkehrswert gesamten Liegenschaft EZ 173
mit Ausrufvariante

Bezeichnung	Verkehrswerte ohne Lasten/Abschl.	Lasten / Abschläge	Verkehrswerte mit Lasten/Abschläge
mit Berücksichtigung Richtwert W 1 + W 2	1.194.700,00	281.900,00	901.400,00
Garagen	44.900,00	-	44.900,00
<u>Gesamt inkl. Garagen</u>	<u>1.239.600,00</u>	<u>281.900,00</u>	<u>946.300,00</u>

Variante

mit Berücksichtigung freier Mietzins W 1 + W 2	1.275.100,00	301.500,00	962.200,00
<u>Garagen</u>	<u>44.900,00</u>	<u>-</u>	<u>44.900,00</u>
<u>Gesamt inkl. Garagen</u>	<u>1.320.000,00</u>	<u>301.500,00</u>	<u>1.007.100,00</u>

Differenz nach Abzug Lasten: jeweils 11.400,00 (Abschlag Hausverwaltung)

Wert des Zubehörs gesamt: 6.000,00

inkl. Zubehör, gerundet auf volle 100,00 EURO

Anmerkung

Da es sich um ein privat errichtetes Mehrwohnungsgebäude und um keine typische Wohnanlage handelt, ist davon auszugehen, dass das Gebäude, gesamt, für einen Investor in Frage kommt.

Aus diesem Grunde wird seitens der SV die Ausrufung des gesamten Gebäudes empfohlen.

Übersicht Verkehrswerte der einzelnen Einheiten mit Aufschlüsselung der Lasten / Abschläge

Bezeichnung	Verkehrswerte ohne Last/Abschl.	Lasten Abschläge	Verkehrswerte mit Lasten/Abschl.
W 1, 98/451 Anteile, Richtwert	275.600,00	-	275.600,00
Variante freier Mietzins	324.600,00	-	324.600,00
Wert Zubehör: 2.000,00			
W 2, 112/451 Anteile, Richtwert	305.900,00	77.600,00*	228.300,00
Variante freier Mietzins	337.300,00	97.200,00**)	240.100,00
Wert des Zubehörs: 1.500,00			
W 3, 52/451 Anteile	162.700,00	-	162.700,00
Wert Zubehör: 2.000,00			
W 4, 165/451 Anteile Ertragswert	450.500,00	204.300,00	234.800,00
	(inkl. 3% Abschl. Hausverw.)		
Wert Zubehör: 500,00			
Summe Wohnungen W 1 + W 2 Richtwert	1.194.700,00	281.900,00	901.400,00
		(Diff. Abschl. Hausverw. W4)	
Variante W 1 + W 2, freier Mietzins	1.275.100,00	301.500,00	962.200,00
		(Diff. Abschl. Hausverw. W 4)	
Garage G 1, 8/451 Anteile	15.500,00	-	15.500,00
Garage G 2, 8/451 Anteile	13.900,00	-	13.900,00
Garage G 3, 8/451 Anteile	15.500,00	-	15.500,00
Zwischensumme Garagen	44.900,00	-	44.900,00
Summen mit Garagen W 1 + W 2 Richtwert	1.239.600,00		946.300,00

Variante W 1 + W 2 freier Mietzins	1.320.000,00	1.007.100,00
---------------------------------------	--------------	--------------

grau markiert jeweils W 1 + W 2 Richtwert

*)		
Barwert Wohnungsgebrauchsrecht (Last)		51.200,00
Marktanpassung Wohnungsgebrauchsrecht:		<u>26.400,00</u>
Gesamt		<u>77.600,00</u>

**)		
Barwert Wohnungsgebrauchsrecht (Last)		69.300,00
Marktanpassung Wohnungsgebrauchsrecht		<u>27.900,00</u>
Gesamt		97.200,00

***)		
Verkehrswert inkl. 3 % Abschlag Hausverwaltung		450.500,00
abz. 3 % fehlende Hausverwaltung		-11.400,00

Mindererlös Miete		71.700,00
35 % Marktanpassung Mindererlös Miete		<u>132.600,00</u>
Summe		204.300,00

Gutachten

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churer Straße 13
6800 Feldkirch

Liegenschaft: Grundbuch 92117 Rankweil, EZ 173
Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

BLNr. 2, 98/451 Anteile, Wohnungseigentum an Top W 1
Wohnung im Erdgeschoss

Fläche: 93,68 m²
Keller 1: 13,45 m²

BLNr. 3, 112/451 Anteile, Wohnungseigentum an Top W 2
Wohnung im 1. Obergeschoss

Fläche: 103,16 m²
Keller 2: 13,45 m²

BLNr. 4, 52/451 Anteile, Wohnungseigentum an Top W 3
Wohnung im 1. Obergeschoss

Fläche: 42,61 m²
Terrasse: 16,11 m²
Keller 3: 10,01 m²

BLNr. 5, 165/451 Anteile, Wohnungseigentum an Top W 4
Wohnung im 2. Obergeschoss

Fläche: 121,25 m²
Dachgeschoss: 79,45 m²
Balkon Nord: 5,38 m²
Balkon Süd: 5,38 m²
Balkon Ost: 4,73 m²
Keller 4: 51,17 m²

BLNr. 6, 8/451 Anteile, Top G 1, Garage

Fläche: 13,91 m²

BLNr. 7, 8/451 Anteile, Top G 2, Garage

Fläche: 13,96 m²

BLNr. 8, 8/451 Anteile, Top G 3, Garage

Fläche: 13,91 m²

Betreibende Partei: Sparkasse der Stadt Feldkirch
Sparkassenplatz 1
6800 Feldkirch
FN 064331f

vertreten durch: Dr. Thomas Willeit
Rechtsanwalt
St.-Ulrich-Straße 41
6840 Götzis

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck: Zwangsversteigerung

Gutachterin: Anita Rhomberg

Preisbasis: Alle Preise sind angegeben in EURO und
inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer,
Mietzinse exklusive Mehrwertsteuer

Eigentümer: [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines.....	10
1	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	10
2	Wertermittlungsverfahren.....	10
2.1	Vergleichswertverfahren	10
2.2	Ertragswertverfahren.....	10
2.3	Sachwertverfahren	10
3	Angewendete Verfahren	10
4	Bewertungsgrundlagen	11
5	Allgemeine Beschreibung	13
5.1	Lage	13
5.1.1	Makrostandort	13
5.1.2	Mikrostandort	13
5.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	13
5.3	Grundstücksform und Topographie	13
5.4	Flächenwidmung.....	14
5.5	Bodenverhältnisse.....	14
5.6	Versorgungsleitungen	14
5.7	Gefahrenzonenplan.....	14
5.8	Naturschutz	14
5.9	Altlastenatlas	14
5.10	Bebauung.....	14
6	Baubeschreibung	15
6.1	allgemein.....	15
6.2	Gliederung des Gebäudes Köhlerstraße 9, 9a, 6830 Rankweil.....	15
6.3	Gebäudebeschreibung.....	16
6.3.1	Zustand des Gebäudes.....	16
6.3.2	Baubeschreibung der Garage (Doppelgarage auf Gst 92/1 + 92/3.....	16
6.3.3	Elektrotechnikverordnung	17
7	Ermittlung Bodenwert.....	18
8	Ermittlung Herstellungsaufwand	19
9	Ursprung Flächenangaben.....	19
10	Verlorener Bauaufwand	19
11	Vorbemerkung Ermittlung Mietzinse	20
11.1	Allgemein	20
11.2	Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a	20
11.3	Wohnungen W 1 und W 2.....	20
11.4	Wohnung W 3	21
11.5	Wohnung W 4, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss	21

12	Übergebene Mietverträge	22
12.1	Grundlage Ermittlung Ertragswerte	23
13	Hausverwaltung	23
14	Betriebskosten	23
15	Energieausweis	23
16	Kapitalisierungszinssatz	24
17	Zubehör	24
II	Dingliche Lasten und Rechte EZ 173	25
III	Bewertung der Wohnungen	26
1	Wohnung W 1	26
1.1	Beschreibung	26
1.1.1	Nutzflächen	26
1.1.2	Raumbeschreibung	26
1.1.3	Zustand der Räumlichkeiten	27
1.2	Bewertung	27
1.2.1	Sachwert	27
1.2.2	Ertragswert	28
1.3	Verkehrswert Wohnung W 1 (Richtwert)	29
1.4	Bewertung Wohnung W 1, freier Mietzins	29
1.4.1	Sachwert wie vor	29
1.4.2	Ertragswert	29
1.5	Verkehrswert W 1, freier Mietzins	30
2	Wohnung W 2	31
2.1	Beschreibung	31
2.1.1	Nutzflächen	31
2.1.2	Raumbeschreibung	31
2.1.3	Zustand der Räumlichkeiten	32
2.2	Bewertung	32
2.2.1	Sachwert	32
2.2.2	Ertragswert	33
2.3	Verkehrswert W 2, Richtwert, ohne Wohnungsgebrauchsrecht	34
2.4	Bewertung W 2, Richtwert mit Wohnungsgebrauchsrecht	34
2.5	Verkehrswert W 2, mit Wohnungsgebrauchsrecht	35
2.6	Bewertung Wohnung W 2, freier Mietzins	35
2.6.1	Sachwert wie vor	35
2.6.2	Ertragswert	35
2.7	Verkehrswert W 2, freier Mietzins, ohne Wohnungsgebrauchsrecht	36
2.8	Bewertung W 2, freier Mietzins, mit Wohnungsgebrauchsrecht	36
2.9	Verkehrswert W 2, freier Mietzins, mit Wohnungsgebrauchsrecht	36

3	Wohnung W 3	37
3.1	Beschreibung	37
3.1.1	Nutzflächen	37
3.1.2	Raumbeschreibung	37
3.1.3	Zustand und laufende Instandhaltung.....	37
3.2	Bewertung	38
3.2.1	Sachwert	38
3.2.2	Ertragswert.....	39
3.3	Verkehrswert W 3.....	39
4	Wohnung W 4	40
4.1	Beschreibung	40
4.1.1	Nutzflächen	40
4.1.2	Raumbeschreibung	40
4.1.3	Zustand der Räumlichkeiten	42
4.2	Bestandsverhältnis	42
4.3	Bewertung	42
4.3.1	Sachwert	42
4.3.2	Ertragswert.....	43
4.4	Verkehrswert W 4 ohne Mindererlös Miete.....	44
4.5	Bewertung W 4, mit Berücksichtigung Mindererlös Miete	44
4.6	Verkehrswert mit Berücksichtigung Mindererlös Miete	44
5	Garage G 1, B-LNR 6, 8/451 Anteile	45
5.1	Beschreibung	45
5.1.1	Nutzfläche	45
5.1.2	Baubeschreibung	45
5.2	Bewertung	46
5.2.1	Sachwert	46
5.2.2	Bauwert	46
5.2.3	Ertragswert.....	46
5.3	Verkehrswert.....	47
6	Garage G 2, BLNr 6, 8/451 Anteile (Garage Mitte).....	47
7	Garage G 3, BLNr 8, 8/451 Anteile, wie G 1	47
IV	Nachkontrolle der ermittelten Verkehrswerte.....	48
V	Schlusskommentar.....	49

I Allgemeines

1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG i.d.g.F.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

2 Wertermittlungsverfahren

Für die Bewertung von Liegenschaften sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere die nachstehend angeführten Verfahren in Betracht:

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

§ 6 LBG Sachwertverfahren

2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen heranzuziehen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Liegenschaften angewendet, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung entsprechende Erträge erzielt werden können.

2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird in erster Linie zur Ermittlung des Wertes von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) herangezogen, in dem der Bodenwert, der Bauwert und gegebenenfalls das Zubehör zusammengezählt werden.

3 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswert-Verfahren angewendet.

4 **Bewertungsgrundlagen**

- Schätztermin am 22.07.2025, 14.00 Uhr
Zugang nicht möglich

- Neuer Schätztermin am 02.09.2025, 10.00 Uhr
Anwesende Personen:
Siegfried Mähr, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Feldkirch
Dr. Thomas Willeit, Rechtsanwalt, Vertreter der betreibenden Partei
[REDACTED]
Anita Rhomberg

- 22.09.2025:
Anforderung von Unterlagen, vor Ort

Anwesend:
[REDACTED]

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 19.06.2025

Einsicht in die Urkundensammlung TZ 2803/1989, 8352/2008, 5529/2011

- Parifizierungsgutachten des Dipl.-HTL-Ing. Hannes Bitschnau und
Bmst. Ing. Thomas Mathis, vom 28.04.2008
Lageplan, Grundrisse, Schnitt
kein Baubescheid angeführt

- Baurechtsverwaltung Vorderland, 6832 Sulz
Baubewilligung, Bescheid Zl. III-1331/9-432/9 wa, vom 13.07.1988, Umbau – Ausbau
Baubeschreibung aus dem Bauakt
baubehördlich bewilligte Pläne
Befunde/Benutzungsbewilligung nicht im Bauakt

im Bauakt laut Angabe der Baurechtsverwaltung Vorderland keine weiteren
Unterlagen abgelegt

- Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 04.11.2008

- Notariatsakt vom 03.06.2009, TZ 5529/2011

- Dienstbarkeitsvertrag vom 17.02.2011

- Mietrechtsgesetz

- Mietvertrag, vom 16.03.2024, übergeben von [REDACTED]
Zusammenstellung
Mail vom 16.09.2025, Mietverhältnis Wohnung W 4, 2. OG + DG
Mail vom 16.09.2025, Bestätigung Mietzahlung Wohnung W 4
Mietvertrag, Verlängerung, Vereinbarung und Abrechnung, vom 26.10.2024

- Angabe der Parteien

- Leitungspläne Strom, Wasser, Kanal, Erdgas

- Auszug Urmappe 1859 mit Grundriss
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Rankweil
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rankweil
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage, Ortsplan
- Vergleichspreise
- Empfehlungen des Sachverständigenverbandes
- Fotodokumentation
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

Sven Bienert / Klaus Wagner Hrsg
Bewertung von Spezialimmobilien
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage

Kleiber; Simon, Weyers
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
Versicherungs- und Beleihungswerten

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

F.W. Ross/Ulrich Renner und Michael Sohni
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes
von Grundstücken, 30. Auflage 2012

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

- Kuprian/Prader, Der Mietvertrag, 3. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

5 Allgemeine Beschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Makrostandort

Rankweil liegt im Bezirk Feldkirch, im oberen Vorarlberger Rheintal, in der Grenzregion zur Schweiz und zum Fürstentum Liechtenstein.

Ortsteile der Gemeinde sind Brederis und Rankweil.

Die Marktgemeinde Rankweil hat eine Fläche von ca. 22 km², mit ca. 12.000 Einwohnern.

Die Frutz ist der größte Bach des Ortes. Durch die Gemeinde führt der künstlich geführte Mühlbach.

Rankweil ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Vorderland mit allen staatlichen und privaten Einrichtungen. In Rankweil sind viele international agierende Unternehmen angesiedelt.

Bekannt ist auch die Interessengemeinschaft Kaufmannschaft-Rankweil-Vorderland, eine Verbindung von Betrieben, Einzelhändlern, Handwerkern und Dienstleistern.

In Rankweil gibt es neben den Grund- und Mittelschulen auch drei höhere Schulen für die Region Vorderland.

5.1.2 Mikrostandort

Das Wohnhaus Köhlerstraße 9, 9a liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes Rankweil, angrenzend an die Köhlerstraße.

Der Umgebungsbereich ist vorwiegend offen verbaut.

Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden im ca. 700 m südwestlich gelegenen Bereich des Ortszentrums.

5.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Köhlerstraße, Gemeindestraße.

Die Bahnhof der Gemeinde Rankweil liegt in ca. 1200 m Luftlinie, nordwestlich. Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

5.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form. Das Gelände ist annähernd horizontal.

5.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG - Einteilung der Bauflächen

(4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

5.5 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

Die genauen Bodenverhältnisse können nur durch eine bodenkundliche Untersuchung festgestellt werden.

5.6 Versorgungsleitungen

Strom: Bestandsplan vorarlberg netz
Wasser: Leitungslage Wassergenossenschaft Rankweil
Kanal: Leitungslage Marktgemeinde Rankweil
Erdgas: Bestandsplan vorarlberg netz

5.7 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nicht in den Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung des Landes Vorarlberg und der Wildbach- und Lawinerverbauung ausgewiesen.

5.8 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

5.9 Altlastenatlas

Die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

5.10 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Mehrwohnungshaus bebaut.

An der Nordwestgrenze ist ein freistehendes Nebengebäude mit zwei Garagen, errichtet, welches ca. je zur Hälfte auf dem angrenzenden Gst 92/1 und Gst 92/3 stehen.

Diese Garagen befinden sich jeweils im Bereich der gesetzlichen Bauabstände, so weit ersichtlich.

6 Baubeschreibung

6.1 allgemein

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsüberprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt.

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bauwerks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Die Funktionstüchtigkeit der gesamten technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Nachdem die Heizleitungen, Kanäle und Drainagen nicht einsehbar sind, kann über deren Zustand, Verlegung und Durchflussquerschnitt keine Aussage gemacht werden.

Die Baubeschreibungen erfolgen zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen und Einsicht in die Bauakte.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

6.2 Gliederung des Gebäudes Köhlerstraße 9, 9a, 6830 Rankweil

KELLERGESCHOSS

Parteienkeller zu den Wohnung W 1, W 2, W 3, W 4

ERDGESCHOSS (HOCHPARTERRE)

Wohnung Top 1

Stiegenhaus

1. OBERGESCHOSS

Wohnung W 2, Wohnung W 3

Stiegenhaus

2. OBERGESCHOSS

Wohnung W 4

Stiegenhaus

DACHRAUM

zu Wohnung W 4, interne Verbindungstreppe

GARAGE G 1, G 2, G 3

ALLGEMEIN

Kellergeschoss

Technikraum, Keller allgemein, Vorräum und Gang mit Stiegenhaus

Erdgeschoss und alle Geschosse

Vorräum und Stiegenhaus

Im Freien

Vorplatz mit den allgemeinen Parkplätzen, die nördliche Garage und die restlichen Grundstücksflächen

6.3 Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar

Baujahr:	Bestand unbekannt in der Urmappe 1857 Gebäudeumrisse ersichtlich 1988: Althausanierung (Um- und Ausbau)
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	Streifenfundamente, Bestand Wohnhaus teilweise Erdgründung
Aufgehende Wände:	KG Bestand Bruchsteinmauerwerk, übrige Geschosse Ziegelmauerwerk
Wärmedämmung:	keine Aussendämmung
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, Nordosttrakt über Garagen Holzschirm
Decken:	Betondecken, Bestand Holzbalkendecken
Innenwände:	Mauerwerk
Stiege:	Massivstiegen
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachdeckung:	Biberschwanzdeckung
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, 2fach isolierverglast,
Sonnenschutz:	nicht eingebaut
Türen:	Vollbautüren
Heizung:	Ölzentralheizung, Hoval Heizkessel
Warmwasseraufbereitung:	Warmwasserboiler in den Wohnungen
Elektroanlage:	ausgeführt
Gegensprechanlage:	in jeder Wohnung
Lüftung:	Fensterlüftung
Außenanlagen:	Vorplatz Plattenbelag, nordost- und südwestseitig Grünflächen, Bepflanzung
PKW-Stellplätze:	3 Garagen im Gebäude Garage freistehend (Doppelgarage), allgemeine Benützung Abstellplätze im Freien

6.3.1 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude wurde ca. 1988 generalsaniert.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, guten Zustand.

Übliche Gebrauchsspuren sind sichtbar.

6.3.2 Baubeschreibung der Garage (Doppelgarage auf Gst 92/1 + 92/3)

laut Parifizierungsgutachten allgemeine Benützung

Baujahr:	1988
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	Betonplatte
Aufgehende Wände:	Mauerwerk
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Decken:	Betondecke

Innenwände:	keine
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachdeckung:	Schindeln
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster
Elektroanlage:	ausgeführt
Garagentore:	Kipptore in Metallkonstruktion, außen Täferanschlag
Außenanlagen:	Vorplatz Plattenbelag
PKW-Stellplätze:	Doppelgarage

Die Bodenbeläge sind als Holzwerkstoffplatten ausgeführt, Wände verputzt, Decken Plattenbeläge.

Fläche

Die Doppelgarage hat eine Bruttogrundrissfläche von ca. 6 x 6 m.

6.3.3 Elektrotechnikverordnung

Laut Elektrotechnikverordnung 2020 ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen der ETG 1992 entspricht.

Ein Erwerber hat die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Ein Prüfbefund wurde nicht übergeben. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

7 Ermittlung Bodenwert

Nr	Datum Kaufvertrag	TZ	Gst	Grundbuch	Lage	Fläche m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	geeignet	Bemerkung
1.	25.06.2025	4717/2025	7940	Rankweil	Fr. Tölsch-W.	3707	3.300.000,0	890	ja	
2.	20.11.2024	1150/2025	7936/2	Rankweil	Fr. Tölsch-W.	495	460.350,0	930	ja	
3.	09.07.2024	4981/2024	1647/3	Rankweil	Langgasse	1.551	1.318.350,0	850	ja	
4.	11.07.2024	4191/2024	2956/3	Rankweil	Bifangstraße	1.057	422.800,0	800	ja	
5.	22.02.2024	1865/2024	1335/4	Rankweil	Hartmannng.	204	153.000,0	750	ja	
6.	20.12.2023	1469/2024	2901/29	Rankweil	Hirschbündt	735	706.000,0	960,5	ja	
7.	11.12.2023	7513/2023	2901/15	Rankweil	Im Bürschen	920	1.104.000,0	1.200,00	ja	
8.	21.04.2023	3811/2023	2483/1	Rankweil	Appenzellerstr.	828	153.180,0	828	ja	
9.	08.09.2022	7511/2022	309/5	Rankweil	Färberg.	881	185.000,0	881	ja	

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	9
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	9

Durchschnittlicher Vergleichspreis (arithmetisches Mittel)	913,6
Median (Zentralwert)	890,2
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	130,9
Variationskoeffizient (Verhältnis Standardabweichung zum arithm. Mittel)	14,33 %
Anzusetzender Vergleichspreis pro m²	890,2

8 Ermittlung Herstellungsaufwand

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Richtwerte als Grundlage für objektspezifische Bewertung, gemäß Empfehlung des Sachverständigenhauptverbandes, Heft 2/2019 und Heft 3/2024

Ausstattungsqualität

normal

vorwiegend Massivbauweise, Putzfassade, teilweise Holzschirm, Holzfenster isolierverglast, Laminatböden, teilweise Parkett, Fliesen, Dusche, WC, Zentralheizung, Elektroinstallation Standard

Bandbreite 3.700 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert **3.900,00**

<u>Gebäudeteil</u>	<u>Basiswert</u>	<u>%</u>	<u>Wertansatz</u>
Keller	3.900	40	1.560
Keller W 4	3.900	30	1.170
Erdgeschoss	3.900	100	3.900
1. Obergeschoss	3.900	100	3.900
2. Obergeschoss (Dachschrägen)	3.900	95	3.705
Dachgeschoss (Dachraum)	3.900	40	1.560
Balkone	3.900	20	780
Garagen	3.900	50	1.560

9 Ursprung Flächenangaben

- Parifizierungsgutachten vom 28.04.2008, verbüchert unter TZ 8352/2007
- Sichtung vor Ort

10 Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn anderes gebaut hätte.

11 Vorbemerkung Ermittlung Mietzinse

11.1 Allgemein

Auszug MRG – Urteil OGH 5 Ob 162/23v - auszugsweise

Nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG sind die Mietzinsbestimmungen der §§ 15 ff MRG auf Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, nicht anzuwenden, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Bei diesem Ausnahmetatbestand ist – wie auch bei jenem des § 1 Abs 4 Z 1 MRG – auf die Neuerrichtung eines Gebäudes abzustellen und nicht bloß auf die Neuerrichtung des Mietgegenstandes.

Eine Neuerrichtung liegt nach dem oben erw. Urteil des OGH nur dann vor, wenn es sich um Gewinnung neuen und nicht bloß bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raums handelt.

11.2 Mehrwohnhause Kählerstr. 9, 9a

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Altbestand um eine typische Kombination eines Wohnhauses mit einem Wirtschaftsgebäude.

Das Wohnhaus wurde ca. 1988 umfassend saniert und teilweise baulich umgestaltet.

Drei Außenwände wurden nicht abgebrochen. Der Dachstuhl wurde teilweise verwendet. Die Betondecken wurden neu eingezogen. Außenwände und Dachstuhl wurden überarbeitet. Dachdeckung, Isolierung und Unterdach wurden erneuert.

Das Haus wurde seitens der Gemeinde Rankweil als erhaltungswürdig eingestuft.

Die Innenwände sind an der gleichen Stelle verblieben, jedoch neu errichtet.

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude mit Stall wurde ca. 1988 neu errichtet.

11.3 Wohnungen W 1 und W 2

Diese Wohnungen befinden sich laut Planunterlagen im ehemaligen Bauernhaus.

Ob der Fortbestand von Teilen der alten Gebäudeteile der Annahme einer Neuerrichtung entgegenstehen, hängt von der Beurteilung des Einzelfalles ab.

Da der Sachverständigen eine rechtliche Beurteilung nicht obliegt, erfolgt die Bewertung der W 1 + W 2 in Varianten:

- unter Zugrundelegung der Vollenwendung des MRG bzw. Richtwertes, Kat A
- freier Mietzins

Richtwertermittlung Wohnung W 1 + W 2

Als Richtwertmietzins wird – ausgehend von dem für Vorarlberg veröffentlichte Richtwert - ermittelte Hauptmietzins mit entsprechenden Zu- und Abschlägen verstanden.

Ausstattungskategorie A

- Nutzfläche zwischen 30 und 130 m²
- brauchbarer Zustand
- Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, Baderaum oder Badenische, in zeitgemäßem Zustand
- Etagen- oder gleichwertige stationäre Heizung
- Gebäude in ordnungsgemäßigem Zustand

Zuschläge

abgezogene Baukostenanteile

gemeinsame Wärmeversorgung	3,55 %
Gegensprechanlage, Telefon, Waschmaschinenanschluss, je 1 %	3,00 %

bessere Ausstattung der Liegenschaft

Mitnutzung Allgmeinflächen, Parkplätze, Garage, Gehwege	3,00 %
---	--------

Abstriche	0,00 %
-----------	--------

Saldo Zuschläge/Abstriche	9,55 %
----------------------------------	---------------

Richtwert Vorarlberg 2025, Kat. A, ab 1.4.2023	10,25
Saldo Zuschläge/Abstriche, 9,55 % von 10,25	0,98

Richtwert ohne Befristungsabschlag gem § 16 Abs 7 MRG	11,23
---	-------

11.4 Wohnung W 3

Diese Wohnung befindet sich über den Garagen, im ehemaligen Wirtschaftsgebäude.

Es wird somit um eine Neuerrichtung von Wohnraum, laut Baubescheid 1988, zu Grunde gelegt.

Eigentumswohnungen, die nach 06.05.1945 errichtet wurden liegen im Teilanwendungsbereich des MRG. Somit wird der freie Mietzins angewendet.

11.5 Wohnung W 4, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Im Vollenwendungsbereich des MRG § 1 kann eine angemessener Hauptmietzins verlangt werden für Wohnungen der Kategorie A oder B mit einer Nutzfläche von über 130 m².

Ermittlung freier/angemessener Mietzins/freier Mietzins (gleichwertig)

Kriterien:

- örtliche Lage
- Parkplatzsituation
- Stockwerkslage
- Zustand Wohnung und Gebäude
- Größe der Wohnungen
- Balkon, Garten oder Terrasse
- Marktlage
- laufende Beobachtung der Online-Inserate
- diverse Immobilienpreisspiegel

Preisspiegel 2025:

s REAL, Wohnungen bis 60 m ² , mittlerer Wohnwert,	11,50
Hypo Immobilien, bis 60 m ² , mittlerer bis guter Wohnwert	11,40
Wirtschaftskammer, bis 50 m ² , brauchbar, gute bis sehr Wohnlage	12,12

derzeitige Angebote, ähnliche Gebäude

Feldkirch, 60 m ² , Baujahr 1955, pro m ²	13,21
Feldkirch, 70 m ² , Baujahr unbekannt, pro m ²	13,71
Feldkirch, 68 m ² , Baujahr 1992, pro m ²	10,73

Mittelwert: 72,67/6, gerundet (Basiswert) **12,00**

12 Übergebene Mietverträge

Mietvertrag vom 26.10.2024,

abgeschlossen zwischen [REDACTED] und [REDACTED]

Gegenstand: Top 1, EG, mit Garten, Top 4, 1. OG, ca. 45 m², mit Balkon,
2 Einzelgaragen, 5 Abstellplätze, Bürofläche 1. OG, ca. 40 m², innerhalb der Wohnung

Mietbeginn: 01.04.2025

Beendigung des Mietverhältnisses: 31.03.2028

Monatlicher Mietzins: 3.606,80

Übergebene Mietzusammenstellung

Bez.	Nutzung	Nettomiete	Betriebskosten	Fläche lt. Mietvertrag
Top 1	Wohnung	1.200,00	102,00	96 m ²
Top 4	Wohnung	650,00	110,00	45 m ²
Top 5	Büro	500,00	90,00	40 m ²
Zwischensumme		2.350,00		181 m ²

entspricht pro m² 2.350,00 / 181: rund 13,00

Garagen	2	140,00	25,00
---------	---	--------	-------

Parkplätze 5 250,00 25,00

Laut Angabe von [REDACTED] handelt es sich bei der Wohnung Top 4 um die kleine Wohnung im 1. OG. Diese ist in der Parifizierung mit W 3 bezeichnet.

Laut Angabe von [REDACTED] handelt es sich bei den Mietern der Wohnungen um Mitarbeitern der [REDACTED].

Mietvertrag vom 26.10.2024,

abgeschlossen zwischen [REDACTED] und [REDACTED]

Vertragsgegenstand: Doppelgarage mit Parkplatz, Garage (Mitte, G 2) im Haus
Mietbeginn: 01.04.2025
Mietdauer: 3 Jahre

Im Pkt. 2, Vertragsdauer wird jede widmungswidrige Verwendung ausdrücklich ein Kündigungsgrund vereinbart.

Laut Baubescheid vom 13.07.1988 handelt es sich um eine Doppelgarage.

Laut Parifizierung vom 28.04.2008 ist diese Garage der allgemeinen Benützung zugeordnet.

An Liegenschaftsanteilen, die der allgemeinen Benützung dienen, kann kein Wohnungseigentum begründet werden.

12.1 Grundlage Ermittlung Ertragswerte

Bei der Ermittlung der Ertragswerte werden nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen, exkl. USt. und Betriebskosten angesetzt.

Die bestehenden Mietverträge werden als neutral betrachtet.

13 Hausverwaltung

Das Gebäude wird vom Eigentümer selbst verwaltet. Es besteht keine professionelle Hausverwaltung.

Betriebskosten-Jahresabrechnungen, Vorschreibungen von Akonto-Zahlungen, Protokolle, Stand eventueller Rücklagen wurden nicht übergeben.

Dies wird mit einem Abschlag vom Verkehrswert berücksichtigt,

14 Betriebskosten

Laut den übergebenen Mietverträgen sind sämtliche Betriebskosten sowie die Gebäudeversicherung und die Grundsteuer zu tragen.

15 Energieausweis

Ein Fertigstellungs-Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es ist mit Kennzahlen entsprechend der Bauweise und dem Alter zu rechnen.

16 Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes, Zeitschrift Sachverständige, Heft 2/2025, wird der Kapitalisierungszinssatz mit 2,50 % angesetzt (gute bis sehr gute Lage, Bandbreite 2,0 bis 3,0 %), Basiswert, mit Anpassung an das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt (Berücksichtigung des Risikos, Mietzins, Mietausfall).

Lagekriterien

Lagen in guter bzw. schöner Wohnlage, in größerer Entfernung zu Mittel- und Kleinstädten, mittlere Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

17 Zubehör

Der Wert des Zubehörs wird als pauschaler Zeitwert, so weit von einem allfälligen Erwerber honoriert, angesetzt.

II Dingliche Lasten und Rechte EZ 173

Lasten

C-LNR 22 a 5529/2011

auf Anteil B-LNR 3

Wohnungsgebrauchsrecht gem. Pkt. Zweitens des Vertrages vom 2009-06-03 für
[REDACTED]

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird bei der Bewertung der Wohnung W 2 berücksichtigt.

ausserbücherlich

Schenkungsvertrag / Notariatsakt vom 03.06.2009

Sechstens: Dienstbarkeiten und sonstige Vereinbarungen, Pkt. 1 + 2:

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass derzeit auf Gst 92/1 die ausserbücherliche Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft Gst 92/2, 92/3, 94/4 und 92/5 haftet.

Diese Dienstbarkeit wird beim Bodenwert der Wohnungseigentumseinheiten berücksichtigt.

Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

Bei der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass keine weiteren Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte Dritter Personen bestehen.

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

III Bewertung der Wohnungen

1 Wohnung W 1

1.1 Beschreibung

1.1.1 Nutzflächen

Im Parifizierungsgutachten des Dipl.-HTL-Ing. Bitschnau Hannes, 6700 Bludenz, Spitalgasse 8 und Baumeister Ing. Mathis Thomas, 6812 Meiningen, Paspelsweg 27, vom 28.04.2008, verbüchert unter TZ 8352/2008, sind die Nutzflächen wie folgt angeführt:

Wohnung W 1, Erdgeschoss

Eingang/Garderobe	6,61 m ²	
WC	1,80 m ²	
Kind	8,27 m ²	
Wohndiele	14,28 m ²	
Wohnen	27,04 m ²	
Schlafzimmer	15,60 m ²	
Kochen/Essen	14,49 m ²	
Bad	5,59 m ²	<u>93,68 m²</u>
<u>Zubehör</u>		
Keller 1	13,45 m ²	<u>13,45 m²</u>

1.1.2 Raumbeschreibung

Eingang/Garderobe:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
WC:	Boden Fliesenbelag, Wände raumhoch Fliesenbelag, Decke verputzt, gemalt WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken
Kind:	Boden Laminatbelag, Wände, decke verputzt, gemalt
Wohndiele:	Schiebetüre, Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
Wohnen:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
Schlafzimmer:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
Kochen/Essen:	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke verputzt, gemalt, Zubehör (1)
Bad:	Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch Fliesenbelag, Decke verputzt, gemalt bodengleiche Dusche, Glaswand

Zubehör:

(1) Kochen/Essen

einzeilige, raumhohe Einbauküche, Front und Arbeitsplatte weiss, kunstharzbeschichtet

Geräte:

Cerankochfeld mit Backofen

Dunstesse

Kühlschrank

Geschirrspüler

Zeitwert pauschal

2.000,00

1.1.3 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem dem Alter entsprechenden, guten Zustand.

1.2 Bewertung

1.2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. .37, 92/1

642,00 m² Grundfläche à 890,00

5,00 % Abwertung (1)

571.380,00

-28.569,00

542.811,00

davon 98 / 451 Anteile

117.950,06

(1) Abwertung

5,00 % Geh- und Fahrrecht

-28.569,00

Bodenwert

117.950,06

Bauwert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 37 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 43 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 1

93,68 m² à 3.900,00

365.352,00

Keller zu W 1

13,45 m² à 1.560,00

20.982,00

Neubauwert

386.334,00

Bauwert

Neubauwert

386.334,00

34,00 % Wertminderung infolge Alter progressive

-131.354,00

Alterswertminderung

15,00 % Abwertung (2)

-77.266,80

Zwischensumme	177.713,20	
0,76 % Aufwertung (3)	2.000,00	
Bauwert zum Stichtag 02.09.2025	179.713,20	
(2) Abwertung Objektkosten		
15,00 % Verlorener Bauaufwand	-57.950,10	
5,00 % Abschlag Anteil Altbestand	-19.316,70	
Summe (Basis Prozentwerte: 386.334,00)	-77.266,80	
(3) Aufwertung		
Einbauküche	2.000,00	
Bauwert		179.713,20
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	117.950,06	
Bauwert	179.713,20	
Sachwert der Liegenschaft		297.663,26

1.2.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 1,50 %

Jahresrohertrag

Wohnung W 1

monatlich 804,03 (Richtwert) 9.648,36

Jahresrohertrag

1,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4) -96,48

0,65 % Erhaltungskosten von 386.334,00 -2.511,17

Jahresreinertrag 7.040,71

(4) Bewirtschaftungsaufwand

1,00 % Mietausfallwagnis -96,48

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 117.950,06, Verzinsung des Bodenwertes 1,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 1,50 %, Vervielfältiger 31,52123

Jahresreinertrag	7.040,71
Verzinsung des Bodenwertes	-1.769,25
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	5.271,46
Zwischensumme	166.162,84
anteiliger Bodenwert	117.950,06
Ertragswert	284.112,90

Ertragswert der Liegenschaft 284.112,90

Berechnung Richtwertmiete p. m.

93,68 m ² á 11,23	1.052,02
Möbelmiete. Küchenmöbel, ohne Herd und Abwasch	<u>20,00</u>

Gesamt, ohne Befristungsabschlag	1.072,03
25%iger Befristungsabschlag gem § 16 Abs 7 MRG	<u>268,00</u>
Zulässiger Richtwertmietzins, mit netto pro Monat	804,03

Kapitalisierungszinssatz

Auf Grund der Höhe der Richtwertmiete ist von einer geringeren Mietausfallwagnis auszugehen, welche mit einem niedrigeren Zinssatz berücksichtigt wurde:

Zinssatz, Basiswert	2,50 %
geringeres Risiko	-1,00 %
Angesetzter Zinssatz	1,50 %

1.3 Verkehrswert Wohnung W 1 (Richtwert)

Sachwert	297.664,26
Ertragswert	284.112,90
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	284.112,90
3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-8.523,39

Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet) 275.600,00

1.4 Bewertung Wohnung W 1, freier Mietzins

1.4.1 Sachwert wie vor

1.4.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresrohertrag

Wohnung W 1

93,68 m² à monatlich 12,60 14.164,42

Jahresrohertrag

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4) -424,93

0,65 % Erhaltungskosten von 386.334,00 -2.511,17

Jahresreinertrag 11.228,32

(4) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis -424,93

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 117.950,06, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 26,16645

Jahresreinertrag	11.228,32
Verzinsung des Bodenwertes	-2.948,75
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	8.279,57
Zwischensumme	216.646,89
anteiliger Bodenwert	117.950,06
Ertragswert	334.596,95

Ertragswert der Liegenschaft **334.596,95**

Mietzins: 12,00 + 5 % Zuschlag, ruhige Lage, Zustand des Gebäudes und der Wohnung

1.5 Verkehrswert W 1, freier Mietzins

Sachwert	297.664,26
Ertragswert	334.596,95
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	334.596,95
3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-10.037,91

Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet) **324.600,00**

2 Wohnung W 2

2.1 Beschreibung

2.1.1 Nutzflächen

Im Parifizierungsgutachten des Dipl.-HTL-Ing. Bitschnau Hannes, 6700 Bludenz, Spitalgasse 8 und Baumeister Ing. Mathis Thomas, 6812 Meiningen, Paspelsweg 27, vom 28.04.2008, verbüchert unter TZ 8352/2008, sind die Nutzflächen wie folgt angeführt:

Wohnung W 2, 1. Obergeschoss

Eingang/Garderobe	6,29 m ²	
WC	1,80 m ²	
Zimmer:	14,82 m ²	
Wohndiele	14,76 m ²	
Wohnen	27,99 m ²	
Schlafzimmer	16,43 m ²	
Kochen/Essen	15,48 m ²	
Bad	<u>5,59 m²</u>	103,16 m ²
<u>Zubehör</u>		
Keller 2	<u>13,45 m²</u>	13,45 m ²

2.1.2 Raumbeschreibung

Eingang/Garderobe:	Bodenbelag Kunststoff, Wände Tapete, Decke verputzt eingebaute Garderobe (1)
WC:	Boden, Wände Fliesenbelag, Decke verputzt, WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken
Zimmer:	Parkettboden, Wände, Decke verputzt
Wohndiele:	Parkettboden, Wände, Decke verputzt, Durchgang in das Wohnzimmer mit Holzverkleidung
Wohnen:	Parkettboden, Wände, Decke verputzt
Schlafzimmer:	Parkettboden, Wände, Decke verputzt
Kochen/Essen:	Bodenbelag Kunststoff, Wände, Decke verputzt, Küchenrückwand Fliesenbelag Einbauküche, Zubehör (2)
Bad:	Boden, Wände, Fliesenbelag Badewanne, eingefliest, Waschbecken, WC, wandhängend, Unterputzspülkasten

Zubehör:

(1) Garderobe
raumhohe Garderobe, Furnier hell

Zeitwert pauschal: 300,00

(2) Kochen
einzeilige Einbauküche, raumhoch, Front kunstharz-
beschichtet

Geräte:
Elektroherd mit 4 Kochplatten und Backofen
Dunstabzug
Kühlschrank mit Gefrierfach
Geschirrspüler
Nirostaspüle mit Tropfteil

Zeitwert pauschal: 1.200,00

Summe 1.500,00

Zubehör älteren Datums, Küchengeräte teilweise
erneuert

2.1.3 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem der Alter entsprechenden, guten Zustand.
Die Kunststoffbodenbeläge wurden erneuert. Der Würfelparkett wurde abgeschliffen.

2.2 Bewertung

2.2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. .37, 92/1

642,00 m² Grundfläche à 890,00
5,00 % Abwertung (1)

571.380,00
-28.569,00
542.811,00
134.800,07

davon 112 / 451 Anteile

(1) Abwertung

5,00 % Geh- und Fahrrecht

-28.569,00

Bodenwert

134.800,07

Bauwert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 37 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 43 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 2

103,16 m² à 3.900,00 402.324,00

Keller zu W 2

13,45 m² à 1.560,00 20.982,00

Neubauwert 423.306,00

Bauwert

Neubauwert 423.306,00

34,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung -143.924,00

20,00 % Abwertung (2) -84.661,20

Zwischensumme 194.720,80

0,77 % Aufwertung (3) 1.500,00

Bauwert zum Stichtag 02.09.2025 196.220,80

(2) Abwertung Objektkosten

15,00 % Verlorener Bauaufwand -63.495,90

5,00 % Abschlag Altbestand -21.165,30

Summe (Basis Prozentwerte: 423.306,00) -84.661,20

(3) Aufwertung

Einbauküche 1.500,00

Bauwerte 196.220,80

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 134.800,07

Bauwert 196.220,80

Sachwert der Liegenschaft 331.020,87

2.2.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 1,50 %

Wohnung W 2

monatlich 883,87 (Richtwert) 10.606,44

Jahresrohertrag 10.606,44

1,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4) -106,06

0,65 % Erhaltungskosten von 423.306,00 -2.751,49

Jahresreinertrag 7.748,89

(4) Bewirtschaftungsaufwand

1,00 % Mietausfallwagnis -106,06

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 134.800,07, Verzinsung des Bodenwertes 1,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 1,50 %, Vervielfältiger 31,52123

Jahresreinertrag	7.748,89
Verzinsung des Bodenwertes	-2.022,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	5.726,89
Zwischensumme	180.518,62
anteiliger Bodenwert	134.800,07
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	315.318,69

Ertragswert der Liegenschaft **315.318,69**

Ermittlung Richtwertmiete p.m.

103,16 m ² à 11,23	1.158,49
Möbelmiete, Küchenmöbel, ohne Herd und Abwasch	<u>20,00</u>
	1.178,49
25%iger Befristungsabschlag	<u>-294,62</u>

Zulässiger Richtwertmietzins, netto pro Monat **883,87**

Kapitalisierungszinssatz

Auf Grund der Höhe der Richtwertmiete ist von einer geringeren Mietausfallwagnis auszugehen, welche mit einem niedrigeren Zinssatz berücksichtigt wurde:

Zinssatz, Basiswert	2,50 %
geringeres Risiko	-1,00 %
Angesetzter Zinssatz	1,50 %

2.3 Verkehrswert W 2, Richtwert, ohne Wohnungsgebrauchsrecht

Sachwert	331.020,87
Ertragswert	315.318,69
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	315.318,69
3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-9.459,56

Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet) **305.900,00**

2.4 Bewertung W 2, Richtwert mit Wohnungsgebrauchsrecht

Last

Wohnungsgebrauchsrecht

Begünstigte(r) [REDACTED], Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 5,2893, Reduktionsfaktor 0,4608, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 1,50 %

fiktiver Mietwert monatlich	883,87
Belastung	51.213,20

Lasten der Liegenschaft **-51.213,20**

2.5 Verkehrswert W 2, mit Wohnungsgebrauchsrecht

Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	305.900,00
Last (Wohnungsgebrauchsrecht), gerundet	-51.200,00
Zwischensumme	264.100,00
10,00 % Marktanpassung	-26.400,00

Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet) **228.300,00**

Barwert Wohnungsgebrauchsrecht: 51.200,00
 Marktanpassung Wohnungsgebrauchsrecht: 26.400,00

77.600,00

305.900 – 77.600 = 228.300

Eine Nutzung der Wohnung ist derzeit nicht möglich. Als potentielle Kaufwerber kommen daher eher Spekulanten in Frage.

Die Verkäuflichkeit ist daher eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der Laufzeit wurde ein Abschlag von 10,00 % angesetzt.

2.6 Bewertung Wohnung W 2, freier Mietzins

2.6.1 Sachwert wie vor

2.6.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresrohertrag

Wohnung W 2

103,16 m² à monatlich 12,00

14.855,04

Jahresrohertrag

14.855,04

4,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4)

-594,20

0,65 % Erhaltungskosten von 423.306,00

-2.751,49

Jahresreinertrag

11.509,35

(4) Bewirtschaftungsaufwand

4,00 % Mietausfallwagnis

-594,20

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 134.800,07, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 26,16645

Jahresreinertrag	11.509,35	
Verzinsung des Bodenwertes	-3.370,00	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	8.139,35	
Zwischensumme	212.977,88	
anteiliger Bodenwert	134.800,07	
Ertragswert	347.777,95	
Ertragswert der Liegenschaft		347.777,95

2.7 Verkehrswert W 2, freier Mietzins, ohne Wohnungsgebrauchsrecht

Sachwert	331.020,87	
Ertragswert	347.777,95	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	347.777,95	
3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-10.433,34	
Verkehrswert ohne Last (Wohnungsgebrauchsrecht)		337.300,00

2.8 Bewertung W 2, freier Mietzins, mit Wohnungsgebrauchsrecht

Wohnungsgebrauchsrecht

Begünstigte(r) [REDACTED], Sterbetafel
Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 5,1246, Reduktionsfaktor 0,4624, Fälligkeit
vorschüssig, Zinssatz 2,50 %

fiktiver Mietwert (103,16 m ² à 12,00) monatlich	1.237,92	
Belastung	69.257,17	
Lasten der Liegenschaft		-69.257,17

2.9 Verkehrswert W 2, freier Mietzins, mit Wohnungsgebrauchsrecht

Verkehrswert, gerundet, wie vor	337.300,00	
Last (Wohnungsgebrauchsrecht)	-69.300,00	
Zwischensumme	278.520,78	
10,00 % Marktanpassung Wohnungsgebrauchsrecht	-27.900,00	
Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet)		240.100,00

Barwert Wohnungsgebrauchsrecht:	69.300,00
Marktanpassung Wohnungsgebrauchsrecht:	<u>27.900,00</u>
	97.200,00

$$337.300 - 97.200 = 240.100$$

3 Wohnung W 3

3.1 Beschreibung

3.1.1 Nutzflächen

Im Parifizierungsgutachten des Dipl.-HTL-Ing. Bitschnau Hannes, 6700 Bludenz, Spitalgasse 8 und Baumeister Ing. Mathis Thomas, 6812 Meiningen, Paspelsweg 27, vom 28.04.2008, verbüchert unter TZ 8352/2008, sind die Nutzflächen wie folgt angeführt:

Wohnung W 3, 1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	26,23 m ²	
Eltern	11,46 m ²	
Bad	<u>4,92 m²</u>	42,61 m ²
<u>Zuschlag</u>		
Terrasse	<u>16,11 m²</u>	16,11 m ²
<u>Zubehör</u>		
Keller 1	<u>10,01 m²</u>	10,01 m ²

3.1.2 Raumbeschreibung

Wohnen/Essen:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt Einbauküche, Zubehör (1)	
Eltern:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt	
Bad:	Boden Fliesenbelag, Wände raumhoch Fliesenbelag, Badewanne, Dusche, WC wandhängend Zubehör (1) zweizeilige, raumhohe Einbauküche Geräte: Cerankochfeld mit Backofen Kühlschrank Geschirrspüler Spüle	
	Zeitwert pauschal	2.000,00

3.1.3 Zustand und laufende Instandhaltung

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, neuwertigen Zustand.

3.2 Bewertung

3.2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. .37, 92/1

642,00 m² Grundfläche à 890,00

5,00 % Abwertung (1)

571.380,00

-28.569,00

542.811,00

davon 52 / 451 Anteile

62.585,75

(1) Abwertung

5,00 % Geh- und Fahrrecht

-28.569,00

Bodenwert

62.585,75

Bauwert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 37 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 43 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 3

42,61 m² à 3.900,00

166.179,00

Keller zu W 3

10,01 m² à 1.560,00

15.615,60

Terrasse zu W 3

16,11 m² à 780,00

12.565,80

Neubauwert

194.360,40

Bauwert

Neubauwert

194.360,40

34,00 % Wertminderung infolge progressive
Alterswertminderung

-66.083,00

10,00 % Abwertung (2)

-19.436,04

Zwischensumme

108.841,36

1,84 % Aufwertung (3)

2.000,00

Bauwert zum Stichtag 02.09.2025

110.841,36

(2) Abwertung Objektkosten

10,00 % Verlorener Bauaufwand

-19.436,04

(3) Aufwertung

Einbauküche

2.000,00

Bauwert

110.841,36

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

62.585,75

Bauwert

110.841,36

Sachwert der Liegenschaft

173.427,11

3.2.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresrohertrag

Wohnung W 3

42,61 m² à monatlich 13,80 (12,00 + 15 %) 7.056,22

Jahresrohertrag

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4) -211,69

0,65 % Erhaltungskosten von 194.360,40 -1.263,34

Jahresreinertrag 5.581,19

(4) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis -211,69

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 62.585,75, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 26,16645

Jahresreinertrag 5.581,19

Verzinsung des Bodenwertes -1.564,64

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 4.016,54

Zwischensumme 105.098,69

anteiliger Bodenwert 62.585,75

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert 167.684,44

Ertragswert der Liegenschaft

167.684,44

3.3 Verkehrswert W 3

Sachwert 173.427,11

Ertragswert 167.684,22

Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1 167.684,22

3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung -5.030,53

Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet)

162.700,00

4 Wohnung W 4

4.1 Beschreibung

4.1.1 Nutzflächen

Im Parifizierungsgutachten des Dipl.-HTL-Ing. Bitschnau Hannes, 6700 Bludenz, Spitalgasse 8 und Baumeister Ing. Mathis Thomas, 6812 Meiningen, Paspelsweg 27, vom 28.04.2008, verbüchert unter TZ 8352/2008, sind die Nutzflächen wie folgt angeführt:

Wohnung W 4

2. Obergeschoss	norm. RH	DS \geq	DS \leq	
Diele	9,90			
Schlafzimmer	18,69	5,56	7,83	
WC	1,83	1,18	1,29	
Kochen	2,37	1,60	1,74	
Essen	23,18			
Wohnen	26,10	5,89	6,42	
Bad	<u>4,68</u>	<u>1,43</u>	<u>1,56</u>	
	<u>86,75</u>	<u>15,66</u>	<u>18,84</u>	121,25
Dachgeschoss				
Galerie		4,39		
Dachraum		18,02	31,79	
Dachraum		<u>9,10</u>	<u>16,15</u>	
		<u>31,51</u>	<u>47,94</u>	79,45
Zuschlag				
Balkon Nord		5,38		
Balkon Süd		5,38		
Balkon Ost		<u>4,73</u>	15,49	
Keller 4		<u>51,17</u>	51,17	

4.1.2 Raumbeschreibung

2. Obergeschoss

Diele:	Parkettboden, Wände verputzt, Sichtbalken, Täferlage zum Zimmer Essen Holzwand mit Spiegel
Schlafzimmer:	Parkettboden, Kniestock Plattenbelag, Dachschräge Sichtholzbalken, Plattenbelag, Decke Sichtbalken, Täferlage, Ausgang zum Balkon
WC:	Boden, Wände Fliesenbelag, Decke
Kochen:	Boden Kunststoffbelag, Dachschräge Sichtbalken, Plattenbelag, Decke Sichtbalken, Täferlage

	Küchenzeile, Zubehör (1)	
Essen:	Parkettboden, Wände, Dachschräge, Decke Sichtbalken. Plattenbelag, im Bereich Galerie Dachgeschoss Decke Täferlage	
Stiege:	interner Stiegenaufgang in das Dachgeschoss Holzstiege mit offenen Holztritten	
Wohnen:	Parkettboden, Dachschräge Plattenbelag, Decke Sichtbalken, Täferlage, Kamin	
Bad:	Boden, Wände, Dachschräge Fliesenbelag, Decke Sichtholzbalken, Täferlage	
	Badewanne, Waschbecken mit Ablage und Unterschrank, Zubehör (2)	
Balkone:	Boden Holzdielen, Brüstung Holzbalken, dazwischen Sichttäfer, Decke Sichtbalken, Täferlage	
Dachgeschoss		
Galerie:	Boden Holzdielen, Dachschräge Plattenbelag, Holzgeländer	
	Einbauschränk in der Nische, Zubehör (2)	
Dachraum:	Boden Holzdielen, Wände, Dachschräge Plattenbelag	
Dachraum:	Boden Holzdielen, Wände, Dachschräge Plattenbelag	
	Zubehör:	
	2. Obergeschoss	
	(1) Küche Küchenzeile mit Herd, Kühlschrank, Abwasch wertlos	
	(2) Bad Waschtisch-Unterschrank wertlos	
	Dachgeschoss Einbauschränk in der Nische	
	Zeitwert pauschal	500,00

4.1.3 Zustand der Räumlichkeiten

Der Zustand der Räumlichkeiten ist dem Alter entsprechend als gut zu bezeichnen.

Die Ausstattung und Bauweise ist nicht zeitgemäß.

4.2 Bestandsverhältnis

Laut Angabe des Vermieters ist die Wohnung W 4 seit ca. 2008 Jahren vermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nicht vor.

Laut Angabe des Vermieters und des Mieters wird ein monatlicher Mietzins in Höhe von 1.000,00, inkl. USt. bezahlt.

Zahlungsbelege wurden nicht vorgelegt.

Die Betriebskosten der Wohnung W 4 werden laut Angabe des Mieters von ihm übernommen.

Da der monatliche Mietzins nicht dem angemessenen Mietzins entspricht, wird beim Ertragswert der Mindererlös der Miete in Abzug gebracht.

Da der Sachverständigen eine Einschätzung der Dauer des Mindererlöses des Mietzinses nicht möglich ist, wird als Anhalt die statistische Lebenserwartung des Mieters zu Grunde gelegt.

4.3 Bewertung

4.3.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. .37, 92/1
642,00 m² Grundfläche à 890,00
5,00 % Abwertung (1)

571.380,00
-28.569,00
542.811,00
198.589,39

davon 165 / 451 Anteile

(1) Abwertung

5,00 % Geh- und Fahrrecht

-28.569,00

Bodenwert

198.589,39

Bauwert

Mehrwohnhhaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 37 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 43 Jahre

Wohnung W 4

121,25 m² à 3.705,00

449.231,25

Dachgeschoss zu W 4

79,45 m² à 1.560,00

123.942,00

Keller zu W 4

 51,17 m² à 1.170,00

59.868,90

Balkone zu W 4

 15,49 m² à 780,00

12.082,20

Neubauwert
645.124,35
Bauwert

Neubauwert

645.124,35

 34,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung

-219.342,00

25,00 % Abwertung (2)

-161.281,09

Zwischensumme

264.501,26

0,19 % Aufwertung (3)

500,00

Bauwert zum Stichtag 02.09.2025
265.001,26
(2) Abwertung Objektkosten

15,00 % Verlorener Bauaufwand

-96.768,65

5,00 % Abschlag Altbestand

-32.256,22

5,00 % ungünstige Größe, kein Lift

-32.256,22

Summe (Basis Prozentwerte: 645.124,35)
-161.281,09
(3) Aufwertung

Einbauküche

500,00

4.3.2 Ertragswert
Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

Jahresrohertrag
Wohnung W 4

 121,25 m² à monatlich 10,80

15.714,00

Dachgeschoss

 79,45 m² à monatlich 5,40

5.148,36

Jahresrohertrag
20.862,36

1,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4)

-208,62

0,65 % Erhaltungskosten von 645.124,35

-4.193,31

Jahresreinertrag
16.460,43
(4) Bewirtschaftungsaufwand

1,00 % Mietausfallwagnis

-208,62

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 198.589,39, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche RND 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 23,98190

Jahresreinertrag

16.460,43

Verzinsung des Bodenwertes

-5.957,68

Jahresreinertrag der baulichen Anlage

10.502,75

Zwischensumme

251.875,90

anteiliger Bodenwert

198.589,39

Ertragswert
450.465,29

Ertragswert der Liegenschaft **450.465,29**

4.4 Verkehrswert W 4 ohne Mindererlös Miete

Sachwert	463.590,65
Ertragswert	450.465,29
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	463.590,65
3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-13.907,72
5,00 % Marktanpassung	-23.179,53

Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet) **426.500,00**

Große Wohnungen werden in der Regel zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die Wohnung ist vermietet. Es ist davon auszugehen, dass eine Eigennutzung wahrscheinlich auch längerfristig nicht möglich sein wird.

Aus diesem Grunde wurde der Sachwert nur zu Kontrollzwecken ermittelt.

Es handelt sich um eine große Wohnung mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Ausstattung ist nicht zeitgemäß. Aus diesem Grunde wird eine Marktanpassung von 5,00 % vorgenommen.

4.5 Bewertung W 4, mit Berücksichtigung Mindererlös Miete

Mindererlös Miete

Die Wohnung ist seit ca. 2008 vermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nicht vor.

Mietzins laut Angabe: 1.000,00 inkl. UST., p.m. Da keine Angaben über die Laufzeit vorliegen, wird die Restlaufzeit in Anlehnung an die Sterbetafel angesetzt.

Berechnung:

Miete p. m., laut Ertragswertberechnung	1.371,70
Miete laut Angabe der Parteien:	
1.000,00 inkl. UST, netto	-909,09
Mindererlös daher p. m.	462,61

Begünstigte(r) [REDACTED], Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 13,3763, Reduktionsfaktor 0,4632, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 3,00 %

fiktiver Mietwert monatlich	462,61
Mindererlös Miete	71.684,75

Minderung durch Mindererlös der Wohnung W 4 **-71.684,75**

4.6 Verkehrswert mit Berücksichtigung Mindererlös Miete

Sachwert	463.590,65
Ertragswert	450.465,29
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	450.465,29
Mindererlös Miete	-71.684,75

Zwischensumme	378.780,54	
40 % negativ beeinflussender Umstand	-151.512,22	
5,00 % Zuschlag Hoffnungswert	18.939,03	(-132.573,19)
3,00 % Abschlag fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-11.363,42	
Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet)		234.800,00

Ertragswert ohne Mindererlös Miete	450.500,00
abz. 3 % fehlende Hausverwaltung	11.400,00
	439.100,00
Mindererlös Miete	71.700,00
35 % Marktanpassung	<u>132.600,00</u>
	234.800,00

Der Mieter wohnt laut Angabe seit ca. 2008 in der Wohnung. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nicht vor. Vereinbart und bezahlt wurden laut Angaben monatlich 1.000,00 inkl. USt.

Eine Indexanpassung sei nie erfolgt. Es liegt wahrscheinlich ein Kündigungsschutz vor.

Eine Klärung ist entweder einvernehmlich oder über ein gerichtliches Verfahren möglich.

Die Verkäuflichkeit ist als schwierig einzustufen und wird daher mit einem Abschlag von 40 % berücksichtigt.

Eine Unverkäuflichkeit der Wohnung ist nicht auszuschließen, da die Wohnung auf Grund der derzeitigen Situation auf lange Sicht nicht nutzbar ist.

Eventuell besteht die Möglichkeit, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu treffen.

Dies wird mit einem Zuschlag von 5,00 % berücksichtigt (Hoffnungswert).

5 Garage G 1, B-LNR 6, 8/451 Anteile

5.1 Beschreibung

5.1.1 Nutzfläche

Im Parifizierungsgutachten des Dipl.-HTL-Ing. Bitschnau Hannes, 6700 Bludenz, Spitalgasse 8 und Baumeister Ing. Mathis Thomas, 6812 Meiningen, Paspelsweg 27, vom 28.04.2008, verbüchert unter TZ 8352/2008 hat die Garage G 1 eine Nutzfläche von

13,91 m²

5.1.2 Baubeschreibung

Im nordöstlichen Gebäudetakt sind im Erdgeschoss drei Garagen untergebracht. Die Garagen sind in Massivbauweise ausgeführt, Betonboden, Wände, Decken verputzt. Die Garagentore sind als Kiptore mit Täferbeschlag ausgeführt.

5.2 Bewertung

5.2.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. .37 92/1
642,00 m² Grundfläche à 890,00
5,00 % Abwertung (1)

571.380,00
-28.569,00
542.811,00
9.628,58

davon 8 / 451 Anteile

(1) Abwertung
5,00 % Geh- und Fahrrecht

-28.569,00

Bodenwert

9.628,58

5.2.2 Bauwert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 37 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 43 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Bauwert

Neubauwert
34,00 % Wertminderung infolge Alter progressiv
mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 1,5)

21.699,60
-7.378,00

Bauwert zum Stichtag 02.09.2025

14.321,60

Bauwert

14.321,60

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

9.628,58

Bauwert

14.321,60

Sachwert der Liegenschaft

23.950,18

5.2.3 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Köhlerstr. 9, 9a, 6830 Rankweil

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,00 %

Jahresrohertrag

Garage

monatlich 80,00

960,00

Jahresrohertrag

960,00

15,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)

-144,00

Jahresreinertrag

816,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 9.628,58, Verzinsung des Bodenwertes 5,00 %, wirtschaftliche RND 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 5,00 %, Vervielfältiger 17,54591

Jahresreinertrag	816,00	
Verzinsung des Bodenwertes	-481,43	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	334,57	
Zwischensumme	5.870,35	
anteiliger Bodenwert	9.628,58	
Ertragswert	15.498,93	
Ertragswert der Liegenschaft		15.498,93

5.3 Verkehrswert

Sachwert	23.950,18	
Ertragswert	15.498,93	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	15.498,93	
Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet)		15.500,00

6 Garage G 2, BLNr 6, 8/451 Anteile (Garage Mitte)

Sachwert	23.950,18	
Ertragswert	15.498,93	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	15.498,93	
10,00 % Abschlag unklarer Mietvertrag	-1.549,89	
Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet)		13.900,00

7 Garage G 3, BLNr 8, 8/451 Anteile, wie G 1

Sachwert	23.950,18	
Ertragswert	15.498,03	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	15.498,03	
Verkehrswert zum 02.09.2025 (gerundet)		15.500,00

IV Nachkontrolle der ermittelten Verkehrswerte

<u>Bezeichnung</u>	<u>Verkehrswerte ohne Lasten</u>	<u>Verkehrswerte mit Lasten</u>
Verkehrswerte, W 1 + W 2, Richtwert entspricht pro m² NFL, 400 m² *)	1.194.700,00 2.987,00	901.400,00 2.254,00
Variante W 1 + W 2, freier Mietzins entspricht pro m², NFL 400 m²	1.275.100,00 3.188,00	962.200,00 2.405,00

jeweils ohne Garagen

*) W 4 DG mit 50 % angesetzt (40 m²)

Einsicht in Immobilienpreisspiegel 2025
Gebrauchte Eigentumswohnungen

S REAL, Umkreis Götzis, mittlerer Wohnwert	3.700,00
Hypo Vorarlberg, Rankweil, mittlerer Wohnwert	3.300,00
WKO, Raum Feldkirch, guter Wohnwert	2.943,00

Erhobene Vergleichspreise:

Rankweil, Sigmund-Nachbaurstraße, 116 m ²	2.866,00
Rankweil, Alemannenstraße, 81,4 m ²	2.826,00
Rankweil, Langgasse, 52 m ²	3.733,00
Rankweil, Birkiswies, 44 m ²	2.691,00
Rankweil, Stiegstraße, 43 m ²	3.308,00

Bei den erhobenen Vergleichspreisen handelt es sich um Durchschnittswerte gebrauchter Eigentumswohnungen, in von Bauträgern errichtete Wohnanlagen.

Die Sachverständige kennt die Lagen und die Gebäude von außen.

Eine Besichtigung der einzelnen Wohnungen wurde nicht durchgeführt bzw. ist realistisch kaum möglich.

V Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (LBG § 2 Abs. 2).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Die unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu sämtlichen Parteien und gibt in Erinnerung an ihren Sachverständigeneid obiges, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt größere Schwankungsbreiten der erzielbaren Kaufpreise sowohl nach unten als auch nach oben möglich sind.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dieses Gutachten ist nur zusammen mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 23.10.2025

VII Beilagenverzeichnis