

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 44 E 856/25h

Liegenschaft: Grundbuch 92117 Rankweil
EZ 5862, BLNr. 1, 1/1 Anteil, Gst 92/3

Stichtag: 23.07.2025

Zusammenfassung

Verkehrswert EZ 5862, BLNr. 1	596.800,00
kein Zubehör	

Gutachten

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Liegenschaft: Grundbuch 92117 Rankweil
EZ 5862, BLNr. 1, 1/1 Anteil, Gst 92/3

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

1. Verpflichtete Partei: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Verpflichtete Partei: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck: Zwangsversteigerung

Gutachterin: Anita Rhomberg

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

Eigentümer: [REDACTED] Anteil: 1/1

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz	4
1.2	Wertermittlungsverfahren	4
1.3	Vergleichswertverfahren.....	4
1.4	Ertragswertverfahren	4
1.5	Sachwertverfahren	4
2	Angewendete Verfahren.....	4
3	Bewertungsgrundlagen	5
4	Allgemeine Beschreibung.....	7
4.1	Lage	7
4.1.1	Makrostandort	7
4.1.2	Mikrostandort.....	7
4.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt.....	7
4.3	Grundstücksform und Topographie.....	7
4.4	Besonnung	8
4.5	Flächenwidmung	8
4.6	Bodenverhältnisse.....	8
4.7	Versorgungsleitungen	8
4.8	Gefahrenzonenplan	8
4.9	Naturschutz	8
4.10	Altlasten.....	8
4.11	Bebauung	9
4.12	Bestandsverhältnis	9
4.13	Bebaubarkeit	9
5	Dingliche Lasten und Rechte	9
6	Ermittlung Bodenwert	11
7	Bewertung	12
8	Verkehrswert	12
9	Schlusskommentar	13
10	Anhang Beilagenverzeichnis	13

1 Allgemeines

1.1 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.

1.2 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

1.3 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.

1.4 Ertragswertverfahren

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

Dieses Verfahren wird besonders bei der Bewertung von Miet- bzw. Investorenobjekten angewendet.

1.5 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.

Der Sachwert ist eine technische Wertkomponente und sollte im Rahmen einer Bewertung eines Investorenobjektes nur zur Plausibilisierung angewendet werden.

2 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

3 **Bewertungsgrundlagen**

- Schätztermin am 22.07.2025, 14.00 Uhr

Anwesende Personen:

Rechtsanwalt Dr. Thomas Willeit, Vertreter verpflichtete Partei
Anita Rhomberg

- Grundbuch Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 19.06.2025
- Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 5529(/2011, Notariatsakt , GZ 5139/2009, vom 03.06.2009, Pkt. 6, 1.

Marktgemeinde Rankweil

Baubewilligung Zl. III-131/9-432/9 wa, vom 13.07.1988
Althausanierung mit Neubau einer Doppelgarage

- Leitungsplan Strom, Wasser, Kanal, Erdgas
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Rankweil
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rankweil
- Einsicht in den Bebauungsplan der Marktgemeinde Rankweil
- Vorarlberg Atlas, Sonnengang, Besonnung
- Luftbild Vorarlberg Atlas
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage
- Vergleichspreise
- Empfehlungen der 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, 5. Auflage 2007

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

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

4 Allgemeine Beschreibung

4.1 Lage

4.1.1 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.

4.1.2 Mikrostandort

Das Grundstück liegt ca. 20 m nördlich der Köhlerstraße, in offen verbautem Gebiet.

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

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Von der Köhlerstraße abzweigend besteht in der Natur und laut Lageplan gemäß Notariatsakt ein Zufahrtsweg entlang der Südostgrenze des Gst.-Nr. 92/1.

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.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form.

Das Gelände ist horizontal.

4.4 Besonnung

Die Besonnung ist gut.

Das Solarpotential (mit Berücksichtigung der Vegetation und des Bauwerks) und die Solarenergie sowie der Sonnengang sind in den beigefügten Auszügen aus dem Vorarlberg-Atlas ersichtlich.

4.5 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.

4.6 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.7 Versorgungsleitungen

Strom: Anschlussmöglichkeit vorarlberg netz
Wasser: Anschlussmöglichkeit Ortsnetz Rankweil
Kanal: Anschlussmöglichkeit Ortsnetz Rankweil
Gas: Anschlussmöglichkeit gemäß Bestandsplan Erdgas

4.8 Gefahrenzonenplan

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

4.9 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.10 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

4.11 Bebauung

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.

Nordwestlich dieser Garage befindet sich ein Holzlagerschopf.

Die Garagen sind innen baulich nicht getrennt.

4.12 Bestandsverhältnis

Die gesamte Doppelgarage ist an eine Tischlerei vermietet.

Mietbeginn: 01.04.2025
Mietdauer: 3 Jahre
Mietzins Doppelgarage: 660,00

Anmerkung:
Laut Baubescheid handelt es sich um eine Garage.

Laut Mietvertrag, Pkt. Vertragsdauer, 2.,
wird jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes ausdrücklich als
Kündigungsgrund vereinbart.

Die Nutzung für einen Tischlerbetrieb entspricht nicht der Verwendung laut Baubescheid.

4.13 Bebaubarkeit

Baunutzungszahl

Räumliche Entwicklungskonzept Rankweil:

Baunutzungszahl 60, Bauflächenzahl 40, Geschosszahl 2,5

5 Dingliche Lasten und Rechte

Recht - Zufahrt

Notariatsakt GZ 5139/2009, Pkt. 1

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass derzeit auf Gst 92/1 GB 92117 Rankweil die außerbücherliche Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Gst 92/2, **92/3**, 92/4 und 92/5 haftet.

Im Notariatsakt ist keine Breite dieses Zufahrtsweges ersichtlich.

Laut Lageplan hat dieser Weg eine Breite von ca. 3,00 m. Die tatsächliche Breite kann nur durch ein Vermessungsbüro festgestellt werden.

Weiters besteht von der Einfahrt Köhlerstraße kein Einfahrtsradius. Dies wird von den Baubehörden häufig vorschrieben.

Wahrscheinlich ist mit einem entsprechenden Gutachten bezüglich der Verkehrssituation zu rechnen.

Ob diese Zufahrt für die Erwirkung einer Baubewilligung ausreicht, kann erst im Zuge eines Bauverfahrens festgestellt werden. Es handelt sich um eine Einzelentscheidung.

Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

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

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

6 Ermittlung Bodenwert

Nr.	Datum Kaufvertrag	TZ	Gst.	Grundbuch	Lage	Fläche m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	ge-eignet
1.	25.06.2025	4717/2025	7940	Rankweil	Fr. Tölsch-W.	3707	3.300.000,0	890,0	ja
2.	20.11.2024	1150/2025	7936/2	Rankweil	Fr. Tölsch-W.	495	460.350,0	930,0	ja
3.	09.07.2024	4981/2024	1647/3	Rankweil	Langgasse	1.551	1.318.350,0	850,0	ja
4.	11.07.2024	4191/2024	2956/3	Rankweil	Bifangstraße	1.057	422.800,0	800,0	ja
5.	22.02.2024	1865/2024	1335/4	Rankweil	Hartmannng.	204	153.000,0	750,0	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	1.200,0	ja
8.	21.04.2023	3811/2023	2483/1	Rankweil	Appenzellerstr.	828	153.180,0	828,0	ja
9.	08.09.2022	7511/2022	309/5	Rankweil	Färberg.	881	185.000,0	881,0	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

7 Bewertung

Bodenwert

Gst.-Nr. 92/3

958 m ² Grundfläche à 890,00	852.620,00
40,00 % Abschlag Wagnis Zufahrt, Garage	-341.048,00
10 % Zuschlag	85.262,00

Bodenwert

596.834,00

Abschlag Bebaubarkeit

Die Zufahrt entlang der Ostgrenze des Gst.-Nr. 92/1 ist eher schmal. Ein Einfahrtstrichter besteht nicht. Die Zufahrtssituation wird mit einem Wagnisabschlag von 30 % berücksichtigt.

Zuschlag

Für die südlich, südöstlich und nördlich angrenzenden Grundstücke besteht die Möglichkeit einer Zufahrt zum Gst 92/3.

Weiters besteht die Möglichkeit, in Absprache mit den östlich angrenzenden Anrainer eine Verbreiterung des Zufahrtsweges zu erwirken.

Garage

Diese Garage befindet sich im südlichen Bereich in der Bauabstandsfläche.

Ein Abbruch der Doppelgarage ist nur im Einvernehmens der Eigentümer des Gst.-Nr. 92/1 möglich.

Unter Umständen könnte dieses Garage im Falle einer Bebauung des Grundstückes für eigene Zwecke als Garage oder für private Lagerzwecke genutzt werden. Allenfalls wäre eine Vermietung an Anrainers möglich.

Andererseits ist auch ein Abbruch oder Teilabbruch im Falle einer Bebauung möglich.

Aus diesen Gründen wird diese Garage neutral bewertet (ausgleich).

Holzschopf / Holzlager

Der Holzschopf ist wertlos.

8 Verkehrswert

Sachwert	596.800,00
----------	------------

Verkehrswert zum 23.07.2025 (gerundet)

596.800,00

9 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.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

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.

Anmerkung

Dieses Gutachten ist nur in Verbindung mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 23.10.2025

10 Anhang Beilagenverzeichnis