

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 44 E 856/25h

Liegenschaft: Grundbuch 92117 Rankweil
EZ 5861, BLNr. 3, 1/2 Anteil
EZ 5861, BLNr. 2, 1/2 Anteil

Stichtag: 22.07.2025

Zusammenfassung

Verkehrswert BLNr. 2, 1/2 Anteil, inkl. Zubehör	518.800,00
Wert des Zubehörs	6.500,00
Verkehrswert BLNr. 3, 1/2 Anteil, inkl. Zubehör	518.800,00
Wert des Zubehörs	6.500,00
Verkehrswert gesamt	1.036.000,00
Wert des Zubehörs	13.000,00

Gutachten

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Liegenschaft: Grundbuch 92117 Rankweil

EZ 5861, BLNr. 3, 1/2 Anteil
EZ 5861, BLNr. 2, 1/2 Anteil

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: 1/2
[REDACTED] Anteil: 1/2

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz	5
1.2	Wertermittlungsverfahren	5
1.3	Vergleichswertverfahren.....	5
1.4	Ertragswertverfahren	5
1.5	Sachwertverfahren	5
2	Angewendete Verfahren.....	5
3	Bewertungsgrundlagen	6
4	Allgemeine Beschreibung.....	8
4.1	Lage	8
4.1.1	Makrostandort	8
4.1.2	Mikrostandort.....	8
4.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt.....	8
4.3	Grundstücksform und Topographie	9
4.4	Besonnung	9
4.5	Flächenwidmung	9
4.6	Bodenverhältnisse.....	9
4.7	Versorgungsleitungen	9
4.8	Gefahrenzonenplan	9
4.9	Naturschutz	9
4.10	Altlastenatlas	10
4.11	Bebauung	10
4.12	Bebaubarkeit	10
5	Gliederung des Gebäudes	10
6	Baubeschreibung	10
6.1	allgemein	10
6.2	Gebäudebeschreibung	10
6.2.1	Zustand des Gebäudes	11
6.2.2	Elektrotechnikverordnung.....	11
7	Beschreibung der Räumlichkeiten.....	11
7.1	Zustand der Räumlichkeiten.....	14
8	Nutzflächen	14
8.1	Ursprung Maßangaben	15
9	Ermittlung Bodenwert.....	16
10	Ermittlung Restnutzungsdauer	17

11	Ermittlung Herstellungsaufwand.....	17
12	Dingliche.....	18
13	Hinweis zu Baueingabe	18
14	Bewertung	19
14.1	Sachwert	19
14.2	Verkehrswert	20
15	Schlusskommentar	21
16	Anhang Beilagenverzeichnis	21

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.

- 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 Wohnhaus Köhlerstraße 11 liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes Rankweil, ca. 40 m nördlich der Köhlerstraße.

Der Umgebungsbereich ist vorwiegend offen verbaut.

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

Lagebeurteilung:

Es handelt sich um eine ruhige Lage an einer Stichstraße, abseits der Köhlerstraße.

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Köhlerstraße, Gemeindestraße und über eine Privatstraße entlang der Ostgrenze des Gst.-Nr. 92/2

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 im Wesentlichen eine rechteckige Form, mit einem spitzen Verlauf an der Ostgrenze.

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:	vorarlberg netz
Wasser:	Ortsnetz Rankweil
Kanal:	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 Lawinenverbauung ausgewiesen.

4.9 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.10 Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

4.11 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit einem Carport mit einem Geräteraum bebaut.

4.12 Bebaubarkeit

BNZ laut Baueingabe: 31,5

5 Gliederung des Gebäudes

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit Teilunterkellerung und einem östlich angebauten Carport mit zwei Stellplätzen und einem Geräteraum. Südlich des Gebäudes befindet sich eine überdachte Terrasse.

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 Gebäudebeschreibung

Baujahr Errichtung:	Bestand:	1965 (Baubescheid)
	Um- und Zubau:	2010 (Baubescheid)
Gründung:	Flachgründung	
Fundament:	Plattenfundament, Beton	
Aufgehende Wände:	Hochlochziegel	
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, Polystyrol EPS F, 20 cm	
Innenwände:	verputzt	
Decken:	Stahlbetondecken	
Stiege:	gerade Stahlbetonstiege	
Dachkonstruktion:	Flachdach	

Dachdeckung:	Foliendach, Sand, Kies, Freisitz Bitumen
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, lackiert, südseitig Schiebetürelement, 3fach Wärmeschutzglas
Balkone:	keine
Sonnenschutz:	Jalousien mit Elektroantrieb
Türen:	Röhrenspantüren, weiß
Heizung:	zentrale Ölfeuerung, thermo olit, Kaminofen
Warmwasseraufbereitung:	zentral, solare Warmwasseraufbereitung
Elektroanlage:	ausgeführt
Be- und Entlüftung:	eingebaut
Außenanlagen:	Asphaltbelag nordseitig, Terrassenbelag Betonplatten, Natursteinmauer, Rasenfläche, Bepflanzung
PKW-Stellplätze:	Carport mit zwei Stellplätzen und Geräteraum, Parkflächen im Freien

6.2.1 Zustand des Gebäudes

Der Bestand des Gebäudes wurde ca. 1965 errichtet. Laut Baubescheid vom 29.06.2010 wurde das Gebäude um- und zugebaut und generalsaniert.

Laut Angabe des Eigentümers wurde das Erdgeschoss auf dem Keller neu aufgebaut.

Der Grundriss und die Ausstattung des Erdgeschosses entsprechen einer zeitgemäßen, gehobenen Ausführung.

Das Kellergeschoss wurde innen komplett saniert. Die alte Stiege und die Luke in den Tankraum sind sichtbar.

Die Putzfassade weist stellenweise Schmutzspuren auf. An der nordseitigen Wand ist eine schadhafte Stelle des Außenputzes sichtbar.

Die Plattenbeläge der Terrasse sind teilweise uneben.

Insgesamt ist der Zustand des Gebäudes als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

6.2.2 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 Beschreibung der Räumlichkeiten

Raumbezeichnung gemäß baubehördlich bewilligten Plänen

Erdgeschoss

Eingang nordseitig:	Hauszugang über 3 Betonstufen
Diele:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt, Schuhschrank, Garderobehaken, Zubehör (1)
WC:	Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, im Bereich WC Fliesenspiegel WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Kalt- und Warmwasser
Schrankraum:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt, raumhoher Schrankverbau, Zubehör (2)
Wohnen:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt, an der Nordwand Fachböden, in die Wand eingebaut, Kaminofen mit Feuerstelle, verglast zum Schrankraum Eingang Wand versetzt für Schrankraum
Essen/Kochen:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt, Einbauküche, Zubehör (3)
Terrasse:	verlegt mit Betonsteinen
Überdachter Sitzplatz:	2-seitig offen, Betonsäulen, Betondach, Boden Betonsteine
Osttrakt	
Gang:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt, Metallgeländer zur Stiege
Kind:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt
Kind:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt
WC/Dusche:	Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, im Bereich Dusche Wände Fliesenbelag WC wandhängend, Vorbausschrank, Handwaschbecken Dusche mit Raumteiler Dusche mit Kopf- und Handbrause
Eltern:	Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt
Schrankraum:	begehbarer Schrankraum, raumhohe Schränke, Zubehör (4)
Bad/Dusche:	Bodenbelag Fliesenbelag, Wände verputzt, im Bereich Badewanne und Dusche Wände Fliesenbelag

Badewanne, Waschtischverbau, Zubehör (5)

In den Decken sind teilweise Spots eingebaut.

Stiegenabgang Kellergeschoss:

Stiege: Tritt- und Setzstufen Holzauflage, Edelstahlhandlauf

Kellergeschoss

westseitig

Keller südseitig: große Kellerraum, ausgebaut
Bodenbelag Laminat, Wände, Decke verputzt,
Schrank nicht eingebaut

Nebengang: Laminatboden, Wände, Decke verputzt

Keller nordseitig: Bodenbelag Laminat, Wände, Decke verputzt

WC: Bodenbelag Parkett, Wände, Decke verputzt,
WC wandhängend, Vorbauschränk verflies, Waschbecken

Waschküche: Estrichboden, Wände, Decke verputzt,
Waschtrog, Waschmaschinenanschluss
Ausgang ins Freie

Keller Nord: Estrichboden, Wände, Decke verputzt,
im Boden Riss sichtbar

Vorratsraum: Betonboden, Wände, Decke verputzt

Technik: Betonboden, zentrale Ölfeuerung, Warmwasserspeicher, Hausanschlüsse

Tankraum: Luke, ca. 3200 l Öltank

Carport:

2 Stellplätze: Betonboden, beschichtet, Wände, Decke Beton gemalt,
südseitige Wand Holzverkleidung

Geräteraum: Außenwände Holzverkleidung, innen Boden, Wände Beton

Zubehör:

Erdgeschoss

Osttrakt

(1) Diele: Garderobeschrank	
Zeitwert pauschal:	1.000,00
(2) Schrankraum raumhoher Schrankverbau, weiss, Hochglanz	
Zeitwert pauschal:	1.000,00
(3) Kochen Einbauküche, 2-zeilig, Hochglanz, Marke haka, Arbeitsplatte Stein	
Geräte: Cerankochfeld mit 4 Kochplatten, Marke Neff Mikrowellenherd mit Backofen, Marke Neff Kühlschrank mit Gemüsefach, Marke Neff Geschirrspüler Nirostaspüle	
Zeitwert pauschal:	8.000,00
Westtrakt	
(4) begehbare Schrankraum beidseitig raumhohe Schrankverbauten, Hochglanz weiss	
Zeitwert pauschal	2.000,00
(Bad) Waschtischverbau, Unterschrank, Spiegelschrank, 2tlg. Schrank, Korpus weiss	
Zeitwert pauschal:	1.000,00
Zubehör Summe	13.000,00

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

7.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem sehr guten Zustand. Es ist kein rückgestauter Reparaturbedarf sichtbar.

8 Nutzflächen

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche m ²	Summe m ²
----------	-----------------	--------------------------	-------------------------

Erdgeschoss	Diele	9,10	
	WC	2,38	
	Schrankraum	7,04	
	Wohnen	39,39	
	Kochen/Essen	32,50	
	Gang	8,16	
	Kind	11,40	
	Kind	11,36	
	Dusche	4,05	
	Eltern/Schrankraum	17,68	
	Bad / Dusche	9,11	152,17
	Freisitz	14,20	14,20
Kellergeschoss	Keller	25,59	
	Gang	2,25	
	Keller	9,73	
	WC	3,83	
	Waschküche	10,01	
	Keller	6,90	
	Vorratsraum	9,42	
	Technik	10,09	77,82
Erdgeschoss	Carport	31,25	
	Geräteraum	10,56	41,81

8.1 Ursprung Maßangaben

- Deckpläne Grundrisse vom 24.11.2009, Plan Index 02.04.2010
- Sichtung vor Ort

Im Deckplan Erdgeschoss ist der Raum Kochen/Essen in der Bemaßung nicht berücksichtigt.

Die Maße wurden dem Deckplan entnommen.

Eine Maßgarantie oder Massengarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird angelehnt.

Cirka-Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

9 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

10 Ermittlung Restnutzungsdauer

Auf Grund des Zustandes und der Ausführung des Kellers wird kein Abschlag für einen verbliebenen Altbestand des Kellers angesetzt.

11 Ermittlung Herstellungsaufwand

Wohnhaus

Empfehlungen des Sachverständigenverbandes, Herstellungskosten Wohngebäude, Heft 3/2025 und Heft 2/2019

Grundlage für objektspezifische Bewertung
Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Größe des Gebäudes

Ausstattungsqualität

gehoben
gute Materialqualität, Dämmfassade, Holzrahmenfenster, 3fach verglast, Fußbodenheizung, Parkettböden

hochwertig
mehrere Sanitärbereiche, vollverflies, Kaminofen

**Bandbreite 4.100 bis 4.900 pro m² Nutzfläche
interpolierter Basiswert, inkl. USt. 4.500**

<u>Gebäudeteil</u>	<u>Basiswert</u>	<u>%</u>	<u>Wertansatz</u>
Erdgeschoss	4.500	100	4.500
Kellergeschoss	4.500	70	1.890
EG Freisitz	4.500	30	1.350
Carport	4.500	30	1.350
Geräteraum	4.500	35	1.575

12 Dingliche

Lasten

C-LNR 1a 5529/2011 4391/2017

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges auf Gst 92/4 gem. Pkt. II Dienstbarkeitsvertrag 2011-02-17 für Gst 92/5, 92/14

Diese Zufahrt wird mit einem Abschlag vom Bodenwert berücksichtigt.

Recht – Zufahrt über Gst 92/2

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.

Dieser Geh- und Fahrweg entlang der Gst 92/2 ist im beigefügten Lageplan, mit Einfahrtsradius an der Köhlerstraße eingezeichnet und auch vor Ort ersichtlich.

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)

Gartenanlage auf einer Teilfläche des angrenzenden Gst 92/3

Im Baueingabeplan, genehmigt mit Bescheid Zl. Ra/131-9/007-2009 ist ersichtlich, dass der Freisitz an die nördliche Grenze des Gst 92/3 grenzt.

Auf dem südlich angrenzenden Gst 92/3 ist auf der nordöstlichen Teilfläche mit ca. 230 m² eine Gartenanlage, abgegrenzt mit einer Natursteinmauer errichtet.

Der Terrassenbelag des Hauses auf Gst 92/4 liegt in einer Länge von ca. 17 m und einer Breite von ca. 2 m auf dem Gst 92/3.

13 Hinweis zu Baueingabe

Laut Bauakt ist der Energieausweis Nr. 12493-1, Ausstellungsdatum 09.04.2010, bewilligt mit Bescheid Zl. Ro / 131-9/009-2009.

Dieser Energieausweis ist kein Fertigstellungsausweis.

Im Bauakt konnte keine Fertigstellungsmeldung ausfindig gemacht werden.

Vom Eigentümer wurden keine Angaben gemacht oder Unterlagen vorgelegt.

Diesbezüglich ist ein Wagnis hinsichtlich Gewährleistung, Haftungsansprüche. usw. nicht auszuschließen (Rechtsfrage).

Dieses Wagnis wird mit einem Abschlag vom Verkehrswert berücksichtigt.

14 Bewertung

14.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. 92/4

764,00 m ² Grundfläche à 890,00	679.960,00
5,00 % Abwertung (1)	-33.998,00
Grundstückswert	645.962,00

(1) Abwertung	
5,00 % Geh- und Fahrrecht	-33.998,00

Gst.- Nr. 92/12

53,00 m ² Grundfläche à 44,00	
Grundstückswert	2.332,00

Bodenwerte **648.294,00**

Bauwert

Wohnhaus Köhlerstraße 11, 6830 Rankweil

Baujahr 2010, Alter des Objektes 15 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 65 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Erdgeschoss

152,17 m ² à 4.500,00	684.765,00
----------------------------------	------------

Freisitz

14,20 m ² à 1.350,00	19.170,00
---------------------------------	-----------

Kellergeschoss

77,82 m ² à 1.890,00	147.079,80
---------------------------------	------------

Carport

31,25 m ² à 1.350,00	42.187,50
---------------------------------	-----------

Geräteraum

10,56 m ² à 1.575,00	16.632,00
---------------------------------	-----------

Neubauwert **909.834,30**

Bauwert

Neubauwert	909.834,30
1,50 % Abwertung Neubauwert (2)	-13.647,51
Zwischensumme	896.186,79
19,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-170.275,00
15,00 % Abwertung (3)	-136.475,14
Zwischensumme	589.436,65
2,21 % Aufwertung (4)	13.000,00
Bauwert zum Stichtag 22.07.2025	602.436,65

(2) Abwertung Neubauwert		
1,50 % Zustand Fassade	-13.647,51	
(3) Abwertung Objektkosten		
15,00 % Verlorener Bauaufwand	-136.475,14	
(4) Aufwertung		
Zubehör	13.000,00	
Bauwerte		602.436,65
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	648.294,00	
Bauwert	602.436,65	
Sachwert der Liegenschaft		1.250.730,65

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 dies nach seinem Sinn gebaut hätte.

Es handelt sich um ein individuell geplantes Haus mit einem großzügigen Raumprogramm.

Aus diesem Grunde wird der verlorene Bauaufwand mit 15,00 % angesetzt.

14.2 Verkehrswert

Sachwert	1.250.730,65	
15,00 % Marktanpassung	-187.609,60	
3,00 Wagnis fehlende Fertigstellungsmeldung	-37.521,92	
Zwischensumme	1.025.600,00	
Anteil: 1/2	512.800,00	
Verkehrswert zum 22.07.2025, 1/2 Anteil, BLNr. 2		512.800,00
Verkehrswert zum 22.07.2025, 1/2 Anteil, BLNr. 3		512.800,00

Marktanpassung

Für Wohnhäuser in einem höheren Preissegment ist die Verkäuflichkeit eingeschränkt. Entlang der Nordgrenze verläuft eine Zufahrtstraße. Der südseitige Freiseitz grenzt ohne Bauabstand an das südliche Gst 92/3.

Aus diesem Grund wird ein Abschlag von 15,00 % vom Sachwert angesetzt.

Abschlag Wagnis

Für das Gebäude liegt keine Fertigstellungsmeldung vor. Befunde wurden nicht vorgelegt. Aus diesem Grunde ist ein Wagnis hinsichtlich Gewährleistung, Haftungsansprüche, usw. nicht auszuschließen.

15 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

16 Anhang Beilagenverzeichnis