

# Liegenschaftsbewertung

## digitale Ausfertigung

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldkirch  
Churerstraße 13  
6800 Feldkirch

**Geschäftszahl:** 44 E 856/25h

**Liegenschaft:** Grundbuch 92117 Rankweil  
EZ 4009, BLNr. 4, Anteil 1/1, Gst 92/2

**Stichtag:** 22.07.2025

## Zusammenfassung

Verkehrswert EZ 4009, BLNr. 4, Anteil 1/1 619.800,00  
kein Zubehör

## Gutachten

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldkirch  
Churerstraße 13  
6800 Feldkirch

**Liegenschaft:** Grundbuch 92117 Rankweil  
EZ 4009, BLNr. 4, Gst 92/2

**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
1.2	Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	4
1.3	Wertermittlungsverfahren .....	4
1.4	Vergleichswertverfahren.....	4
1.5	Ertragswertverfahren .....	4
1.6	Sachwertverfahren .....	4
2	Angewendete Verfahren.....	4
3	Bewertungsgrundlagen .....	5
4	Allgemeine Beschreibung.....	7
4.2	Lage .....	7
4.2.1	Makrostandort .....	7
4.2.2	Mikrostandort.....	7
4.3	Verkehrsanbindung, Zufahrt.....	7
4.4	Grundstücksform und Topographie.....	7
4.5	Besonnung .....	8
4.6	Flächenwidmung .....	8
4.7	Bodenverhältnisse.....	8
4.8	Versorgungsleitungen .....	8
4.9	Gefahrenzonenplan .....	8
4.10	Naturschutz .....	8
4.11	Altlasten / Verdachtsflächenkataster .....	8
4.12	Bebauung .....	8
4.13	Bebaubarkeit .....	9
4.13.1	Baunutzungszahl.....	9
5	Ermittlung Bodenwert.....	10
6	Dingliche Lasten und Rechte .....	11
7	Bewertung .....	11
7.2	Sachwert .....	11
8	Verkehrswert .....	12
9	Schlusskommentar .....	12
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 4391/2017 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges
- Einsicht in den Schenkungsvertrag / Notariatsakt vom 03.06.2009
- 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
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- 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 km<sup>2</sup>, 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 an der Köhlerstraße. Die Köhlerstraße ist eine mäßig befahrene Straße mit zeitweiser Immission.

Der Umgebungsbereich ist vorwiegend offen verbaut.

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

### **4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt**

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

Der 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, mit einer nordwestseitigen Abschrägung. Die südöstliche Breite beträgt ca. 21 m, ohne Zufahrt. 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 Altlastenatlas**

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas eingetragen.

#### **4.11 Bebauung**

Das Grundstück ist unbebaut.

## **4.12 Bebaubarkeit**

### **4.12.1 Baunutzungszahl**

Räumliches Entwicklungskonzept Rankweil:

Baunutzungszahl 80, Bauflächenzahl 45, Geschosszahl 3

## 5 Ermittlung Bodenwert

Nr	Datum Kaufvertrag	TZ	Gst	Grundbuch	Lage	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	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 %
<b>Anzusetzender Vergleichspreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>890,2</b>

## 6 Dingliche Lasten und Rechte

C-LNr 3 a 5529/2011 4329/2017

Dienstbarkeitsvertrag vom 17.02.2011, Pkt. II  
Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges, 3,50 m, gemäß beiliegendem Lageplan der Markowski Vermessung GmbH, GZ 16.674/11

Schenkungsvertrag vom 13.03.2017  
Wegdienstbarkeit für Gst 92/5 und 92/14, gemäß beiliegendem Lageplan

### 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.

Dieser Weg ist in den Urkunden zu Gst 92/1 erwähnt.

### Hinweis

Im Luftbild Vorarlberg Atlas ist ersichtlich, dass diese Zufahrt teilweise auf dem Gst 92/2 liegt (Rechtsfrage).

Dieser Weg bzw. Weganteil wird mit einem Wagnisabschlag 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)

## 7 Bewertung

### 7.1 Sachwert

#### Bodenwert

##### Gst.-Nr. 92/2

733 m <sup>2</sup> Grundfläche à 890,00	652.370,00
3,00 % Abschlag Geh- und Fahrrecht	-19.571,10
2 % Wagnisabschlag Zufahrt Südwestgrenze	-13.047,40

#### Bodenwert

**619.800,00**

### Geh- und Fahrrechte

Der Zufahrtsweg entlang der Nordostgrenze befindet sich im Bereich des Bauabstandes. Aus diesem Grunde wird ein Abschlag von 3,00 % angesetzt.

Die Zufahrt entlang der Südwestgrenze befindet sich laut Luftbild Vorarlberg Atlas teilweise auf dem Gst 92/2.

Aus diesen Gründen wird ein Wagnisabschlag von 2,00 % angesetzt.

### **8 Verkehrswert**

Sachwert 619.800,00

**Verkehrswert zum 22.07.2025 (gerundet) 619.800,00**

### **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 gemeinsam mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 23.10.2025

**10 Anhang Beilagenverzeichnis**