

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	5 E 2902/25d
Liegenschaft:	Grundbuch 92110 Götzis EZ 1038, BLNr. 5, Anteil 1/1, Gst 5132 landwirtschaftlich genutztes Grundstück
Stichtag:	03.03.2026

Zusammenfassung

Verkehrswert EZ 1038, BLNr. 5, Anteil 1/1	652.080,00
kein Zubehör	

Gutachten

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Liegenschaft: Grundbuch 92110 Götzis
EZ 1038, BLNr. 5, Anteil 1/1, Gst 5132
landwirtschaftlich genutztes Grundstück

Betreibende Partei: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

vertreten durch: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verpflichtete Partei: [REDACTED]
[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]
[REDACTED]
[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	Verkehrsbindung, Zufahrt.....	7
4.3	Grundstücksform und Topographie.....	8
4.4	Besonnung	8
4.5	Flächenwidmung	8
4.6	Bodenverhältnisse.....	8
4.7	Versorgungsleitungen	8
4.8	Gefahrenzonenplan	8
4.9	Naturschutz	9
4.10	Altlastenatlas	9
4.11	Bebauung	9
4.12	Bebaubarkeit	9
4.12.1	Baunutzungszahl.....	9
5	Ermittlung Bodenwert.....	10
6	Dingliche Lasten und Rechte	11
7	Bewertung	11
7.1	Sachwert	11
8	Verkehrswert	11
9	Schlusskommentar	11
10	Anhang Beilagenverzeichnis	12

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 03.03.2026, 14.00 Uhr

Anwesende Personen:

██████████████████████████████ Vertreter verpflichtete Partei
Anita Rhomberg

- Grundbuch Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 20.02.2026
- Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 8060/2022, Kaufvertrag vom 2022-08-17
TZ 2787/1972, Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung auf Gst 5132
- Leitungspläne Strom, Wasser, Kanal, Erdgas
- Einsicht in den Bebauungsplan der Marktgemeinde Götzis
- Baubewilligung vom 02.05.2023, Zahl g131.9-41/2022-1-19
- Stellungnahme des geologischen Amtssachverständigen, Beurteilung Gründung
- Stellungnahme des Amtssachverständigen zur Gefahrenzone
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Götzis
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Götzis
- Sonnengangberechnung Vorarlberg Atlas
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage
- Vergleichspreise
- Fotodokumentation
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes
- 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

Götzis ist eine Marktgemeinde mit ca. 12.400 Einwohnern im Unteren Vorarlberger Rheintal, an der Grenze zum Oberen Rheintal.

Das Gemeindegebiet liegt auf ca. 410 m Seehöhe in der Talsohle und auf ca. 1645 m Seehöhe, am Rande der Kugelgruppe mit dem Naturschutzgebiet Hohe Kugel – Hoher Freschen – Mellental.

Götzis besteht aus zehn Ortsteilen und grenzt an sechs Nachbargemeinden. Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Bereich des Ortsteils Götzis-Kommingen, ca. 440 m westlich der Rheintalautobahn A 14.

Südlich grenzt der Ortsteil Kommingen an den Kummenberg und den Udelberg.

In Götzis sind viele größere Firmen angesiedelt. Bekannt sind auch der Vorarlberger Wirtschaftspark, das Betriebsgebiet Hopbach und der Garnmarkt.

In Götzis gibt es mehrere Kindergärten, mehrere Volksschule, eine Mittelschule und eine Mittelschule, eine Musikmittelschule, ein Sonderpädagogisches Zentrum und das BORG.

4.1.2 Mikrostandort

Das Grundstück liegt östlich der Kirlastraße, zwischen einer Häuserreihe.

Der Umgebungsbereich ist vorwiegend offen verbaut.

Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Bereich des Ortszentrums Götzis und Mäder.

Es handelt sich um eine gute, jedoch etwas abseits gelegene Lage zwischen den Siedlungsgebieten Götzis und Mäder.

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kirlastraße, öffentliches Gut.

Die Bahnhof der Gemeinde Götzis liegt in ca. 1 km Luftlinie östlich.

Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie am Kumma sowie regionale Busse des Landbusses Oberes Rheintal.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen rechteckigen Zuschnitt, mit schrägem Verlauf der West- und Ostgrenze.

Die südliche Breite beträgt ca. 38 m, Grundstückstiefe ca. 22 m, jeweils im Mittel.

Das Verhältnis der Breite zur Tiefe beträgt ca. 1 : 2. Dies entspricht einem günstigen Zuschnitt.

4.4 Besonnung

Der Sonnengang ist der beigefügten Sonnengangberechnung aus dem Vorarlberg Atlas zu entnehmen.

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

Im Zuge einer Baueingabe 2023 wurde ein Gutachten des Amtssachverständigen betreffend die Gründung erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Gebäude mittels einer Tiefenfundierung zu gründen ist.

4.7 Versorgungsleitungen

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

4.8 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück liegt teilweise im HQ100-Überflutungsbereich des Hopbaches.

Hiezu liegt eine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Wasserbau und Gewässerschutz vor.

4.9 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.10 Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenportal veröffentlicht.

4.11 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut.

4.12 Bebaubarkeit

Es liegt eine baubehördliche Genehmigung für eine Wohnanlage vom 02.05.2023 vor.

Diese Baugenehmigung wird bei der Ermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt.
Baufirmen haben in der Regel ihre eigenen Planer.

Sollte bei einem allfälligen Erwerber an dieser Planung Interesse bestehen, sind mit dem Planer selbst Verhandlungen aufzunehmen.

Baufirmen sind derzeit mit Ankäufen von Baugrundstücken tendenziell zurückhaltend.

4.12.1 Baunutzungszahl

Laut Rückfrage bei der Raumplanungsstelle amKumma hat die Marktgemeinde Götzis für den gegenständlichen Bereich keinen Bebauungsplan erlassen.

Zu berücksichtigen ist die gültige Gründachverordnung.

5 Ermittlung Bodenwert

Datum Nr. Kaufvertrag Bemerkung	TZ	Gst.	Grundbuch	Lage	Fläche m ²	Preis /m ²	Zu-/ Ab- schlag %	Bereinigter Vergleichspr.	ge- eignet		
1.	30.06.2025	6624/2025	1448/4	Götzis	Kommingen	376	678,2	10,0	746,0	ja	ungünstige Form
2.	09.05.2025	3385/2025	4642/14	Götzis	Neuburg	333	850,0	0,0	850,0	ja	
3.	09.05.2025	3385/2025	4642/3	Götzis	Neuburg	333	850,0	0,0	850,0	ja	
4.	08.05.2025	3253/2025	5500	Götzis	Kneippgasse	546	750,9	0,0	750,9	ja	
5.	28.04.2025	2980/2025	2281/4	Götzis	Appenzellerstr.	535	850,5	0,0	850,5	nein	östlich A 14
6.	27.01.2025	967/2025	5356/2	Götzis	Unteres Tobel	400	750,0	0,0	750,0	ja	
7.	05.04.2024	2419/2024	4949	Götzis	Ringstraße	592	886,8	0,0	842,5	nein	Lage zentraler
8.	30.11.2023	139/2024	5225	Götzis	Th. Lirer-Weg	780,0	759,6	0,0	759,6	ja	
9.	18.01.2023	982/2023	1283/3	Götzis	Neuburg	609	850,6	0,0	850,6	ja	
10.	28.10.2022	9507/2022	1536	Götzis	Kommingen	1807	800,0	0,00	800,0	ja	

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	10
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	8

Durchschnittlicher Vergleichspreis (arithmetisches Mittel)	794,6
Median (Zentralwert)	779,8
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetisches Mittel)	49,0
Variationskoeffizient (Verhältnis Standardabweichung zum arithm. Mittel)	6,16
Anzusetzender Vergleichspreis pro m²	779,8

6 Dingliche Lasten und Rechte

C-LNr 1 a 2787/1972

Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1972-04-24 (Plan zu TZ 468/1972) auf Gst 5132 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz.

Es handelt sich um eine Erdkabelleitung gemäß beigefügtem Lageplan, mit einem beidseitigen Bau- und Bestockungsverbot von 0,50 m.

Diese Dienstbarkeit hat auf Grund der Lage keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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. 5132

836 m² Grundfläche à 780,0

652.080,00

Bodenwert

652.080,00

Anmerkung

Im Lageplan gemäß Baubescheid Baurecht amKumma, Zahl g131.9-41/2022-1-19 vom 05.05.2023 ist ersichtlich, dass die östliche Teilfläche im HQ 100 Bereich bebaut ist (100-jähriges Ereignis).

8 Verkehrswert

Sachwert

652.080,00

Verkehrswert zum 03.03.2026

652.080,00

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 01.04.2026