

**Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler**

**Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

| | |
|-------------------------|---|
| Aktenzeichen | 2 K 21/23 |
| Auftraggeber | Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen |
| Objekt | Landwirtschaftliche Grundstücke FINr. 1413 und 1413/2 Gemarkung Bad Wörishofen, Stockheimer Wegäcker 86825 Bad Wörishofen |
| Wertermittlungsstichtag | 14.08.2023 |
| Ausfertigungsdatum | 27.09.2023 |



Verkehrswert FINr. 1413
Verkehrswert FINr. 1413/2

74.000 €
104.000 €

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Auftraggeber | 3 |
| 1.2 | Auftrag | 3 |
| 1.3 | Verwendungszweck der Wertermittlung | 3 |
| 1.4 | Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen | 3 |
| 1.5 | Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur..... | 3 |
| 1.6 | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen | 3 |
| 1.7 | Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.8 | Nutzung und Zubehör..... | 4 |
| 1.9 | Kaminkehrer..... | 4 |
| 2 | Rechtliche Gegebenheiten | 5 |
| 2.1 | Grundbuchdaten Blatt 10742..... | 5 |
| 2.2 | Pachtverträge..... | 5 |
| 2.3 | Baurecht..... | 5 |
| 2.4 | Naturschutz..... | 5 |
| 2.5 | Kfz-Stellplatzpflicht..... | 5 |
| 2.6 | Abgabenrechtliche Situation..... | 5 |
| 3 | Lagebeschreibung..... | 6 |
| 3.1 | Ortsangaben | 6 |
| 3.2 | Wohn- und Geschäftslage..... | 6 |
| 3.3 | Verkehrslage..... | 6 |
| 4 | Grundstücksbeschreibung FINr. 1413 | 7 |
| 5 | Grundstücksbeschreibung FINr. 1413/2 | 7 |
| 6 | Allgemeine Beurteilung/Marktlage | 8 |
| 7 | Wertermittlung..... | 9 |
| 7.1 | Wertermittlungsverfahren | 9 |
| 7.2 | Bodenwert allgemein..... | 10 |
| 7.3 | Bodenwert FINr. 1413 | 10 |
| 7.4 | Bodenwert FINr. 1413/2 | 11 |
| 7.5 | Verkehrswert..... | 12 |
| 8 | Anlagen..... | 13 |
| 8.1 | Übersichtslageplan..... | 13 |
| 8.2 | Ortsplan | 14 |
| 8.3 | Lageplan | 15 |
| 8.4 | Luftbildkarte | 16 |
| 8.5 | Fotos..... | 17 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das

- landwirtschaftliche Grundstück FINr. 1413 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Untere Stockheimer Wegäcker, 86825 Bad Wörishofen
- landwirtschaftliche Grundstück FINr. 1413/2 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Untere Stockheimer Wegäcker, 86825 Bad Wörishofen

Wertermittlungsstichtag 14.08.2023 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 14.08.2023

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 20.07.2023
Grundbuchauszug Blatt 10742
Pachtverträge
Lageplan M 1:1000 vom 14.08.2023
Digitales Orthophoto vom 14.08.2023
Flächennutzungsplan Stadt Bad Wörishofen
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landkreis Unterallgäu aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken aus dem Zeitraum 2022 und 2023
Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung
Auskünfte BayernAtlas-Plus betreffend Denkmal- und Naturschutz
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur

tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Montag, 14. August 2023

Teilnehmer: ...

...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Grundstücke sind verpachtet.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB und gewerbliches bzw. landwirtschaftliches Inventar i.S. des § 98 BGB habe ich bei der Besichtigung nicht vorgefunden. Die im Schuppen vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen befinden sich im Pächtereigentum.

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Auf den Grundstücken befindet sich keine Feuerstätte.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Blatt 10742

| | |
|----------------------------|---|
| Grundbuchbezirk | Bad Wörishofen |
| Blatt | 10742 |
| Gemarkung | Bad Wörishofen |
| Bestandsverzeichnis Nr. 1 | FINr. 1413, Untere Stockheimer Wegäcker, Landwirtschaftsfläche, Größe 8.810 m ² |
| Bestandsverzeichnis Nr. 2 | FINr. 1413/2, Untere Stockheimer Wegäcker, Landwirtschaftsfläche, Größe 12.580 m ² |
| Erste Abteilung Eigentümer | |
| Zweite Abteilung | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. |
| Dritte Abteilung | kein Eintrag |

2.2 Pachtverträge

Die Grundstücke sind laut vorliegenden Pachtverträgen wie folgt verpachtet:

- FINr. 1413:
 - Pächter ...
 - Pachtbeginn 01.04.2001
 - Vertragsdauer unbefristeter Pachtvertrag
 - Pacht ...
- FINr. 1413/2:
 - Pächter ...
 - Pachtbeginn 01.11.2001
 - Vertragsdauer unbefristeter Pachtvertrag
 - Pacht ...

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wörishofen sind die Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Die Grundstücke sind dem Außenbereich § 35 BauGB zuzuordnen.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Naturschutz

Auf den Grundstücken sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen erfasst (Quelle: BayernAtlas-Plus).

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Für die unbebauten Grundstücke besteht keine Stellplatzpflicht.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Die Grundstücke sind aufgrund der Außenbereichslage abgabenrechtlich nicht veranlagt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Bad Wörishofen im Landkreis Unterallgäu, ca. 16.600 Einwohner, Kneippkurort. In Bad Wörishofen sind Kindergärten, Grund- und Mittelschule, verschiedene berufsbildende Schulen sowie alle Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich.

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, der nächste Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 6 km Entfernung

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 1413

| | |
|------------------------|---|
| Gemarkung | Bad Wörishofen |
| Lagebezeichnung | Untere Stockheimer Wegäcker |
| Größe | 8.810 m ² |
| Lage | ca. 250 m südlich vom Ortsrand von Bad Wörishofen |
| Kulturart | Ackerland |
| Tatsächliche Nutzung | 8.722 m ² Ackerland, 88 m ² Fläche gemischter Nutzung |
| Zuschnitt | rechteckig Breite ca. 39 m, Tiefe ca. 226 m |
| Oberflächengestalt | nahezu ebenes Gelände, Oberfläche eben und gut mäh- und maschinenfähig |
| Nachbargrundstücke | im Westen Grünland, sonst Ackerland |
| Erschließung | zweiseitig über asphaltierte Wirtschaftswege und einseitig über gekiesten Wirtschaftsweg |
| Bodenschätzung | 5.590 m ² Acker-Grünland (AGr), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 2348, 3.132 m ² Acker-Grünland (AGr), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 53, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 1535, Gesamtertragsmesszahl 3883 |
| Beschaffenheit | ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit ca. 88 m ² Schuppen mit Zufahrt |
| Bewirtschaftungsgröße | unterdurchschnittlich |
| Grenzen | Grenzen sind abgemarkt |
| Bebauung | Bebauung mit Schuppen in Holzbauweise, Grundfläche ca. 8,5 x 5,5 m, nutzbare Höhe 3,5 m, Alter ca. 80 Jahre |
| Baurecht | im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung |
| Entwicklungszustand | Fläche für die Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021 |
| Allgemeine Beurteilung | ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit, unterdurchschnittlicher Größe und guter Erschließung Schuppen eignet sich aufgrund der Größe nur stark eingeschränkt zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen, Schuppen ist wertlos. |

5 Grundstücksbeschreibung FINr. 1413/2

| | |
|----------------------|---|
| Gemarkung | Bad Wörishofen |
| Lagebezeichnung | Untere Stockheimer Wegäcker |
| Größe | 12.580 m ² |
| Lage | ca. 190 m südlich vom Ortsrand von Bad Wörishofen |
| Kulturart | Ackerland |
| Tatsächliche Nutzung | 12.507 m ² Ackerland, 73 m ² Fläche gemischter Nutzung |
| Zuschnitt | rechteckig, Breite ca. 55 m, Tiefe ca. 227 m |
| Oberflächengestalt | ebenes Gelände, gut mäh- und maschinenfähig |
| Nachbargrundstücke | im Westen Grünland, sonst Ackerland |
| Erschließung | zweiseitig, asphaltierter Wirtschaftsweg im Westen und gekiester Wirtschaftsweg im Osten |
| Bodenschätzung | 7.998 m ² Acker-Grünland (AGr), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 43, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 3359, 2.349 m ² Acker-Grünland (AGr), sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 53, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 1151, 2.140 m ² Acker-Grünland (AGr), sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 53, Ertragsmesszahl 1134, |

| | |
|------------------------|---|
| | 20 m ² Acker-Grünland (AGr), sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 53, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 10, Gesamtertragsmesszahl 5654 |
| Beschaffenheit | ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit ca. 73 m ² Schuppen mit Zufahrt, 2 ältere Laubbäume im Bereich des Schuppenanbaus |
| Bewirtschaftungsgröße | durchschnittlich |
| Grenzen | Grenzen sind abgemarkt |
| Bebauung | Bebauung mit Schuppen in Holzbauweise, Grundfläche ca. 4,5 x 5,5 m, angebaut an Schuppen auf FINr. 1413, durch das Schuppendach wächst ein Laubbaum, Schuppen ist baufällig und abbruchreif |
| Baurecht | im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung |
| Entwicklungszustand | Fläche für die Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021 |
| Allgemeine Beurteilung | ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit, durchschnittlicher Größe und guter Erschließung, Schuppenanbau ist abbruchreif |

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei den Grundstücken FINr. 1413 und 1413/2 handelt es sich um ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit und guter Erschließung, die in wirtschaftlicher Einheit über eine gute Bewirtschaftungsgröße verfügen. Bei der Bewertung wird eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke FINr. 1413 und 1413/2 unterstellt.

Der Geräteschuppen auf dem Grundstück FINr. 1413 ist altersbedingt wertlos. Bei der Wertermittlung bleibt der Schuppen daher unberücksichtigt. Der Schuppenanbau auf dem Grundstück FINr. 1413/2 ist baufällig. Bei der Bewertung werden daher die Abbruchkosten des Schuppenanbaus wertmindernd in Ansatz gebracht.

In Bad Wörishofen besteht eine rege Nachfrage nach Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland. Die Grundstücke FINr. 1413 und 1413/2 sind in wirtschaftlicher Einheit als gut verkäuflich einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert der unbebauten Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt. Ein Gebäudewert ist nicht zu ermitteln, da der vorhandene Schuppen nicht werthaltig und tlw. baufällig ist.

7.2 Bodenwert allgemein

Der Wert des Bodens wird vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Gemäß § 24(2) ImmoWertV 2021 kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu Stand 01.01.2022 wird für landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Bad Wörishofen wie folgt ausgewiesen:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Grünland | 3,90 €/m ² |
| - Ackerland/ackerfähiges Grünland | 8,00 €/m ² |

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu sind nur wenige Vergleichspreise aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemarkung Bad Wörishofen gelistet. Die Kaufpreise aus dem Zeitraum 2021 bis 2023 bewegen sich für Ackerland in einer Spanne von 7,48 €/m² bis 12,00 €/m², Mittelwert 9,88 €/m² bei 4 Verkäufen und für Grünland von 3,00 €/m² bis 11,20 €/m², Mittelwert 6,94 €/m² bei 4 Verkäufen.

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen und der stark abweichenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke ist eine Ableitung des Bodenwerts aus tatsächlichen Verkaufspreisen nicht möglich. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Stichtag im Landkreis Unterallgäu durchschnittlich eingetretenen Bodenpreisteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %. Der durchschnittliche Basiswert für Grünland ergibt sich somit zu 4,10 €/m² und für Ackerland/ackerfähiges Grünland 8,40 €/m².

7.3 Bodenwert FINr. 1413

Bei dem Grundstück FINr. 1413 handelt es sich um ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit und guter Erschließung. Vom Basiswert erfolgt daher ein Abschlag wegen der einfachen Ertragsfähigkeit in Höhe vom 5 % und ein Zuschlag wegen der guten Erschließung in Höhe von 5 %. Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße ist nicht erforderlich, da eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück FINr. 1413/2 unterstellt wird.

| | | |
|---|-------|------------------------|
| Basiswert Ackerland/ackerfähiges Grünland | | 8,40 €/m ² |
| - tlw. einfache Ertragsfähigkeit | -5,0% | -0,42 €/m ² |
| + gute Erschließung | 5,0% | 0,42 €/m ² |
| = Bodenwert Grundstück FINr. 1413 | | 8,40 €/m ² |

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht erforderlich.

| Flurnummer 1413 | Fläche [m ²] | x | Bodenwert [€/m ²] | |
|--|--------------------------|---|--------------------------------|------------------------------------|
| ackerfähiges Grünland | 8810 m ² | x | 8,40 €/m ² | 74.004 € |
| +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt | | | | - € |
| = Verkehrswert FINr. 1413 gerundet | | | | 74.004 € 74.000 € |

7.4 Bodenwert FINr. 1413/2

Bei dem Grundstück FINr. 1413/2 handelt es sich um ackerfähiges Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Ertragsfähigkeit und guter Erschließung. Vom Basiswert erfolgt daher ein Abschlag wegen der einfachen Ertragsfähigkeit in Höhe von 5 % und ein Zuschlag wegen der guten Erschließung in Höhe von 5 %. Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße ist nicht erforderlich, da eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück FINr. 1413 unterstellt wird.

| | | |
|---|-------|------------------------|
| Basiswert Ackerland/ackerfähiges Grünland | | 8,40 €/m ² |
| - tlw. einfache Ertragsfähigkeit | -5,0% | -0,42 €/m ² |
| + gute Erschließung | 5,0% | 0,42 €/m ² |
| = Bodenwert Grundstück FINr. 1413/2 | | 8,40 €/m ² |

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht erforderlich.

| Flurnummer 1413/2 | Fläche [m ²] | x | Bodenwert [€/m ²] | |
|--|--------------------------|---|--------------------------------|------------------|
| ackerfähiges Grünland | 12580 m ² | x | 8,40 €/m ² | 105.672 € |
| +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: | | | | |
| - Abbruchkosten Schuppenanbau | | | | - 2.000 € |
| = Verkehrswert FINr. 1413/2 | | | | 103.672 € |
| gerundet | | | | 104.000 € |

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

| | | |
|---|--|-----------|
| | Verkehrswert FINr. 1413 Gemarkung Bad Wörishofen | 74.000 € |
| + | Verkehrswert FINr. 1413/2 Gemarkung Bad Wörishofen | 104.000 € |
| = | Verkehrswert FINr. 1413 und 1413/2 | 178.000 € |

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Unter Berücksichtigung aller angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das

- landwirtschaftliche Grundstück FINr. 1413 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Untere Stockheimer Wegäcker, 86825 Bad Wörishofen
der Verkehrswert zu: **74.000 €**
- landwirtschaftliche Grundstück FINr. 1413/2 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Untere Stockheimer Wegäcker, 86825 Bad Wörishofen
der Verkehrswert zu: **104.000 €**

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023

Bei der Bewertung wird eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke FINr. 1413 und 1413/2 unterstellt.

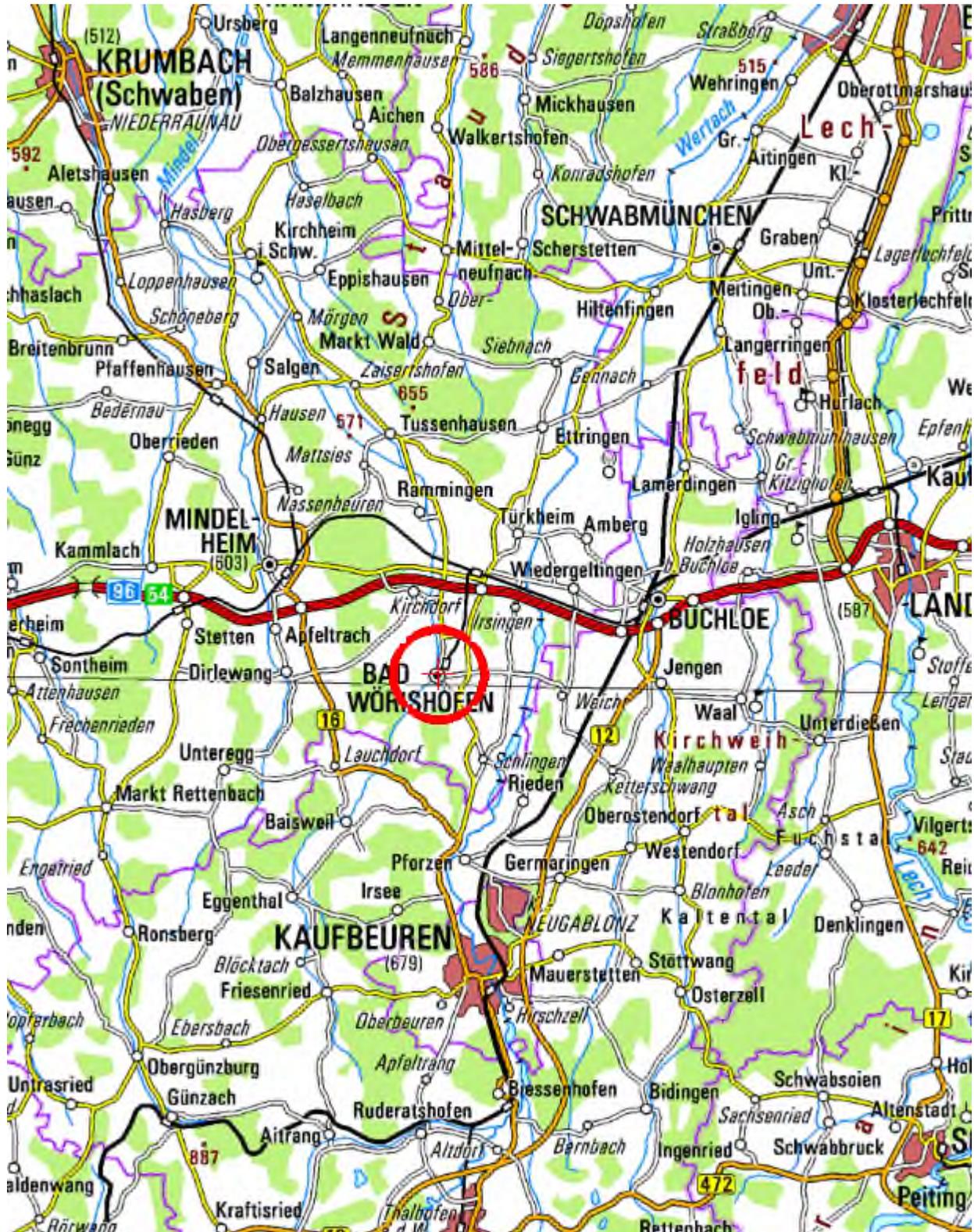
Westerheim, den 27.09.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Anlagen

8.1 Übersichtslageplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

8.2 Ortsplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

8.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -

Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

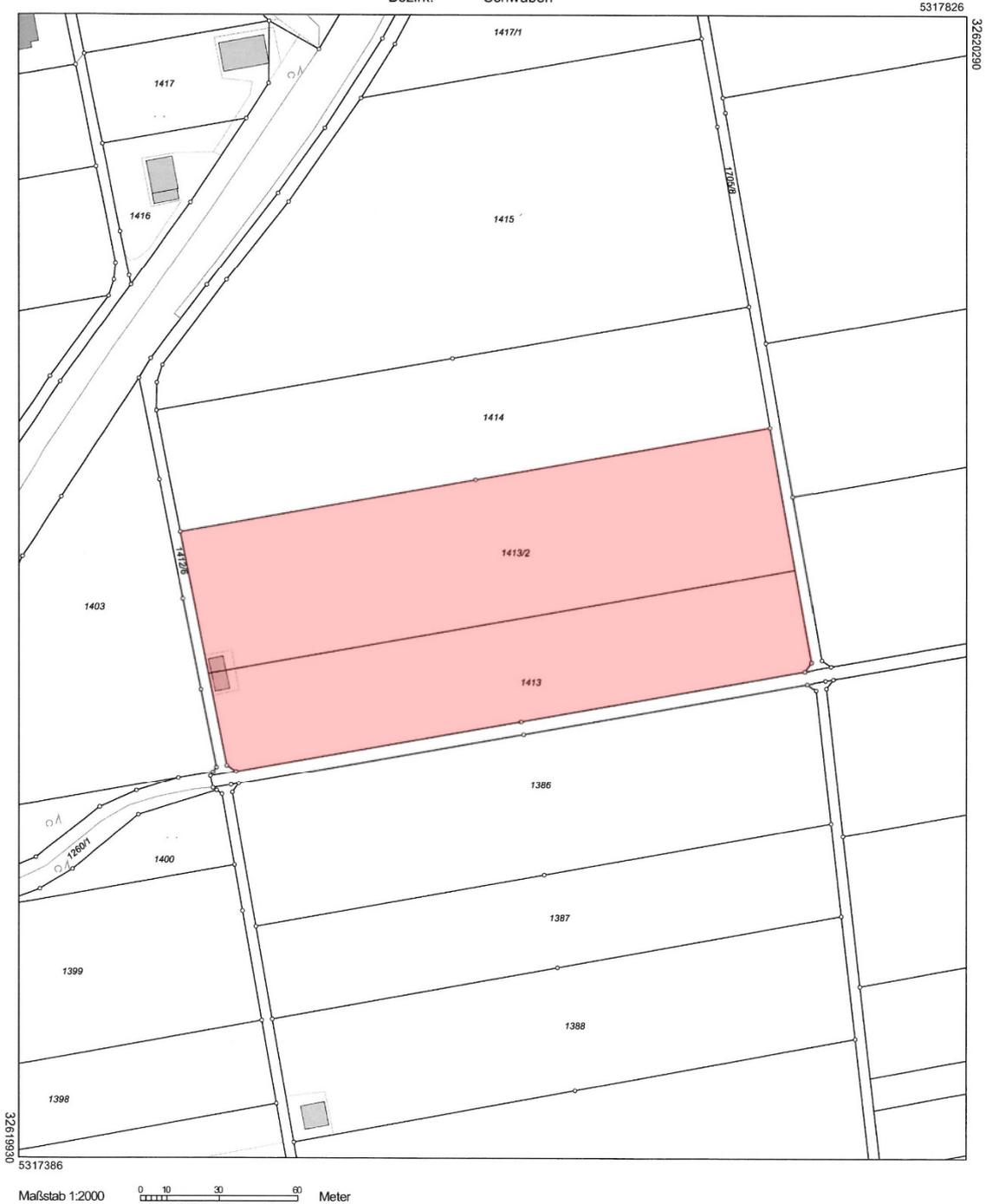
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 14.08.2023

Flurstück: 1413
Gemarkung: Bad Wörishofen

Gemeinde: Stadt Bad Wörishofen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

8.4 Luftbildkarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -

Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1500

Erstellt am 14.08.2023

Flurstück: 1413
Gemarkung: Bad Wörishofen

Gemeinde: Stadt Bad Wörishofen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1500

0 10 20 40 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

8.5 Fotos

Bild 1 – Blick auf Grundstück FINr. 1413 von Südwestecke nach Nordosten



Bild 2 – Blick auf Grundstück FINr. 1413/2 von Nordwestecke nach Südosten



Bild 3 – Blick auf FINr. 1413/2 von Nordostecke nach Südwesten



Bild 4 – Blick auf FINr. 1413 von Südostecke nach Nordwesten



Bild 5 – Schuppen von Westen



Bild 6 – Schuppen von Süden



Bild 7 – Schuppen von Osten



Bild 8 – Schuppen von Norden

