

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

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

---

# Verkehrswertgutachten

---

Aktenzeichen	2 K 24/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Bauernhaus und landwirtschaftliche Grundstücke Wieslings 3 87730 Bad Grönenbach Grundstücke FINr. 365, 369, 363, 364, 368, 366 und 366/7 in der Gemarkung Zell
Wertermittlungstichtag	09.08.2025
Ausfertigungsdatum	11.08.2025



**Verkehrswert**

**451.000 €**

# Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Auftrag .....	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung .....	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen .....	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....	5
1.7	Ortsbesichtigung .....	5
1.8	Nutzung und Zubehör .....	5
1.9	Kaminkehrer .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Miet-/Pachtverhältnis .....	6
2.3	Baurecht .....	6
2.4	Denkmalschutz .....	7
2.5	Naturschutz.....	7
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung .....	8
3.1	Ortsangaben .....	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage .....	8
3.5	Bebauung der Umgebung .....	8
4	Grundstücksbeschreibung FINr. 365.....	9
5	Grundstücksbeschreibung FINr. 369.....	10
6	Grundstücksbeschreibung FINr. 363.....	11
7	Grundstücksbeschreibung FINr. 364 und 366/7 .....	13
7.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	13
7.2	Beschaffenheit .....	13
7.3	Erschließung .....	13
7.4	Entwicklungszustand .....	13
7.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	13
7.6	Immissionen.....	13
7.7	Grenzverhältnisse .....	13
7.8	Außenanlagen .....	13
7.9	Altlasten .....	14
8	Grundstücksbeschreibung FINr. 368.....	15
8.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	15

8.2	Beschaffenheit .....	15
8.3	Erschließung .....	15
8.4	Entwicklungszustand .....	15
8.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	15
8.6	Immissionen.....	15
8.7	Grenzverhältnisse .....	15
8.8	Außenanlagen .....	15
8.9	Altlasten .....	15
8.10	Grundstücksbeschreibung FINr. 366 .....	16
9	Gebäudebeschreibung .....	16
9.1	Allgemeines .....	17
9.2	Wohntrakt .....	18
9.3	Stall-/Scheunentrakt.....	19
9.4	Stallerweiterung Nord .....	20
9.5	Gerätehalle und Schweinestall auf FINr. 368 .....	21
10	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	22
11	Wertermittlung .....	24
11.1	Wertermittlungsverfahren.....	24
11.2	Bodenwert FINr. 365 .....	25
11.3	Bodenwert FINr. 369 .....	25
11.4	Bodenwert FINr. 363 .....	26
11.5	Bodenwert FINr. 364, 366/7 und 368.....	27
11.6	Bodenwert FINr. 366 .....	29
11.7	Wertminderung durch Geh- und Fahrrecht Grundbuch Abt. II Nr. 1.....	30
11.8	Zusammenstellung Verkehrswert.....	30
11.9	Verkehrswert.....	31
12	Flächenberechnungen .....	33
12.1	Grundflächen .....	33
12.2	Bruttogrundflächen.....	34
12.3	Wohnflächen.....	35
12.4	Nutzflächen.....	36
12.5	Bruttorauminhalt.....	37
13	Anlagen .....	38
13.1	Übersichtslageplan .....	38
13.2	Ortsplan .....	39
13.3	Lageplan M 1:5000 .....	40
13.4	Lageplan M 1:2000 .....	41
13.5	Luftbildkarte mit Höhenlinien .....	42
13.6	Pläne .....	43
13.7	Fotos.....	49

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen  
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien  
Buxacher Str. 6  
87700 Memmingen

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das unbebaute Grundstück FINr. 365, Bei Wieslings, Grünland
- das unbebaute Grundstück FINr. 369, In Wieslings, Grünland
- das unbebaute Grundstück FINr. 363, Nähe Wieslings, Grünland, Wald
- die mit einem Bauernhaus bebauten Grundstücke FINr. 364 und 366/7, Wieslings 3
- das mit einer Gerätehalle mit Schweinestall bebaute Grundstück FINr. 368, In Wieslings
- das unbebaute Grundstück FINr. 366, Wieslings, Grünland

jeweils in der Gemarkung Zell, 87730 Bad Grönenbach

Wertermittlungsstichtag	09.08.2025	(= Tag der Gutachtenaufbereitung)
Qualitätsstichtag	09.08.2025	

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 02.04.2025

Grundbuchauszug Blatt 725, Abdruck vom 16.09.2024

Lagepläne M 1 : 2000 und M 1 : 5000

Luftbildkarte

Baupläne M 1 : 100

Bewilligungsurkunde vom 18.12.1914 betreffend Geh- und Fahrrecht Grundbuch Abt. II Nr. 7

Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Bad Grönenbach zum örtlichen Bau- und Planungsrecht

Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Bad Grönenbach zur abgabenrechtlichen Situation

Auskunft Zweckverband Wasserversorgung der Woringer Gruppe zur abgabenrechtlichen Situation der Wasserversorgung

Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Landkreis Unterallgäu aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken im Zeitraum 2023 bis 2025

Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung

Auskunft Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiete Bauen, Naturschutz und Bodenschutz

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 (BAHz 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  
Kröll-Haumann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

## **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**

Dienstag, 17. Juni 2025

Teilnehmer: ...

...  
Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Schuldner hat zu Beginn der Ortsbesichtigung erklärt, dass er dem Sachverständigen den Zutritt zum Anwesen verweigert. Zudem hat der dem Sachverständigen untersagt, Fotos von dem Objekt zu machen. Daraufhin habe ich das Objekt verlassen.

Eine Besichtigung der Grundstücke von den Nachbargrundstücken aus war ebenfalls nicht möglich, da der Schuldner den Sachverständigen verfolgt und bedroht hat.

Die Gutachtenerstellung, insbesondere auch die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der durch den Sachverständigen am 19.06.2019 und am 13.08.2019 im Beisein des Schuldners durchgeführten Ortsbesichtigungen. Nach dem 13.08.2019 eingetretene Veränderungen an den Grundstücken und am Gebäudebestand sind daher im Gutachten weitgehend nicht berücksichtigt.

## **1.8 Nutzung und Zubehör**

Die Grundstücke werden eigengenutzt und sind vermutlich nicht vermietet oder verpachtet.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs auf den Grundstücken wirtschaftlich nicht mehr möglich ist. Die vorhandenen großteils wertlosen Maschinen des landwirtschaftlichen Betriebs sind somit nicht mehr dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache bestimmt und haben keine Zubehöreeigenschaft. Es ist kein Viehbestand vorhanden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen bleiben daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Auf dem Dach des Stall-/Scheuentrakts befindet sich eine Photovoltaikanlage. Nach der vom Eigentümer am 19.06.2019 gemachten Angaben befindet sich die Photovoltaikanlage im Eigentum des Pächters der Dachfläche, ... . Die Photovoltaikanlage bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese im Fremdeigentum befindet.

## **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Zell
Blatt	725
Gemarkung	Zell
Bestandsverzeichnis Nr. 7	FINr. 365, Bei Wieslings, Grünland, Größe 2.950 m <sup>2</sup>
Bestandsverzeichnis Nr. 10	FINr. 369, In Wieslings, Gartenland, Größe 2.853 m <sup>2</sup>
Bestandsverzeichnis Nr. 14	FINr. 363, Nähe Wieslings, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Größe 17.660 m <sup>2</sup>
Bestandsverzeichnis Nr. 15	FINr. 364, Wieslings 3, Gebäude und Freifläche, Größe 2.282 m <sup>2</sup>
Bestandsverzeichnis Nr. 17	FINr. 368, In Wieslings, Gebäude- und Freifläche, Größe 613 m <sup>2</sup>
Bestandsverzeichnis Nr. 18	FINr. 366, Wieslings, Landwirtschaftsfläche, Größe 5.287 m <sup>2</sup> FINr. 366/7, Nähe Wieslings, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.518 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 1	lastend an FINr. 365: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 361; gemäß Bewilligung vom 18.12.1914
Zweite Abteilung Nr. 27	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Vollstreckungsgericht -, AZ 2 K 24/24).

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit:

Gemäß Bewilligung vom 18.12.1914 ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 361 berechtigt über das Grundstück FINr. 365 in der Zeit vom 11. November bis 01. März zur Abfuhr des Holzes auf FINr. 361 unentgeltlich zu gehen und zu fahren. Die Nutzbarkeit des Grünlandgrundstücks wird durch das Geh- und Fahrrecht geringfügig eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 11.8

### 2.2 Miet-/Pachtverhältnis

Die südliche Dachfläche des Stall-/Scheunentrakts ist nach Eigentümerangabe zum Betrieb einer Photovoltaikanlage verpachtet an ... . Der Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt. Nach Eigentümerangabe endet das Pachtverhältnis im Jahr 2031. Die Gesamtpacht bis zum Ablauf der Pachtzeit wurde bereits durch eine Einmalzahlung des Pächters bezahlt.

Ansonsten besteht vermutlich für die zu bewertenden Grundstücke kein Miet- oder Pachtverhältnis.

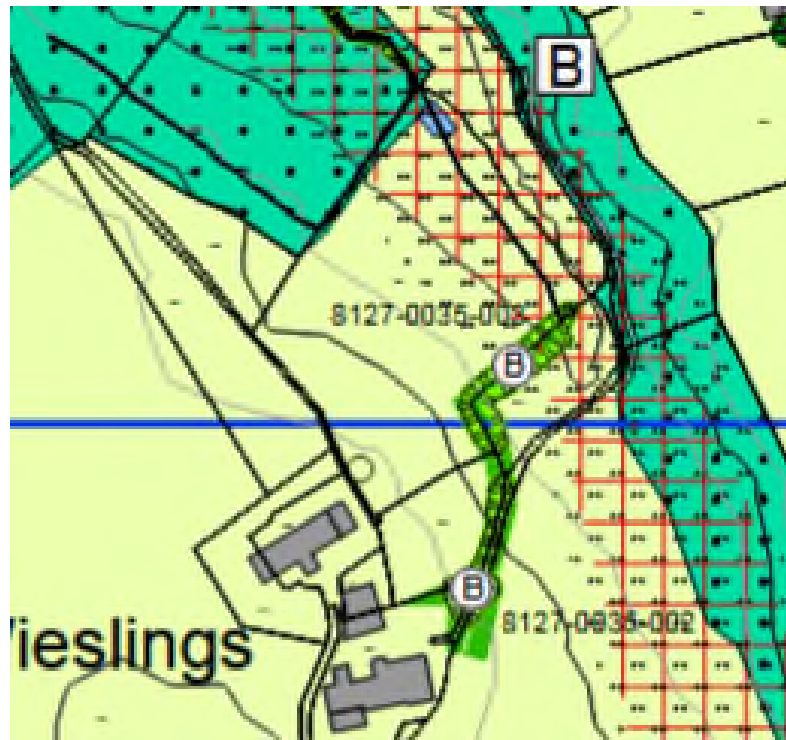
### 2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Bad Grönenbach sind die Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke gilt § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die östliche Hälfte des Grundstück FINr. 363 weist zudem folgende Festsetzungen auf:

- potentielle, geeignete naturschutzrechtliche Kompensations- oder Ökokontofläche
- Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan:



## 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

## 2.5 Naturschutz

Der Feldgehölzstreifen entlang der Südostgrenze von FINr. 369 ist als Biotop-Nr. 8127-0035-002 und der Feldgehölzstreifen entlang der Südostgrenze von FINr. 363 als Biotop Nr. 8127-0035-003 kartiert.

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

## 2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Im Bereich der Hoffläche des Grundstücks FINr. 364 können die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Für die unbebauten Grundstücke besteht keine Stellplatzpflicht.

## 2.7 Abgabenrechtliche Situation

Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB fallen aufgrund der Außenbereichslage nicht an. Die Grundstücke verfügen über keinen Kanalanschluss. Herstellungsbeiträge nach KAG für die Entwässerung wurden daher bisher von der Marktgemeinde Bad Grönenbach nicht erhoben. Der Wasseranschluss bei Grundstück FINr. 364 ist nach Auskunft des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe abgerechnet.

### **3 Lagebeschreibung**

#### **3.1 Ortsangaben**

Marktgemeinde Bad Grönenbach im Landkreis Unterallgäu, Kneippkurort, ca. 5.800 Einwohner, ländlich geprägter Ortsteil Zell mit ca. 850 Einwohnern

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Einfache ländliche Wohnlage im Außenbereich, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

Der Ortsteil Zell verfügt über eine normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 7 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

#### **3.4 Grundstückslage**

Ca. 1 km westlich vom Ortsteil Zell (Luftlinie)

#### **3.5 Bebauung der Umgebung**

Im Süden landwirtschaftliche Hofstelle, sonst unbebaute Grünlandgrundstücke, nördlich von FINr. 366 und nördlich und östlich von FINr. 365 Waldfläche



#### 4 Grundstücksbeschreibung FINr. 365

Gemarkung	Zell
Lagebezeichnung	Nähe Wieslings
Größe	2.950 m <sup>2</sup>
Lage	ca. 1 km westlich vom Ortsrand von Zell
Kulturart	Grünland
Tatsächliche Nutzung	Grünland,
Zuschnitt	nahezu dreieckig, schmal und tief geschnitten, Breite ca. 120 m, Tiefe ca. 5 bis 41 m,
Oberflächengestalt	Gelände fällt von Norden nach Süden um bis zu 5 m, Geländeoberfläche nahezu eben und mäh- und maschinenfähig
Nachbargrundstücke	Waldflächen im Norden und Osten, sonst Grünland
Erschließung	keine Zufahrt von einem öffentlichen Weg vorhanden, die Zufahrt erfolgt über die Grundstücke 363, 369, 368 und 364 zum öffentlichen Weg
Bodenschätzung	2 950 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 1298  Gesamtertragsmesszahl 1298
Beschaffenheit	Grünland mit mittlerer Ertragsfähigkeit
Bewirtschaftungsgröße	unterdurchschnittlich mit unzweckmäßigem Zuschnitt
Bebauung	unbebaut
Grenzen	Grenzen zu FINr. 363 und 366/8 sind nicht abgemarkt
Pachtverhältnis	Grundstück ist nicht verpachtet
Baurecht	im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021
Sonstiges	Grundstück wurde in den letzten Jahren nicht bewirtschaftet, daher Wildwuchs und Grasfläche verfilzt
Allgemeine Beurteilung	Grünland mit durchschnittlicher Bodenqualität, unterdurchschnittlicher Größe und unzweckmäßigem Zuschnitt

## 5 Grundstücksbeschreibung FINr. 369

Gemarkung	Zell
Lagebezeichnung	In Wieslings
Größe	2.853 m <sup>2</sup>
Lage	ca. 1 km westlich vom Ortsrand von Zell
Kulturart	Grünland
Tatsächliche Nutzung	Grünland,
Zuschnitt	nahezu rechteckig, im Osten spitz verlaufend, Breite ca. 45 m bis 52 m, Tiefe ca. 44 bis 69 m,
Oberflächengestalt	Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 11 m und bis zur Grundstücksmitte nach Osten um ca. 5 m, Geländeoberfläche nahezu eben, eingeschränkt mäh- und maschinenfähig
Nachbargrundstücke	im Westen Hofstelle, sonst Grünland
Erschließung	keine Zufahrt von einem öffentlichen Weg vorhanden, die Zufahrt erfolgt über die Grundstücke 364 und 368 zum öffentlichen Weg
Bodenschätzung	2 625 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 1313  150 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 75  Gesamtertragsmesszahl 1388
Beschaffenheit	Grünland mit mittlerer Ertragsfähigkeit, im westlichen Bereich (ca. 900 m <sup>2</sup> ) fehlt Grasnarbe durch Beweidung und Staunässe, biotopkartiertes Feldgehölz entlang der Südostgrenze
Bewirtschaftungsgröße	unterdurchschnittlich
Bebauung	unbebaut
Grenzen	Westgrenze zu FINr. 364 und 368 und Nordgrenze zu FINr. 363 sind nicht abgemarkt, sonst Grenzen abgemarkt
Pachtverhältnis	Grundstück ist nicht verpachtet
Baurecht	im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021
Sonstiges	Grundstück wurde in den letzten Jahren nicht bewirtschaftet, daher Wildwuchs und Grasfläche verfilzt
Allgemeine Beurteilung	Grünland mit überwiegend durchschnittlicher Bodenqualität und unterdurchschnittlicher Größe, östlicher Hangbereich vorwiegend als Weide nutzbar

## 6 Grundstücksbeschreibung FINr. 363

Gemarkung	Zell
Lagebezeichnung	Nähe Wieslings
Größe	17.660 m <sup>2</sup>
Lage	ca. 1 km westlich vom Ortsrand von Zell
Kulturart	Grünland
Tatsächliche Nutzung	Grünland 15.782 m <sup>2</sup>
	Gehölz 745 m <sup>2</sup>
	Wald 403 m <sup>2</sup>
	Fläche gemischte Nutzung 367 m <sup>2</sup>
	Unkultivierte Fläche 185 m <sup>2</sup>
	Stehendes Gewässer 178 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	nahezu rechteckig, im Osten spitz verlaufend, Breite ca. 120 bis 130 m, Tiefe ca. 145 m, im östlichen Bereich wird Grundstück durch Bachlauf (FINr. 361/2) durchschnitten (mit 2 verrohrten Überfahrten)
Oberflächengestalt	Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 16 m, Geländeoberfläche mit Unebenheiten, eingeschränkt mäh- und maschinenfähig
Nachbargrundstücke	im Südwesten Hofstelle, im Norden Wald, sonst Grünland
Erschließung	keine Zufahrt von einem öffentlichen Weg vorhanden, die Zufahrt erfolgt über die Grundstücke 364, 368 und 369 zum öffentlichen Weg
Bodenschätzung	10 024 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 3609
	6 354 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 3050
	334 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 117
	Gesamtertragsmesszahl 6776
Beschaffenheit	Grünland mit einfacher bis mittlerer Ertragsfähigkeit, im südöstlichen Bereich Fläche mit Staunässe (ca. 2.500 m <sup>2</sup> ), Fläche östlich Bachlauf mit starken Unebenheiten und Wildwuchs, Laubwald im Nordosten (ca. 400 m <sup>2</sup> ) ohne Bestandeswert, stehendes Gewässer im Nordosten (Tümpel, ca. 178 m <sup>2</sup> ) mit umlaufendem Schilfbewuchs, biotopkartiertes Feldgehölz entlang der Südostgrenze
Bewirtschaftungsgröße	ordentlich
Bebauung	offener Güllerundbehälter aus Stahlbeton, Durchmesser 12 m, Tiefe 4 m, 1,30 m über Gelände überstehend, 2- Kammerklärgrube und 3-Kammerklärgrube für Abwässer Wohnhaus mit Überlauf in Güllegrube
Grenzen	Grenzen zu den Grundstücken FINr. 365, 366/8 und 369 sind nicht abgemarkt, sonst Grenzen abgemarkt
Pachtverhältnis	Grundstück ist nicht verpachtet
Baurecht	im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021

Sonstiges

Grundstück wurde in den letzten Jahren nicht bewirtschaftet, daher Wildwuchs und Grasfläche verfilzt

Allgemeine Beurteilung

Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Bodenqualität, östliche Grundstückshälfte aufgrund Hanglage und Beschaffenheit vorwiegend als Weide nutzbar.

## **7 Grundstücksbeschreibung FINr. 364 und 366/7**

### **7.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge**

Zuschnitt                    nahezu rechteckig, nach Süden unregelmäßig geschnitten  
Grundstücksbreite        ca. 3 m bis 80 m  
Grundstückstiefe        ca. 45 m bis 80 m  
Straßenfrontlänge        ca. 4,5 m

### **7.2 Beschaffenheit**

Gelände fällt von Westen nach Osten gleichmäßig um bis zu 3 m,  
Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

### **7.3 Erschließung**

Zufahrt über asphaltierten Gemeindeweg,  
Abwasserentsorgung in Klärgruben mit Überlauf in Güllegrube (auf FINr. 363),  
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

### **7.4 Entwicklungszustand**

Die Grundstücke können aufgrund der bestehenden baurechtlich genehmigten Bebauung als baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021 eingestuft werden.

### **7.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)**

Bauernhaus mit Wohntrakt und Stall-/Scheunentrakt  
GRZ rd. 0,2                (Grundflächenzahl)  
GFZ rd. 0,4                (Geschossflächenzahl)

### **7.6 Immissionen**

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können auf dem Grundstück durch die auf dem südlichen Nachbargrundstück gelegene landwirtschaftliche Hofstelle jedoch zeitweise bestehen.

### **7.7 Grenzverhältnisse**

Überbau durch Scheune im Westen und Unterbau von Stallerweiterung im Norden auf Grundstück FINr. 366/7. Der Überbau bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da die Grundstücke FINr. 364 und 366/7 eine wirtschaftliche Einheit bilden.

### **7.8 Außenanlagen**

FINr. 364:

Zufahrt und Hoffläche im Süden gekiest, im Randbereich mit Grasbewuchs,  
unterirdische Güllegrube mit Betondeckel südlich Stallbereich, Abm. ca. 15 m x 5 m und ca. 2,50 m tief,

Weg südlich Wohntrakt 1 m breit aus Betonplatte,  
sonst südlich und östlich Wohntrakt Grünfläche mit Unebenheiten und Wildwuchs sowie verschiedenen wildwachsenden Sträuchern,  
östlich Wohntrakt offener Graben mit freiliegender Entwässerungsleitung vom Wohntrakt,  
nördlich Wohntrakt Grünfläche mit Wildwuchs und abgesenkte Fläche (60 m<sup>2</sup>) für geplanten Festmisthof,

nördlich Stall- und Scheunentrakt Grünfläche mit Unebenheiten und Wildwuchs

FINr. 366/7:

Umfahrt Wirtschaftsgebäude und Zufahrt zur Hocheinfahrt im Westen gekiest, sonst Grünflächen aus Wiese mit einzelnen Bäumen, im nördlichen Grundstücksbereich Wiese mit Wildwuchs und verschiedenen Ablagerungen

## **7.9 Altlasten**

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Unterallgäu eingetragen. Dem Landratsamt Unterallgäu liegen auch keine Hinweise auf Altlasten vor. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 8 Grundstücksbeschreibung FINr. 368

### 8.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt                    nahezu rechteckig, nach Norden spitz verlaufend  
Grundstücksbreite        ca. 21 m bis 29 m  
Grundstückstiefe         ca. 24 m  
Straßenfrontlänge        an keiner öffentlichen Straße gelegen

### 8.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten gleichmäßig um bis zu 1,3 m,  
Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

### 8.3 Erschließung

Grundstück verfügt über keine direkte Zufahrt von einer öffentlichen Straße, die Zufahrt erfolgt über das Grundstück FINr. 364 zum öffentlichen Weg,  
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind auf dem Grundstück nicht vorhanden,  
Strom- und Wasseranschluss erfolgt vom Grundstück FINr. 364

### 8.4 Entwicklungszustand

Das Grundstück kann aufgrund der bestehenden baurechtlich genehmigten Bebauung als baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021 eingestuft werden.

### 8.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Gerätehalle mit Schweinestall  
GRZ rd. 0,4                (Grundflächenzahl)  
GFZ rd. 0,4                (Geschossflächenzahl)

### 8.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können auf dem Grundstück durch die auf dem südlichen Nachbargrundstück gelegene landwirtschaftliche Hofstelle jedoch zeitweise bestehen.

### 8.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

### 8.8 Außenanlagen

Hoffläche nördlich des Gebäudes ist gekiest. Die Kiesfläche ist großteils mit Gras und Unkraut bewachsen.

Im Osten Grünfläche aus Wiese (Viehweide). Nördlich und östlich des Schweinestalls befindet sich ein offener Graben,

Bauschuttablagerungen im Bereich der Hoffläche (ca. 5 m<sup>3</sup>).

Die Grasnarbe ist durch die Beweidung und Staunässe großflächig beschädigt.

### 8.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Unterallgäu eingetragen. Dem Landratsamt Unterallgäu liegen auch keine Hinweise auf Altlasten vor. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 8.10 Grundstücksbeschreibung FINr. 366

Gemarkung	Zell
Lagebezeichnung	Wieslings
Größe	5.287 m <sup>2</sup>
Lage	ca. 1 km westlich vom Ortsrand von Zell
Kulturart	Grünland
Tatsächliche Nutzung	Grünland,
Zuschnitt	nahezu dreieckig, schmal und tief geschnitten Breite ca. 0 bis 42 m, Tiefe ca. 205 m,
Oberflächengestalt	Gelände fällt von Süden und Norden bis zur Grundstücksmitte nach Osten um ca. 5 m, Geländeoberfläche nahezu eben und mäh- und maschinenfähig
Nachbargrundstücke	Waldflächen im Norden, Hofstelle im Süden, sonst Grünland
Erschließung	keine Zufahrt von einem öffentlichen Weg vorhanden, die Zufahrt erfolgt über die Grundstücke 366/7 und FINr. 364 zum öffentlichen Weg
Bodenschätzung	<p>4 521 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 2261</p> <p>628 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 301</p> <p>138 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 61</p> <p>Gesamtertragsmesszahl 2623</p>
Beschaffenheit	Grünland mit überwiegend mittlerer Ertragsfähigkeit, im südlichen Bereich (ca. 800 m <sup>2</sup> ) fehlt Grasnarbe durch Beweidung und Staunässe, Festmistablagerungen auf eine Fläche von ca. 80 m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungsgröße	unterdurchschnittlich mit unzuweckmäßigem Zuschnitt
Bebauung	unbebaut
Grenzen	Ostgrenze zu FINr. 366/8 ist nicht abgemarkt, sonst Grenzen abgemarkt, östlicher Grenzverlauf ist nicht eindeutig feststellbar
Pachtverhältnis	Grundstück ist nicht verpachtet
Baurecht	im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht kein Bebauungsplan und keine Bauerwartung
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft entsprechend § 3 (1) ImmoWertV 2021
Allgemeine Beurteilung	Grünland mit überwiegend durchschnittlicher Bodenqualität, unterdurchschnittlicher Größe und unzuweckmäßigem Zuschnitt



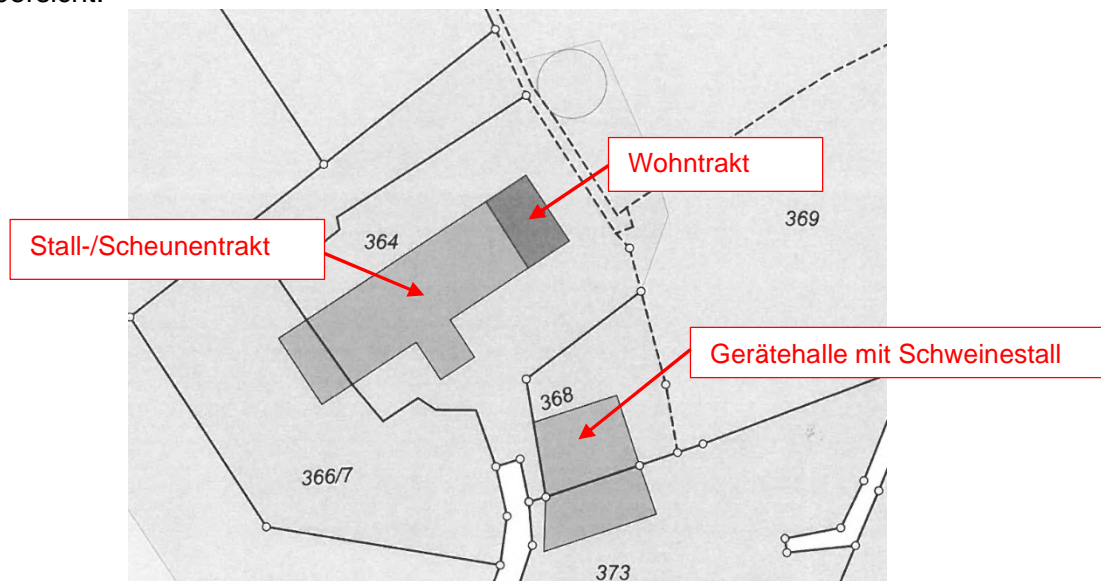
## 9 Gebäudebeschreibung

### 9.1 Allgemeines

Eine Besichtigung der Gebäude und der Grundstücke war, wie bereits unter Pkt. 1.7 beschrieben, nicht möglich. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung und Wertermittlung beruhen daher ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und der Erkenntnisse aus der am 19.06.2019 und am 13.08.2019 erfolgten Außenbesichtigung. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich zudem auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Auf den Grundstücken FINr. 364 und 366/7 befindet sich ein Bauernhaus und auf dem Grundstück FINr. 368 eine Gerätehalle mit Schweinestall.

Bauteilübersicht:



Das Bauernhaus besteht aus einem Wohntrakt und dem Stall-/Scheunentrakt.

Der Wohntrakt besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Norden ist an das Wohnhaus ein erdgeschossiger Holzlagerschuppen angebaut. In den einzelnen Geschossen des Wohntrakts befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, 1 Kellerraum
Erdgeschoss	Flur, Wohnzimmer, Wohnküche, Speis, Dusche/WC
Obergeschoss	Flur, 3 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer im Stall-/Scheunentrakt
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden

Der Stall-/Scheunentrakt besteht aus Erdgeschoss und Ober-/Dachgeschoss. Im Erdgeschoss wurde mit dem Umbau zu einem Laufstall und dem Anbau eines erdgeschossigen Stallgebäudes nach Norden begonnen. Derzeit befinden sich im Erdgeschoss eine Untertenne, der geplante Melkstand und Laufstall im südlichen Bereich, der ehemalige Anbindestall mit Futtertisch im nördlichen Bereich, die Milchkammer mit Vorraum, eine Garage und ein Wagenschuppen, ein Motorraum für die Melkmaschine und ein Sägemehllageraum. Im Ober-/Dachgeschoss befinden sich die Obertenne mit Hocheinfahrt von Westen, 2 Betontiefsilos, der Heu-/Strohlageraum und ein Hühnerstall. Erdgeschossige Stallerweiterung nach Norden im Rohbauzustand mit ca. 30 Liegeplätzen im überdeckten Bereich und nicht überdecktem Laufhof.

Die Gerätehalle mit Schweinestall besteht aus einer Gerätehalle und einem Schweinestall mit darunter liegender Güllegrube.

Das Wohnhaus ist mindestens 150 Jahre alt. Der Stall-/Scheunentrakt ist im Ursprung ebenfalls mindestens 150 Jahre alt und wurde mehrfach umgebaut und erweitert. Um 1975 wurde das Gebäude nach Westen um 2 Binderachsen erweitert und der Stallbereich umgebaut und nach Norden erweitert. Um 2009 wurde mit dem Umbau des Stallbereichs zu einem Laufstall mit Melkstand begonnen. Ebenso wurde um 2009 mit der Stallerweiterung nach Norden begonnen. Die Gerätehalle mit Schweinestall wurde um 1978 erbaut.

Die Gebäude konnten am 13.08.2019 weitgehend nur von außen besichtigt werden. Im Stall-/Scheunentrakt konnte nur ein Teil der Obertenne von innen besichtigt werden. Ansonsten hat der Eigentümer keine Innenbesichtigung zugelassen.

## 9.2 Wohntrakt

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegel oder Bruchstein
Kelleraußenwände	vermutlich Vollziegel- oder Bruchsteinmauerwerk
Außenwände	Vollziegelmauerwerk oder ausgemauertes Holzfachwerk
Innenwände	Mauerwerk oder ausgemauertes Holzfachwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine (aus ca.1975)
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Kellerraum, Kunststofffenster mit Isolierglas in der Küche und in der Dusche/WC, sonst Holzfenster mit Einfachglas
Rollladen/Läden	Holzklappläden
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Einfachglas
Innentüren	Holztüren
Bodenbeläge	nicht bekannt
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Anbau Holzschuppen auf Nordseite mit Betonbodenplatte, Außenwände aus Holzriegelwerk mit einfacher Holzschalung und Pultdach mit Eindeckung aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	vermutlich Duschwanne, WC und Waschbecken in Dusche/WC EG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Einzelofenheizung
Elektro	einfache, überalterte Ausstattung

### Baumängel/Bauschäden Wohntrakt

- Putzhohlstellen am Außenputz bis 1 m Höhe
- verschiedene Risse im Außenputz
- Dachrinne Nordseite ist verbogen und korrodiert
- Entwässerungsleitung in offenem Graben vor Küche ist getrennt, Hausabwässer ver-

- sickern derzeit ungeklärt im Untergrund
- asbesthaltige Dacheindeckung Schuppenanbau ist undicht

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Um 1975 wurden die Dacheindeckung und der Dachstuhl teilweise oder ganz erneuert. Ansonsten befindet die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Treppen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen weitgehend aus der Bauzeit.

Die Dacheindeckung ist intakt. Ansonsten weist das Wohnhaus im Innenbereich und an den Fassaden einen allgemeinen Instandhaltungssau auf.

### 9.3 Stall-/Scheunentrakt

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau und Holzbau
Fundamente	Vollziegel und Beton
Außenwände	Mauerwerk im Erdgeschoss und im Bereich Ostwand bis zum Dach, sonst Holzriegelwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Massivdecke aus Betonhohlkörperdecke im ehemaligen Stallbereich, Stahlbetondecke über Milchammer, Vorraum und Garage, sonst Holzbalkendecke über EG
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, südliche Dachfläche teilweise verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas oder Fenster mit Betonrahmen und Kippflügel mit Einfachglas und Kunststoffrahmen
Türen/Tore	2-flg. Holztür zur Garage, Holzhubtür zum Wagenschuppen, Kunststofftür mit Isolierglas in Milchammer und im Vorraum, 2-tlg. Schiebetür an Einfahrt Obertenne mit Stahlrahmen und Trapezblechverkleidung, sonst Toröffnungen ohne Torelemente
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden im Erdgeschoss und im Wiederkehr Obergeschoss, Holzbohlen in der Obertenne
Fassade	Putz und Anstrich im Erdgeschoss, Holzdeckelschalung im OG auf Süd- und Nordseite, Trapezblechverkleidung auf Westseite
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im EG und im Hühnerstall OG, sonst Wände unbekleidet
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich im Bereich der Massivdecken, Holzbalkendecken sind unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	überdeckter Laubengang auf Südseite in Holzkonstruktion
Besondere Einbauten	2 Stahlbeton-Grünfuttersilos, Durchmesser 4,50 m, Tiefe ca. 7 m
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Kaltwasseranschlüsse im Bereich Milchammer und im Kuhstall
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

## Baumängel/Bauschäden Stallscheunentrakt

- südlicher Stallbereich in unfertigem Zustand, offene Güllekanäle ohne Abdeckung und nicht verfüllte Arbeitsräume
- Betonhohlkörperdecke über südlichem Stallbereich ist nur noch eingeschränkt tragfähig, Bewehrung mit Korrosion
- Dacheindeckung im nordöstlichen Stallbereich fehlt auf eine Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, hier nur provisorische und undichte Folienabdeckung, durch langjährigen Wassereintritt ist der Dachstuhl in diesem Bereich und die darunterliegende Holzbalkendecke mit Holzbohlenabdeckung durchfeuchtet und nicht mehr tragfähig
- provisorische Abstützungen der Deckenkonstruktion Decke über EG
- Außenwandkonstruktion der Nordwand im Obergeschoss im Bereich Stallanbau ist unvollständig und nur eingeschränkt tragfähig, Vordach des Hauptdaches im Bereich der Traufe am Anschluss Stallanbau unvollständig
- Trapezblechwand- und Torverkleidung an der Westwand ist beschädigt und unvollständig
- Dachstuhl der nördlichen Dachhälfte ist auf eine Länge von ca. 6 m eingebrochen, Bauteil ist in diesem Bereich stark einsturzgefährdet

### Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Dacheindeckung der südlichen Dachhälfte (westlicher Bereich) und im Bereich von 2 Binderfeldern auf der nördlichen Dachseite wurde 2011 erneuert. Die Dacheindeckung befindet sich in diesem Bereich in einem guten Instandhaltungszustand. Ansonsten weist das Gebäude einen allgemeinen Instandhaltungsstau im Innen- und Außenbereich auf. Der Stallumbau ist unfertig. Die Statik des Gebäudes ist im Stallbereich unzureichend. Die Dachfläche weist Unebenheiten infolge teilweiser Setzungen des Dachstuhls auf.

Vom Landratsamt Unterallgäu wurde für den Stallbereich und den darüberliegenden Scheunentrakt aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Standsicherheit des Bauteils ein Betretungs- und Benutzungsverbot erteilt.

## 9.4 Stallerweiterung Nord

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau und Stahlbau
Fundamente	Beton
Außenwände	nur Stützen aus verzinkten Stahlprofilen vorhanden
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	nicht vorhanden
Dach	Satteldach aus tragender verzinkter Stahlkonstruktion und Holzkoppelpfetten
Dacheindeckung	2/3 der Dachfläche mit Holzverschalung und provisorischer Folienabdeckung
Rinnen/Fallrohre	nicht vorhanden
Ausbau	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	nicht vorhanden
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden im Bereich der Liegebuchten und des Futtertisches, Betonspalten über den Entmistungskanälen
Fassade	unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Entmistungskanäle aus Beton
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden

Elektro	nicht vorhanden
---------	-----------------

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gebäude befindet sich in einem (unfertigen) Rohbauzustand. Die provisorische Folienabdeckung der Dachfläche ist schadhaft und unvollständig. Holzbauteile des Dachstuhl und die Dachverschalung sind stark durchfeuchtet.

## 9.5 Gerätehalle und Schweinestall auf FINr. 368

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Holzbalkendecke über Schweinestall, Gerätehalle ohne Zwischendecke
Dach	Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Trapezblech, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau	
Fenster	3 Fenster mit Profilbauglas in der Gerätehalle, Betonrahmen mit Kippfenster aus Glas mit Kunststoffrahmen im Schweinestall
Türen/Tore	Fiberglashubtor mit Elektroantrieb in der Gerätehalle 2-flg. Stahlrahmentor mit Holzbekleidung und Einfachglas im Schweinestall
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden, Spaltenboden im östlichen Bereich im Schweinestall
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im Schweinestall, sonst Wände großteils unverputzt
Deckenbekleidungen	Plattenbekleidung im Schweinestall
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Güllegrube unter Spaltenboden im Schweinestall
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Kaltwasseranschlüsse im Schweinestall
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

### Baumängel/Bauschäden Gerätehalle/Schweinestall

- äußerer Leibungsputz an den Fenstern auf der Westseite fehlt
- Außenputz am Anschluss an Torleibung und im Bereich des Torsturzes der Gerätehalle fehlt
- senkrechter Trennriss in Außenwand Nordseite
- dunkle Verfärbungen und Schimmel an Wänden in Gerätehalle und an der Dachunterseite infolge Einwirkung Stallabluft vom Schweinestall
- Holzbalkendecke über Schweinestall ist morsch und nicht mehr tragfähig (nach Eigentümer-

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gebäude weist einen allgemeinen Instandhaltungsstau im Innenbereich und an den Fassaden auf.

## 10 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich in der Gemarkung Zell.

Die zu bewertenden Grundstücke bilden aufgrund der Erschließung und der Bebauung eine wirtschaftliche Einheit:

- Die Grundstücke FINr. 364 und 366/7 verfügen über eine gemeinsame Bebauung.
- Die Zufahrt zum Grundstück FINr. 366 ist nur über die Grundstücke FINr. 364 und 366/7 möglich.
- Die Zufahrt zum Grundstück FINr. 365 ist nur über die Grundstücke FINr. 363, 369, 368 und 364 möglich.
- Die Zufahrt zum Grundstück FINr. 363 ist nur über die Grundstücke FINr. 364 und 366/7 möglich.
- Die Zufahrt zum Grundstück FINr. 369 ist nur über die Grundstücke 368 und 364 möglich.
- Die Zufahrt zum Grundstück FINr. 368 nur über das Grundstück FINr. 364 möglich.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird aufgrund der Erschließungssituation bei allen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit unterstellt.

Die zu bewertenden Grundstücke werden durch das Grundstück FINr. 366/8 getrennt. Westlich des Grundstücks FINr. 366/8, welches nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist, liegen die Grundstücke FINr. 364, 366/7 und 366, östlich des Grundstücks FINr. 366/8 liegen die Grundstücke FINr. 363, 365 und teilweise 369.

Das Grundstück FINr. 366/8 ist in nachfolgendem Lageplan gelb markiert.



Das Grundstück FINr. 366/8 befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Bad Grönenbach und hat keinen Anschluss an einen öffentlichen Weg. Das Grundstück FINr. 366/8 ist mit keinem Geh- und Fahrrecht für die zu bewertenden Grundstücke FINr. 364, 366/7, 366, 363, 365 und 369 belastet. Der jeweilige Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke ist nicht berechtigt, das Grundstück FINr. 366/8 zu begehen oder zu befahren. Bisher wurde das Grundstück FINr. 366/8

vom Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke ohne Nutzungsvereinbarung landwirtschaftlich mitgenutzt.

Der Wohntrakt des Bauernhauses verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit unzureichenden Raumhöhen (ca. 1,90 m bis 2,0 m) und eine durchwegs überalterte Ausstattung. Der Wohntrakt ist sowohl technisch als auch wirtschaftlich überaltert. Eine Sanierung und Modernisierung ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Bei der Bewertung werden daher die Abbruchkosten des Gebäudes in Ansatz gebracht. Die Errichtung eines Ersatzgebäudes ist baurechtlich zulässig.

Der weitgehend ungenutzte Stall- und Scheunentrakt ist aufgrund des Gebäudealters, der überalterten Gebäudestruktur, des unfertigen Zustands, der bestehenden Baumängel/Bauschäden und der eingeschränkten Standsicherheit technisch und wirtschaftlich überaltert und für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Zur Erhaltung des Baurechts im Außenbereich wird von einem Erhalt des Bauteils und eine künftige ergänzende Wohnnutzung und/oder eine Nutzung für eine Hobbytierhaltung unterstellt. Da aufgrund des baulichen Zustands die Umbaukosten im Bereich von Neubaukosten liegen, erfolgt für den Stall-/Scheunentrakt samt nördlichem Stallanbau kein Wertansatz. Der Vorteil aus dem Baurecht wird beim Bodenwertansatz berücksichtigt.

Der östliche Bereich des Stall-/Scheunentrakts ist aufgrund des langjährigen Wassereintritts stark einsturzgefährdet. Für diesen Bereich werden bei der Wertermittlung die Abbruchkosten wertmindernd in Ansatz gebracht.

Die Gerätehalle mit Schweinestall ist ebenfalls technisch und wirtschaftlich überaltert und daher wertlos. Zur Erhaltung des Baurechts im Außenbereich wird ebenfalls von einem Erhalt des Bauteils und eine künftige Nutzung als Garage oder Fahrzeugabstellhalle unterstellt. Der Vorteil aus dem Baurecht wird beim Bodenwertansatz berücksichtigt.

Die zu bewertenden bebauten Grundstücke sind mit den unbebauten Umgriffflächen für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der technischen und wirtschaftlichen Überalterung der Gebäude sowie der Größe und Beschaffenheit für eine eigenständige und wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Bei den Grundstücken steht eine Wohnnutzung mit künftiger Hobbytierhaltung im Vordergrund. Alternativ eignet sich der Stall-/Scheunentrakt für den Einbau von bis zu 4 Wohnungen. Im Außenbereich ist im Bereich ehemaliger Hofstellen der Einbau von bis zu insgesamt 5 Wohnungen baurechtlich zulässig.

Vergleichbare unbebaute Grünlandgrundstücke werden am Grundstücksmarkt auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen nachgefragt.

#### Marktlage:

Derzeit besteht eine rege Nachfrage nach vergleichbaren Hofstellen im Außenbereich, die sich für eine Wohnnutzung mit Hobbytierhaltung oder zum Einbau von Wohnungen eignen.

Die zu bewertenden Grundstücke sind in wirtschaftlicher Einheit als gut verkäuflich einzustufen.

# 11 Wertermittlung

## 11.1 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 Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die zu bewertenden bebauten Grundstücke sind mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Die vorhandene Bebauung ist technisch und wirtschaftlich überaltert. Eine Gebäudewert ist daher nicht zu ermitteln.

## 11.2 Bodenwert landwirtschaftliche Grünlandgrundstücke allgemein

Der Wert des Bodens ist nach § 16 (1) ImmoWertV ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Gemäß § 16(1) ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu Stand 01.01.2024 wird für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet von Bad Grönenbach wie folgt ausgewiesen:

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Grünland                        | 4,50 €/m <sup>2</sup>  |
| - Ackerland/ackerfähiges Grünland | 10,00 €/m <sup>2</sup> |

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nur wenige Kaufpreise von vergleichbaren Grünlandgrundstücken gelistet. Bei 4 Kauffällen von hofnahen Anschlussflächen wurden Kaufpreise erzielt, die um das 1,4- bis 2,75-fache über dem Bodenrichtwert liegen. Die vorliegenden Kaufpreise von Grünland sind zur Ableitung des Bodenwert aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht geeignet. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert für Grünland Stand 01.01.2024 in Höhe von 4,50 €/m<sup>2</sup> abgeleitet. Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestung eingetretenen Bodenpreissteigerungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 10 %. Daraus ergibt sich der Ausgangswert für die Bodenwertermittlung von Grünland wie folgt:

$$4,50 \text{ €/m}^2 + (10 \% \text{ aus } 4,50 \text{ €/m}^2) = 4,95 \text{ €/m}^2.$$



Bei den Grünlandgrundstücken handelt es sich um eine Hofanschlussfläche. Hofanschlussflächen werden je nach Größe der Flächen am Grundstücksmarkt mit dem 0- bis 3-fachen des Bodenrichtwerts gehandelt. Im vorliegenden Fall besteht die wirtschaftliche Einheit aus den Grundstücken FINr. 363, 365, 366 und 3693 mit einer Gesamtfläche von 2,875 ha. Aufgrund der Gesamtgröße der Hofanschlussflächen erfolgt bei allen Grundstücken ein Zuschlag wegen Hofanschluss in Höhe von 75 % des Bodenrichtwerts.

### 11.3 Bodenwert FINr. 365

Bei dem Grundstück handelt es sich um Grünland mit durchschnittlicher Bodenqualität, unterdurchschnittlicher Größe und unzuweckmäßigem Zuschnitt. Vom Bodenrichtwert erfolgt ein Abschlag wegen unterdurchschnittlicher Größe und unzuweckmäßigem Zuschnitt in Höhe von 10 %. Wegen der unterdurchschnittlichen Größe erfolgt kein Abzug, da eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück FINr. 363 unterstellt wird. Aufgrund der Hofanschlusslage erfolgt ein Zuschlag zum Bodenwert in Höhe von 75 %.

Basiswert			4,95 €/m <sup>2</sup>
- Wertminderung wegen unzuweckmäßigem Zuschnitt	-10,0%		-0,50 €/m <sup>2</sup>
+ Zuschlag für Hofanschluss	75,0%		3,71 €/m <sup>2</sup>
= Bodenwert Grundstück FINr. 365			8,16 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

365	2950 m <sup>2</sup>	x	8,16 €/m <sup>2</sup>	24.079 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Verkehrswert FINr. 365</b>				24.079 €
gerundet				<b>24.000 €</b>

### 11.4 Bodenwert FINr. 369

Bei dem Grundstück handelt es sich um Grünland mit durchschnittlicher Bodenqualität in Hanglage mit eingeschränkter Mäh- und Maschinenfähigkeit, jedoch in Hofanschlusslage.

Wegen Hanglage und Oberflächenbeschaffenheit (Staunässe im östlichen Bereich) erfolgt ein Abzug von 25 % vom Bodenrichtwert. Wegen des Hofanschlusses erfolgt ein Zuschlag von 75 % zum Bodenrichtwert.

Wegen der unterdurchschnittlichen Bewirtschaftungsgröße ist keine Anpassung erforderlich, da eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück FINr. 363 unterstellt wird.

Basiswert			4,95 €/m <sup>2</sup>
- Wertminderung wegen Hanglage und Staunässe	-25,0%		-1,24 €/m <sup>2</sup>
+ Zuschlag für Hofanschluss	75,0%		3,71 €/m <sup>2</sup>
= Bodenwert Grundstück FINr. 369			7,42 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

369	2853 m <sup>2</sup>	x	7,42 €/m <sup>2</sup>	21.176 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Verkehrswert FINr. 369</b>				21.176 €
gerundet				<b>21.000 €</b>

### 11.5 Bodenwert FINr. 363

Bei dem Grundstück handelt es sich um Grünland mit einfacher bis durchschnittlicher Bodenqualität. Die östliche Teilfläche mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> ist aufgrund Hanglage und Staunässe nur als Viehweide nutzbar. Diese Teilfläche eignet sich jedoch als naturschutzrechtliche Kompensations- oder Ökokontofläche. Für die östliche Teilfläche wird daher der Bodenrichtwert für Grünland ohne weitere Anpassung zugrunde gelegt.

Bei der westlichen Teilfläche wird der Bodenwert für Grünland in Höhe von 4,95 €/m<sup>2</sup> als Basiswert angesetzt. Aufgrund des Hofanschlusses erfolgt jeweils ein Zuschlag von 75 % zum Bodenrichtwert. Der Güllebehälter auf dem Grundstück ist ohne Nutzungszweck. Vom Bodenwert werden daher die geschätzten Abbruchkosten in Höhe von 450 m<sup>3</sup> x 30 €/m<sup>3</sup> = 13.500 € in Abzug gebracht.

	Basiswert östliche Teilfläche		4,95 €/m <sup>2</sup>
+/-	Anpassung entfällt	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
=	Bodenwert östliche Teilfläche FINr. 363		4,95 €/m <sup>2</sup>
	Basiswert westliche Teilfläche		4,95 €/m <sup>2</sup>
+	Zuschlag für Hofanschluss	75,0%	3,71 €/m <sup>2</sup>
=	Bodenwert westliche Teilfläche FINr. 363		8,66 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

	östliche Teilfläche	8000 m <sup>2</sup>	x	4,95 €/m <sup>2</sup>	39.600 €
+	westliche Teilfläche	9660 m <sup>2</sup>	x	8,66 €/m <sup>2</sup>	83.680 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	Abbruchkosten Güllegrube				- 13.500 €
=	<b>Verkehrswert FINr. 363</b>				109.780 €
	gerundet				<b>110.000 €</b>

### 11.6 Bodenwert FINr. 364, 366/7 und 368

Zur Ermittlung des Bodenwertes habe ich die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen im Ortsteil Zell wie folgt ausgewiesen:

Nutzungsart WA	Wohnbauflächen	230 €/m <sup>2</sup> einschließlich Erschließung
Nutzungsart MD	Dorfgebiet	175 €/m <sup>2</sup> einschließlich Erschließung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu Stand 01.01.2024 wird für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet von Bad Grönenbach wie folgt ausgewiesen:

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Grünland                        | 4,50 €/m <sup>2</sup>  |
| - Ackerland/ackerfähiges Grünland | 10,00 €/m <sup>2</sup> |

Als Basiswert für Grünland wird unter Berücksichtigung von Bodenpreissteigerungen ein Bodenwert von 4,95 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt (siehe Pkt. 11.2)

Das zu bewertende Grundstück FINr. 364 gliedert sich in folgende Teilflächen:

- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| - mit Wohntrakt bebaute Teilfläche | 660 m <sup>2</sup>   |
| - Hofstelle mit Umgriff            | 1.662 m <sup>2</sup> |

Das zu bewertende Grundstück FINr. 366/7 gliedert sich in folgende Teilflächen:

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| - Hofstelle mit Umgriff | 690 m <sup>2</sup>   |
| - Hofanschlussflächen   | 1.828 m <sup>2</sup> |

Flächenübersicht Grundstücke FINr. 364 und 366/7:



Für die mit dem Wohntrakt bebaute Teilfläche von 660 m<sup>2</sup> wird der Bodenrichtwert für Dorfgebiet in Zell mit 175 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Da das Grundstück über keinen Anschluss an einen öffentlichen Kanal verfügt, erfolgt ein Abzug vom Bodenrichtwert in Höhe von 15 €/m<sup>2</sup>, ergibt einen Bodenwert von 160 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden samt Umgriff bebauten Teilflächen im Außenbereich liegt in einer Spanne von 35 % bis 45 % des Bodenrichtwerts von Dorfgebietsflächen. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert in Höhe von 40 % des Bodenrichtwerts von Dorfgebietsflächen angesetzt, entspricht 175 €/m<sup>2</sup> x 40 % = 70 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird für die Teilflächen auf den Grundstücken FINr. 364, 366/7 und für das Grundstück FINr. 368 angesetzt.

Bei den Restflächen des Grundstücks von FINr. 366/7 handelt es sich um hofnahe Anschlussflächen. Diese werden aufgrund des unmittelbaren Hofanschlusses mit dem 3-fachen des Bodenwerts von landwirtschaftlichen Grünlandflächen angesetzt, entspricht  $4,95 \text{ €/m}^2 \times 3 = 14,85 \text{ €/m}^2$ , aufgerundet  $15 \text{ €/m}^2$ .

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Vom Bodenwert des Grundstücks FINr. 364 sind die Abbruchkosten des Wohnhauses mit Schuppenanbau und des einsturzgefährdeten Bereichs des Stall-Scheunentrakts in Abzug zu bringen. Die Abbruchkosten berechnen sich überschlägig wie folgt:

Wohntrakt	809 m <sup>3</sup> x	34 €/m <sup>3</sup>	27.506 €
+ Schuppenanbau Wohntrakt			3.000 €
+ Stall-/Scheunentrakt	1.764 m <sup>3</sup> x	28 €/m <sup>3</sup>	49.392 €
= Abbruchkosten			79.898 €
gerundet			80.000 €

Bei dem Grundstück FINr. 368 werden die Entsorgungskosten des Bauschutts in Höhe von 5.000 € in Abzug gebracht.

Bodenwertermittlung FINr. 364:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
364				
- Wohnhaus mit Umgriff	660 m <sup>2</sup>	x	160 €/m <sup>2</sup>	105.600 €
- Hofstelle mit Umgriff	1622 m <sup>2</sup>	x	70 €/m <sup>2</sup>	113.540 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Abbruchkosten			-	80.000 €
= <b>Verkehrswert FINr. 364</b>				139.140 €
gerundet				<b>139.000 €</b>

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
FINr. 366/7				
- Hofstelle mit Umgriff	690 m <sup>2</sup>	x	70 €/m <sup>2</sup>	48.300 €
- Hofanschlussflächen	1828 m <sup>2</sup>	x	15 €/m <sup>2</sup>	27.420 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
entfällt				- €
= <b>Verkehrswert FINr. 366/7</b>				75.720 €
gerundet				<b>76.000 €</b>

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
+ 368	613 m <sup>2</sup>	x	70 €/m <sup>2</sup>	42.910 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Entsorgung Bauschutt			-	5.000 €
= <b>Verkehrswert FINr. 368</b>				37.910 €
gerundet				<b>38.000 €</b>

### 11.7 Bodenwert FINr. 366

Das Grundstück ist unzweckmäßig geschnitten. Wegen dem unzweckmäßigen Zuschnitt erfolgt ein Abzug von 10 % vom Bodenrichtwert. Aufgrund des Hofanschlusses erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 75 % des Bodenrichtwerts.

Basiswert		4,95 €/m <sup>2</sup>
- Wertminderung wegen unzweckmäßigem Zuschnitt	-10,0%	-0,50 €/m <sup>2</sup>
+ Zuschlag für Hofanschluss	75,0%	3,71 €/m <sup>2</sup>
= Bodenwert Grundstück FINr. 366		8,16 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

366	5287 m <sup>2</sup>	x	8,16 €/m <sup>2</sup>	43.142 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Verkehrswert FINr. 366</b> gerundet				43.142 € <b>43.000 €</b>

### 11.8 Wertminderung durch Geh- und Fahrrecht Grundbuch Abt. II Nr. 1

Gemäß Bewilligung vom 18.12.1914 ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 361 berechtigt über das Grundstück FINr. 365 in der Zeit vom 11. November bis 01. März zur Abfuhr des Holzes auf FNr. 361 unentgeltlich zu gehen und zu fahren. Die Nutzbarkeit des Grünlandgrundstücks wird durch das Geh- und Fahrrecht geringfügig eingeschränkt. Die Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht wird mit 15 % des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks angesetzt.

Die Wertminderung berechnet sich somit wie folgt:

Wertminderung durch Geh- und Fahrrecht Abt. II Nr. 1				
15 % aus	2950 m <sup>2</sup>	x	8,16 €/m <sup>2</sup>	3.612 €
Wertminderung gerundet				4.000 €

Die Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht Grundbuch Bl. 725 Abt. II Nr. 1 beträgt gerundet 4.000 €.

### 11.9 Zusammenstellung Verkehrswert

Verkehrswert FINr. 365	24.000 €
+ Verkehrswert FINr. 369	21.000 €
+ Verkehrswert FINr. 363	110.000 €
+ Verkehrswert FINr. 364	139.000 €
+ Verkehrswert FINr. 368	38.000 €
+ Verkehrswert FINr. 366	43.000 €
+ Verkehrswert FINr. 366/7	76.000 €
<hr/>	
= Verkehrswert gesamt	451.000 €

Die Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht Grundbuch Bl. 725 Abt. II Nr. 1 beträgt gerundet 4.000 €.

### 11.10 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. 365	24.000 €
+ Verkehrswert FINr. 369	21.000 €
+ Verkehrswert FINr. 363	110.000 €
+ Verkehrswert FINr. 364	139.000 €
+ Verkehrswert FINr. 368	38.000 €
+ Verkehrswert FINr. 366	43.000 €
+ Verkehrswert FINr. 366/7	76.000 €
= Verkehrswert gesamt	451.000 €

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für die Bewertungsobjekte das Vergleichswertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für die Bewertungsobjekte die höchste Relevanz. Ein Gebäudewert ist nicht zu ermitteln, da die vorhandenen Gebäude technisch und wirtschaftlich überaltert sind.

Unter Berücksichtigung aller angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für die oben beschriebenen Grundstücke in der Gemarkung Zell folgender Verkehrswert:

Grundbuch von Zell Blatt 725 BVNr. 7  
FINr. 365, Bei Wieslings, Grünland

**Verkehrswert** 24.000 €

Grundbuch von Zell Blatt 725 BVNr. 10  
FINr. 369, In Wieslings, Gartenland

**Verkehrswert** 21.000 €

Grundbuch von Zell Blatt 725 BVNr. 14  
FINr. 363, Nähe Wieslings, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

**Verkehrswert** 110.000 €

Grundbuch von Zell Blatt 725 BVNr. 15  
FINr. 364, Wieslings 3 Gebäude- und Freifläche

**Verkehrswert** 139.000 €

Grundbuch von Zell Blatt 725 BVNr. 17  
FINr. 368, In Wieslings 3 Gebäude- und Freifläche

**Verkehrswert** 38.000 €

Grundbuch von Zell Blatt 725 BVNr. 18  
FINr. 366, Wieslings, Landwirtschaftsfläche

**Verkehrswert** 43.000 €

und

FINr. 366/7, Nähe Wieslings, Gebäude- und Freifläche

**Verkehrswert** 76.000 €

Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Verkehrswertermittlung unterstellt. Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit beträgt gesamt **451.000 €**

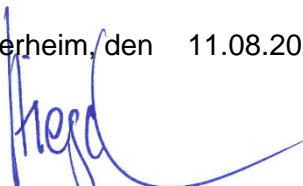
jeweils zum Wertermittlungstichtag

09.08.2025

Die Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht Grundbuch Bl. 725 Abt. II Nr. 1 beträgt gerundet 4.000 €.

Eine zeitnahe Besichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden. Die Gutachten-erstellung erfolgte daher auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der durch den Sachverständigen am 19.06.2019 und am 13.08.2019 im Beisein des Schuldners durchgeführten Ortsbesichtigungen. Nach dem 13.08.2019 eingetretene Veränderungen an den Grundstücken und am Gebäudebestand sind daher im Gutachten weitgehend nicht berücksichtigt.

Westerheim, den 11.08.2025



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.



## 12 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

### 12.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	9,00	10,80	1,00	97,20 m <sup>2</sup>
Wohntrakt				97,20 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Hauptbau	43,75	14,00	1,00	612,50 m <sup>2</sup>
Wiederkehr Süd	7,00	8,00	1,00	56,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt				668,50 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	26,40	8,50	1,00	224,40 m <sup>2</sup>
Laufhof	10,00	8,00	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord				304,40 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	14,90	13,11	1,00	195,34 m <sup>2</sup>
	2,70	13,11	0,50	17,70 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall				213,04 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohntrakt	gerundet			97,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	gerundet			669,00 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord	gerundet			304,00 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall	gerundet			213,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				1.283,00 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl bezogen auf die bebauten Grundstücke FINr. 364, 366/7 und 368:

Grundflächenzahl: 1.283,00 m<sup>2</sup> / 5413 m<sup>2</sup> = 0,2

## 12.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	9,00	2,60	1,00	23,40 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	9,00	10,80	1,00	97,20 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,00	10,80	1,00	97,20 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	9,00	10,80	1,00	97,20 m <sup>2</sup>
Wohntrakt				315,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Hauptbau	43,75	14,00	1,00	612,50 m <sup>2</sup>
Wiederkehr Süd	7,00	8,00	1,00	56,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss				
Hauptbau	43,75	14,00	1,00	612,50 m <sup>2</sup>
Wiederkehr Süd	7,00	8,00	1,00	56,00 m <sup>2</sup>
	8,00	4,00	1,00	32,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt				1.369,00 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	26,40	8,50	1,00	224,40 m <sup>2</sup>
Laufhof	10,00	8,00	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord				304,40 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	14,90	13,11	1,00	195,34 m <sup>2</sup>
	2,70	13,11	0,50	17,70 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall				213,04 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohntrakt	gerundet			315,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	gerundet			1.369,00 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord	gerundet			304,00 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall	gerundet			213,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				2.201,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl bezogen auf die bebauten Grundstücke FINr. 364, 366/7 und 368:

Berechnung Geschossflächenzahl: 2.097,60 m<sup>2</sup> / 5413 m<sup>2</sup> = 0,4

### 12.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Flur	3,15	7,40	1,00	23,31 m <sup>2</sup>
	1,00	3,90	-1,00	-3,90 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,00	4,90	1,00	24,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2,10	2,60	1,00	5,46 m <sup>2</sup>
	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m <sup>2</sup>
	2,80	4,80	1,00	13,44 m <sup>2</sup>
Vorräte/Speis	1,90	2,05	1,00	3,90 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	3,15	2,45	1,00	7,72 m <sup>2</sup>
	1,10	0,80	-1,00	-0,88 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>				
Flur	3,15	9,85	1,00	31,03 m <sup>2</sup>
	1,00	2,50	-1,00	-2,50 m <sup>2</sup>
	1,00	2,00	-1,00	-2,00 m <sup>2</sup>
Zimmer Südost	5,00	4,00	1,00	20,00 m <sup>2</sup>
Zimmer Ost Mitte	5,00	2,60	1,00	13,00 m <sup>2</sup>
	0,60	0,60	-1,00	-0,36 m <sup>2</sup>
Zimmer Nordost	5,00	2,10	1,00	10,50 m <sup>2</sup>
Zimmer über Stall	3,60	4,00	1,00	14,40 m <sup>2</sup>
Summe				157,36 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-4,72 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				152,64 m <sup>2</sup>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohnhaus		gerundet		153,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				153,00 m <sup>2</sup>

## 12.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.  
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
ca.	8,00	2,20	1,00	17,60 m²
Summe				17,60 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Keller				17,60 m²

Stall-/Scheunentrakt EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Tenne/Futtermittel	3,35	5,80	1,00	19,43 m²
Kuhstall Süd	7,60	5,80	1,00	44,08 m²
	22,00	5,80	1,00	127,60 m²
	6,25	3,35	1,00	20,94 m²
Kuhstall Nord	33,20	7,15	1,00	237,38 m²
Waschküche/Milchkam.	2,85	4,45	1,00	12,68 m²
Garage	3,15	4,50	1,00	14,18 m²
Fahrsilo- /Wagenschuppen	9,75	4,10	1,00	39,98 m²
Motorraum	3,70	1,60	1,00	5,92 m²
Sägemehllager	3,70	2,10	1,00	7,77 m²
Summe				529,95 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Stall-/Scheunentrakt EG				529,95 m²

Stall-/Scheunentrakt OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	43,20	13,50	1,00	583,20 m²
	6,40	8,00	1,00	51,20 m²
Summe				634,40 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Stall-/Scheunentrakt OG				634,40 m²

Stallanbau Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	25,80	8,20	1,00	211,56 m²
Summe				211,56 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Stallanbau Nord				211,56 m²

Gerätehalle/Stall	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Gerätehalle	5,70	12,69	1,00	72,33 m²
	2,69	12,69	0,50	17,07 m²
Schweinestall	8,30	12,69	1,00	105,33 m²
Summe				194,73 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Gerätehalle/Stall				194,73 m²

Zusammenstellung		
Keller	gerundet	18,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt EG	gerundet	530,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt OG	gerundet	634,00 m <sup>2</sup>
Stallanbau Nord	gerundet	212,00 m <sup>2</sup>
Gerätehalle/Stall	gerundet	195,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt		1.589,00 m <sup>2</sup>

## 12.5 Bruttorauminhalt

Die Berechnung des Bruttorauminhalts erfolgt in Anlehnung an DIN 277.

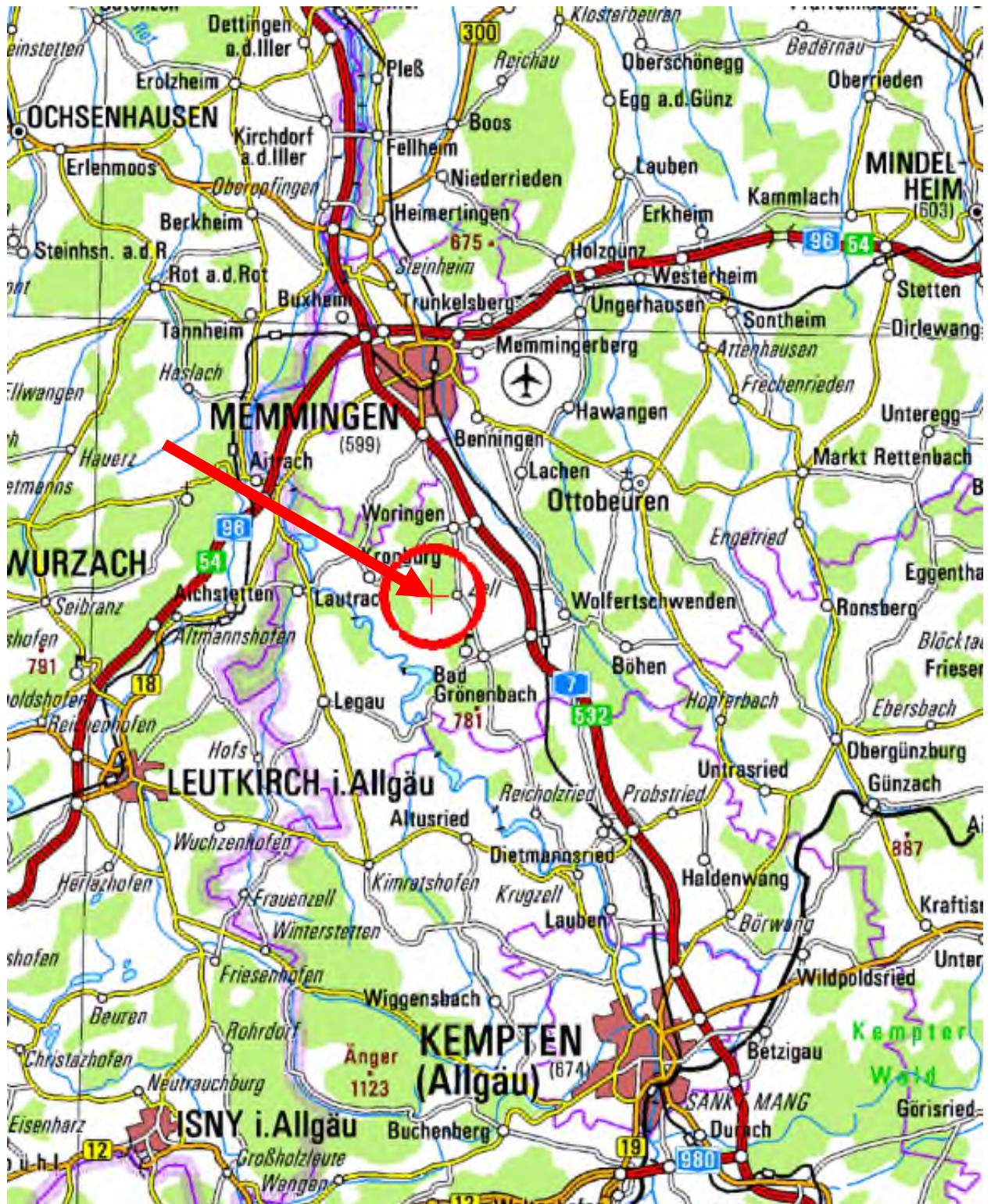
Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	9,00	2,60	2,40	1,00	56,16 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	9,00	10,80	2,25	1,00	218,70 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	9,00	10,80	2,25	1,00	218,70 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	9,00	10,80	0,50	1,00	48,60 m <sup>3</sup>
	9,00	10,80	5,50	0,50	267,30 m <sup>3</sup>
Wohntrakt					809,46 m <sup>3</sup>
Stall-/Scheunentrakt	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Fläche
Hauptbau	43,75	14,00	6,50	1,00	3.981,25 m <sup>3</sup>
	43,75	14,00	5,00	0,50	1.531,25 m <sup>3</sup>
Wiederkehr Süd	7,00	8,00	6,50	1,00	364,00 m <sup>3</sup>
	7,00	8,00	3,50	0,50	98,00 m <sup>3</sup>
Stall-/Scheunentrakt					5.974,50 m <sup>3</sup>
Gerätehalle/Stall	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Fläche
	14,90	13,11	4,11	1,00	802,84 m <sup>3</sup>
	2,70	13,11	4,11	0,50	72,74 m <sup>3</sup>
	14,90	13,11	2,20	1,00	429,75 m <sup>3</sup>
	2,70	13,11	2,20	0,25	19,47 m <sup>3</sup>
Güllegrube	3,30	11,30	2,25	1,00	83,90 m <sup>3</sup>
Gerätehalle/Stall					1.408,70 m <sup>3</sup>
Zusammenstellung					
Wohntrakt	gerundet				809,00 m <sup>3</sup>
Stall-/Scheunentrakt	gerundet				5.975,00 m <sup>3</sup>
Gerätehalle/Stall	gerundet				1.409,00 m <sup>3</sup>
Bruttorauminhalt					8.193,00 m <sup>3</sup>

Der Bruttorauminhalt des einsturzgefährdeten und abbruchreifen Teils des Stall-/Scheunentrakts berechnet sich wie folgt:

	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Fläche
	14,00	14,00	6,50	1,00	1.274,00 m <sup>3</sup>
	14,00	14,00	5,00	0,50	490,00 m <sup>3</sup>
Abbruchreifer Teil					1.764,00 m <sup>3</sup>

## 13 Anlagen

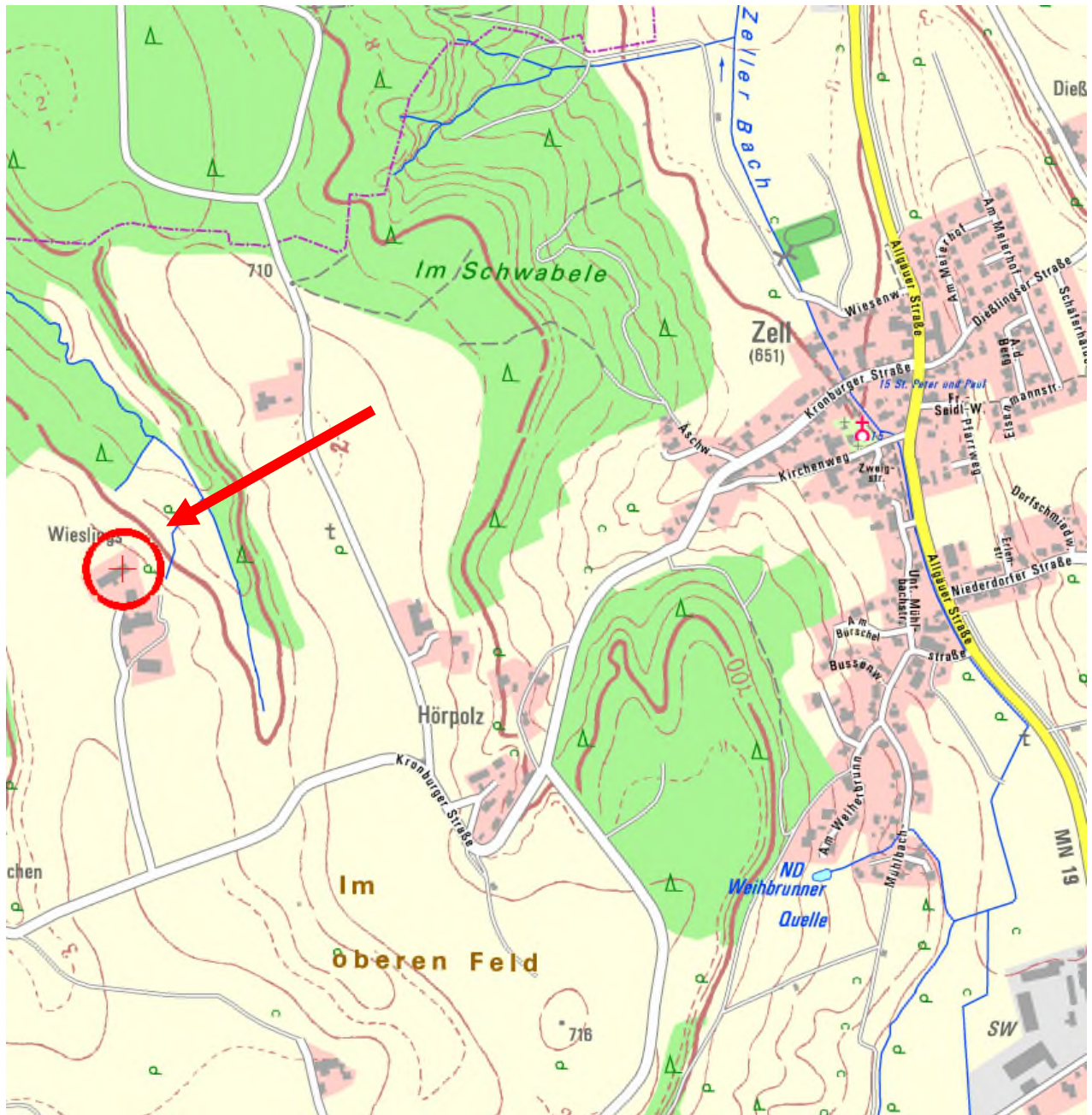
### 13.1 Übersichtslageplan



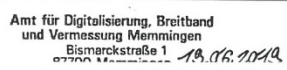
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07



## 13.2 Ortsplan



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

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



## 13.4 Lageplan M 1:2000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Memmingen

Bismarckstraße 1  
87700 Memmingen

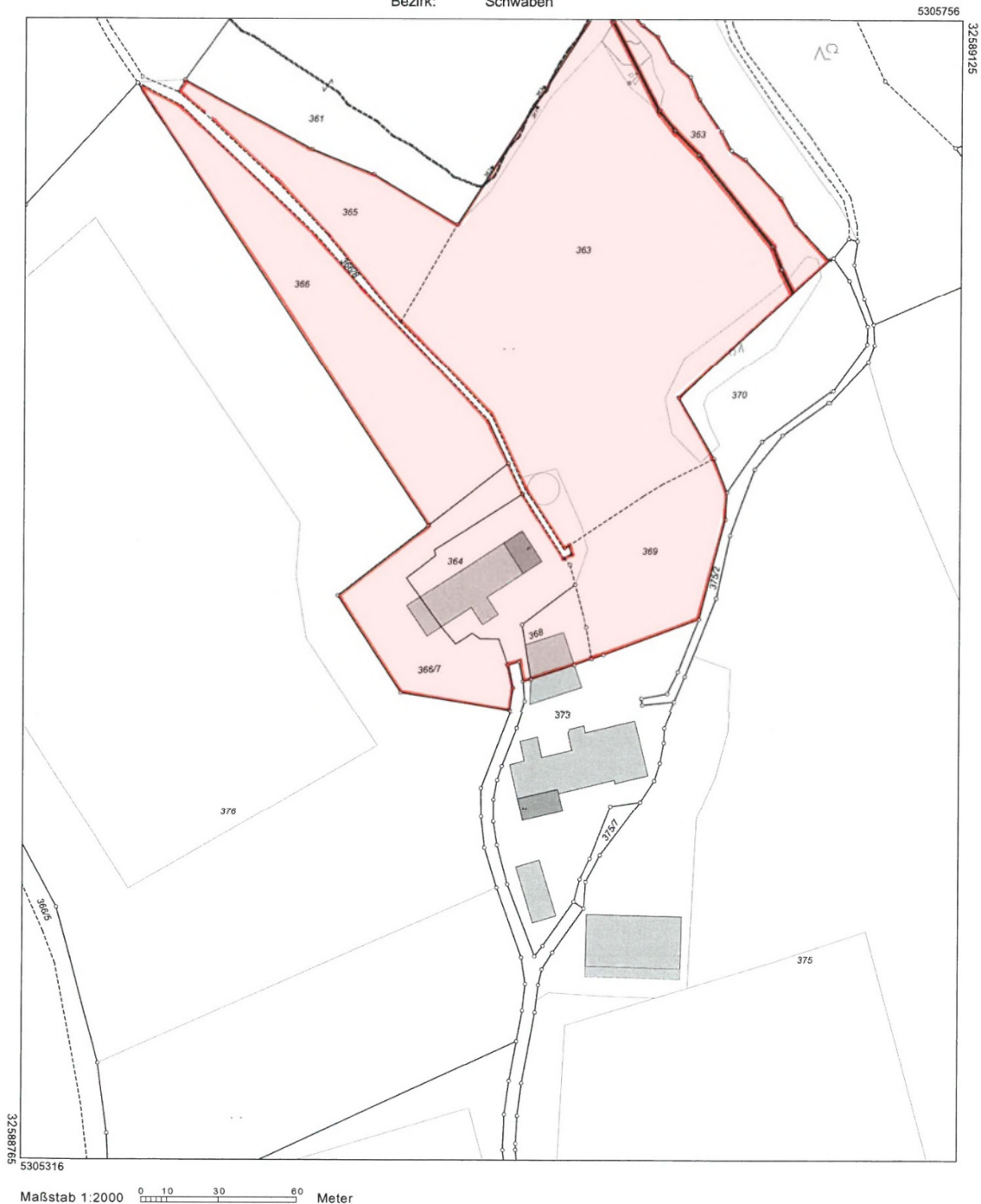
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 18.08.2019

Flurstück: 364  
Gemarkung: Zell

Gemeinde: Markt Bad Grönenbach  
Landkreis: Unterallgäu  
Bezirk: Schwaben



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

## 13.5 Luftbildkarte mit Höhenlinien

### Digitale Flurkarte

Digitales Orthophoto (DOP)

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,  
BREITBAND UND VERMESSUNG



Höhenlinien

Erstellt am: 18.08.2019

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Memmingen

Gemarkung: Zell



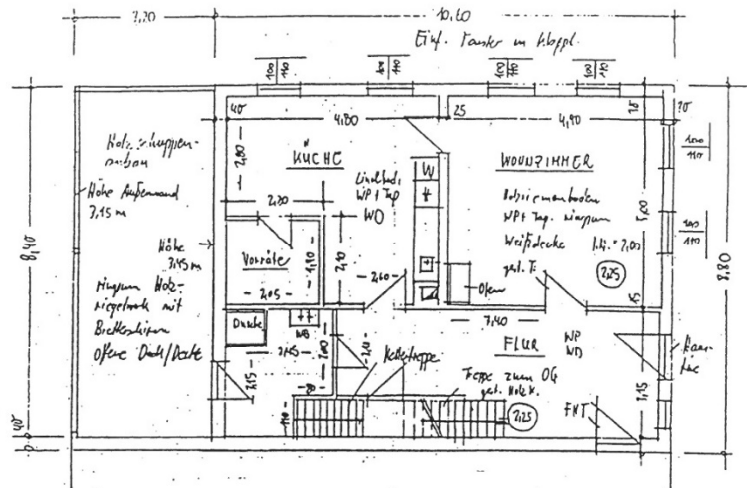
Maßstab 1:2.500 0 25 50 75 Meter

Tag der Luftbildaufnahme: 04.08.2018

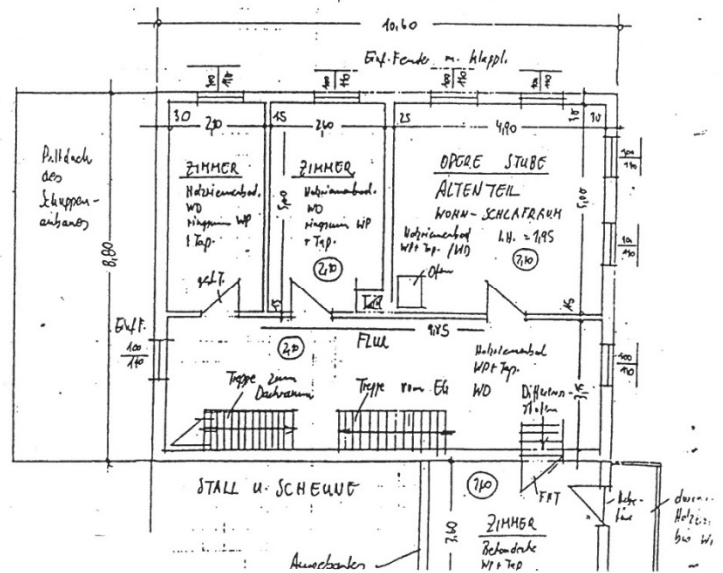
Höhenlinien-Aktualität: 01.07.2010 Flurkartenblatt (1)

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

## 13.6 Pläne



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

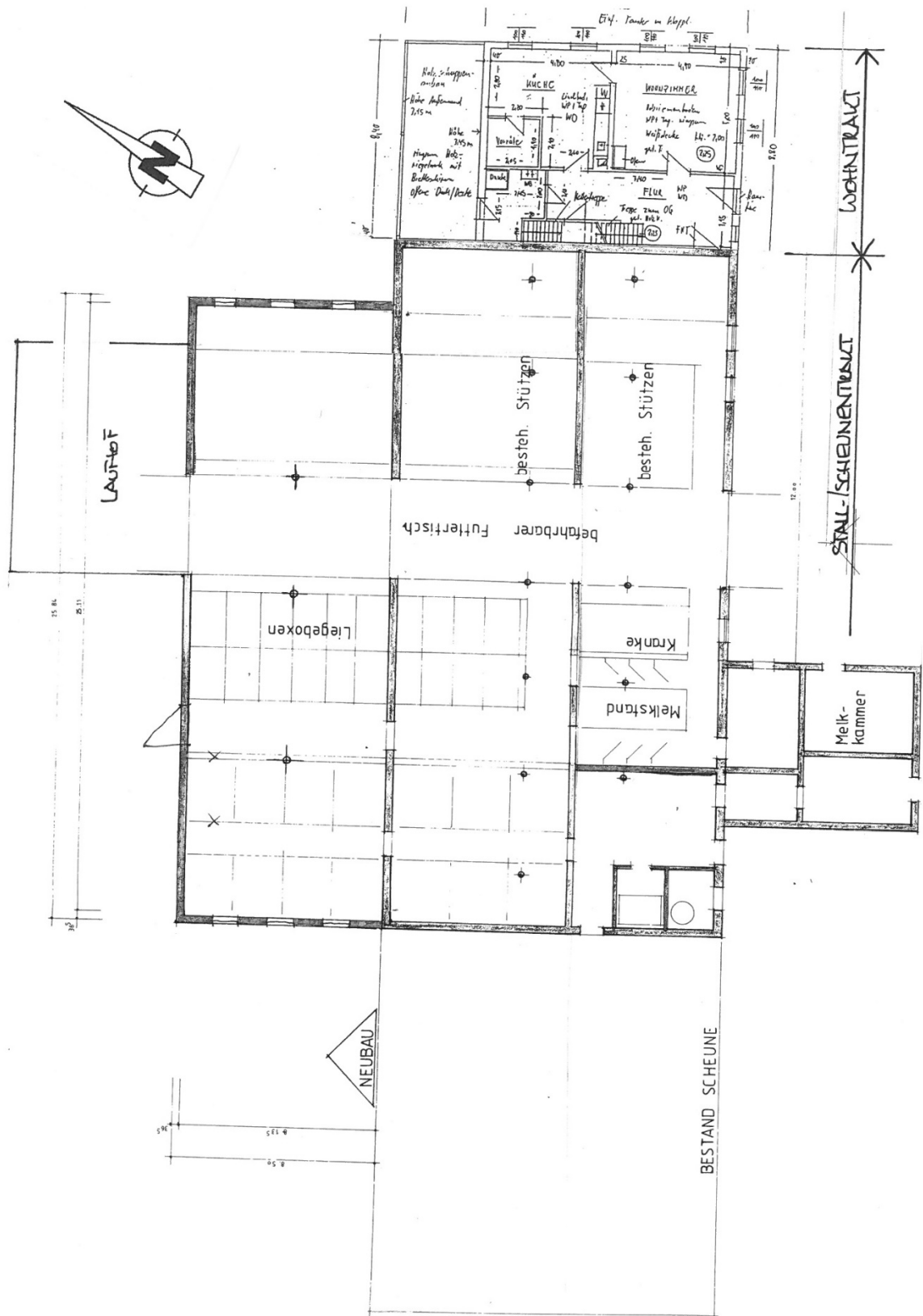


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

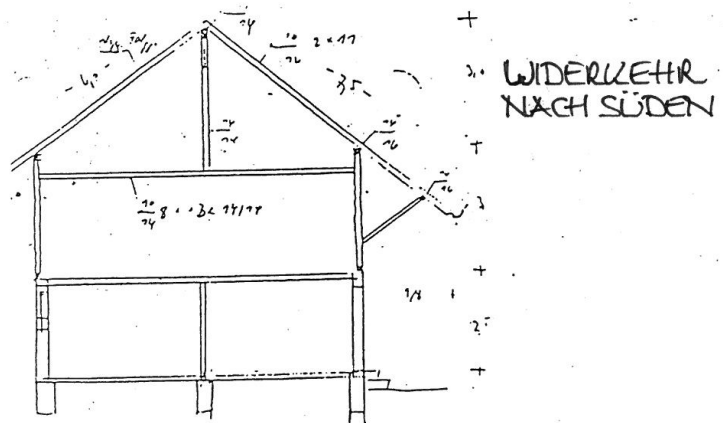
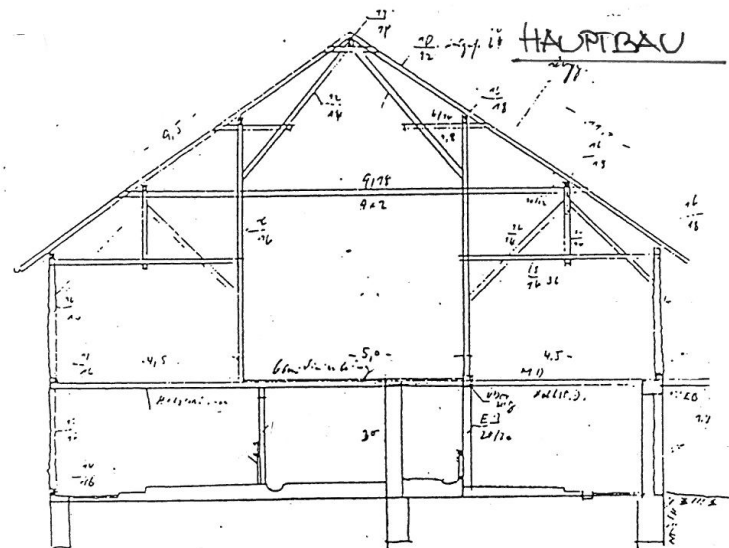
### Wohntrakt auf FINr. 364 Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



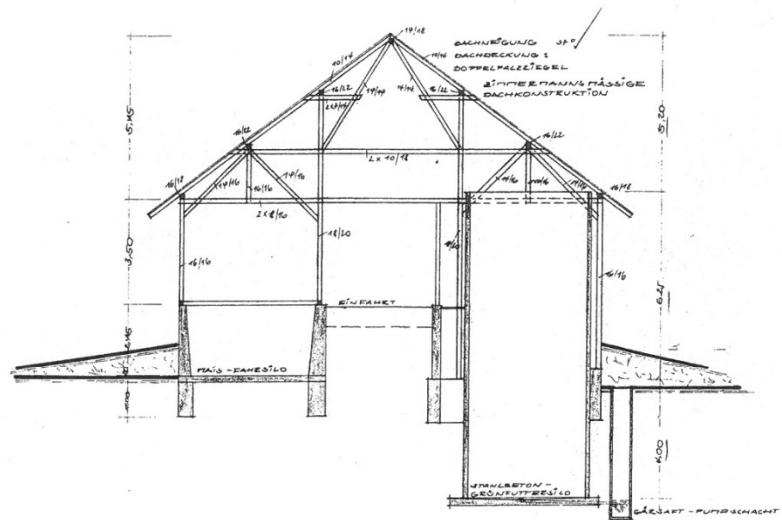




**Bauernhaus auf FINr. 364 und 366/7  
Stall-/Scheunentrakt nach Umbau – Grundriss Erdgeschoss**

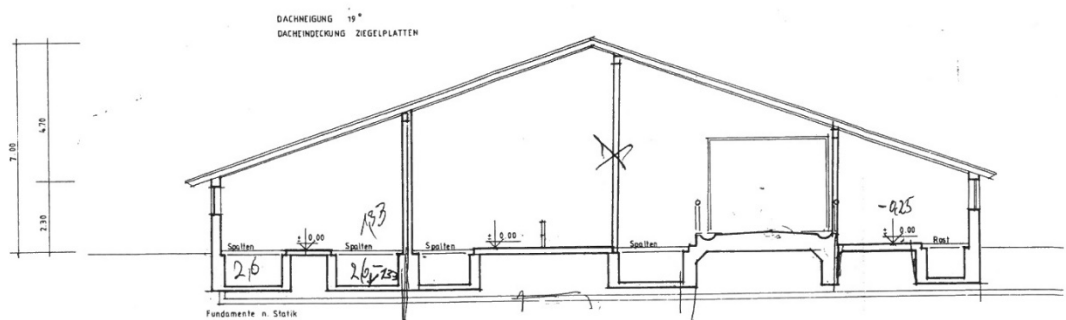


## Stall-/Scheunentrakt Schnitt



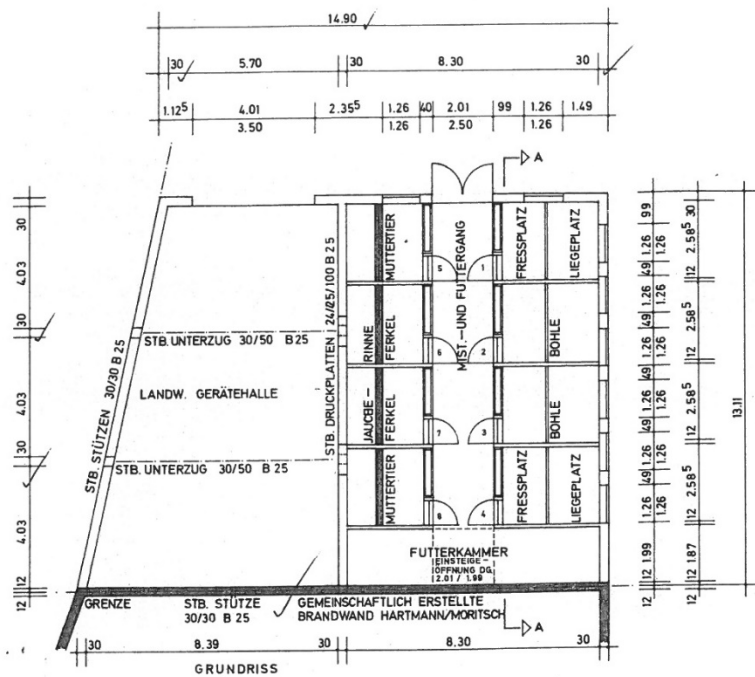
SNITT A-A  
HAUPTBAU IM BEREICH TIEFSILO

## SNITT

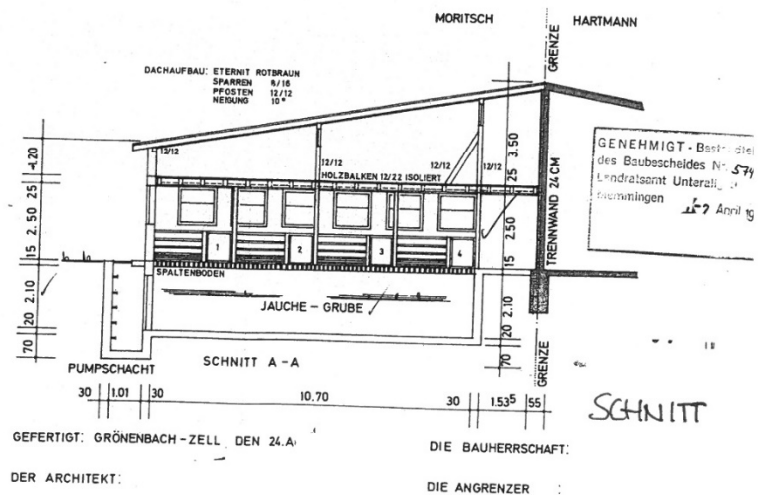


STALL/SCHAUENTRAKT NORD

Stall-/Scheunentrakt  
Schnitte



GRUNDRISS



SCHNITT

GEFERTIGT: GRÖNENBACH - ZELL DEN 24. A.  
DER ARCHITEKT:

DIE BAUHERRSCHAFT:  
DIE ANGRENZER:

## Gerätehalle mit Schweinestall auf FINr. 368 Grundriss und Schnitt



### 13.7 Fotos – Aufnahmen vom 19.06.2019 und 13.08.2019

Bild 1 – Bauernhaus von Südosten und Nordosten



Bild 2 – Wohntrakt von Südosten



Bild 3 – Wohntrakt von Südosten



Bild 4 – Wohntrakt von Nordosten



Bild 5 – Wohntrakt von Nordwesten, Stall-/Scheunentrakt von Nordosten



Bild 6 – Stallanbau Nord von Nordosten





Bild 7 – Wohntrakt und Stallscheunentrakt von Nordwesten



Bild 8 – Stall-/Scheunentrakt von Nordwesten



Bild 9 – Stall-/Scheunentrakt von Nordwesten





Bild 10 – Stall-/Scheunentrakt von Nordwesten



Bild 11 – Stallanbau von Südwesten



Bild 12 – Stall-/Scheunentrakt von Südwesten



Bild 13 – Stall-/Scheunentrakt von Südosten



Bild 14 – Stall-/Scheunentrakt von Südosten



Bild 15 – Stall-/Scheunentrakt - Wiederkehr von Südwesten und Südosten





Bild 16 – Stall-/Scheunentrakt – Wiederkehr von Nordosten



Bild 17 – Stall-/Scheunentrakt von Südosten



Bild 18 – Gerätehalle mit Schweinestall von Nordwesten



Bild 19 – Gerätehalle mit Schweinestall von Nordosten



Bild 20 – FINr. 365 und 366: Blick von Nordwesten nach Südosten



Bild 21 – FINr. 366 und 363: Blick von Nordwesten nach Südosten





Bild 22 – FINr 366: südöstlicher Bereich



Bild 23 – FINr. 363: Blick von Westen nach Nordosten



Bild 24 – FINr. 363: Blick von Norden nach Süden





Bild 25 – FINr. 363: Fläche östlich Bachlauf, Blick von Norden nach Südosten



Bild 26 – FINr. 363: Fläche östlich Bachlauf, Blick von Südosten nach Norden



Bild 27 – FINr. 363: Blick von Osten nach Südwesten





Bild 28 – FINr. 363: Blick von Südwesten nach Nordosten



Bild 29 – FINr. 363: Blick von Südwesten nach Nordwesten



Bild 30 – FINr. 369: Blick von Westen nach Osten

