



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 31/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Unbebautes Grundstück FINr. 818/24 (Bauplatz) Fellhornstr. 26 86842 Türkheim
Wertermittlungstichtag	15.04.2026
Ausfertigungsdatum	05.05.2026



Verkehrswert

308.000 €



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.....	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge.....	6
2.3	Baurecht	6
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	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	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten	9
5	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	10
6	Wertermittlung	11
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	11
6.2	Bodenwert.....	12
6.3	Verkehrswert.....	14
7	Anlagen	15
7.1	Übersichtslageplan	15

7.2	Ortsplan	16
7.3	Lageplan	17
7.4	Luftbildkarte	18
7.5	Fotos.....	19

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, baureife Grundstück FINr. 818/24 in der Gemarkung Türkheim, Fellhornstraße 26, 86842 Türkheim

Wertermittlungsstichtag	15.04.2026	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	15.04.2026	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 25.02.2026
Grundbuchauszug Blatt 6715, Ausdruck vom 26.01.2026
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Bebauungsplan „Motzewiese – Süd“ der Marktgemeinde Türkheim
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim über abgabenrechtlichen Erschließungszustand
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Auskunft aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu
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
Kröll-Hausmann-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

Mittwoch, 15. April 2026

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Grundstückseigentümerin hat zur Nutzung des Grundstücks keine Auskünfte erteilt. Das unbebaute Grundstück FINr. 818/24 war bei der Besichtigung ungenutzt. Es besteht vermutlich kein Miet-/Pachtverhältnis.

Zubehör i.S. des § 97 BGB ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Türkheim
Blatt	6715
Gemarkung	Türkheim
Bestandsverzeichnis	FINr. 818/24, Fellhornstraße 26, Gebäude- und Feifläche, Größe 593 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AB Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 31/25; eingetragen am 26.01.2026)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis:
Das Grundstück ist unbebaut.
- zu Abt. III Grundschuld:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Es besteht vermutlich kein Miet- oder Pachtverhältnis.

2.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Motzewiese Süd“ der Gemeinde Türkheim. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl höchstzulässig
0,7	Geschossflächenzahl höchstzulässig
o	offene Bauweise
II	Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss zulässig
SD, WD	Satteldach und Walmdach zulässig
24° - 38°	Dachneigung 24 ° bis 38° zulässig
9,0 m	max. zulässige Firsthöhe
Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:	



WA	
0,4	0,7
o	II
SD, WD, DN=24°-38° FHmax = 9,0m	

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Für das unbebaute Grundstück besteht keine Stellplatzpflicht.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Die Erschließungsbeiträge für die Straße wurden im Jahr 2022 abgelöst. Für die Wasserversorgungsanlage wurde bisher eine Vorauszahlung in Höhe von 1.779 € und für die Entwässerungsanlage von 4.151 € abgerechnet und bezahlt. Nach einer Bebauung des Grundstücks erfolgt die Abrechnung der Herstellungsbeiträge nach der tatsächlichen Geschossfläche unter Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Türkheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 7.000 Einwohner. In Türkheim sind Kindergarten, Grund-, Hauptschule, Gymnasium und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung, nächster Autobahnanschluss A 96 in ca. 2,5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südwestlichen Bereich von Türkheim, Entfernung zum Ortszentrum ca. 800 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Westen Bahnlinie Türkheim Ettringen (mit eingeschränktem Güterverkehr, kein Personenverkehr)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, schmal geschnitten
Grundstücksbreite	ca. 18 m
Grundstückstiefe	ca. 30 bis 35 m
Straßenfrontlänge	ca. 18 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss im Grundstücksbereich vorbereitet, eine Erdgasleitung verläuft im Straßenbereich

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist unbebaut.

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärmimmissionen durch die westlich verlaufende Bahnlinie sind für die Zukunft nicht zu erwarten, da eine Reaktivierung der Strecke für den Personenverkehr unwahrscheinlich ist. Güterverkehr findet auf der Strecke nicht bzw. nur noch äußerst selten statt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Grünfläche aus Wiese mit Wildwuchs und Strauchanflug im Bereich der nördlichen Grundstückshälfte,
bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden

4.9 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. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südwestlichen Bereich von Türkheim.

Bei dem Grundstück FINr. 818/24 handelt es sich um baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021. Das Grundstück ist schmal geschnitten und verfügt nur über eine Breite von ca 18 m. Das Grundstück eignet sich dennoch für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage.

Marktlage:

In Türkheim besteht eine rege Nachfrage nach baureifen Wohnbauflächen. Die Verkäuflichkeit des Grundstücks ist daher als gut einzustufen.

6 Wertermittlung

6.1 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 des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ein Gebäudewert ist nicht zu ermitteln, da das Grundstück unbebaut ist.

6.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen. Zudem wurden zeitnahe Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses von Verkäufen von unbebauten Grundstücken in Türkheim angefordert.

Das Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 36 – Türkheim Süd der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 460 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu sind 6 Kauffälle aus Verkäufen von vergleichbaren Grundstücken im Richtwertgebiet Nr. 36 gelistet. Der Mittelwert aus diesen 6 Verkäufen liegt bei rd. 525 €/m² bei einer Spanne von 477 €/m² bis 583 €/m².

Der Bodenwertwertermittlung wird der Mittelwert aus den tatsächlichen Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2024 und 2025 in Höhe von 525 €/m² als Basiswert zugrunde gelegt. Der Mittelwert berücksichtigt die seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 erfolgten Bodenpreissteigerungen.

Eine weitere Anpassung des Basiswerts wegen Bodenpreissteigerungen ist daher nicht erforderlich.

Das Grundstück verfügt über eine für das Richtgebiet durchschnittliche Grundstücksgröße. Eine Anpassung des Basiswerts wegen abweichender Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich. Das Grundstück ist zwar mit einer Breite von ca. 18 m schmal geschnitten. Auf dem Grundstück ist dennoch eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung realisierbar. Eine Anpassung des Basiswerts wegen abweichender baulicher Ausnutzung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenwert 525 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Basisgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	2024/2025	15.04.2026	1,00	525 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	525 €/m ²
GFZ	k.A.	ca. 0,5	1,00	525 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	593	1,00	525 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	525 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	525 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				525 €/m ²

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Im Falle einer Bebauung des Grundstücks erfolgt die Abrechnung der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage und die Entwässerungsanlage nach der tatsächlichen Geschossfläche unter Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Die noch nicht berechneten Herstellungskosten nach KAG ermitteln sich auf der Grundlage der aktuellen Beitragssätze der Marktgemeinde Türkheim bei einer angenommenen Geschossflächenzahl von 0,5 wie folgt:

	Fläche	Faktor	Beitragssatz	Gesamt
Wasserversorgung				
Grundstücksfläche	593 m ²	x 1,0	1,61 €	954,73 €
Geschossfläche	593 m ²	x 0,5	3,21 €	951,77 €
Entwässerung				
Grundstücksfläche	593 m ²	x 1,0	1,30 €	770,90 €
Geschossfläche	593 m ²	x 0,5	18,65 €	5.529,73 €
Summe				8.207,12 €
abzüglich bereits abgerechnet				- 5.930,00 €
Herstellungsbeiträge offen ca.				2.277,12 €
gerundet				2.300,00 €

Die noch offenen Herstellungsbeiträge sind vom Bodenwert des abgabenrechtlich voll erschlossenen Grundstücks in Abzug zu bringen.

Für das Roden des Strauchanflugs auf dem Grundstück werden 1.500 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
818/24	593 m ²	x	525 €/m ²	311.325 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	nicht berechnete Herstellungsbeiträge KAG			- 2.300 €
-	Wertminderung wegen Strauchanflug			- 1.500 €
=	Verkehrswert			307.525 €
	gerundet			308.000 €

6.3 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.

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 das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

Unbebautes, baureifes Grundstück FINr. 818/24 Gemarkung Türkheim
Fellhornstraße 26, 86842 Türkheim

zum Wertermittlungsstichtag

15.04.2026

der Verkehrswert zu:

308.000 €

Westerheim, den 05.05.2026

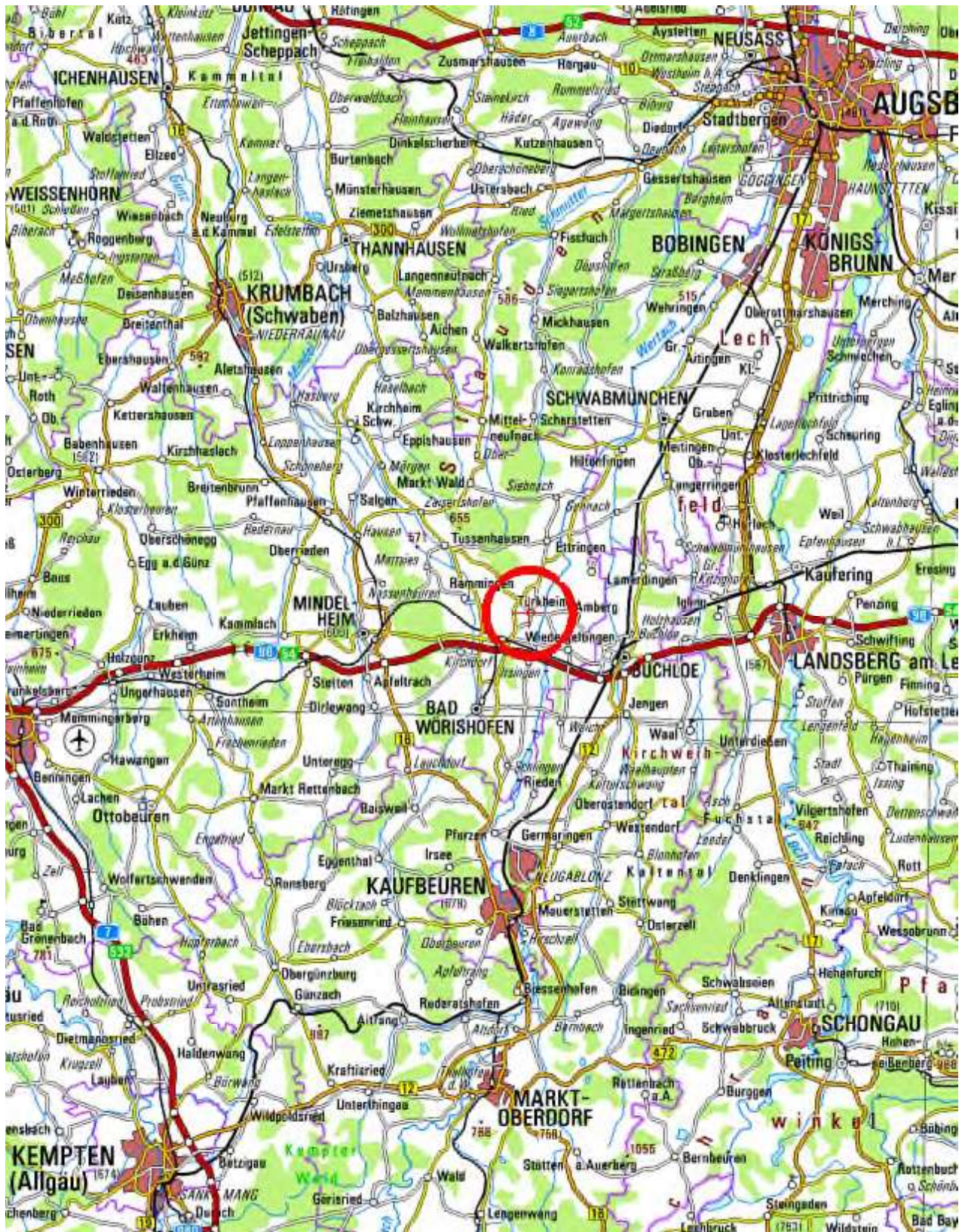
Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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.

7 Anlagen

7.1 Übersichtslageplan



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

7.2 Ortsplan



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

7.3 Lageplan



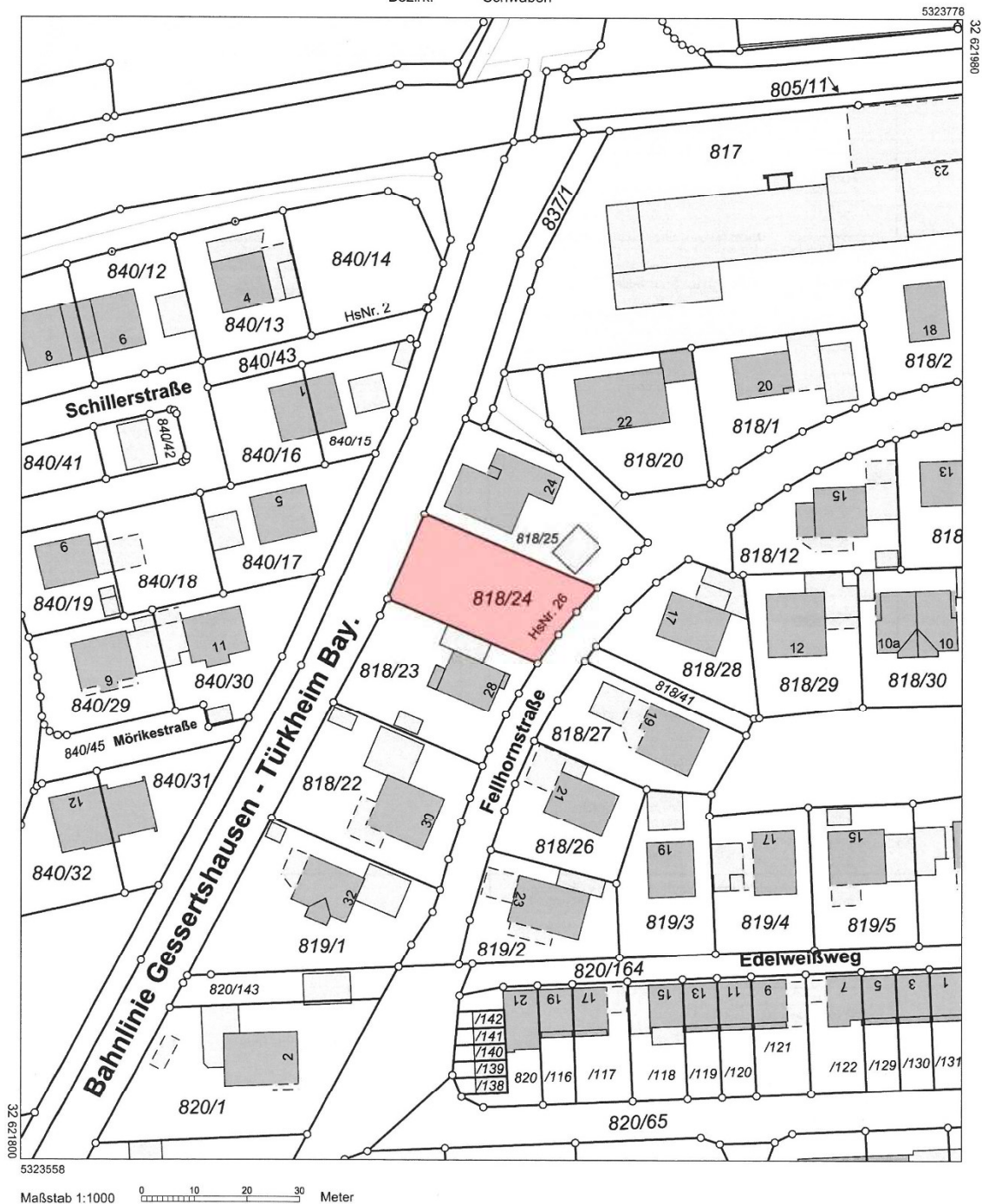
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
 Memminger Straße 18
 87719 Mindelheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 15.04.2026

Flurstück: 818/24
 Gemarkung: Türkheim

Gemeinde: Türkheim
 Landkreis: Unterallgäu
 Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

7.4 Luftbildkarte



7.5 Fotos

Bild 1 – Blick von nordöstlicher Grundstücksecke



Bild 2 – Blick von der Fellhornstraße nach Westen



Bild 3 – Blick von der südöstlichen Grundstücksecke nach Nordwesten



Bild 4 – Blick von Westen nach Osten

