

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



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

---

# Verkehrswertgutachten

---

Aktenzeichen	2 K 33/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Nebengebäude Kempter Straße 8 87789 Woringen
Wertermittlungsstichtag	08.04.2025
Ausfertigungsdatum	08.04.2025



**Verkehrswert**

**80.000 €**



Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Georg Stiegeler  
Email: [georg.stiegeler@t-online.de](mailto:georg.stiegeler@t-online.de)  
Internet: [www.georgstiegeler.de](http://www.georgstiegeler.de)

Wolfurtstr. 10  
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902  
Fax: 08336/9967

# 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
1.9	Kaminkehrer .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Mietverträge.....	6
2.3	Baurecht .....	6
2.4	Denkmalschutz .....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung .....	7
3.1	Ortsangaben .....	7
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	7
3.3	Verkehrslage.....	7
3.4	Grundstückslage .....	7
3.5	Bebauung der Umgebung .....	7
4	Grundstücksbeschreibung .....	8
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	8
4.2	Beschaffenheit .....	8
4.3	Erschließung.....	8
4.4	Entwicklungszustand .....	8
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	8
4.6	Immissionen.....	8
4.7	Grenzverhältnisse .....	8
4.8	Außenanlagen .....	8
4.9	Altlasten .....	9
5	Gebäudebeschreibung .....	10
5.1	Allgemeines .....	10
5.2	Wohnhaus.....	10
5.3	Schuppen.....	12
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	13
7	Wertermittlung .....	14

7.1	Wertermittlungsverfahren .....	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Verkehrswert.....	17
8	Flächenberechnungen .....	18
8.1	Grundflächen .....	18
8.2	Bruttogrundflächen.....	19
8.3	Wohnflächen.....	20
8.4	Nutzflächen.....	21
8.5	Bruttorauminhalt.....	21
9	Anlagen .....	22
9.1	Übersichtslageplan .....	22
9.2	Ortsplan .....	23
9.3	Lageplan .....	24
9.4	Luftbildkarte .....	25
9.5	Pläne .....	26
9.6	Fotos.....	29

# 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 mit einem Einfamilienhaus und einem Schuppen bebaute Grundstück FINr. 146 in der Gemarkung Woringen, Kempfer Straße 8, 87789 Woringen

Wertermittlungstichtag 08.04.2025 (= Tag der Gutachteraussfertigung)  
Qualitätstichtag 08.04.2025

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 24.01.2025  
Grundbuchauszug Blatt 808, Ausdruck vom 09.09.2024  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100 (aus 1963)  
Auskunft Gemeindeverwaltung Woringen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Bad Grönenbach zur abgabenrechtlichen Situation  
Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024  
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  
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. 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**

Donnerstag, 20. Februar 2025

Teilnehmer: ...

...  
Georg Stiegeler, Sachverständiger

### **1.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt wird vom Miteigentümer [REDACTED] bewohnt.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB habe ich bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

Es ist folgender Gewerbebetrieb vorhanden:

...  
...  
...

Werthaltiges gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB war bei der Besichtigung nicht vorhanden.

### **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Woringen
Blatt	808
Gemarkung	Woringen
Bestandsverzeichnis Nr. 10	FINr. 146, Kempfer Straße 8, Gebäude- und Freifläche, Größe 369 m <sup>2</sup> - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen -
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 32/24)
Dritte Abteilung:	kein Eintrag

Erläuterung zu den Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis – Gemeinderecht:

Ein Gemeinderecht stellt die Berechtigung auf den Mitgenuss eines Gemeindeguts dar. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Woringen ist das Gemeinderecht unwirksam und stellt keinen wirtschaftlichen Vorteil für den Grundstückseigentümer dar.

### 2.2 Mietverträge

Nach Angabe der bei Ortsbesichtigung anwesenden Personen wird das Objekt vom Antragsgegner ... bewohnt. Es besteht kein Mietverhältnis.

### 2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Woringen ist das Grundstück FINr. 146 als gemischte Baufläche (M) § 6 BauNVO ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

### 2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück kann östlich des Wohnhauses ein oberirdischer Pkw-Stellplatz nachgewiesen werden. Der für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderliche Stellplatz ist nachgewiesen (Bestandsschutz).

### 2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Bad Grönenbach sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Entwässerungseinrichtung sind für das Grundstück und die vorhandene Bebauung abgerechnet. Die Beiträge für die Wasserversorgung sind nach Auskunft des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe ebenfalls abgerechnet. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

## **3 Lagebeschreibung**

### **3.1 Ortsangaben**

Gemeinde Woringen im Landkreis Unterallgäu, ca. 2.000 Einwohner. In Woringen sind ein Kindergarten, Grundschule und begrenzt Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 5 km entfernten Memmingen.

### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Einfache, ländliche Wohnlage, keine übergeordnete Geschäftslage

### **3.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 7 befindet sich in 0,8 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

### **3.4 Grundstückslage**

Im östlichen Bereich von Woringen, Entfernung zum Ortszentrum ca. 200 m

### **3.5 Bebauung der Umgebung**

Im Osten und Süden Schulgelände (Grundschule), im Westen Wohnbebauung, im Norden Kempter Straße und gegenüberliegend landwirtschaftliche Hofstelle und stillgelegte landwirtschaftliche Hofstellen

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt                   nahezu rechteckig, schmal geschnitten  
Grundstücksbreite       ca. 14 m  
Grundstückstiefe       ca. 28 m  
Straßenfrontlänge       ca. 14 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 vorhanden

### 4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd. 0,3               (Grundflächenzahl)  
GFZ rd. 0,7               (Geschossflächenzahl)

### 4.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Kempter Straße (zugleich Autobahnzubringer).

### 4.7 Grenzverhältnisse

Grenzbebauung durch Wohnhaus an der Nordgrenze und grenznahe Bebauung durch Wohnhaus an der Westgrenze,  
sonst keine Besonderheiten

### 4.8 Außenanlagen

Weg östlich und südlich Wohnhaus aus Betonplatte 1 bis 2 m breit,  
Pkw-Stellplatz östlich Wohnhaus teilweise asphaltiert und teilweise gekiest,  
sonst Gartenfläche im Osten und Süden aus Rasen/Wiesen,  
entlang der Ost- und Südgrenze Pflanzstreifen mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern und tlw. Buchenhecke, Einfriedung entlang Ost- und Südgrenze aus Holzbretterzaun zwischen Stahlpfosten,  
westlich Wohnhaus Grünstreifen mit Wildwuchs, ansonsten entlang Westgrenze Thujahecke bis zu 7 m hoch,  
Entwässerungsgrube südlich WC mit Holzabdeckung,  
Betonschacht östlich Wohnhaus mit Riffelblechabdeckung mit Wasserleitung und Wasseruhr,  
weitere Betonschacht östlich Wohnhaus mit Entwässerungsleitung von Küchenspüle  
Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Die Grünflächen mit Sträuchern, Bäumen und Hecken sind wildwachsend. Die Thujahecke entlang der Westgrenze ist im unteren Bereich abgestorben. Der Holzbretterzaun ist morsch. Die Holzabdeckung der Entwässerungsgrube vor dem WC im Süden ist ebenfalls morsch und eingebrochen.  
Der Verlauf der Entwässerungsgrundleitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Ein Revisionsschacht für die Grundstücksentwässerung wurde auf dem Grundstück nicht vorgefunden.

#### **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 Gutachtenerstattung 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 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und ein Schuppen.

Das Wohnhaus besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	1 Kellerraum
Erdgeschoss	Flur, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, WC (mit Türe ins Freie)
Obergeschoss	Flur, 3 Schlafzimmer, Abstellraum, Südbalkon
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Das Wohnhaus ist mindestens 150 Jahre alt.

Der Holzschuppen befindet sich südlich vom Wohnhaus und ist ca. 80 Jahre alt. Östlich ist an den Schuppen eine kleine Wellblechgarage mit Überdachung angebaut.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 5.2 Wohnhaus

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Bruchstein und Vollziegel
Kelleraußenwände	Bruchstein- und Vollziegelmauerwerk
Außenwände	Giebelwand Ost DG aus Holzriegelwerk, sonst Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder Holzriegelwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	steile Holztreppen KG-EG und OG-DG mit Falle, Holzterasse EG-OG mit Holzgeländer, Leitereinstieg in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas, Holzverbundfenster oder Holzkastenfenster
Rollladen/Läden	Holzklappläden mit Anstrich, auf der Südseite Klappläden aus Spanplatten
Türen/Tore	Holzeingangstüren mit Einfachglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter in unterschiedlicher Ausführung
Bodenbeläge	Boden im Keller unbefestigt, Fliesen im Bad, im WC und tlw. in der Küche, Holzdielenböden im EG und OG, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer Süd OG mit Teppich- und in der Küche mit PVC-Belag, Holzdielen im Dachgeschoss und Holzbretterboden im Spitzboden

Fassade	Giebel Ostseite mit Holzdeckelschalung mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad 1,50 m bis raumhoch, im WC 1 m hoch, Fliesenschilder in der Küche, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich, im Erdgeschoss an den Wänden teilweise Gipskarton oder Holzbekleidungen
Deckenbekleidungen	Holzbekleidung im Wohnzimmer, sonst Putz und Anstrich im EG und OG, Kellerdecke ist unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet und nicht wärmegeklämt
Besondere Bauteile	Balkon Süd mit Holzdielenboden und Brüstungsgeländer, Überdachung durch Hauptdach
Besondere Einbauten	historischer Kachelofen im Wohnzimmer (außer Betrieb), Einbauschrankwand im Flur EG (nicht werthaltig)
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	geflieste Dusche mit Bodenablauf, Waschbecken mit 5 l-Elektroboiler und Waschmaschinenanschluss im Bad, Stand-WC im WC, Warmwasserbereitung Dusche über Elektrodurchlauferhitzer, Spülanschluss in der Küche mit 5l-Elektroboiler
Heizung	pelletbefeuerter Einzelofen in der Wohnküche, Baujahr 2006, holzbefeuerter Einzelofen im Esszimmer, sonst keine Heizung vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung, im OG Aufputzinstallation und 2-Phasenverkabelung, Unterverteilung mit Schmelzdrahtsicherungen

#### Baumängel/Bauschäden Wohnhaus

- Verfärbungen, Putzabplatzungen an Kellerwänden raumhoch infolge Wandfeuchte
- Deckenbalken der Decke über Kellerraum statisch unzureichend bemessen, Balken sind daher provisorisch abgestützt
- Holzdielenboden ist im Flur neben dem Kellerabgang eingebrochen
- Holzdielenboden und Holzlager im Flur EG sind morsch
- Holzfalle der Kellertreppe ist morsch
- Verfärbungen und Ausblühungen an Wänden im Wohnzimmer, in der Küche, im Esszimmer und an der Nordwand im Flur EG bis 1 m Höhe infolge Wandfeuchte
- Schimmel an Decke im Bad
- Spülkasten im WC ist defekt
- Abplatzungen am Deckenputz im WC infolge Undichtigkeiten am Boden des darüberliegenden Balkons
- Holzwurmbefall am Holzdielenboden Zimmer Ost OG, an der Treppe OG-DG und am Holzbretterboden im Spitzboden
- Kamin im Zimmer OG Ost mit Verfärbungen (Kaminversottung), Kamineinfassung ist undicht und provisorisch mit Montageschaum abgedichtet
- Abplatzungen und Hohlstellen am Oberputz des Außenputzes am Giebel auf der Westseite
- Risse in Außenwand über Eingangstüre Nord und an Brüstung des Küchenfensters

#### Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die westliche Außenwand wurde um 1963 neu hergestellt. Dabei wurden auch die Holztreppe EG-OG, die Haustüre, die Innentüren im EG und einzelne Fenster erneuert sowie das WC und der Balkon eingebaut. Um 2010 erfolgte der Badeinbau. Die Dacheindeckung ist mindestens 80 Jahre alt. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung größtenteils aus der Bauzeit und ist mindestens 150 Jahre alt.

Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau im Innenbereich, an den Fassaden, den Fensteranstrichen und an der Dacheindeckung.

### **5.3 Schuppen**

Holzschuppen bestehend aus Holzbretterboden auf Holzlager, Wänden aus Holzriegelwerk mit äußerer Holzdeckelschalung, Holzbalkendecke mit aufliegenden Holzbrettern und Satteldach mit Eindeckung aus Dachziegeln bzw. Betondachsteinen. Der Schuppen befindet sich in einem baufälligen Zustand und ist wertlos.

Östlich an den Schuppen sind eine kleine Wellblechgarage und eine Überdachung angebaut. Die Überdachung (Abm. 3 x 2,5) besteht aus einer einfachen Holzkonstruktion mit Wandverkleidung und Dacheindeckung aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten.

Die Wellblechgarage und der Schuppen sind ebenfalls wertlos.

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage an der Hauptverkehrsstraße im ländlich geprägten Woringen. Es bestehen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Kempter Straße.

Das mindestens 150 Jahre alte Wohnhaus verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit geringen Raumhöhen (1,91 m bis 2,16 m) und eine einfache, überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Fenster, Türen, Bodenbeläge, die Elektroinstallation und die Dacheindeckung überaltert. Es fehlt eine zentrale Heizungsanlage. Zudem bestehen zahlreiche Baumängel/Bauschäden und ein allgemeiner Instandhaltungsstau.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist jedoch als einfach einzustufen (Energieeffizienzklasse H). Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände, der Fenster und der Decke über dem Obergeschoss.

Die Nebengebäude sind baufällig und wertlos. Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

Das Wohnhaus ist technisch und wirtschaftlich überaltert. Eine Sanierung und Modernisierung des Objektes ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer/Erwerber wird das Wohnhaus abbrechen, um das Grundstück neu bebauen zu können. Allerdings ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite von 14 m und unter Einhaltung der baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Am Grundstücksmarkt besteht durchaus auch ein Käuferkreis, der solche Objekte in Eigenleistung saniert und modernisiert.

Das Objekt eignet sich auch für eine Arrondierung mit einem Nachbargrundstück.

Marktlage:

Die Nachfrage nach Grundstücken in ländlich geprägten Gemeinden, die mit technisch und wirtschaftlich überalterten Wohngebäuden bebaut sind, ist derzeit eingeschränkt. Insbesondere werden vergleichbare Grundstücke aufgrund der geringen Größe und der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit nicht von Bauträgern nachgefragt.

Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

## 7 Wertermittlung

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind technisch und wirtschaftlich überaltert und stehen zum alsbaldigen Abbruch an. Ein Gebäudewert ist daher nicht zu ermitteln.

## 7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen in Woringen wie folgt ausgewiesen:

Nutzungsart MD (Dorfgebiet)	210 €/m <sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten
Nutzungsart WA (Wohngebiet)	240 €/m <sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und der Umgebungsbebauung als Mischgebiet/Dorfgebiet einzustufen und der Nutzungsart MD zuzuordnen. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert der Nutzungsart MD abgeleitet.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Auf dem Grundstück kann nach Abbruch der vorhandenen Bebauung bei einer Neubebauung eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung erzielt werden. Der Bodenrichtwert bedarf keiner Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabefreier Bodenrichtwert 210 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	08.04.2025	1,05	221 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	221 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	0,7	1,00	221 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	369	1,00	221 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	221 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	1,00	221 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				221 €/m <sup>2</sup>

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 (3) ImmoWertV2021: Die baulichen Anlagen sind technisch und wirtschaftlich überaltert und stehen zum alsbaldigen Abbruch an. Die Abbruch- und Freilegungskosten sind daher vom Bodenwert in Abzug zu bringen. Diese berechnen sich überschlägig wie folgt:

Wohnhaus	664 m <sup>3</sup> x	28 €/m <sup>3</sup>	18.592 €
+ Nebengebäude/Außenanlagen			4.000 €
= Abbruch-/Freilegungskosten			22.592 €
gerundet			23.000 €

Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen:

Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz in innerörtlichen Lagen werden am Grundstücksmarkt mit Zuschlägen zum errechneten Bodenwert nach Abzug der Abbruch-/Freilegungskosten gehandelt. Durch büroeigene Auswertung von Kaufpreisen wurden bei dem vorhandenen

Bodenpreisniveau Zuschläge von 20 bis 40 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Marktanpassungszuschlag im mittleren Bereich der Spanne mit 30 % angesetzt.

Verkehrswertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
146	369 m <sup>2</sup>	x	221 €/m <sup>2</sup>	81.549 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	Abbruch-/Freilegungskosten			- 23.000 €
=	Summe			58.549 €
+	Marktanpassungszuschlag	30%		17.565 €
=	<b>Verkehrswert</b>			76.114 €
	gerundet			<b>80.000 €</b>

### 7.3 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.

Ein Gebäudewert ist nicht zu ermitteln, da die vorhandene Bebauung technisch und wirtschaftlich überaltert ist.

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

Einfamilienhaus und Schuppen  
Grundstück FINr. 146 Gemarkung Woringen  
Kempter Straße 8, 87789 Woringen

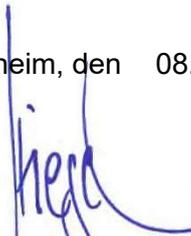
zum Wertermittlungsstichtag

08.04.2025

**der Verkehrswert zu:**

**80.000 €**

Westerheim, den 08.04.2025

  
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.

## 8 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.

### 8.1 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.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,16	10,97	1,00	78,55 m <sup>2</sup>
	1,20	3,40	1,00	4,08 m <sup>2</sup>
	1,26	0,39	1,00	0,49 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				83,12 m <sup>2</sup>
Schuppen	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,80	3,25	1,00	12,35 m <sup>2</sup>
Schuppen				12,35 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			83 m <sup>2</sup>
Schuppen	gerundet			12 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				95 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl  $95,00 \text{ m}^2 / 369 \text{ m}^2 = 0,3$

## 8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	7,16	3,40	1,00	24,34 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,16	10,97	1,00	78,55 m <sup>2</sup>
	1,20	3,40	1,00	4,08 m <sup>2</sup>
	1,26	0,39	1,00	0,49 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	7,16	10,97	1,00	78,55 m <sup>2</sup>
	1,20	3,40	1,00	4,08 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,16	10,97	1,00	78,55 m <sup>2</sup>
	1,20	3,40	1,00	4,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>				<b>272,71 m<sup>2</sup></b>
Schuppen	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,80	3,25	1,00	12,35 m <sup>2</sup>
<b>Schuppen</b>				<b>12,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohnhaus	gerundet			273 m <sup>2</sup>
Schuppen	gerundet			12 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>				<b>285 m<sup>2</sup></b>

Geschossflächenzahl:  $260,66 \text{ m}^2 / 369 \text{ m}^2 = 0,7$

### 8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.  
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Flur	1,77	5,71	1,00	10,11 m <sup>2</sup>
	0,81	1,65	-1,00	-1,34 m <sup>2</sup>
	1,78	3,82	1,00	6,80 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,41	4,10	1,00	18,08 m <sup>2</sup>
Küche	4,64	2,70	1,00	12,53 m <sup>2</sup>
	0,54	0,52	-1,00	-0,28 m <sup>2</sup>
Esszimmer	2,78	2,71	1,00	7,53 m <sup>2</sup>
Bad	2,55	2,63	1,00	6,71 m <sup>2</sup>
	0,37	0,35	-1,00	-0,13 m <sup>2</sup>
WC	0,71	1,02	1,00	0,72 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>				
Flur	1,77	6,56	1,00	11,61 m <sup>2</sup>
	0,92	2,26	-1,00	-2,08 m <sup>2</sup>
	0,78	1,77	-1,00	-1,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum Nord	1,76	2,83	1,00	4,98 m <sup>2</sup>
Zimmer Nordost	4,25	4,49	1,00	19,08 m <sup>2</sup>
Zimmer Ost Mitte	4,67	2,06	1,00	9,62 m <sup>2</sup>
	0,54	0,62	-1,00	-0,33 m <sup>2</sup>
Zimmer Südost	4,66	3,74	1,00	17,43 m <sup>2</sup>
	1,06	2,90	1,00	3,07 m <sup>2</sup>
	5,72	0,83	-0,50	-2,37 m <sup>2</sup>
	0,53	0,51	-1,00	-0,27 m <sup>2</sup>
Balkon überdeckt	1,82	1,14	0,50	1,04 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>121,13 m<sup>2</sup></b>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>				<b>121,13 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohnhaus			gerundet	121 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>				<b>121 m<sup>2</sup></b>

## 8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.  
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,51	2,72	1,00	17,71 m <sup>2</sup>
Summe				17,71 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Keller				17,71 m <sup>2</sup>
Schuppen	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,40	2,85	1,00	9,69 m <sup>2</sup>
Summe				9,69 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Schuppen				9,69 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			18 m <sup>2</sup>
Schuppen	gerundet			10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				28 m <sup>2</sup>

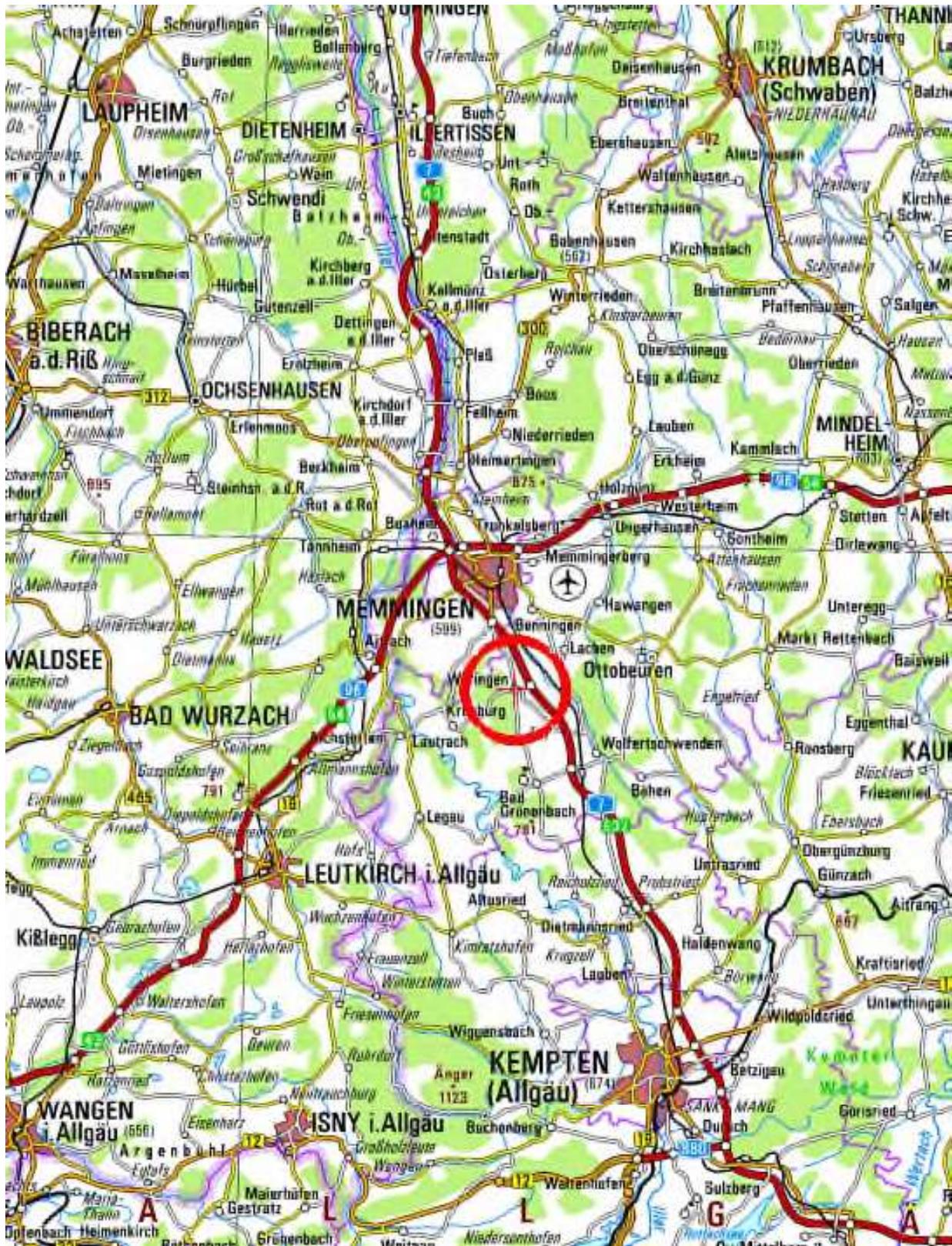
## 8.5 Bruttorauminhalt

Die Berechnung des Bruttorauminhalts erfolgt in Anlehnung an DIN 277.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Wohnhaus					
Kellergeschoss	7,16	3,40	2,00	1,00	48,69 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	7,16	10,97	2,40	1,00	188,51 m <sup>3</sup>
	1,20	3,40	2,40	1,00	9,79 m <sup>3</sup>
	1,26	0,39	2,40	1,00	1,18 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	7,16	10,97	2,40	1,00	188,51 m <sup>3</sup>
	1,20	3,40	2,40	1,00	9,79 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	7,16	10,97	5,40	0,50	212,07 m <sup>3</sup>
	1,20	3,40	2,60	0,50	5,30 m <sup>3</sup>
Wohnhaus					663,84 m <sup>3</sup>
Zusammenstellung					
Wohnhaus	gerundet				664 m <sup>3</sup>
Bruttorauminhalt					664 m <sup>3</sup>

## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



## 9.2 Ortsplan



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



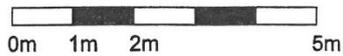
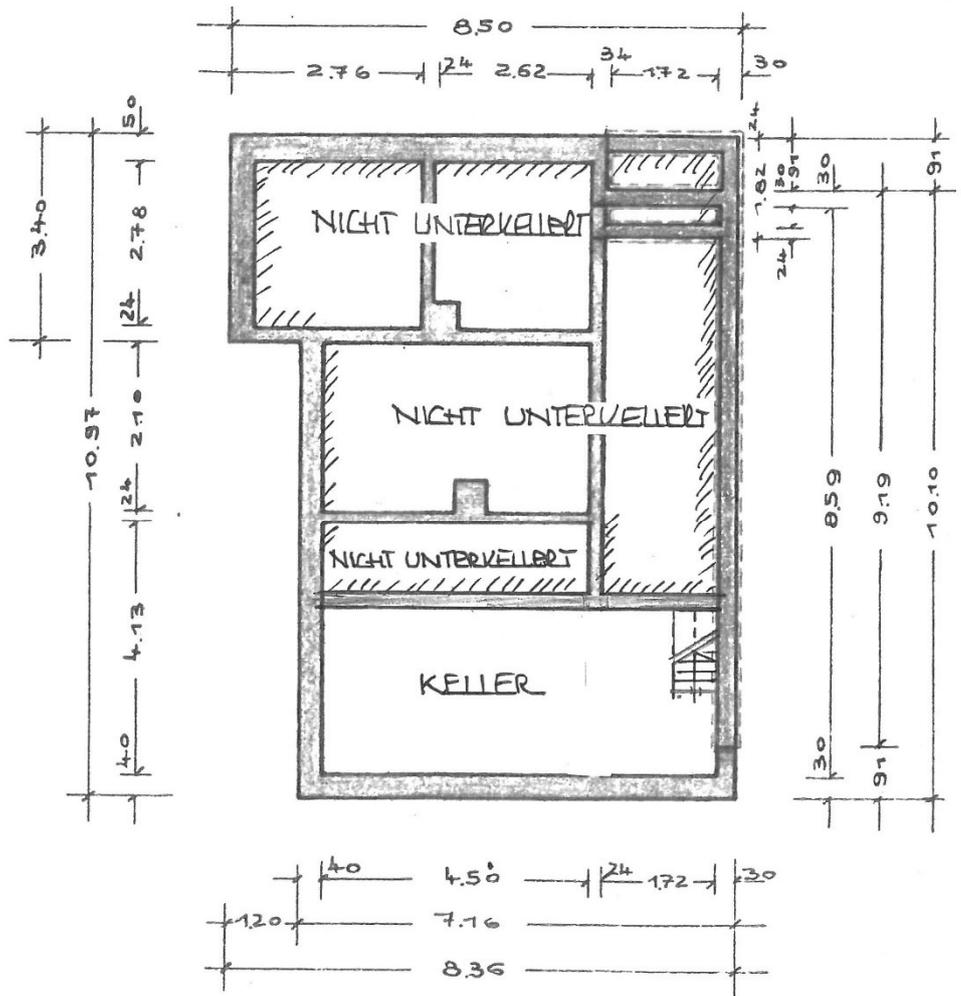
## 9.4 Luftbildkarte



# 9.5 Pläne



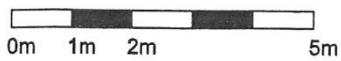
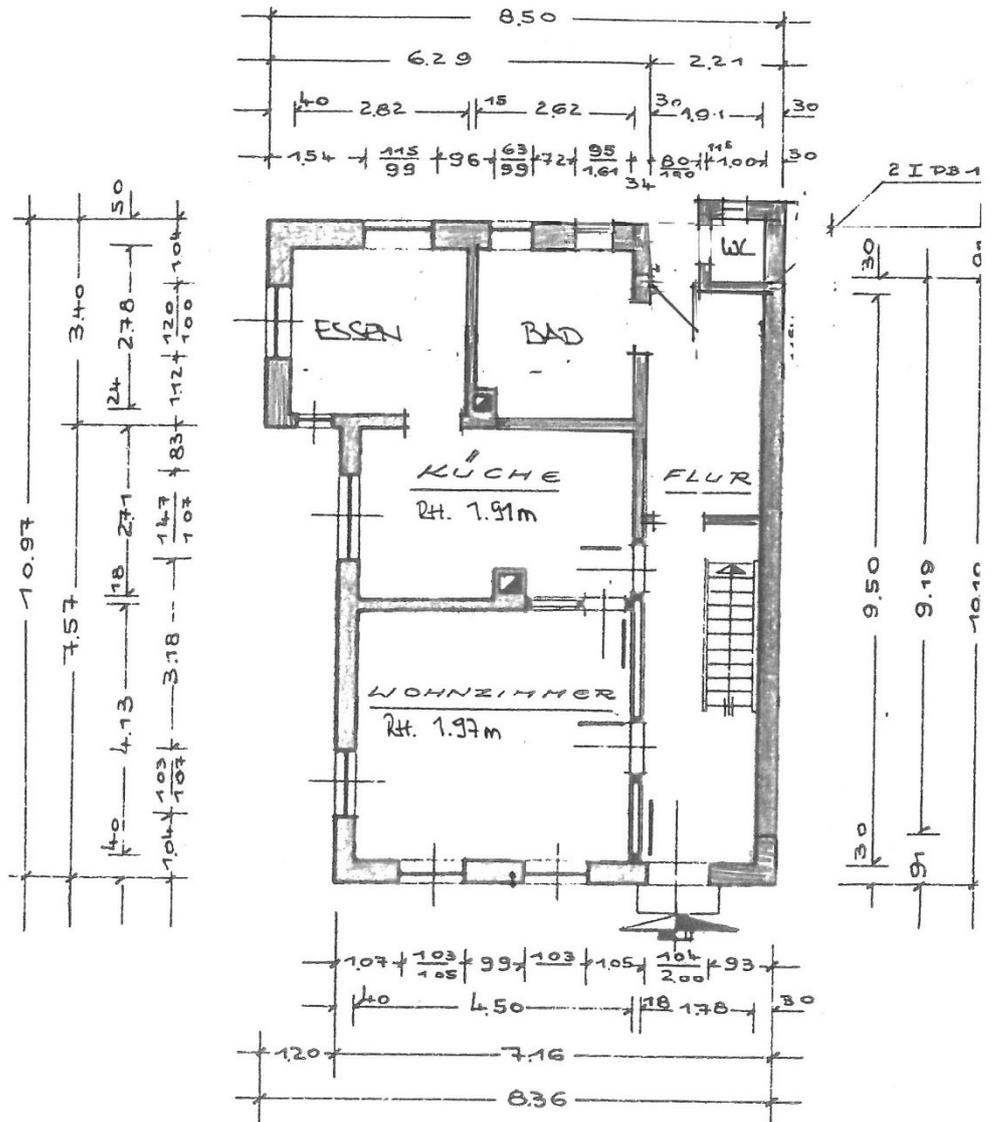
## GRUNDRISS



Grundriss Kellergeschoss



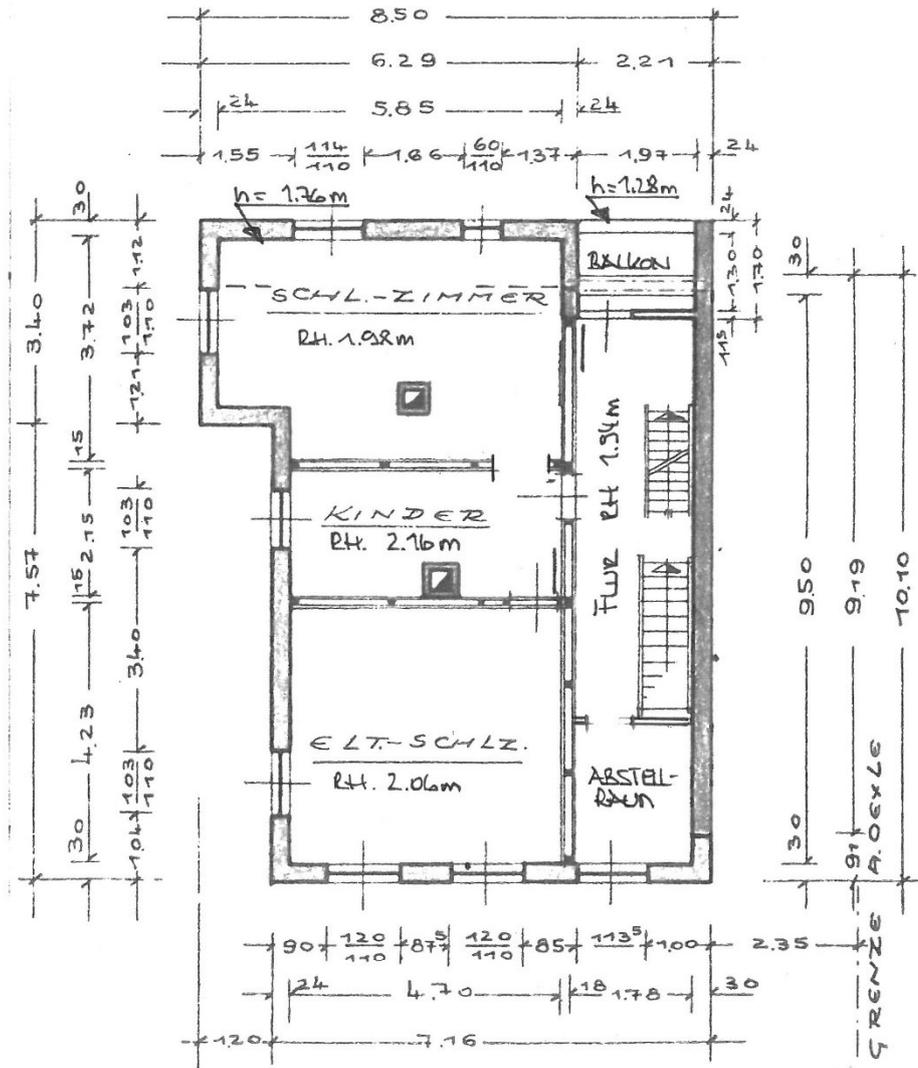
ERDGESCHOSS



**Grundriss Erdgeschoss**



OBERGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss

## 9.6 Fotos

Bild 1 – Westen



Bild 2 – Norden



Bild 3 – Osten



Bild 4 – Süden



Bild 5 – Keller



Bild 6 – Keller

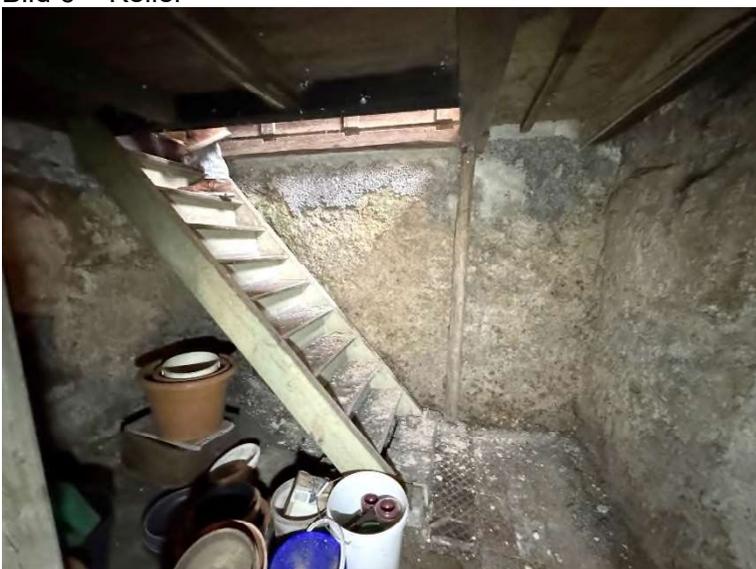


Bild 7 und Bild 8 – Flur EG

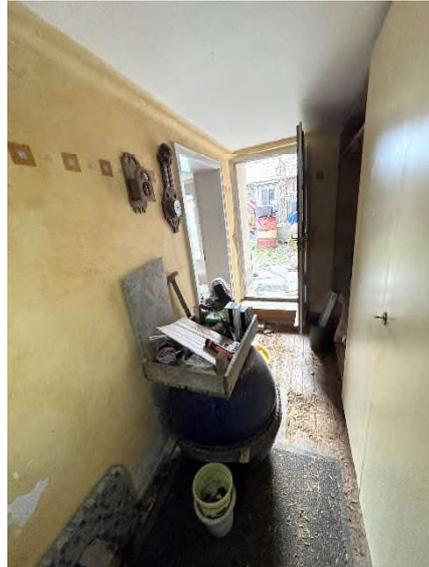


Bild 9 – Wohnen EG



Bild 10 – Kachelofen Wohnen EG



Bild 11 – Küche



Bild 12 – Essen



Bild 13 und Bild 14 – Bad



Bild 15 – Bad



Bild 16 – WC



Bild 17 und Bild 18 – Flur OG



Bild 19 – Zimmer Nordost OG



Bild 20 – Zimmer Ost OG



Bild 21 – Zimmer Südost OG



Bild 22 – Dachboden



Bild 23 – Dachboden



Bild 24 – Spitzboden



Bild 25 – Blechgarage und Schuppen von Norden



Bild 26 – Blechgarage und Überdachung von Osten



Bild 27 – Schuppen, Blechgarage und Überdachung von Süden

