

**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 | K 1/24 |
| Auftraggeber | Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren |
| Objekt | Unbebautes Grundstück FINr. 2003/1 Gemarkung Schwangau Am Moarweg 87645 Schwangau |
| Wertermittlungsstichtag | 09.01.2025 |
| Ausfertigungsdatum | 09.01.2025 |



Verkehrswert

460.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: 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 |
| 2 | Rechtliche Gegebenheiten..... | 6 |
| 2.1 | Grundbuchdaten | 6 |
| 2.2 | Miet-/Pachtverträge..... | 6 |
| 2.3 | Baurecht | 6 |
| 2.4 | Denkmalschutz | 6 |
| 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 | Fotos..... | 18 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstr. 9 u. 11
87600 Kaufbeuren

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das unbebaute Grundstück FINr. 2003/1 in der Gemarkung Schwangau, Am Moarweg, 87645 Schwangau

| | | |
|-------------------------|------------|--------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | 09.01.2025 | (= Tag der Besichtigung) |
| Qualitätsstichtag | 09.01.2025 | |

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 27.09.2024
Grundbuchauszug Blatt 2844, Ausdruck vom 11.07.2024
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Auskunft Gemeindeverwaltung Schwangau zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Schwangau zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu, Stand 01.01.2024
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu aus Verkäufen und unbebauten Baugrundstücken
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

Dienstag, 12. November 2024

Teilnehmer:



Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das unbebaute Grundstück ist nicht verpachtet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden. Zubehör i.S. des § 97 BGB ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

| | |
|----------------------------|--|
| Grundbuchbezirk | Schwangau |
| Blatt | 2844 |
| Gemarkung | Schwangau |
| Bestandsverzeichnis Nr. 1 | FINr. 2003/1, Am Moarweg, Gartenland (Bauplatz), Größe 549 m ² |
| Erste Abteilung Eigentümer | |
| Zweite Abteilung | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 1/24). |
| Dritte Abteilung: | kein Eintrag |

2.2 Miet-/Pachtverträge

Es besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis.

2.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 4 „Waltenhofen-West“ der Gemeinde Schwangau. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

2 WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig

GR maximale Grundfläche 122 m²

II max. 2 Vollgeschosse zulässig, max. Wandhöhe 5,27 m, max. Firsthöhe 7,18 m

o offene Bauweise

Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:



Auf dem Grundstück FINr. 2003/1 ist ein Einzelhaus zulässig (für ein Doppelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m²).

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Nummer 1a BayBO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Für das unbebaute Grundstück besteht keine Stellplatzpflicht. Im Falle einer Bebauung des Grundstücks beträgt der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau 2 Stellplätze je Wohnung.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schwangau sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Der Moarweg ist erstmalig hergestellt und endgültig abgerechnet. Der nordöstlich vom Grundstück verlaufende asphaltierte Weg (Friedhofsweg) ist nicht erstmalig und endgültig hergestellt. Im Falle eines künftigen Ausbaus des Friedhofswegs können Erschließungsbeiträge zur Berechnung kommen. Ein Ausbau des Friedhofswegs ist nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Schwangau derzeit jedoch nicht geplant.

Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG sind für das Grundstück und eine fiktive Geschossfläche mit 137,25 m³ abgerechnet. Bei einer Bebauung kommen für eine über die abgerechnete Geschossfläche von 137,25 m² hinausgehende tatsächliche Geschossfläche Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser zur Nachberechnung.

Die Kosten für die Wasser- und Kanalhausanschlüsse (private Anteile) sind noch offen. Folgende Kosten entstehen hierfür noch nach Abschluss einer Bebauung:

| | |
|---------------------|------------|
| Wasserhausanschluss | 113,66 € |
| Kanalhausanschluss | 1.082,32 € |

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Schwangau im Landkreis Ostallgäu, ca. 3.400 Einwohner, Schwangau befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Füssen und ist besonders bekannt für eine malerische Landschaft und die Nähe zu den berühmten Schlössern Neuschwanstein und Hohenschwangau. Die Gemeinde ist von einer beeindruckenden Bergkulisse umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und im Winter Skifahren. Der Forggensee, ein großer Stausee, liegt ebenfalls in der Nähe und ist ein beliebter Ort für Wassersport und Erholung.

Die Gemeinde ist vom Tourismus geprägt und zählt jährlich ca. 850.000 Übernachtungen.

Im Ort befinden ein Kindergarten, die Grundschule, ein Lebensmittelmarkt und verschiedene Arztpraxen. Weiterführende Schulen und Anlagen zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs befinden sich im benachbarten Füssen.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute, ruhige Wohnlage im Ortsteil Waltenhofen am Forggensee, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Buslinie nach Füssen, Bushaltestelle befindet sich in 60 m Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich des Ortsteils Waltenhofen in ca. 100 m Entfernung zum Ufer des Forggensees, in ca. 1,5 km Entfernung zum Ortszentrum von Schwangau und in ca. 4,5 km Entfernung nach Füssen

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Nordwesten und im Südosten Einfamilienhäuser, im Südwesten Mehrfamilienhaus und im Nordosten Friedhof

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

| | |
|-------------------|--|
| Zuschnitt | nahezu rechteckig |
| Grundstücksbreite | ca. 18 bis 20 m |
| Grundstückstiefe | ca. 28 m |
| Straßenfrontlänge | zweiseitig an öffentlichen Straßen gelegen |

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, höchster Grundwasserstand unter Kellerfußbodenniveau

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Kempten kann bei Extremereignissen der Wasserspiegel des Forggensees bis auf 784,00 ü. NN ansteigen. Der höchste Wasserspiegel des Forggensees liegt somit ca. 3,8 m unter dem Geländeniveau des Bewertungsgrundstücks. Eine Be-einträchtigung des Grundstücks durch Grund- und Hochwasser ist daher nicht zu erwarten.

4.3 Erschließung

Zufahrt über Moarweg im Südosten und asphaltierten Friedhofsweg (ca. 3,40 m breit) im Nordosten,

Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,

Versorgungsanschlüsse für Wasser-, Strom- und Telefonanschluss sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, jedoch im Straßenbereich vorbereitet.

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.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Einfacher Holzbretterzaun entlang Südostgrenze, sonst Grünfläche aus Wiese mit einer ca. 5 m hohen Eibe,

asphaltierte Fläche an der nördöstlichen Grundstücksecke (ca. 2 m²), bauliche Außenanlagen sind ansonsten 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 Gutachterstattung 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 Grundstück befindet sich in guter, ruhiger Wohnlage im Ortsteil Waltenhofen in ca. 100 m Entfernung zum Forggensee. Vom Grundstück aus besteht ein Bergblick, jedoch kein Blick zu den Königsschlössern.

Das Grundstück ist zweckmäßig geschnitten und eignet sich vorwiegend für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage oder einem Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten.

In Schwangau besteht eine rege Nachfrage nach baureifen Wohnbauflächen bei gleichzeitig geringem Angebot. 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 wurden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu herangezogen und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 169500 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureifes Land in diesem Richtwertgebiet wie folgt ausgewiesen:

- 510 €/m² inkl. Erschließungskosten (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreier Zustand)
- Nutzungsart M (gemischte Baufläche)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu habe ich 4 Vergleichspreise von Verkäufen von unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Schwangau aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 erhalten:

| Objekt | Fläche | Bodenrichtwert je m ² | Datum | Kaufpreis | Faktor Kaufpreis/BRW |
|------------|---------------------|-------------------------------------|-------|-----------|-------------------------|
| A | 798 m ² | 330,00 € | 2022 | 501,25 € | 1,52 |
| B | 1085 m ² | 415,00 € | 2023 | 635,94 € | 1,53 |
| C | 900 m ² | 455,00 € | 2024 | 988,89 € | 2,17 |
| D | 503 m ² | 440,00 € | 2022 | 600,00 € | 1,36 |
| Mittelwert | | | | | 1,65 |

Die Kaufpreise liegen um das 1,52-fache bis 2,17-fache und im Mittel um das ca. 1,65-fache über dem jeweiligen Bodenrichtwert. Weitere Verkäufe von unbebauten Grundstücken sind in der Gemarkung Schwangau nicht erfolgt.

Durch Auswertung von aktuellen Angebotspreisen (Quelle: ImmoScout24) von unbebauten, baureifen Grundstücken im Umfeld vom Forggensee und vom Weißensee wurden folgende Angebotspreise festgestellt:

| Gemarkung | Fläche | Angebotspreis je m ² | Bodenrichtwert je m ² | Faktor Angebotspreis/BRW |
|------------|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Weißensee | 937 m ² | 913 € | 375 € | 2,43 |
| Hopferau | 819 m ² | 365 € | 290 € | 1,26 |
| Prem | 841 m ² | 641 € | 280 € | 2,29 |
| Prem | 735 m ² | 638 € | 280 € | 2,28 |
| Lechbruck | 950 m ² | 505 € | 250 € | 2,02 |
| Weißensee | 741 m ² | 803 € | 490 € | 1,64 |
| Mittelwert | | | | 1,99 |

Die Angebotspreise liegen um das 1,26-fache bis 2,43-fache und im Mittel um das 1,99-fache über dem jeweiligen Bodenrichtwert.

Die Auswertung der zeitnahen Kaufpreise und der aktuellen Angebotspreise zeigt, dass im Umfeld des Forggensees das Kaufpreinsniveau von unbebauten Grundstücken wesentlich über dem jeweiligen Bodenrichtwert liegt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Marktanpassungszuschlag zum Bodenrichtwert erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor wird entsprechend den ausgewerteten Kauffällen in der Gemeinde Schwangau im Mittel mit 1,65 angesetzt.

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich, da die Bodenpreisteigerungen seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung bereits beim Marktanpassungsfaktor berücksichtigt sind.

Die Lagemerkmale des Grundstücks sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Lagemerkmale ist daher nicht angezeigt.

Das Grundstück ist klein geschnitten. Auf dem Grundstück ist jedoch eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung möglich. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht erforderlich.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 510 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

| | Richtwertgrundstück | Bewertungs- grundstück | Anpassungs- faktor | Bodenwert angepasst |
|--|---------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Zeitliche Anpassung | 01.01.2024 | 09.01.2025 | 1,00 | 510 €/m ² |
| Lage | gute Lage | gute Lage | 1,00 | 510 €/m ² |
| GFZ | k.A. | unbebaut | 1,00 | 510 €/m ² |
| Fläche (m ²) | k.A. | 549 | 1,00 | 510 €/m ² |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | 1,00 | 510 €/m ² |
| Art der baulichen Nutzung | M | M | 1,00 | 510 €/m ² |
| Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert | | | | 510 €/m ² |

Bodenwertermittlung:

| Flurnummer | Fläche [m ²] | x | Bodenwert [€/m ²] | |
|--|---------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 2003/1 | 549 m ² | x | 510 €/m ² | 279.990 € |
| +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt | | | | - € |
| = | Bodenwert gerundet | | | 279.990 € 280.000 € |
| x | Marktanpassungsfaktor | x | 1,65 | |
| = | Verkehrswert gerundet | | | 462.000 € 460.000 € |

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 Grundstück FINr. 2003/1 Gemarkung Schwangau
Am Moarweg, 87645 Schwangau

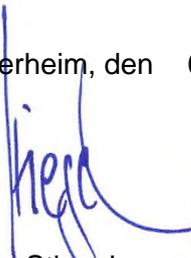
zum Wertermittlungsstichtag

09.01.2025

der Verkehrswert zu:

460.000 €

Westerheim, den 09.01.2025

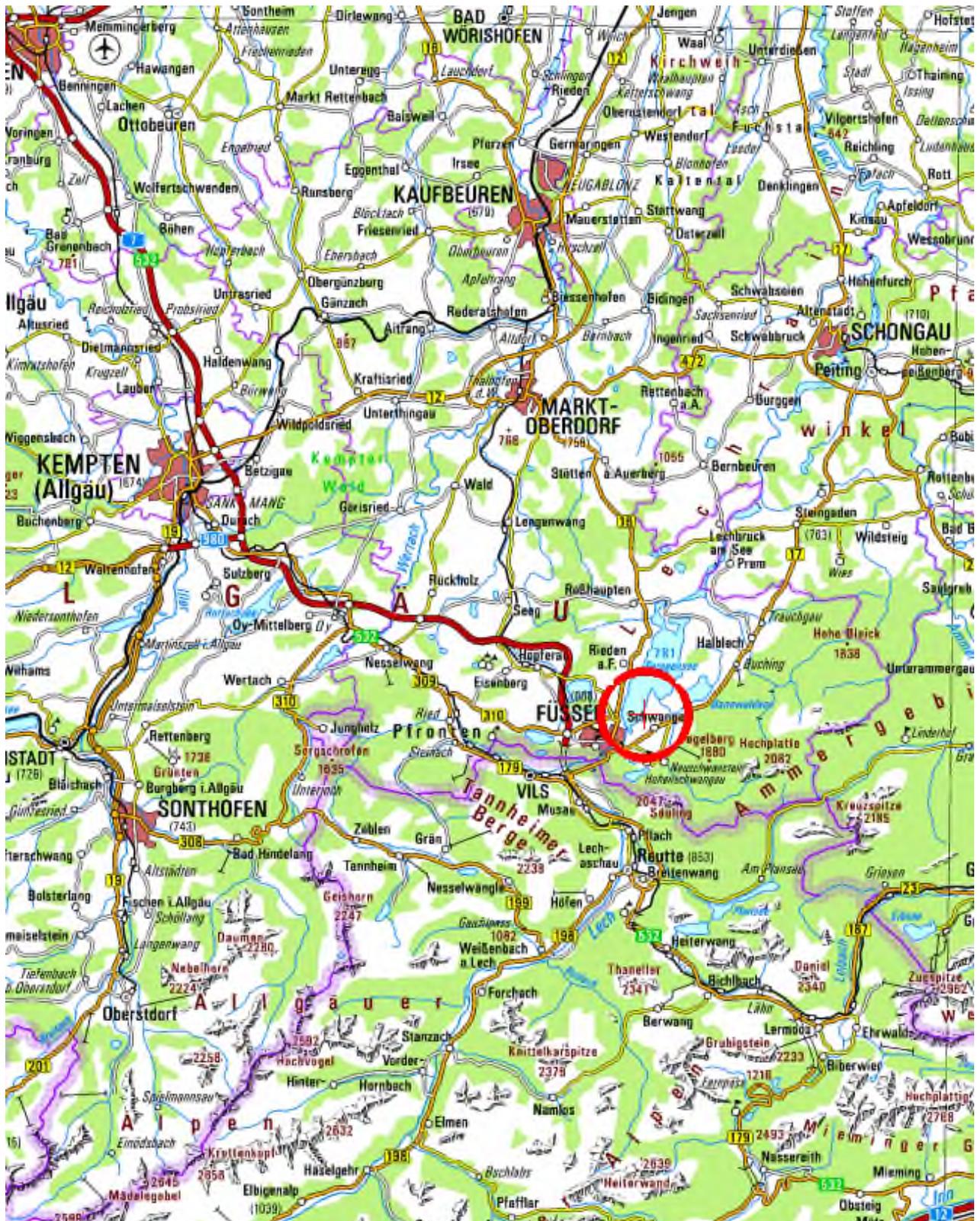

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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.

7 Anlagen

7.1 Übersichtslageplan



7.2 Ortsplan



7.4 Fotos

Bild 1 – Blick von Südosten nach Nordwesten



Bild 2 – Blick von Ostecke nach Westen



Bild 3 – Blick von Nordecke nach Süden



Bild 4 – Blick von Westecke nach Osten

