

**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 14/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg 2 87616 Marktoberdorf - Geisenried
Wertermittlungstichtag	25.08.2023
Ausfertigungsdatum	22.09.2023



Verkehrswert

124.000 €



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

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

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	Östlicher Wohntrakt	11
5.3	Wohnung mit Laden	11
5.4	Ehemaliger Stall-/Tennentrakt	12
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14

7	Wertermittlung.....	15
7.1	Wertermittlungsverfahren	15
7.2	Bodenwert.....	16
7.3	Verkehrswert.....	18
8	Flächenberechnungen.....	19
8.1	Grundflächen.....	19
8.2	Bruttogrundflächen.....	20
8.3	Wohnflächen	21
8.4	Nutzflächen	22
8.5	Bruttorauminhalt.....	23
9	Anlagen.....	24
9.1	Übersichtslageplan.....	24
9.2	Ortsplan	25
9.3	Lageplan	26
9.4	Pläne.....	27
9.5	Fotos.....	32

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 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
FINr. 103 in der Gemarkung Geisenried, Rosenweg 2, 87616 Marktoberdorf-Geisenried

Wertermittlungsstichtag	25.08.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	25.08.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 09.05.2023
Grundbuchauszug Blatt 721, Ausdruck vom 09.05.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 aus 1904 und 1962 (Quelle: Staatsarchiv Augsburg)
Grundbuchauszug Bl. 4195, Ausdruck vom 25.08.2017
Auskunft Stadtverwaltung Marktoberdorf zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Marktoberdorf zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu, Stand 01.01.2022
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken
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, 08. August 2023 und Freitag, 25. August 2023

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Die Schuldner waren bei den angesetzten Besichtigungsterminen nicht anwesend. Bei dem Besichtigungstermin am 08. August 2023 wurde vom Sohn der Schuldner ein Schreiben übergeben, in dem ein Betretungs- und Fotografierverbot für das Grundstück erteilt wurde. Bei dem Besichtigungstermin am 25.08.2023 hat sich an der Haustüre ein Schreiben an den Sachverständigen befunden. In diesem Schreiben wurde ein Grundstücksbetretungsverbot erteilt. Das Objekt wurde daher am 08.08.2023 von außen von der Straße und den Nachbargrundstücken aus besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird vermutlich eigengenutzt. Soweit von außen feststellbar, sind keine Mieter oder Pächter und kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass kein werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB vorhanden ist.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

[REDACTED]

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Geisenried
Blatt	721
Gemarkung	Geisenried
Bestandsverzeichnis	FINr. 103, Rosenweg 2, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 105, überbaute Fläche 10 qm), Laden, Nebengebäude, Hofraum, Garten, Größe 772 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 14/23).
Dritte Abteilung:	Grundschild und Zwangssicherungshypotheken

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken:

Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken 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 Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf ist das zu bewertende Grundstück als Dorfgebiet 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 können im Bereich der befestigten Hoffläche ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Marktoberdorf sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Kreisstadt Marktoberdorf im Landkreis Ostallgäu, ca. 18.800 Einwohner, ländlich geprägter Stadtteil Geisenried mit ca. 1.100 Einwohnern ca. 4 km westlich von Marktoberdorf.

Im Ortsteil Geisenried befinden sich ein Kindergarten und zahlreiche Vereine. Kindertagesstätten, Schulen und Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs befinden sich im Hauptort Marktoberdorf.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Anschluss an Bundesstraße B12 in 2 km Entfernung, nächster Autobahnanschluss A 7 befindet sich in Kempten in 18 km und Autobahnanschluss A 96 in Buchloe in 36 km Entfernung, Buslinie nach Marktoberdorf und Obergünzburg im Stundentakt

3.4 Grundstückslage

Im Zentrum des Stadtteils Geisenried (Dorfgebiet)

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Norden, Osten und Südosten stillgelegte landwirtschaftliche Hofstellen, im Süden und Westen Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, nach Osten leicht spitz verlaufend
Grundstücksbreite ca. 34 m bis 44 m
Grundstückstiefe ca. 15 m bis 22 m
Straßenfrontlänge ca. 44 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand vermutlich 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)

Gemischte Bebauung aus Wohnungen und Laden
GRZ rd. 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 1,0 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Gemäß Beschreibung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches besteht ein Überbau von 10 m² auf das Nachbargrundstück FINr. 105. Der Überbau befindet sich an der nordöstlichen Ecke des östlichen Wohntrakts. Die überbaute Fläche ist in nachfolgendem Lageplan rot dargestellt. Der Überbau bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da von einem Abbruch der baulichen Anlagen einschl. des Überbaus ausgegangen wird.



4.8 Außenanlagen

Hofflächen im Süden mit Betonsteinpflaster,
Schwengelpumpe und Wasserbecken aus Naturstein im Bereich der südlichen Hoffläche,

entlang Ostgrenze Zaunsockel aus Betonformsteinen und tlw. Holzbretterzaun,
Gartenfläche im Westen aus Wiese mit Obstbäumen, Sträuchern und einem ehemaligen
Gemüsegarten,
im westlichen Bereich der Gartenfläche verläuft ein Zaun aus Betonsockel und Holzlattenzaun, der
Zaunverlauf entspricht nicht dem Grenzverlauf,
Blechgarage im südwestlichen Grundstücksbereich,
entlang der Nordgrenze Zaunsockel und Zaunpfosten aus Betonformsteinen und Holzlattenzaun
Das Betonsteinpflaster im Hofbereich weist teilweise Gras- und Unkrautbewuchs im Fugenbereich
auf. Die Grünflächen im Westen sind ungepflegt und wildwachsend. Im Bereich der Grünfläche
befinden sich Ablagerungen aus Hausrat und Unrat. Die Blechgarage ist vollständig mit wildem
Wein eingewachsen. Die Holzteile der Zäune sind teilweise morsch.

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

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt daher auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne, der Erkenntnisse aus der Außenbe-sichtigung und sachverständiger Einschätzung. Es können Abweichungen zum tatsächlichen Be-stand vorliegen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen und einem Ladengeschäft. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein mindestens 120 Jahre altes, ehemaliges Bauernhaus, bei dem im Jahr 1962 im westlichen ehemaligen Stall-/Scheunentrakt eine Wohnung mit Laden eingebaut wurde.

Das Gebäude besteht laut den vorliegenden Bauplänen aus dem Jahr 1962 aus einer Teil-unterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

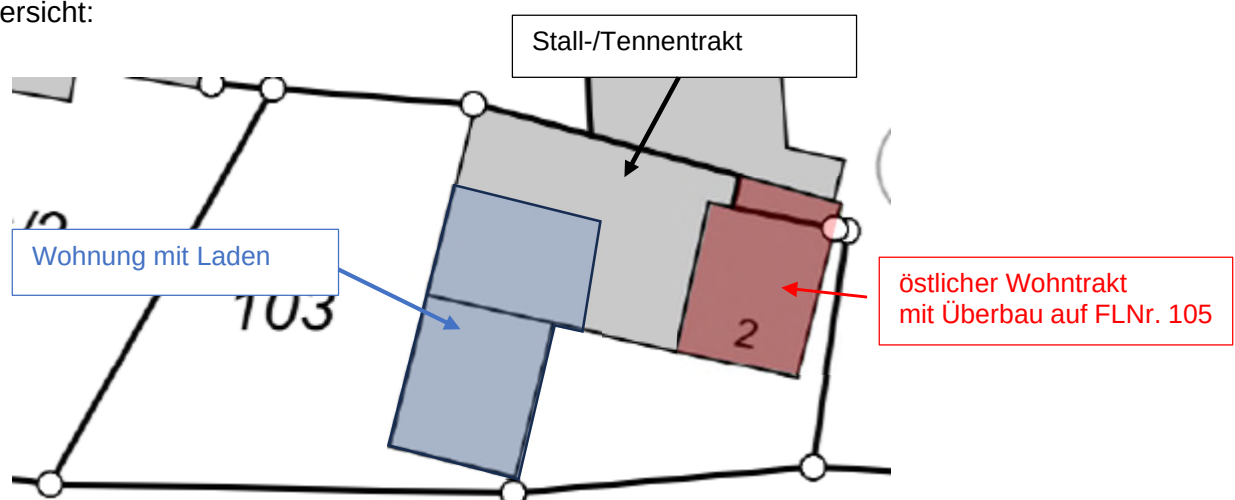
Im östlichen Bereich des Gebäudes befindet sich der ursprüngliche um 1904 erbaute Wohntrakt. Dieser besteht aus Flur, Wohnstube, Küche und Bad/WC im Erdgeschoss, Flur und 3 Schlafzimmern im Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss betragen ca. 2 m.

Im westlichen Bereich des Gebäudes befindet sich die im Jahr 1962 eingebaute Wohnung mit Laden mit folgenden Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, Waschküche, Bad, 2 Kellerräume
Erdgeschoss	Flur/Treppenraum, WC, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum, Laden mit Lagerraum
Obergeschoss	Flur/Treppenraum, WC, Bad, 2 Schlafzimmer, Abstellraum und nicht ausgebauter Raum (bis zum Dach offen)
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden

Im mittleren und nordwestlichen Bereich des Gebäudes befindet sich der ehemalige Stall- und Tennentrakt. Der Ausbauzustand in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Bauteilübersicht:



5.2 Östlicher Wohntrakt

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegel oder Bruchstein
Kelleraußenwände	nicht vorhanden
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder ausgemauertes Holzfachwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	asbesthaltige Wellfaserzementplatten auf Südseite, Ziegeldeckung auf Nordseite
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas oder Holzkastenfenster
Rollladen/Läden	Holzklappläden an Fenstern im Ober- und Dachgeschoss
Türen/Tore	Holzeingangstüre
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter
Bodenbeläge	Naturstein oder Fliesen im Flur EG und im Bad/WC, sonst Holzdielenböden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich, tlw. unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt
Heizung	Einzelofenheizung
Elektro	einfache Ausstattung, vermutlich Aufputzinstallation

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Es bestehen vermutlich Feuchtigkeitsschäden an den Außen- und Innenwänden im Erdgeschoss infolge fehlender bzw. schadhafter Horizontalabdichtung unter dem Mauerwerk. Darauf weisen Verfärbungen und Farbabplatzungen an den Außenwänden im Sockelbereich hin.

Die Ausstattung des Wohnhauses (Fenster, Türen, Treppen, Böden) stammt größtenteils aus der Bauzeit um 1904. Die Dacheindeckung ist ca. 60 Jahre alt. Die Bad/WC-Ausstattung dürfte ebenfalls ca. 60 Jahre alt sein.

Die Fassaden- und Fensteranstriche sind abgewittert. Die asbesthaltige Dacheindeckung ist altersbedingt erneuerungsbedürftig. Im Innenbereich wird ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungstau unterstellt.

5.3 Wohnung mit Laden

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Stahlbetondecke über Keller- und Erdgeschoss,

	Holzbalkendecke über Obergeschoss
Dach	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Schaufenster Laden aus Holz mit Isolierglas, sonst Holzverbundfenster oder Holzfenster mit Einfachglas
Rollladen/Laden	Kunststoffrollläden an Fenstern auf Westseite, sonst Holzklappläden
Türen/Tore	Holzeingangstüren mit Isolierglas (aus ca. 1985)
Innentüren	Holztüren in unterschiedlicher Ausführung
Bodenbeläge	nicht bekannt
Fassade	Holzdeckelschalung mit Anstrich im OG und DG auf Süd- und Ostseite, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	tlw. Fliesen im WC und im Bad, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	textile Ausfallarmmarkise auf Ostseite im Bereich Laden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Standardausstattung aus 1963
Heizung	Einzelofenheizung
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Ausstattung der Wohnung mit Laden stammt größtenteils aus der Umbauzeit 1963.

Die Fassaden-, Fenster- und Klappladenanstriche sind abgewittert. Im Innenbereich wird ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsschleim unterstellt. Die Außenwände weisen zahlreiche Risse auf.

5.4 Ehemaliger Stall-/Tennentrakt

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss
Bauweise	Massiv- und Holzbau
Fundamente	Vollziegel oder Bruchstein
Kelleraußenwände	nicht vorhanden
Außenwände	Mauerwerk oder Holzriegelwerk
Innenwände	Mauerwerk oder Holzriegelwerk
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine und Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech und Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas oder Holzkastenfenster
Rollladen/Läden	Holzklappläden an Fenstern im Obergeschoss auf Südseite
Türen/Tore	einfache Holztüren und 2-flg. Holztür
Innentüren	einfache Holztüren
Bodenbeläge	nicht bekannt
Fassade	Putz und Anstrich auf Süd- und Westseite, Holzdeckelschalung auf Nordseite
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich, tlw. unbekleidet
Deckenbekleidungen	unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet

Besondere Bauteile	baufällige Überdachung auf Westseite in Holzbauweise, Grundfläche ca. 5 x 3 m
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung, vermutlich Aufputzinstallation

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Es bestehen vermutlich Feuchtigkeitsschäden an den Außen- und Innenwänden im Erdgeschoss infolge fehlender bzw. schadhafter Horizontalabdichtung unter dem Mauerwerk.

Die Dacheindeckung auf der südlichen Dachhälfte wurde vor ca. 40 Jahren erneuert. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung größtenteils aus der Bauzeit und ist über 100 Jahre alt.

Die Fassaden- und Fensteranstriche sind abgewittert. Im Innenbereich wird ein allgemeiner Instandhaltungsstau unterstellt.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Zentrum des ländlich geprägten Stadtteils Geisenried.

Der östliche Wohntrakt des ehemaligen Bauernhauses verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit unzureichenden Raumhöhen ($< 2\text{ m}$) und eine einfache, überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Fenster, die gesamte Innenausstattung und die Haustechnik überaltert. Zudem bestehen zahlreiche Bauschäden. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach und unzureichend einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschoss-Fußbodens, der Außenwände, der Fenster und der oberen Geschossdecke.

Der ca. 120 Jahre alte Wohntrakt ist sowohl technisch als auch wirtschaftlich überaltert und befindet sich am Ende seiner Lebensdauer. Eine Sanierung und Modernisierung ist aufgrund des baulichen Zustands und der geringen Raumhöhen wirtschaftlich nicht realisierbar.

Die westliche Wohnung mit Laden wurde vor ca. 60 Jahren in den ehemaligen Stall-/Scheunentrakt des Bauernhauses eingebaut und verfügt über eine einfache Raumaufteilung und eine einfache und überalterte Ausstattung. Der bauliche Wärmeschutz der Wohnung ist ebenfalls als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster und der obersten Geschossdecke.

Der ehemalige Stall- und Tennentrakt ist ohne Nutzungszweck und sowohl technisch als auch wirtschaftlich überaltert.

Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer bzw. Erwerber des Objekts wird die technisch und wirtschaftlich überalterten Gebäudeteile abbrechen, um das Grundstück neu bebauen zu können. Das Grundstück eignet sich für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus. Das Grundstück eignet sich auf für eine Arrondierung mit einem Nachbargrundstück.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Marktlage:

Die Nachfrage nach Grundstücken in ländlich geprägten Gemeinden bzw. Ortsteilen, die mit technisch und wirtschaftlich überalterten Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut sind, ist seit der 2. Jahreshälfte 2022 und mit Anstieg der Immobilienfinanzierungszinsen stagnierend bis rückläufig.

Die Verkäuflichkeit des Grundstücks 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 Ostallgäu herangezogen. Zudem wurden Vergleichspreise aus zeitnahen Verkäufen von unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Geisenried aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 151300 – Geisenried der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 215 €/m² inkl. Erschließungskosten ausgewiesen.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu habe ich 15 Vergleichspreise aus Verkäufen von baureifen Wohnbauflächen in der Gemarkung Geisenried erhalten. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 210 bis 215 €/m² und bestätigen somit den Bodenrichtwert. Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Auf dem Grundstück kann bei einer Neubebauung des Grundstücks eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung erzielt werden. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht erforderlich.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 215 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	25.08.2023	1,05	226 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	226 €/m ²
GFZ	k.A.	unbebaut	1,00	226 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	772	1,00	226 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	226 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	226 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				226 €/m ²

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

Östlicher Wohntrakt	469 m ³ x	35 €/m ³	16.415 €
+ Wohnung mit Laden	728 m ³ x	32 €/m ³	23.296 €
+ Stall-/Tennentrakt	616 m ³ x	25 €/m ³	15.400 €
+ Außenanlagen			7.000 €
= Abbruch-/Freilegungskosten			62.111 €
gerundet			62.000 €

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 Auswertung von Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022 wurden bei dem vorhandenen Bodenpreinsniveau Zuschläge von 10 bis 30 % festgestellt. Aufgrund der zuletzt rückläufigen Nachfrage nach vergleichbaren Objekten wird der Zuschlag im unteren Bereich der Spanne mit 10 % angesetzt.

Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
103	772 m²	x	226 €/m²	174.472 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	Abbruch-/Freilegungskosten			- 62.000 €
=	Bodenwert nach Freilegung			112.472 €
+	Marktanpassungszuschlag	10%		11.247 €
=	Verkehrswert			123.719 €
	gerundet			124.000 €

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.

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

Wohn- und Geschäftshaus (ehemaliges Bauernhaus)
Grundstück FlNr. 103 in der Gemarkung Geisenried
Rosenweg 2, 87616 Marktoberdorf-Geisenried

zum Wertermittlungstichtag

25.08.2023

der Verkehrswert zu:

124.000 €

Hinweis:

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung basiert daher auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne, der Erkenntnisse aus der Außenbesichtigung und sachverständiger Einschätzung.

Westerheim, den 22.09.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

8.2 Bruttogrundflächen

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

Östlicher Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	7,20	10,50	1,00	75,60 m ²
	1,00	2,30	-1,00	-2,30 m ²
Obergeschoss	7,20	10,50	1,00	75,60 m ²
	1,00	2,30	-1,00	-2,30 m ²
Dachgeschoss	7,20	10,50	1,00	75,60 m ²
	1,00	2,30	-1,00	-2,30 m ²
Östlicher Wohntrakt				219,90 m ²
Wohnung mit Laden	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	4,40	3,20	1,00	14,08 m ²
	9,25	6,60	1,00	61,05 m ²
Erdgeschoss	7,50	15,50	1,00	116,25 m ²
	1,96	6,60	1,00	12,94 m ²
Obergeschoss	7,50	15,50	1,00	116,25 m ²
	1,96	6,60	1,00	12,94 m ²
Dachgeschoss	7,50	15,50	1,00	116,25 m ²
	1,96	6,60	1,00	12,94 m ²
Wohnung mit Laden				462,69 m ²
Stall-/Tennentrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
EG	5,05	10,90	1,00	55,05 m ²
	1,00	2,30	1,00	2,30 m ²
	9,25	4,50	1,00	41,63 m ²
OG/DG	5,05	10,90	1,00	55,05 m ²
	1,00	2,30	1,00	2,30 m ²
	9,25	4,50	1,00	41,63 m ²
Stall-/Tennentrakt				197,94 m ²
Zusammenstellung				
Östlicher Wohntrakt	gerundet			220 m ²
Wohnung mit Laden	gerundet			463 m ²
Stall-/Tennentrakt	gerundet			198 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				881 m ²

Geschossflächenzahl: 805,87 m² / 772 m² = 1

8.3 Wohnflächen

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

Östlicher Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Flur	2,10	8,00	1,00	16,80 m ²
	0,90	2,60	-1,00	-2,34 m ²
Wohnstube	4,40	4,40	1,00	19,36 m ²
Küche	4,40	2,55	1,00	11,22 m ²
	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m ²
Bad/WC/Abstellraum	4,40	2,30	1,00	10,12 m ²
	1,10	1,50	1,00	1,65 m ²
Obergeschoss				
Flur	2,10	8,00	1,00	16,80 m ²
	0,90	2,60	-1,00	-2,34 m ²
Zimmer Südost	4,40	2,55	1,00	11,22 m ²
	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m ²
Zimmer Nordost	4,40	2,30	1,00	10,12 m ²
	1,10	1,50	1,00	1,65 m ²
Summe				93,76 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Östlicher Wohntrakt				93,76 m ²
Wohnung West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Flur	4,65	2,20	1,00	10,23 m ²
	1,00	1,12	1,00	1,12 m ²
	1,00	1,12	1,00	1,12 m ²
	3,40	1,00	-1,00	-3,40 m ²
WC	1,60	1,00	1,00	1,60 m ²
Abstellraum	0,60	1,00	1,00	0,60 m ²
Küche	3,75	4,19	1,00	15,71 m ²
Zimmer	3,90	4,70	1,00	18,33 m ²
Obergeschoss				
Flur	4,65	2,20	1,00	10,23 m ²
	1,00	1,12	1,00	1,12 m ²
	1,00	1,12	1,00	1,12 m ²
	3,40	1,00	-1,00	-3,40 m ²
	1,00	2,90	1,00	2,90 m ²
Bad	1,41	2,90	1,00	4,09 m ²
Zimmer Südost	3,19	5,65	1,00	18,02 m ²
Zimmer Südwest	3,09	5,65	1,00	17,46 m ²
Abstellraum	4,65	2,57	1,00	11,95 m ²
	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m ²
Summe				108,55 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung West				108,55 m ²
Zusammenstellung				
Östlicher Wohntrakt		gerundet		94 m ²
Wohnung West		gerundet		109 m ²
Wohnfläche gesamt				203 m ²

8.4 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
Vorraum	4,58	3,20	1,00	14,66 m ²
	3,00	1,00	-1,00	-3,00 m ²
Keller Nordost	4,58	2,50	1,00	11,45 m ²
	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m ²
Keller West	3,79	4,68	1,00	17,74 m ²
Waschküche	3,79	2,31	1,00	8,75 m ²
Bad	3,79	1,60	1,00	6,06 m ²
Summe				55,41 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller				55,41 m ²
Laden	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Laden	6,40	5,40	1,00	34,56 m ²
Lager	2,62	2,90	1,00	7,60 m ²
Abstellraum EG	4,64	2,60	1,00	12,06 m ²
	0,50	0,50	-1,00	-0,25 m ²
Summe				53,97 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Laden				53,97 m ²
Stall/Tenne	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	3,00	10,20	1,00	30,60 m ²
	1,00	2,00	1,00	2,00 m ²
	1,94	10,20	1,00	19,79 m ²
	1,90	4,60	1,00	8,74 m ²
	6,90	4,60	1,00	31,74 m ²
Summe				92,87 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Stall/Tenne				92,87 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			55 m ²
Laden	gerundet			54 m ²
Stall/Tenne	gerundet			93 m ²
Nutzfläche gesamt				202 m ²

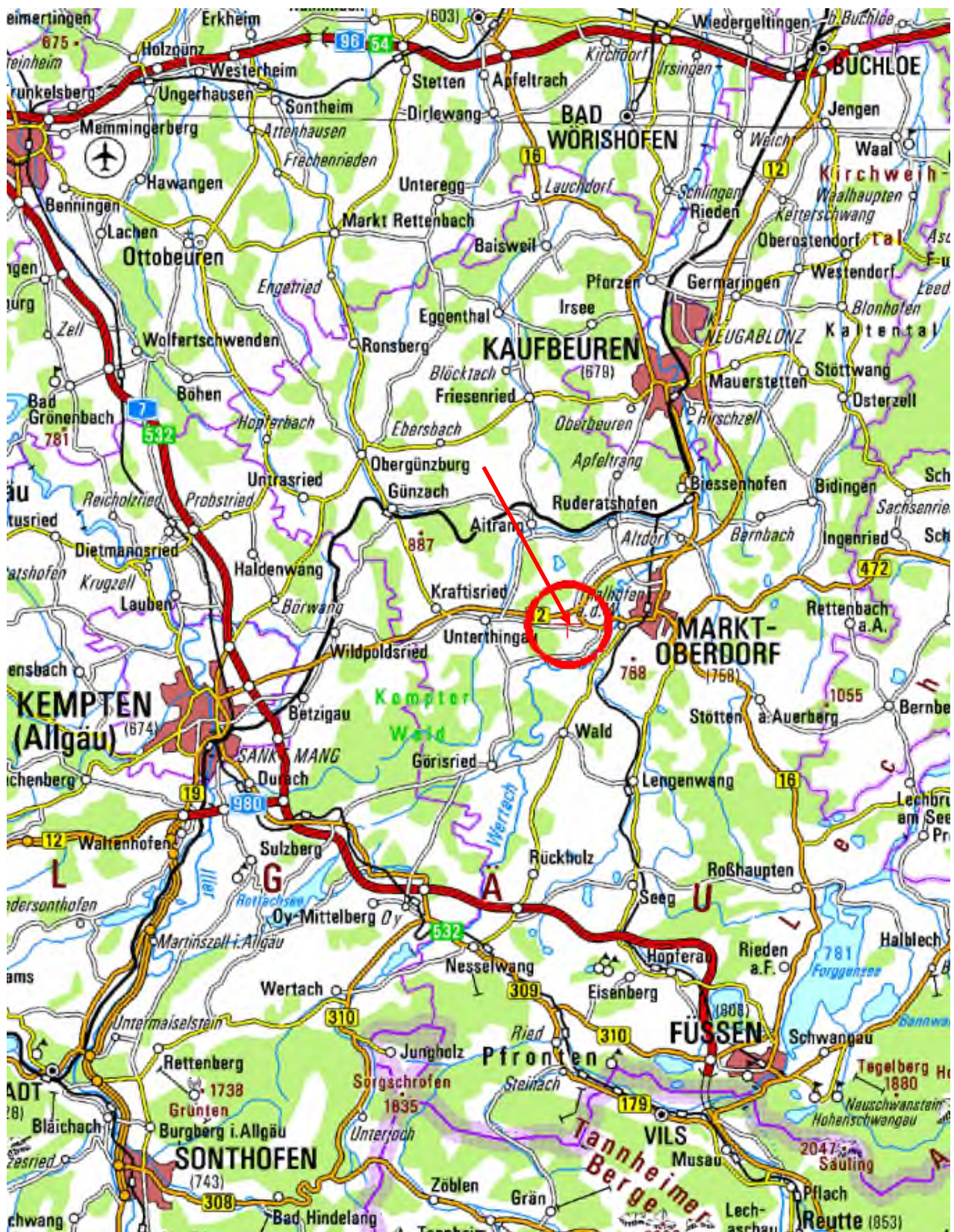
8.5 Bruttorauminhalt

Die Berechnung des Bruttorauminhalts erfolgt in Anlehnung an DIN 277.

Östlicher Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	7,20	10,50	2,25	1,00	170,10 m ³
	1,00	2,30	2,25	-1,00	-5,18 m ³
Obergeschoss	7,20	10,50	2,25	1,00	170,10 m ³
	1,00	2,30	2,25	-1,00	-5,18 m ³
Dachgeschoss	7,20	10,50	0,30	1,00	22,68 m ³
	1,00	2,30	0,30	-1,00	-0,69 m ³
	7,20	10,50	3,20	0,50	120,96 m ³
	1,00	2,30	3,20	-0,50	-3,68 m ³
Östlicher Wohntrakt					469,12 m ³
Wohnung mit Laden	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	4,40	3,20	2,40	1,00	33,79 m ³
	9,25	6,60	2,40	-1,00	-146,52 m ³
Erdgeschoss	7,50	15,50	2,63	1,00	305,74 m ³
	1,96	6,60	2,63	1,00	34,02 m ³
Obergeschoss	7,50	15,50	2,63	1,00	305,74 m ³
	1,96	6,60	2,63	1,00	34,02 m ³
Dachgeschoss	7,50	15,50	2,50	0,50	145,31 m ³
	1,96	6,60	2,50	0,50	16,17 m ³
Wohnung mit Laden					728,27 m ³
Stall-/Tennentrakt	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Fläche
EG	5,05	10,90	2,40	1,00	132,11 m ³
	1,00	2,30	2,40	1,00	5,52 m ³
	9,25	4,50	2,40	1,00	99,90 m ³
OG	5,05	10,90	2,10	1,00	115,59 m ³
	1,00	2,30	2,10	1,00	4,83 m ³
	9,25	4,50	2,40	1,00	99,90 m ³
DG	5,05	10,90	3,20	0,50	88,07 m ³
	1,00	2,30	3,20	0,50	3,68 m ³
	9,25	4,50	3,20	0,50	66,60 m ³
Stall-/Tennentrakt					616,20 m ³
Zusammenstellung					
Östlicher Wohntrakt	gerundet				469 m ³
Wohnung mit Laden	gerundet				728 m ³
Stall-/Tennentrakt	gerundet				616 m ³
Bruttorauminhalt					1.813 m ³

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Ortsplan



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

9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

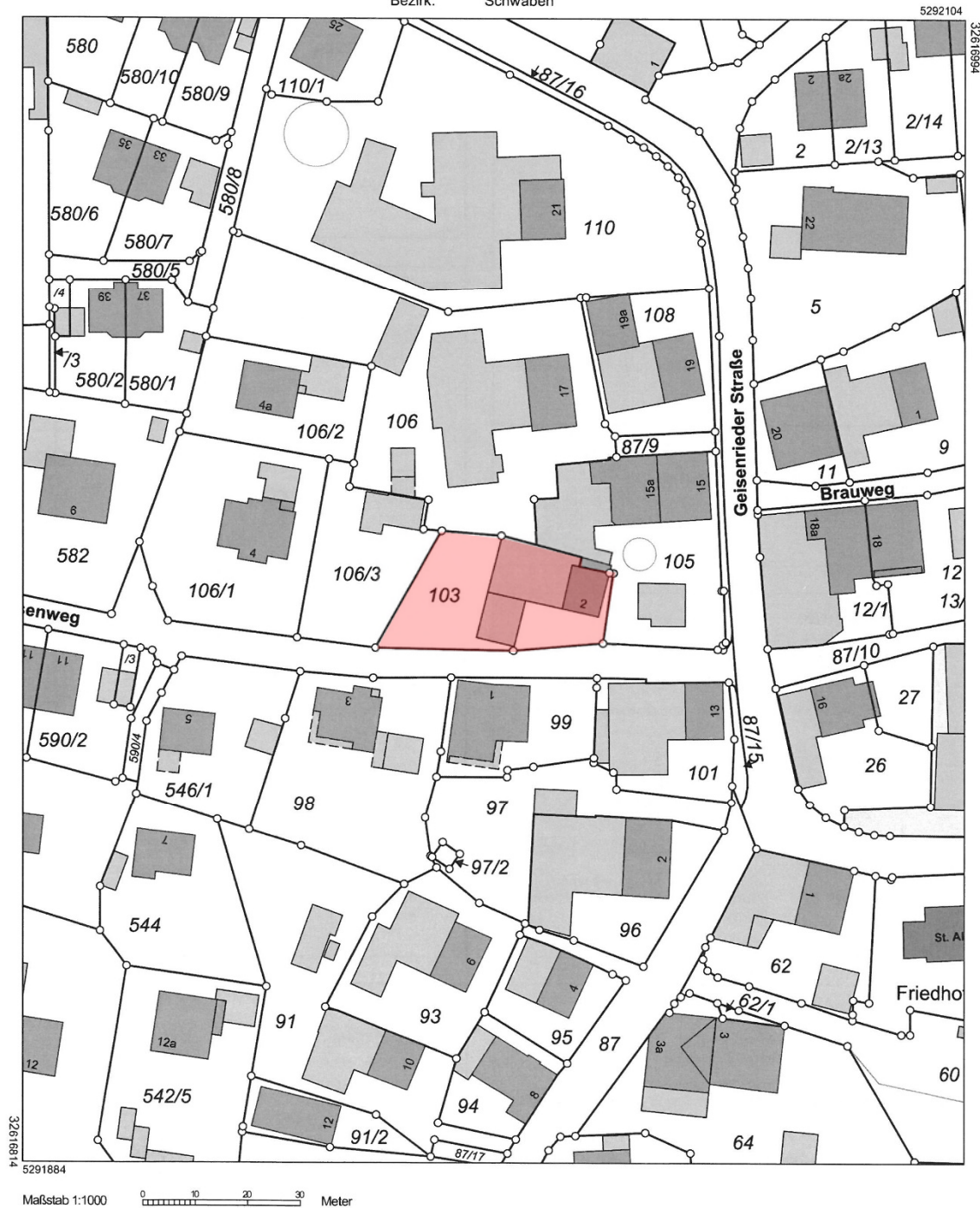
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.05.2023

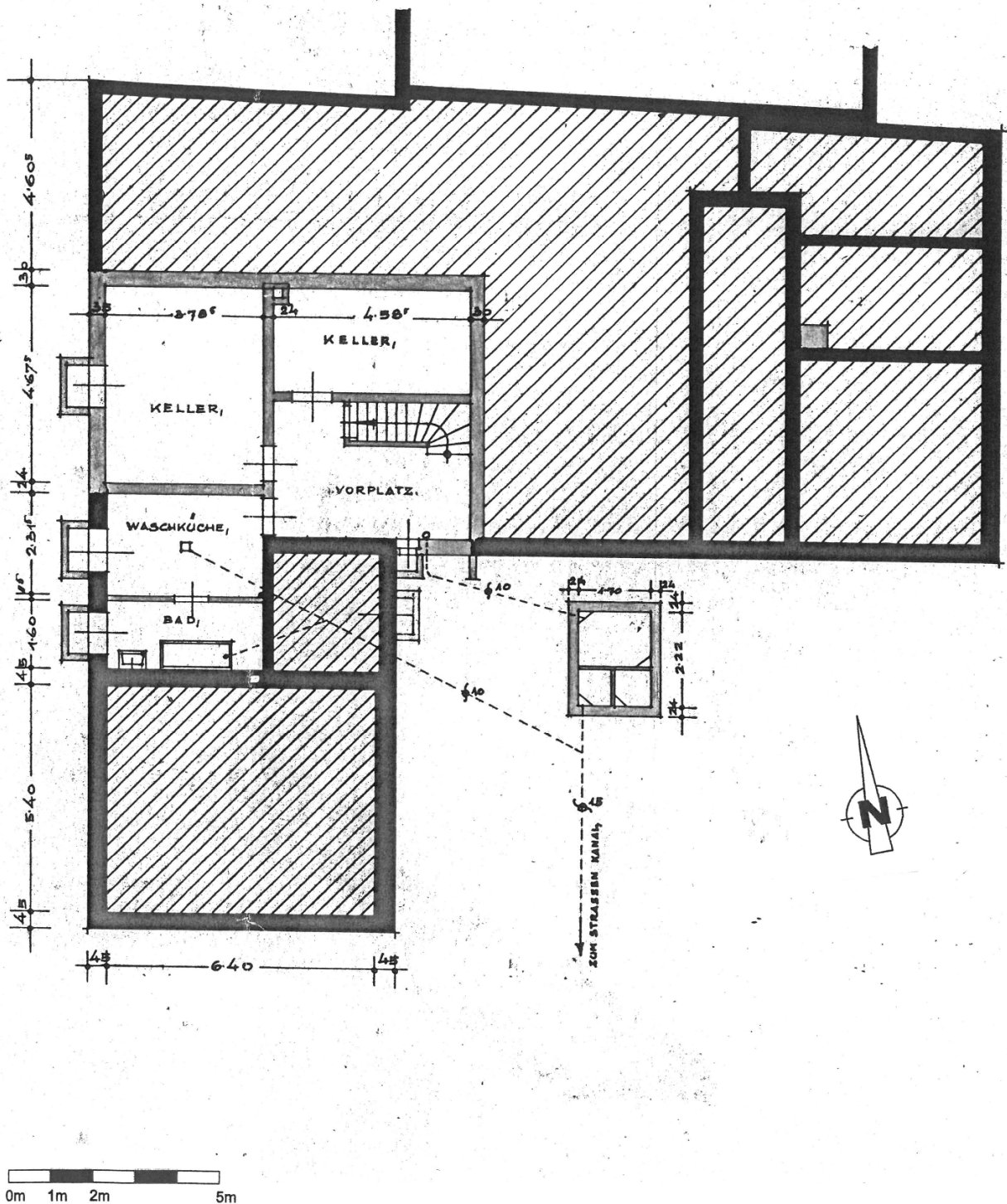
Flurstück: 103
Gemarkung: Geisenried

Gemeinde: Stadt Marktoberdorf
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben



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

9.4 Pläne



Grundriss Kellergeschoss

