

**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 38/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Unbebautes Grundstück FINr. 2756/7 Gemarkung Wiggensbach In Egg 87487 Wiggensbach
Wertermittlungsstichtag	12.05.2025
Ausfertigungsdatum	12.05.2025



Verkehrswert (unbelastet)

197.000 €



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	Kurzbeschreibung.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Auftrag	5
2.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	5
2.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	5
2.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	5
2.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	5
2.7	Ortsbesichtigung.....	6
2.8	Nutzung und Zubehör	6
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.1	Grundbuchdaten	7
3.2	Mietverträge.....	9
3.3	Baurecht	9
3.4	Denkmalschutz	9
3.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	9
3.6	Abgabenrechtliche Situation.....	9
4	Lagebeschreibung	10
4.1	Ortsangaben	10
4.2	Wohn- und Geschäftslage.....	10
4.3	Verkehrslage.....	10
4.4	Grundstückslage	10
4.5	Bebauung der Umgebung	10
5	Grundstücksbeschreibung	11
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	11
5.2	Beschaffenheit	11
5.3	Erschließung.....	11
5.4	Entwicklungszustand	12
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	12
5.6	Immissionen.....	13
5.7	Grenzverhältnisse	13
5.8	Außenanlagen	13
5.9	Altlasten.....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14
7	Wertermittlung	15
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	15
7.2	Bodenwert.....	16
7.3	Wertminderung durch Rechte Grundbuch Abt. II Nr. 1, 6 und 8	18
7.3.1	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1.....	18

7.3.2	Wertminderung durch Abwasserkanalleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 6.....	18
7.3.3	Wertminderung durch Schmutzwasserleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 8.....	18
7.4	Verkehrswert.....	19
8	Anlagen.....	20
8.1	Übersichtslageplan	20
8.2	Ortsplan	21
8.3	Lageplan	22
8.4	Fotos.....	24

1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	In Egg, 87487 Wiggensbach
Grundstück	FINr. 2756/7 Gemarkung Wiggensbach, In Egg, Größe 514 m ²
Beschreibung	unbebautes Grundstück, Wiese mit Wildwuchs
Erschließung	Zufahrt erfolgt über Grundstück FINr. 2756, durch Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert
Entwicklungszustand	Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021, Grundstück eignet sich aufgrund der Größe und des Zuschnitts und der vorhandenen gemeindeeigenen Abwasserleitung, die parallel zur Nordwestgrenze verläuft, vorwiegend für eine Bebauung mit einem Ein-/Zweifamilienhaus oder einem Doppelhaus

Verkehrswert unbelastet

197.000 €

Die Wertminderung durch die Belastungen

- Grundbuch Abt. II Nr. 1 Geh- und Fahrrecht u.a. beträgt	0 €
- Grundbuch Abt. II Nr. 6 Abwasserkanalleitungsrecht beträgt	6.000 €
- Grundbuch Abt. II Nr. 8 Schmutzwasserkanalleitungsrecht beträgt	30.000 €

Luftbildkarte



Blick von Ostecke nach Westen



2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das unbebaute Grundstück FINr. 2756/7 in der Gemarkung Wiggensbach, In Egg, 87487 Wiggensbach

Wertermittlungsstichtag	12.05.2025	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag	12.05.2025	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 27.01.2025
Grundbuchauszug Blatt 4325, Ausdruck vom 26.11.2024
Urkunde Nr. 2468 vom 07.12.1928 betreffend Grundbuch Abt. II Nr. 1
Urkunde Nr. S1110/2017 vom 19.07.2017 betreffend Grundbuch Abt. II Nr. 6
Urkunde Nr. 37/2018 vom 09.01.2018 betreffend Grundbuch Abt. II Nr. 8
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Auskunft Marktgemeindeverwaltung Wiggensbach zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Marktgemeindeverwaltung Wiggensbach zur abgabenrechtlichen Situation
Planauskunft AllgäuNetz GmbH & Co. KG vom 06.05.2025
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2024
Auskunft aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

2.5 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-Ralf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

2.6 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.

2.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 14. März 2025

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Die Grundstückseigentümer haben an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen, keine Auskünfte erteilt und keine grundstücksbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2.8 Nutzung und Zubehör

Das Grundstück ist ungenutzt und vermutlich nicht vermietet oder verpachtet.

Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Wiggensbach
Blatt	4325
Gemarkung	Wiggensbach
Bestandsverzeichnis	FINr. 2756/7, In Egg, Gebäude- und Freifläche, Größe 514 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung Nr. 1	Geh-, Fahrt-, Viehtriebs- und Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2767; gemäß Bewilligung vom 25.11.1927
Zweite Abteilung Nr. 6	Abwasserkanalleitungsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer von FINr. 2756; b) den Freistaat Bayern vertr. d. Landratsamt Oberallgäu; im Gleichrang unter sich; gemäß Bewilligung vom 19.07.2017
Zweite Abteilung Nr. 8	Schmutzwasserkanalleitungsrecht mit Nebenrechten für Markt Wiggensbach; gemäß Bewilligung vom 09.01.2018
Zweite Abteilung Nr. 9, 10, 11	Eintragungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Geh-, Fahrt-, Viehtriebs- und Wasserleitungsrecht:
Gemäß Bewilligung vom 25.11.1927 darf die Ausübung des Rechts an der nördlichen Grenze des (früher ungeteilten) Grundstücks FINr. 2758 a b erfolgen. Das zu bewertende Grundstück FINr. 2756/7 ist durch Teilung des Grundstück FINr. 2758 entstanden und befindet sich im südlichen Bereich des früher ungeteilten Grundstück FINr. 2758. Das Grundstück FINr. 2756/7 ist daher vom Ausübungsbereich des Geh-, Fahrt-, Viehtriebs- und Wasserleitungsrechts nicht betroffen. Das Recht hat daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks FINr. 2756/7. Die Wertminderung durch das Recht Abt. II Nr. 1 beträgt 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 6 Abwasserkanalleitungsrecht:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 2756 ist berechtigt, eine Abwasserleitung in das Grundstück FINr. 2756/7 einzulegen, diese Leitung dort zu benutzen, zu belassen, instandzuhalten und zu erneuern. Der Leitungsverlauf ist in nachfolgendem Lageplan eingetragen:



Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 2756/7 ist ausdrücklich berechtigt, die Abwasserleitung, soweit diese für eine Bebauung des Grundstücks störend ist, auf eigene Kosten sach- und fachgerecht zu verlegen.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Schadensersatz für alle Schäden am dienenden Grundstück zu leisten, die durch Ausübung der eingeräumten Befugnis, z.B. durch Grabungsarbeiten, auch unverschuldet, entstehen.

Die Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung für alle von einem Eigentümer benutzte Anlagenteile obliegen dem jeweiligen Nutzer allein, für gemeinsam genutzte Anlagenteile obliegt dies den Eigentümern von dienendem und herrschendem Grundstück je zur Hälfte.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Abwasserkanalleitungsrecht eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch das Abwasserkanalleitungsrecht erfolgt unter Pkt. 7.3.1.

- zu Abt. II Nr. 8 Schmutzwasserkanalleitungsrecht:

Durch das Grundstück FINr. 2756/7 verläuft in ca. 5 m Abstand parallel zur Nordwestgrenze ein Schmutzwasserkanal DN 200 des Marktes Wiggensbach. Der Verlauf des Schmutzwasserkanals ist in nachfolgendem Lageplan aus der Urkunde eingetragen:



Der Eigentümer des dienenden Grundstücks FINr. 2756/7 hat dem Markt Wiggensbach das dauernde Recht eingeräumt, den Schmutzwasserkanal, wie aus dem Lageplan ersichtlich, samt Kontroll- und Überwachungseinrichtungen unterirdisch zu verlegen, dauernd dort zu belassen und zu betreiben und das dienende Grundstück zum Zwecke der Herstellung, des Betriebs, der Unterhaltung und notwendig werdender Reparaturen zu betreten, durch Dritte betreten zu lassen und erforderlichenfalls zu befahren sowie notwendige Aufgrabungen gegen Wiederherstellung des früheren Zustands der Erdoberfläche vorzunehmen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, auf dem dienenden Grundstücksteil alle Handlungen zu unterlassen, welche eine Beschädigung der vorbezeichneten Anlagen herbeiführen oder die Reparaturen verhindern oder erschweren.

Der Berechtigte ist verpflichtet, seine Anlagen stets in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und für Schäden, die er zu vertreten hat, nach Maßgabe der gesetzlichen Haftpflicht aufzukommen.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Schmutzwasserkanalleitungsrecht eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch das Recht erfolgt unter Pkt. 7.3.2.

- zu Abt. III Grundschulden:

Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

3.2 Mietverträge

Es wird unterstellt, dass kein Miet- oder Pachtverhältnis besteht.

3.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wiggensbach ist das Grundstück FINr. 2756/7 als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich jedoch im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung der Marktgemeinde Wiggensbach vom 27.01.1992. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist 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.

3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Für das unbebaute Grundstück besteht keine Stellplatzpflicht.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Marktgemeindeverwaltung Wiggensbach sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Bei der Rohrachstraße, über die das Grundstück erschlossen wird handelt es sich um die Kreisstraße OA 15, für die keine Straßenerschließungsbeiträge erhoben werden.

Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG wurden bisher nicht berechnet. Diese werden bei einer Bebauung des Grundstücks veranlagt und zur Zahlung fällig.

Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als teilerschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Wiggensbach im Landkreis Oberallgäu, ca. 5.200 Einwohner, mit 2 Ortsteilen und 72 Weilern/Einöden. Im Hauptort befinden sich Kindergarten und die Grundschule sowie Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Buchenberg und Kempten.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, nächster Autobahnanschluss in Kempten in 11 km Entfernung, Busverbindung nach Kempten im Stundentakt

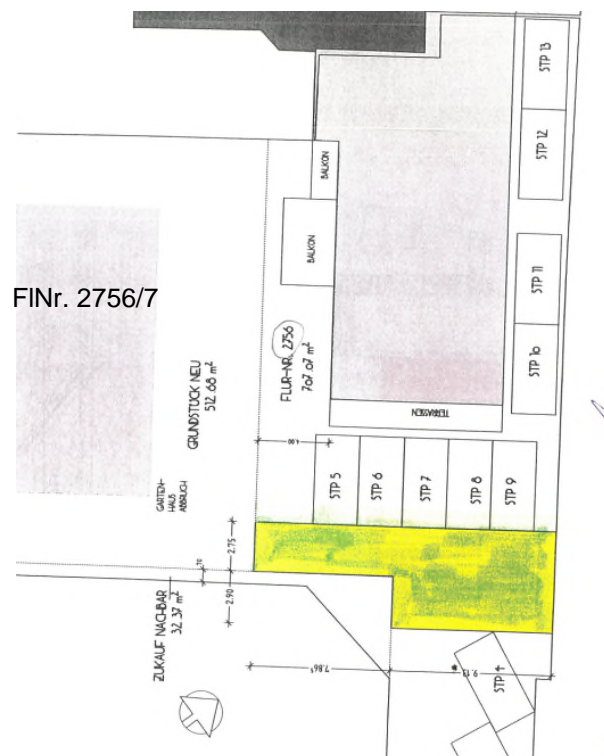
4.4 Grundstückslage

Am nördlichen Ortsrand von Wiggensbach (Weiler Egg), Entfernung zum Ortszentrum ca. 800 m

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Norden und Osten Mehrfamilienhäuser, im Süden Einfamilienhaus, im Westen Bachlauf der Rohrach und gegenüberliegend Mehrfamilienhaus

Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts und des Ver- und Entsorgungsleitungsrechts ist in dem der Bewilligungsurkunde beiliegenden Lageplan grün gekennzeichnet:



Der Verlauf der auf dem Grundstück vorhandenen Wasserleitung und der Abwasserleitungen sind in nachfolgendem Luftbild eingetragen:



5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist unbebaut.

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Betonsteinpflaster an der südöstlichen Grundstücksecke (ca. 30 m²), sonst Grünfläche mit Wildwuchs und Strauchanflug, auf dem Grundstück lagern 5 Holzpaletten und 2 Stahlregale, im Bereich der Ostgrenze befindet sich ein offener Graben mit freiliegenden Wasser- und Telefonleitungen sowie Leerrohr und Baukasten für Stromanschluss. Der Baukasten liegt in dem offenen Graben.

5.9 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.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021. Das Grundstück eignet sich aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der vorhandenen gemeindeeigenen Abwasserleitung, die parallel zur Nordwestgrenze verläuft, vorwiegend für eine Bebauung mit einem Ein-/Zweifamilienhaus oder einem Doppelhaus.

Mit Bescheid des Landratsamt Oberallgäu vom 10.08.2020 wurde der Neubau eines 4-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück genehmigt. Für die Realisierung dieses Vorhabens wäre eine Umlegung der gemeindeeigenen Abwasserleitung erforderlich gewesen. Die Baugenehmigung für dieses Vorhaben ist inzwischen erloschen.

Es ist nicht bekannt, ob eine Verlegung der gemeindeeigenen Abwasserleitung (unter Einhaltung des erforderlichen Gefälles) technisch möglich ist und die Gemeinde Wiggensbach einer Umlegung zustimmt. Bei der Bewertung wird daher unterstellt, dass nur eine Bebauung ohne Umlegung der gemeindeeigenen Abwasserleitung realisiert werden kann. Die Umlegung der im nordöstlichen Grundstücksbereich verlaufenden Abwasserleitung zum Grundstück FINr. 2756 ist technisch möglich.

Marktlage:

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

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.

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

7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 14600101 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Mischgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 380 €/m² einschließlich Erschließungskosten bei folgenden Merkmalen ausgewiesen.

WGH Wohn- und Geschäftshäuser
M gemischte Bauflächen
3 Geschosszahl
1,0 wertrelevante Geschossflächenzahl

Im Zeitraum von 2023 bis 2025 sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nur 3 Vergleichspreise aus Verkäufen im Gemeindegebiet von Wiggensbach gelistet. Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen ist eine Ableitung des Bodenwerts aus tatsächlichen Vergleichspreisen nicht möglich. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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

Eine weitere Korrektur des Bodenrichtwerts ist wegen Abweichung von der Richtwertnorm bei der Gebäudeart erforderlich. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Nutzungsart MFH/WGH (3- 6 WE). Das Grundstück eignet sich jedoch aufgrund des vorhandenen gemeindeeigenen Schmutzwasserkanals vorwiegend nur für eine Bebauung mit einem Ein-/Zweifamilienhaus oder einem Doppelhaus. Entsprechend den vom Gutachterausschuss angegebenen Korrekturfaktoren ist daher ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 15 % erforderlich. Die Korrektur wird jedoch nicht bei der Bodenwertermittlung, sondern gesondert bei der Berechnung der Wertminderung durch das Schmutzwasserkanalleitungsrechte unter Pkt. 7.3.3 vorgenommen.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das abgabenrechtlich voll erschlossene Grundstück. Vom Bodenwert sind daher die noch nicht berechneten Herstellungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung und die Wasserversorgung in Abzug zu bringen. Diese berechnen sich bei einer angenommenen Geschossflächenzahl von 0,4 auf der Grundlage der aktuellen Beitragssätze des Marktes Wiggensbach wie folgt:

Kanal:						
Grundstücksfläche		514 m ²	x	3,75 €/m ²	771 €	
Geschossfläche	0,4	x	514 m ²	x	12,50 €/m ²	2.570 €
Wasser:						
Geschossfläche	0,4	x	514 m ²	x	5,61 €/m ²	1.153 €
Geschossfläche	0,4	x	514 m ²	x	15,44 €/m ²	3.174 €
nicht berechnete Herstellungsbeiträge Kanal und Wasser					7.669 €	
gerundet					8.000 €	

Abgabefreier Bodenrichtwert

380 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	12.05.2025	1,05	399 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	399 €/m ²
GFZ	k.A.	unbebaute	1,00	399 €/m ²
Nutzungsart	MFH/WGH	MFH/WGH	1,00	399 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	399 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	399 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				399 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
2756/7	514 m ²	x	399 €/m ²	205.086 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	nicht berechnete Herstellungsbeiträge Entwässerung/Wasser			- 8.000 €
=	Bodenwert			197.086 €
	gerundet			197.000 €

7.3 Wertminderung durch Rechte Grundbuch Abt. II Nr. 1, 6 und 8

7.3.1 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1

Die Wertminderung durch das Geh-, Fahrt-, Viehtriebs- und Wasserleitungsrechts beträgt 0,- €, da sich der Ausübungsbereich des Rechts nicht auf dem zu bewertenden Grundstück befindet. Siehe hierzu Ausführung und Pkt. 3.1.

7.3.2 Wertminderung durch Abwasserkanalleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 6

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 2756 ist berechtigt, eine Abwasserleitung in das Grundstück FINr. 2756/7 einzulegen, diese Leitung dort zu benutzen, zu belassen, instandzuhalten und zu erneuern. Der Leitungsverlauf ist in Pkt. 3.1 dargestellt.

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 2756/7 ist ausdrücklich berechtigt, die Abwasserleitung, soweit diese für eine Bebauung des Grundstücks störend ist, auf eigene Kosten sach- und fachgerecht zu verlegen.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Schadensersatz für alle Schäden am dienenden Grundstück zu leisten, die durch Ausübung der eingeräumten Befugnis, z.B. durch Grabungsarbeiten, auch unverschuldet, entstehen.

Die Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung für alle von einem Eigentümer benutzte Anlagenteile obliegen dem jeweiligen Nutzer allein, für gemeinsam genutzte Anlagenteile obliegt dies den Eigentümern von dienendem und herrschendem Grundstück je zur Hälfte.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Abwasserkanalleitungsrecht eingeschränkt, da die Leitung für eine Bebauung des Grundstücks störend ist. Die Einschränkungen sind jedoch als gering einzustufen, da eine Umlegung der Leitung möglich ist, und die Leitung auch für die Entwässerung der geplanten Bebauung über diese Leitung möglich ist. Die Wertminderung wird in der Höhe des Mehraufwands für die Umlegung der Leitung in Höhe von **6.000 €** angesetzt.

7.3.3 Wertminderung durch Schmutzwasserleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 8

Durch das Grundstück FINr. 2756/7 verläuft in ca. 5 m Abstand parallel zur Nordwestgrenze ein Schmutzwasserkanal DN 200 des Marktes Wiggensbachs. Der Verlauf des Schmutzwasserkanals ist in dem unter Pkt. 3.1 dargestellt:

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks FINr. 2756/7 hat dem Markt Wiggensbach das dauernde Recht eingeräumt, den Schmutzwasserkanal, wie aus dem Lageplan ersichtlich, samt Kontroll- und Überwachungseinrichtungen unterirdisch zu verlegen, auernd dort zu belassen und zu betreiben und das dienende Grundstück zum Zwecke der Herstellung, des Betriebs, der Unterhaltung und notwendig werdender Reparaturen zu betreten, durch Dritte betreten zu lassen und erforderlichenfalls zu befahren sowie notwendige Aufgrabungen gegen Wiederherstellung des früheren Zustands der Erdoberfläche vorzunehmen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, auf dem dienenden Grundstücksteil alle Handlungen zu unterlassen, welche eine Beschädigung der vorbezeichneten Anlagen herbeiführen oder die Reparaturen verhindern oder erschweren.

Es wird unterstellt, dass eine Umlegung der Leitung nicht möglich ist. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird daher durch den Schmutzwasserkanal eingeschränkt. Die Wertminderung wird in Höhe von 15 % des Bodenrichtwerts angesetzt. Die Wertminderung berechnet sich somit wie folgt:
 $514 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 15 \% = 29.298 \text{ €}$. aufgerundet **30.000 €**

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	197.000 €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Geh-, Fahrrecht u.a.	- €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 6 Abwasserkanalleitungsrecht	- 6.000 €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 8 Schmutzwasserkanalleitungsrecht	- 30.000 €
<hr/>	
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 1, 6 und 8 belastet	161.000 €

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

Im vorliegenden Fall wurde für das unbebaute Grundstück das Vergleichswertverfahren angewandt.

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

Unbebaute Grundstück FINr. 2756/7 Gemarkung Wiggensbach
In Egg, 87487 Wiggensbach

zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025

der Verkehrswert unbelastet zu: 197.000 €

Die Wertminderung durch die Belastungen

- | | |
|---|----------|
| - Grundbuch Abt. II Nr. 1 Geh- und Fahrrecht u.a. beträgt | 0 € |
| - Grundbuch Abt. II Nr. 6 Abwasserkanalleitungsrecht beträgt | 6.000 € |
| - Grundbuch Abt. II Nr. 8 Schmutzwasserkanalleitungsrecht beträgt | 30.000 € |

Westerheim, den 12.05.2025

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.

8.2 Ortsplan



8.3 Lageplan



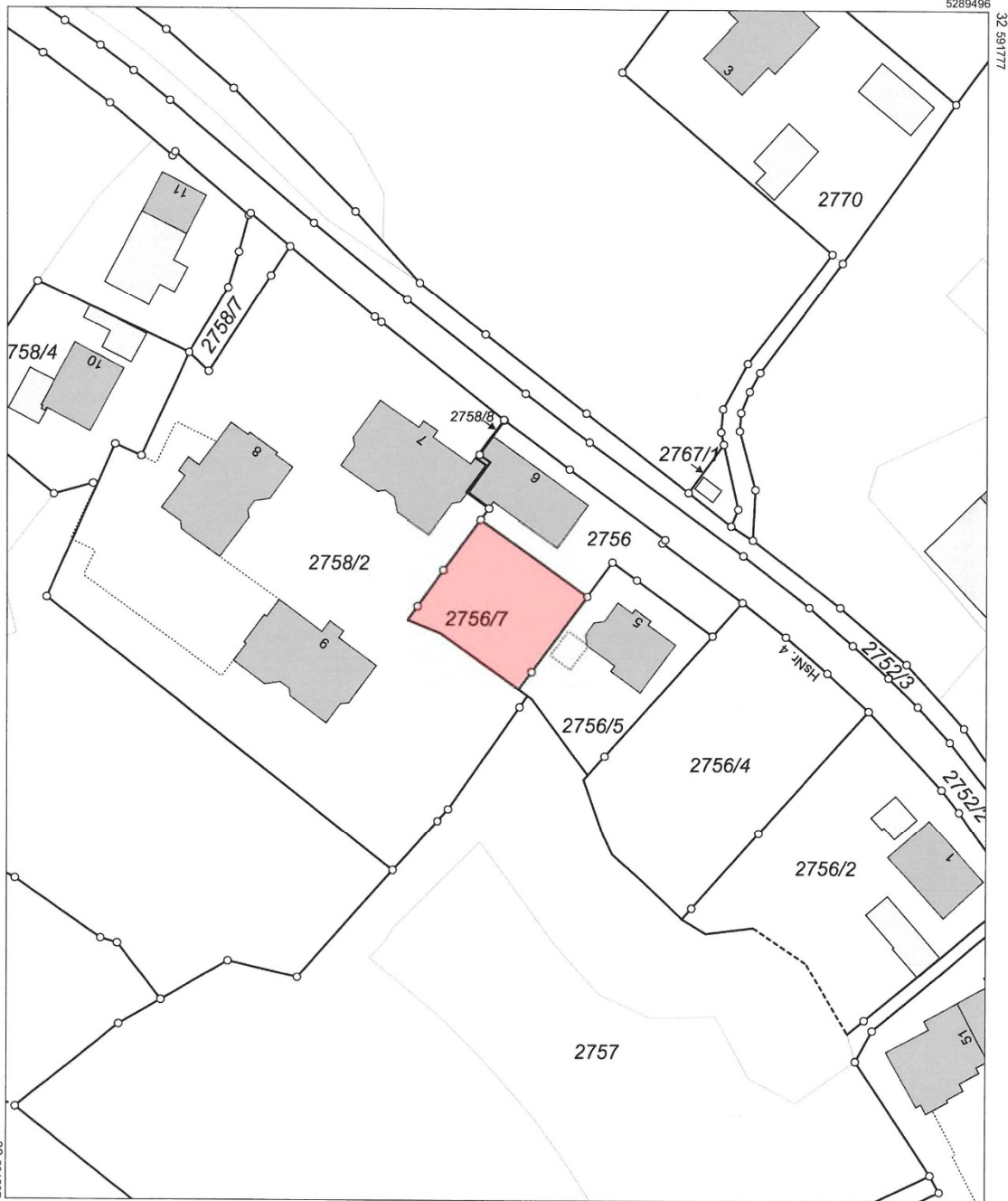
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i.Allgäu - Außenstelle Kempten (Allgäu) -
Herrenstraße 8
87439 Kempten (Allgäu)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 12.05.2025

Flurstück: 2756/7
Gemarkung: Wiggensbach

Gemeinde: Wiggensbach
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben



5289276
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

8.4 Luftbildkarte



8.5 Fotos

Bild 1 – Blick von der Kreisstraße auf Zufahrt zum Grundstück über FINr. 2756



Bild 2 – Blick von Ostecke nach Westen



Bild 3 – Blick von Südecke nach Norden



Bild 4 – Blick von Westecke nach Osten



Bild 5 – Blick von Nordecke nach Süden

