

Verkehrswertgutachten
über das Grundstück
in 86744 Hainsfarth,
Burschelweg 15,
Flst. Nr. 970/15.



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Postfach 1111
86711 Nördlingen

Aktenzeichen:

2 K 8/26

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung
[REDACTED]
(betreibende Gläubigerin)
gegen
[REDACTED] (Schuldnerin)
und
[REDACTED]
vertreten durch die Abwesenheitspflegerin
[REDACTED]
(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 10.03.2026 durch das
Amtsgericht

Tag der Ortsbesichtigung:

15.04.2026, 11⁰⁰ Uhr

Wertermittlungstichtag:

15.04.2026 = Qualitätsstichtag

Auftragsnummer:

03 26 0034

Sachverständiger:

Alexander Kübel

Auftrag abgeschlossen:

20.05.2026

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale der Grundstücke	8
4.4	Erschließung	10
4.5	Nachbarbebauung	10
5.	Gesamtbeurteilung	11
5.1	Lagebeurteilung	11
5.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	11
5.3	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	11
5.4	Drittverwendungsfähigkeit	11
6.	Wertermittlung	12
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
6.2	Vergleichswertverfahren	12
7.	Verkehrswert / Marktwert	14
8.	Schlussbemerkung	15
9.	Anlagen	15

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Hainsfarth.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in ruhiger Wohnlage.
Vermarktungsfähigkeit:	Zum Stichtag gut.
Vermietbarkeit:	Sehr eingeschränkt möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	102.000 €
Zubehör:	Kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
Antwort: Es handelt sich um ein nichtbebautes Grundstück.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Besteht nicht.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht ersichtlich.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nicht vorhanden.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt?
Antwort: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, für das kein Energieausweis vorliegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1.
Eigentümer:	 in Erbengemeinschaft, laut Grundbuch.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 10.03.2026, eingegangen am 13.03.2026, durch das Amtsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 10.03.2026.
Relevante übergebene Unterlagen:	• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Grundbuchauszug vom 17.03.2026 • Auskunft über Bodenrichtwerte • Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Auskunft über den Erschließungszustand • Städtebauliche Festsetzungen • Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Unbebautes Wohnbaugrundstück in 86744 Hainsfarth, Burschelweg 15, Flst. Nr. 970/15.
Wertermittlungstichtag:	15.04.2026 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	15.04.2026, 11 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> [REDACTED], Eigentümerin; Cousine der Eigentümerin; Alexander Kübel, Sachverständiger.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2024. Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft:	• Aus dem Flächennutzungsplan • Aus dem Bebauungsplan • Über den Erschließungszustand • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen • Aktuelle Verkaufspreise für Grundstücke.
Auskünfte:	Mündliche Auskünfte der Teilnehmerinnen beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 17.03.2026.
Pläne:	Lageplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	86744 Hainsfarth, Burschelweg 15, Flst. Nr. 970/15.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Hainsfarth Band Nr. 54 Blatt Nr. 2195.
Eigentümer:	in Erbengemeinschaft, laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	759 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II im Grundbuch ist eine Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Hainsfarth sowie die Zwangsversteigerung eingetragen. Siehe Kapitel 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Hainsfarth liegt im Landkreis Donau-Ries (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 62 km (Luftlinie) westlich von Ingolstadt bzw. rd. 64 km südwestlich von Nürnberg. Hainsfarth beherbergt rd. 1.400 Einwohner (Stand: 30.09.2025). Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für die Gemeinde bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 4,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Gemeinde übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg keine zentralörtliche Funktion. Beim Nachbarort Oettingen handelt es sich um ein Kleinzentrum. Dort sind zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs angesiedelt. Ein umfangreiches Einzelhandelsangebot befindet sich in Nördlingen (ca. 18 Fahrkilometer).

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte in Hainsfarth und Oettingen sowie das Krankenhaus Donau-Ries-Klinik Oettingen gewährleistet.

Neben einem Kindergarten ist eine Grundschule in Hainsfarth angesiedelt. In Oettingen ist eine Mittelschule, das Albrecht-Ernst-Gymnasium und eine Montessori Schule niedergelassen.

Sport- und Freizeitaktivitäten können in den verschiedenen Vereinen betrieben werden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Hainsfarth ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 466 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A 7 liegt rd. 38 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Ellwangen“.

Die Bushaltestelle „Sudetenstraße Hainsfarth“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Nördlingen gelegenen Bahnhof mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 37 km zum ICE-Bahnhof „Donauwörth“ bzw. rd. 95 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Nürnberg“.

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung landkreistypisch eingeschränkt.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Hainsfarth ist südlich ein kleines Gewerbegebiet angesiedelt. In der Nachbargemeinde ist die Brauerei „Original Oettinger“ ein größerer Arbeitgeber. Weitere Arbeitsplätze bieten die zahlreichen klein- und mittelständischen Unternehmen dort.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,5 % (zum Vergleich: Bayern: 4,1 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: April 2026).

Der Landkreis gehört zu den kaufkraftstärksten Regionen Deutschlands.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Donau-Ries den 87. Rang, von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch.

Die Preise für Bauland halten sich in Bayern überwiegend stabil. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vor-Krisenniveau deutlich zurückgegangen, wie nachfolgende Zahlen des Bayerischen Landesamt für Statistik zeigen:

Kaufwerte für Bauland in Bayern seit 2021 nach Baulandarten
Statistik der Kaufwerte für Bauland

Jahr	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
	Anzahl	1 000 m ²	1 000 €	€/m ²
	1	2	3	4

Baulandveräußerungen insgesamt

2021 ¹⁾	21 010	29 484	7 520 561	255,07
2022	13 098	19 577	5 160 920	263,61
2023 ²⁾	8 836	13 087	2 876 570	219,81
2024	9 432	13 283	3 305 450	248,84

Jahr	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
	Anzahl	1 000 m ²	1 000 €	€/m ²
	5	6	7	8

Wohnbauland insgesamt

2021 ¹⁾	18 771	18 199	6 457 358	354,82
2022	11 285	11 038	4 247 491	384,81
2023 ²⁾	7 600	6 937	2 172 429	313,15
2024	8 185	7 286	2 605 179	357,57

4.2.5 Zusammenfassung

Die landschaftlich reizvolle Lage am Nordostrand des Ries-Kraterbeckens, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen und der ordentlichen Infrastruktur, bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 600 m südöstlich des Ortskerns von Hainsfarth in einem ruhigen Wohngebiet. Infrastruktureinrichtungen befinden sich hauptsächlich in Oettingen. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder einem Pkw in wenigen Minuten erreicht. Insgesamt ist am Standort ein eigener Pkw sinnvoll.

4.3.2 Nutzung, Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einer rechteckigen Ausparung im Südwesten. Die mittlere Länge beträgt ca. 37 m, die Breite ca. 20 m. Insgesamt hat es eine Größe von ca. 759 m² laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des BayernAtlas wird auf die Auskunft aus dem Kataster verzichtet.

Das Grundstück fällt von Osten nach Westen um ca. 2,3 m (Quelle: BayernAtlas). Der Baugrund ist nicht bekannt. Nachfolgend wird unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die baurechtlich zulässige Bebauung ausreichend tragfähig ist.

Der Grundwasserstand ist unbekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser muss gerechnet werden.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im gültigen Flächennutzungsplan, FNP, ist das Grundstück als Wohnbaufläche, W, dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 08.01.1993 rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Burschel II“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5
Bauweise:	offen
Vollgeschosse:	I bis II, je nach natürlichem Geländeverlauf.

Nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Die Firstrichtung und die Baugrenzen sind wie folgt vorgegeben:



Genaueres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmalschutz, Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. bzw. Angaben im BayernAtlas nicht vor. Veränderungssperre besteht nicht. Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen kann.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abteilung II sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 und 2
Gelöscht.

Lfd. Nr. 3
Rückkauflassungsvormerkung für die Gemeinde Hainsfarth, bewilligt am 30.07.2018, eingetragen am 12.11.2018.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 08.02.2026.

Die Rückauflassungsvormerkung ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

4.3.5.2 Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über die Straße „Bergblick“ und von Westen über den „Burschelweg“ öffentlich erschlossen. Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Angabe der Verwaltungsgemeinschaft sowie der Bayrischen Rieswasserversorgung für das Grundstück abgerechnet und bezahlt. Im Falle einer zusätzlichen Bebauung fallen gegebenenfalls weitere Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser an.

Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind im Zeitraum 2028 bis 2029 aufgrund einer Sanierung der Kläranlage in Oettingen geplant. Die Höhe und der genaue Zeitpunkt der Sanierung liegen zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens nicht vor. Aus diesem Grund ist die Liegenschaft derzeit als teilerschließungspflichtig zu betrachten.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

4.5 Nachbarbebauung

Wohnbebauung mit Garagen gemäß dem Bebauungsplan.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist ländlich geprägt und dennoch aufgrund der Nähe zu Nördlingen und Donauwörth gut. Die landkreistypische eingeschränkte Verkehrsanbindung ist ungünstig. Die Mikrolage im Wohngebiet ist ebenfalls gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Größe ist ortstypisch, der Zuschnitt ist ordentlich, die Südwesthanglage ist im Rahmen der Bebauung aufzunehmen. Die Erschließung von zwei Seiten ist gut, wenngleich es sich dabei um die Süd- und Westseite handelt.

5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Eine Vermietung von unbebauten Grundstücken ist unüblich, dennoch möglich, aber unwirtschaftlich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist möglich, derzeit aber auf Grund des hohen Zinsniveaus und der Nachfragezurückhaltung eingeschränkt. Dies führt zu längeren Vermarktungszeiten. Infrage kommen Eigennutzer. Das Grundstück steht dabei im Wettbewerb zu dem unmittelbar angrenzenden Neubaugebiet.

5.4 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Vorgaben im Bebauungsplan ist von Wohnnutzung auszugehen.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV bewertet.

Unbebaute Grundstücke werden vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV bewertet. Dazu hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt.

6.2 Vergleichswertverfahren

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries veröffentlicht für die hier gegenständliche Fläche zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 78 €/m². Neuere Bodenrichtwerte liegen nicht vor.

Gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. werden südlich des Bewertungsgrundstücks im Baugebiet „Am Burschel III“ Grundstücke zu 126,25 €/m² zzgl. 12.350 € für eine Regenwassersammelzisterne und Hauskanalanschlüsse verkauft.

Des Weiteren hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt mit den folgenden Parametern:

Art: unbebaute Wohnbaulandgrundstücke
Lage: Hainsfarth und Umgebung
Zeitraum: 10/2024 bis Stichtag.

Folgende Kauffälle wurden bekannt gegeben:

Nr.	Datum	Ort	Fläche	Verkaufspreis€/m ²
1	Okt. 24	Hainsfarth	709 m ²	131,04 €
2	Dez. 24	Hainsfarth	795 m ²	126,26 €
3	Dez. 24	Hainsfarth	769 m ²	126,26 €
4	Dez. 24	Hainsfarth	707 m ²	126,26 €
5	Dez. 24	Hainsfarth	789 m ²	126,26 €
6	Dez. 24	Hainsfarth	707 m ²	126,26 €
7	Okt. 25	Hainsfarth	646 m ²	126,26 €
8	Jan. 26	Hainsfarth	651 m ²	126,26 €
Mittelwert				126,86 €/m²
Median				126,26 €/m²
Standardabweichung				1,58 €/m²
Geringster Kaufpreis				126,26 €/m²
Höchster Kaufpreis				131,04 €/m²

Mit Ausnahme von Kauffall Nr. 1 handelt es sich dabei ausschließlich um Grundstücke im Neubaugebiet. Dies zeigt, dass die Angebotspreise der Gemeinde vom Markt angenommen werden und die Nachfrage gegeben ist.

Die Kosten für die zentrale Regenwasserzisterne im Neubaugebiet fallen im hier gegenständlichen Fall nicht an. Das Grundstück ist laut Angabe der Verwaltungsgemeinschaft bereits am Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen, Kontrollschächte sind auf dem Grundstück bereits vorhanden.

Aufgrund der verkauften Bauplätze in direkter Nähe zum Bewertungsgrundstück sowie der vorhandenen Erschließung und Kanalanschlüsse, ist ein Bodenwert in Höhe von 135 €/m² marktgerecht. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von:

$$759 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 = 102.465 \text{ €}$$

gerundet 102.000 €.

7. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Wohngebiet in Hainsfarth, dass im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans mit einem Einfamilien- bzw. Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Die ortstypische leichte Hanglage ist dabei zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 15.04.2026** für das Grundstück Flst. Nr. 970/15, Burschelweg 15, 86744 Hainsfarth ein **Verkehrswert / Marktwert von:**

102.000 €
ehundertzweitausend Euro

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen. Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

8. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 20.05.2026

Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 20 Seiten davon 5 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

9. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 16
2. Makrolage	Seite 17
3. Mikrolage	Seite 18
4. Lageplan	Seite 19
5. Abkürzungsverzeichnis	Seite 20

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az.: 2 K 8/26:



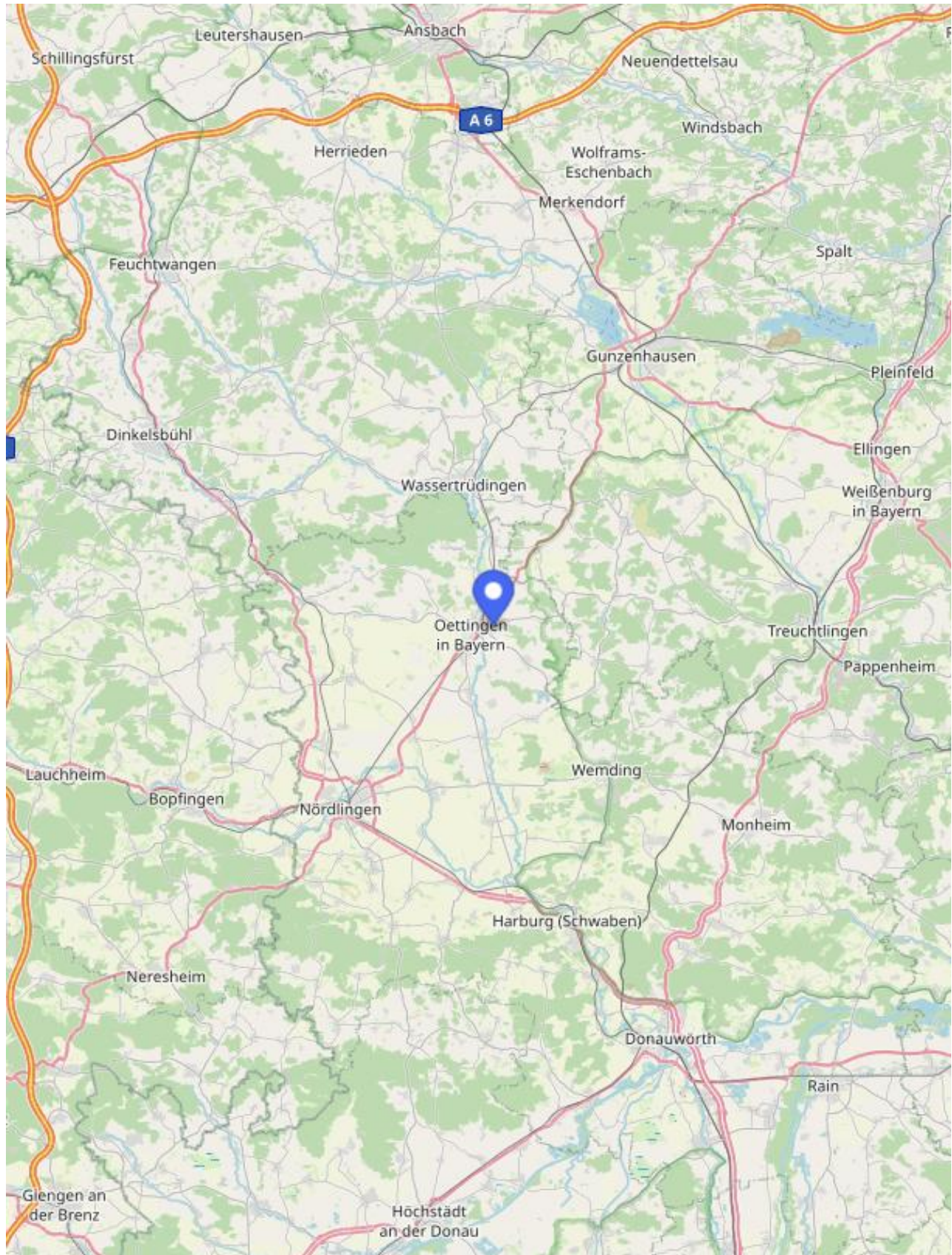
Blick von Südosten nach Nordwesten



Blick von Nordwesten nach Südosten
mit Baum und Stromkasten im Südwesten auf öffentlichem Grund

Anlage 2

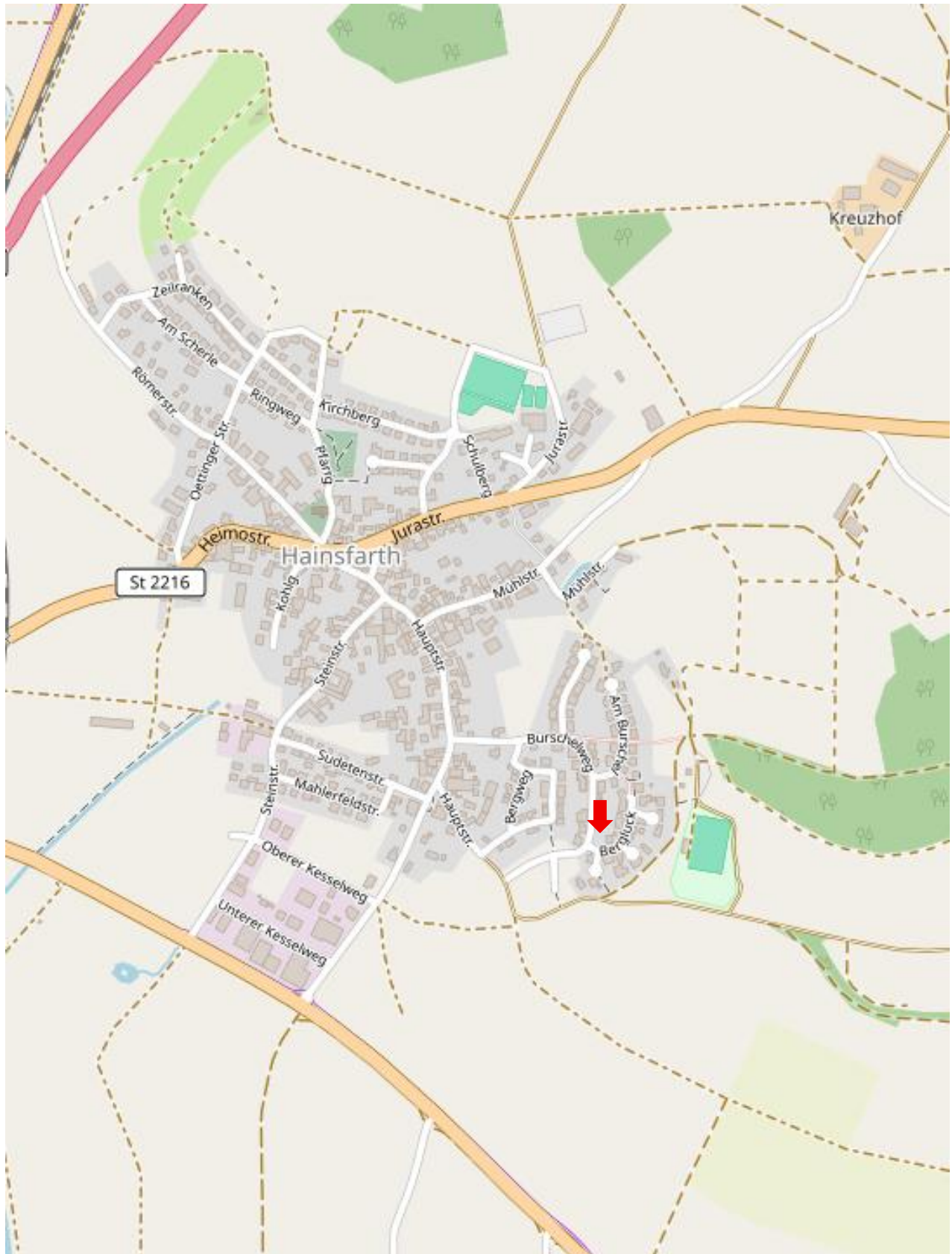
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

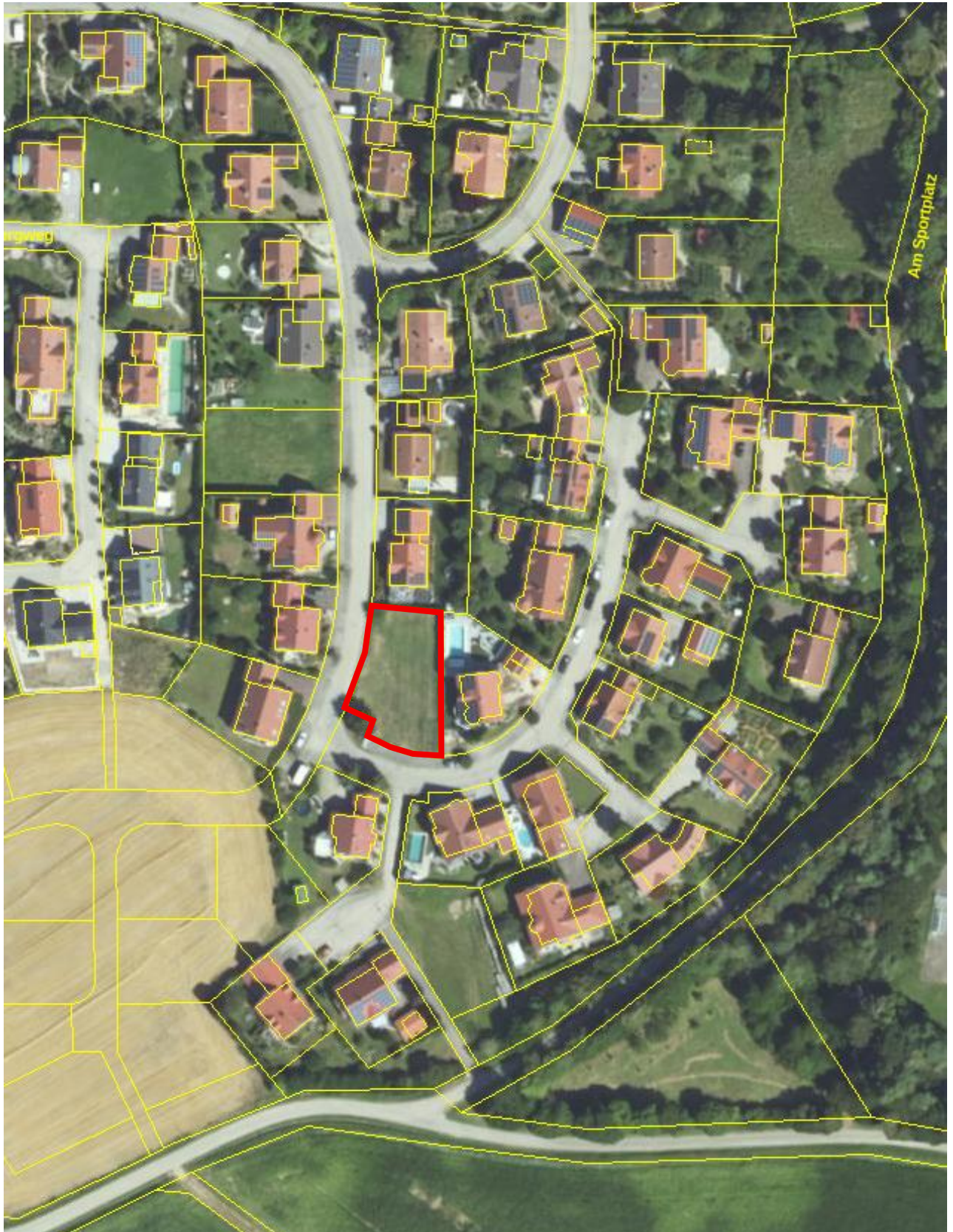
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: Bayern Atlas

Anlage 5

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl