

Verkehrswertgutachten
über das Grundstück
in 86685 Huisheim,
Argelsbachäcker,
Flst. Nr. 811



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Postfach 1111
86711 Nördlingen

Aktenzeichen:

1 K 13/26

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung



(betreibender Gläubiger)
gegen



(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 15.04.2026 durch das
Amtsgericht

Tag der Ortsbesichtigung:

06.07.2026, 16³⁰ Uhr

Wertermittlungstichtag:

06.07.2026 = Qualitätstichtag

Auftragsnummer:

04 26 0050

Sachverständiger:

Alexander Kübel

Auftrag abgeschlossen:

30.07.2026

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	7
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	Wertermittlung	12
7.	Verkehrswert / Marktwert	13
8.	Schlussbemerkung	14
9.	Anlagen	14

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Wiesengrundstück im Außenbereich in Huisheim.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Ländlich.
Vermarktungsfähigkeit: Eingeschränkt.
Verpachtungsmöglichkeit: Gegeben.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 86.000 €
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 unbebautes 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: Nicht bekannt.
- 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:	laut Grundbuch.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 15.04.2026, eingegangen am 21.04.2026, durch das Amtsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 15.04.2026.
Relevante übergebene Unterlagen:	• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Auskunft über Bodenrichtwerte • Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Grundbuchauszug vom 21.04.2026 • Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale aus dem BayernAtlas.
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:	Landwirtschaftliche Fläche, 86685 Huisheim, Argelsbachäcker, Flst. Nr. 811.
Wertermittlungsstichtag:	06.07.2026 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	06.07.2026, 16 ³⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2026. Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 21.04.2026.
Pläne:	Lageplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangrei- cher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	86685 Huisheim, Argelsbachäcker, Flst. Nr. 811.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Huisheim Blatt Nr. 1165.
Eigentümer:	laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	13.830 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II im Grundbuch ist die Zwangsversteigerung eingetragen. Siehe Kapitel 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Huisheim liegt im Landkreis Donau-Ries (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 50 km (Luftlinie) nördlich von Augsburg bzw. rd. 100 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Darüber hinaus erstreckt sich der Hahnenkamm, ein Höhenzug der Fränkischen Alb, nördlich von Huisheim. Huisheim beherbergt rd. 1.640 Einwohner (Stand: 31.03.2026). Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für den Landkreis Donau-Ries bis zum Jahr 2044 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von 2,30 % im Vergleich zum Indexjahr 2025 prognostiziert.

In der Gemeinde ist zur Deckung des täglichen Bedarfs ein Dorfladen angesiedelt. Ein umfangreiches Einzelhandelsangebot befindet sich in Donauwörth (ca. 18 Fahrkilometer), in Nördlingen (ca. 20 Fahrkilometer) oder in der nahegelegenen Stadt Wemding (ca. 7 Fahrkilometer).

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte in den umliegenden Städten (wie Wemding und Monheim) sowie die Donau-Ries-Klinik in Donauwörth gewährleistet.

Neben einem Kindergarten ist eine Außenstelle der Grundschule Fünfstetten-Gosheim direkt in Huisheim ansässig. Weiterführende Schulen sowie die Volkshochschule sind im nahegelegenen Donauwörth sowie in Wemding niedergelassen.

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

4.2.2 Verkehrsanbindung

Huisheim ist über die Bundesstraßen B 2 und B 25 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehende nächstgelegene Auffahrt zur A 7 bzw. A 8 liegt rd. 55 bzw. 65 Fahrkilometer entfernt.

Über einzelne Buslinien sind die umliegenden Städte eingeschränkt erreichbar. Der nächste Anschluss an die Bahn besteht in Hoppingen bzw. Harburg.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 18 km zum ICE-Bahnhof Donau-wörth bzw. rd. 135 km zum internationalen Verkehrsflughafen München.

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung landkreistypisch eingeschränkt. Ein eigenes Fahrzeug ist nötig.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Zum Stichtag 30.06.2025 werden für Huisheim insgesamt ca. 700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 60 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -640 Personen angegeben. Zum vorgenannten Stichtag wurden 41 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,5 % (zum Vergleich: Bayern: 4,0 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Juni 2026). Die Kaufkraft liegt im Landkreis über dem Bundesdurchschnitt. 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 Nachfrage nach landwirtschaftlichen Wiesengrundstücken wird in erster Linie von örtlichen Landwirten, Naturschutzorganisationen oder der öffentlichen Hand geprägt.

4.2.5 Zusammenfassung

Bei der Gemeinde handelt es sich um einen klassischen Schlafort ohne nennenswerte Infrastruktur. Die Wirtschaftsstruktur ist landwirtschaftlich geprägt.

4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand im Außenbereich.

4.3.2 Nutzung, Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt wie nachfolgender Lageplan aus dem BayernAtlas zeigt:



Insgesamt hat es eine Größe von ca. 13.830 m² laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des BayernAtlas wird auf die Auskunft aus dem Kataster verzichtet.

Das Grundstück hat ein unregelmäßiges Geländeprofil (Quelle: BayernAtlas). Es fällt von Osten nach Westen und von Süden nach Norden ab.

Der Baugrund ist nicht bekannt, aber auch nicht wertrelevant. Der Grundwasserstand ist ebenfalls unbekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser muss gerechnet werden.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünland („Beibehaltung bzw. Extensivierung von Grünland in ökologisch wertvollen Landschaftsbereichen wie Heckenlandschaften, Magerrasen“) eingetragen. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB, die unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.3.4 aufgeführten Gegebenheiten nicht bebaubar ist.

Genauer ist bei Bedarf beim Bauamt zu erfragen.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück befindet sich gemäß den Fachdaten des BayernAtlas im Bereich einer Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“. Des Weiteren ist auf dem Grundstück ein gesetzlich geschützter Biotoptyp erfasst (Altgrasfluren, Hecken und Gebüsche, Mesophile Gebüsche, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, siehe pink markierte Fläche in nachfolgendem Geoport-Auszug).



Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche.

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

Nicht bewertungsrelevant.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 23.03.2026.

4.3.5.2 Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über einen geteerten und von Osten über einen geschotterten Feldweg erschlossen. Grundstücksanschlüsse bestehen nicht.

4.5 Nachbarbebauung

Nordwestlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind für die vorhandene Nutzung gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch das Biotop und die Hanglage eingeschränkt.

5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Eine Verpachtung von derartigen Grundstücken ist möglich, aber häufig unwirtschaftlich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist möglich. Die Nachfrage sehr eingeschränkt. Infrage kommen insbesondere:

- Privatpersonen: Nutzung als privates Freizeitgrundstück.
- Naturschutzverbände: Kauf für den Arten- und Biotopschutz.
- Öffentliche Hand: als Ausgleichsfläche.

Alle Käufergruppen haben die Zulässigkeit ihrer geplanten Nutzung mit den zuständigen Behörden und ggf. Eigentümern betroffener Nachbargrundstücke zu klären.

5.4 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der Lage im Außenbereich und der naturschutzrechtlichen Vorgaben ist eine Drittverwendung sehr eingeschränkt. Neben gemeinbedarfsähnliche Nutzungen (Ausgleichsflächen, Vogel- oder Naturschutzflächen o.ä.) kommt ggf. eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Hobbynutzung infrage.

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.

6.2 Wertermittlung

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries veröffentlicht für die hier gegenständliche Fläche zum 01.01.2026 einen Bodenrichtwert für Grünland von 6,20 €/m². Des Weiteren wird für Acker ein Bodenrichtwert in Höhe von 9,40 €/m² angegeben.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss im Zeitraum 2024-2026 in den Gemarkungen Huisheim, Gosheim, Harburg, Heroldingen, Ronheim, Bühl und Mündingen zeigt für Grünland folgende Fälle:

Nr.	Datum	Ort	Fläche	Verkauspreis	BRW
1	Jan. 25	Harburg	2.457 m ²	12,00 €/m ²	5,60 €/m ²
2	Feb. 25	Huisheim	14.970 m ²	4,30 €/m ²	6,20 €/m ²
3	Jun. 25	Harburg	5.319 m ²	8,50 €/m ²	5,60 €/m ²
4	Okt. 25	Harburg	15.337 m ²	7,50 €/m ²	5,60 €/m ²
Mittelwert				8,08 €/m²	
Median				8,00 €/m²	
Standardabweichung				2,75 €/m²	
Geringster Kaufpreis				4,30 €/m²	
Höchster Kaufpreis				12,00 €/m²	

Die Kaufpreise sind – mit Ausnahme von Nr. 2 – alle über dem jeweiligen Bodenrichtwert gehandelt worden.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist durch das Biotop eingeschränkt. Dies führt gegenüber klassischem Grünland zu einem Abschlag auf den Bodenrichtwert. Die tatsächlich höheren Kaufpreise sprechen für einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert. Insgesamt gleichen sich Zu- und Abschläge aus, sodass der Bodenrichtwert als marktgerecht angesetzt werden kann. Daraus folgt ein Bodenwert von:

$$13.830 \text{ m}^2 \times 6,20 \text{ €/m}^2 = 85.746 \text{ €}$$

gerundet 86.000 €.

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 mit einem Biotop kartieren Wiesengrundstück im Außenbereich von Huisheim.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 06.07.2026** für das Grundstück Flst. Nr. 811, Argelsbachäcker, 86685 Huisheim ein **Verkehrswert / Marktwert von:**

86.000 €
sechshundachtzigtausend 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, 30.07.2026



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 18 Seiten davon 4 Seiten Anlagen.

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

9. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 15
2. Makrolage	Seite 16
3. Mikrolage	Seite 17
4. Lageplan	Seite 18

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 13/26:



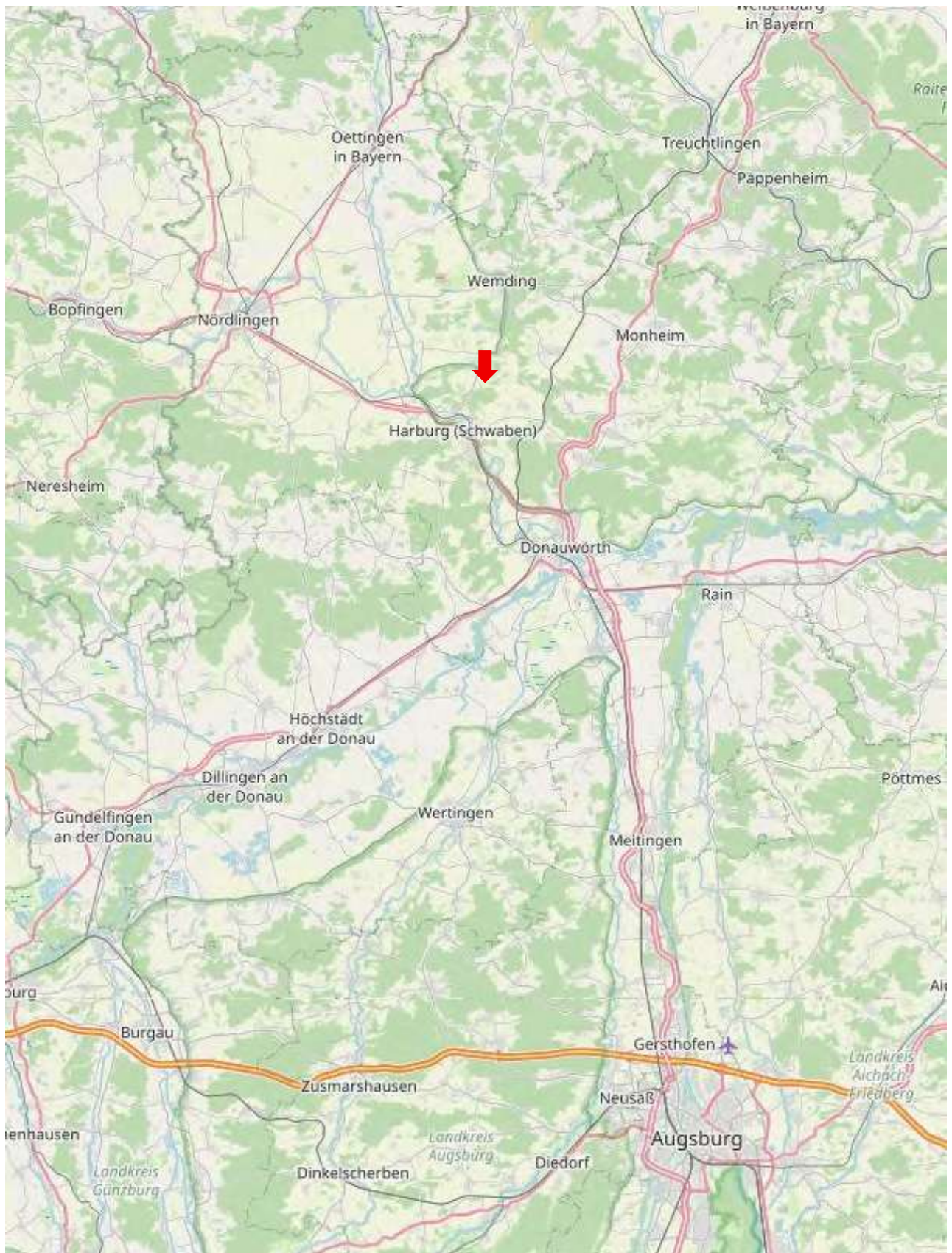
Blick von Nordwesten nach Südwesten entlang der Erschließungsstraße



Blick von Norden nach Süden vom Feldweg aus

Anlage 2

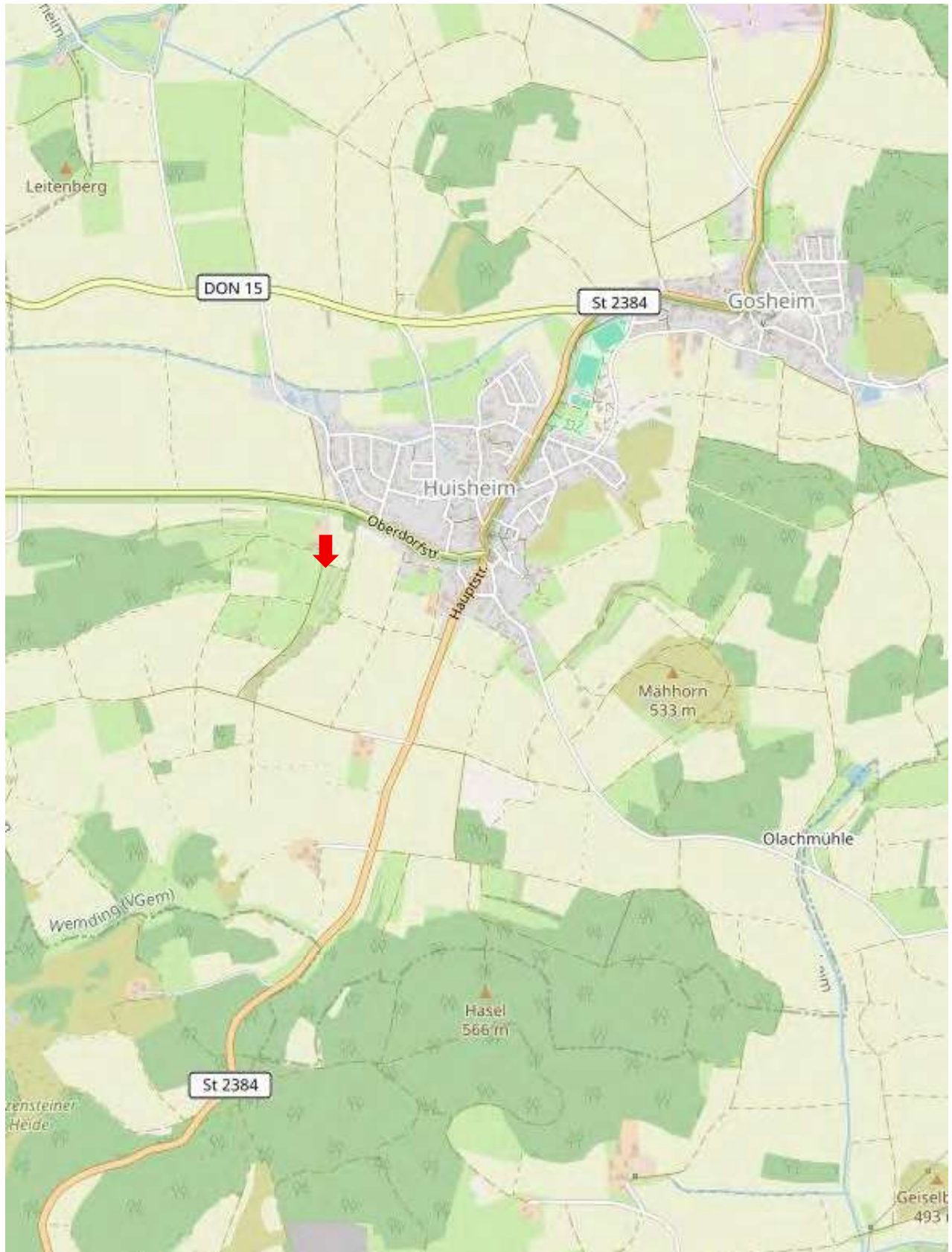
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: Bayern Atlas

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 30.07.2026, 13:36:36 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt: 30.07.2026, 13:36:26
Absender: ALEXANDER KÜBEL
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.4f100acc-6015-4f19-a022-77fe9b1a7ffa.3edf
Aktenzeichen des Absenders: 04260050

Empfänger: Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 13/26

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_1785411385412d2a6a6d6-0731-49cc-8456-922cf7b8d44c

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
04260050_ZVG_Nö_Rebele_anonym.pdf	pdf	ja	Alexander Kübel (158681091829098791891428 592864505475007)		30.07.2026, 11:15:32	 Gültigkeit  Integrität
04260050_ZVG_Nö_Rebele_final.pdf	pdf	ja	Alexander Kübel (158681091829098791891428 592864505475007)		30.07.2026, 11:16:03	 Gültigkeit  Integrität
07260113_RE_AG_NÖ.pdf	pdf	nein				
3_Abschluss schreiben_04260050.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				