Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten
über das Grundstück
in 86660 Tapfheim-Erlingshofen,
Mähder,
Flst. Nr. 786.



1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung Postfach 1111 86711 Nördlingen
Aktenzeichen:	**2 K 38/25**
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung [redacted] (betreibende Gläubigerin) gegen [redacted] (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 26.01.2026 durch das Amtsgericht
Tag der Ortsbesichtigung:	24.02.2026, 11^{00} Uhr
Wertermittlungsstichtag:	24.02.2026 = Qualitätsstichtag
Auftragsnummer:	01 26 0007
Sachverständiger:	Alexander Kübel
Auftrag abgeschlossen:	17.06.2026
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	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 Grundstück im Außenbereich in Tapfheim-Erlingshofen. Das Grundstück hat zum Stichtag keine wirtschaftliche Funktion (sogenanntes „Ödland“). Es ist teilweise mit Kies befestigt und teils mit Bäumen bepflanzt. Laut Angabe des Eigentümervertreters handelt es sich bei dem Grundstück um das ehemalige Gelände einer Kiesaufbereitungsanlage.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Ländlich.
Vermarktungsfähigkeit:	Sehr eingeschränkt.
Verpachtungsmöglichkeit:	Sehr eingeschränkt.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	47.000 €
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: 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.

Eigentümerin: [redacted]
laut Grundbuch.

Auftragserteilung: Mit Beschluss vom 26.01.2026, eingegangen am 29.01.2026, durch das Amtsgericht.

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck: Zwangsversteigerung.

Vollmacht: Wurde erteilt mit Beschluss vom 26.01.2026.

Relevante übergebene Unterlagen:

- Diverser Schriftverkehr zwischen Eigentümer und Landratsamt Donau-Ries
- Angaben zur historischen Nutzung

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug vom 17.03.2026
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- 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:	Ödland in 86660 Tapfheim-Erlingshofen, Mähder, Flst. Nr. 786.
Wertermittlungsstichtag:	24.02.2026 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	24.02.2026, 11^{00} Uhr Anwesend waren: [redacted] Eigentümervertreter; Alexander Kübel, Sachverständiger.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2024.

Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft:

- Keine.

Auskünfte:	Mündliche Angaben des Eigentümervertreters beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 29.01.2026.
Pläne:	Lageplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	86660 Tapfheim-Erlingshofen, Mähder, Flst. Nr. 786.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Erlingshofen Blatt Nr. 3216.
Eigentümerin:	[redacted] laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	15.786 m² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II im Grundbuch ist ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde Tapfheim, ein isoliertes Verfügungsverbot sowie die Zwangsversteigerung eingetragen. Siehe Kapitel 4.3.5.1. Die Rechte sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Tapfheim liegt im Landkreis Donau-Ries (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 37 km (Luftlinie) nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 89 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Darüber hinaus verläuft die Donau südöstlich von Tapfheim. Tapfheim beherbergt rd. 4.200 Einwohner (Stand: 01.10.2025). Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für den Landkreis Donau-Ries bis zum Jahr 2044 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von 2,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2025 prognostiziert.

In der Gemeinde sind einige Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs angesiedelt. Ein umfangreiches Einzelhandelsangebot befindet sich in Donauwörth (ca. 7 Fahrkilometer).
Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte in Tapfheim sowie die Donau-Ries-Klinik in Donauwörth gewährleistet.
Neben zwei Kindergärten ist eine Grundschule sowie eine Außenstelle der Volkshochschule Donauwörth in Tapfheim angesiedelt. Weiterführende Schulen sind in Donauwörth niedergelassen.
Sport- und Freizeitaktivitäten können in den verschiedenen Vereinen betrieben werden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Tapfheim ist über die Bundesstraßen B 16 und B 2 sowie über die Autobahn A 8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 42 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Kreuz Augsburg-West".
Regionalbahnanschluss besteht ab Tapfheim. Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.
Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6 km zum ICE-Bahnhof Donauwörth bzw. rd. 125 km zum internationalen Verkehrsflughafen München.
Insgesamt ist die Verkehrsanbindung landkreistypisch eingeschränkt.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Zum Stichtag 30.06.2025 werden für Tapfheim insgesamt ca. 1.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.200 Personen angegeben. Zum vorgenannten Stichtag wurden 70 ortsansässige Betriebe erfasst.
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,6 % (zum Vergleich: Bayern: 4,4 % und Deutschland: 6,5 %, Stand: Februar 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 Preise für Bauland halten sich in Bayern überwiegend stabil. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vor-Krisenniveau deutlich zurückgegangen.

Bei dem hier gegenständlichen Grundstück handelt es sich um Ödland, dass bevorzugt von Hobbynutzern, den unmittelbaren Anliegern oder beispielsweise dem örtlichen Fischerverein nachgefragt wird. Auch Naturschutzorganisationen oder die Gemeinde oder das Landratsamt kommen als Käufer infrage. Insgesamt hält sich die Nachfrage jedoch stark in Grenzen, solange das Grundstück keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann.

4.2.5 Zusammenfassung

Die landschaftlich reizvolle Lage im schwäbischen Donautal, gepaart mit zahlreichen Arbeitsplätzen und einer ordentlichen Infrastruktur, bietet den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich zwischen Tapfheim und Donauwörth im Außenbereich direkt am Donauradwanderweg.

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. 15.786 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).
Der Baugrund ist nicht bekannt. Der Grundwasserstand ist ebenfalls unbekannt und vermutlich stark vom Stand der Donau sowie den umliegenden Seen abhängig. Mit Hang- und Schichtenwasser muss gerechnet werden.

4.3.3 Bebaubarkeit

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.
Genaueres ist bei Bedarf beim Bauamt zu erfragen.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück befindet sich gemäß den Fachdaten des BayernAtlas in folgenden naturräumlichen und schutzgebietsrelevanten Einheiten:

- Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze
- Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut
- Biogeografische Regionen
- Großlandschaften Alpenvorland
- Naturraum-Einheiten Donau-Iller-Lech-Platten
- Vogelschutzgebiete Donauauen.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück gesetzlich geschützte Biotoptypen (inklusive der EU-Lebensraumtypen) erfasst.

Das Grundstück liegt darüber hinaus im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} sowie HQ_{extrem}.

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.

Laut Angabe des Eigentümervertreters handelt es sich bei dem Grundstück um das ehemalige Gelände einer Kiesaufbereitungsanlage.

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
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Gemeinde Tapfheim, bewilligt am 23.04.1986 und 23.05.1989, eingetragen am 12.07.1990, übertragen am 15.09.2021.

Die Bewilligungsurkunde wurde nicht vorgelegt.

Lfd. Nr. 2
Isoliertes Verfügungsverbot gem. §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO sowie Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gem. §§ 21 Abs. 2, Nr. 2, Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO, eingetragen am 07.04.2025.

Lfd. Nr. 3
Eintragung betrifft anderes Grundstück.

Lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 23.10.2025.

Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zur berücksichtigen.

4.3.5.2 Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und teilweise mit Kies aufgeschottert oder Bitumen befestigt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über einen Feldweg erschlossen. Grundstücksanschlüsse bestehen nicht.

4.5 Nachbarbebauung

Keine.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind für die vorhandene Nutzung gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Nutzbarkeit, Zuschnitt und Erschließung des Grundstücks sind ungünstig. Die Größe ist für den Außenbereich typisch.

5.3 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Eine Verpachtung von derartigen Grundstücken ist unüblich, dennoch möglich, aber unwirtschaftlich.
Die Veräußerungsfähigkeit ist möglich. Die Nachfrage sehr eingeschränkt. Infrage kommen insbesondere:

- Privatpersonen: Nutzung als privates Freizeit- oder Wochenendgrundstück.
- Fischereivereine: Nutzung des Sees für die Vereinsfischerei, sofern zulässig.
- 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 eine Hobbynutzung infrage. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls sehr eingeschränkt denkbar.

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 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für Grünland von 5,50 €/m². Des Weiteren wird für Acker ein Bodenrichtwert in Höhe von 10,80 €/m² angegeben. Zum 01.01.2026 werden folgende Bodenrichtwerte angegeben:

- Acker = 11,90 €/m²
- Grünland = 5,60 €/m²

Die unmittelbar östlich an das Grundstück angrenzende Bodenrichtwertzone veröffentlicht folgende Zahlen:

	01.01.2024	01.01.2026
Acker	11,90 €/m²	12,60 €/m²
Grünland	5,20 €/m²	5,30 €/m²

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss zeigt keine vergleichbaren Fälle. Er teilt mit, dass klassische Hobbygrundstücke zum Teil deutlich über dem Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen gehandelt werden. Allerdings sind dann die Grundstücksflächen auch deutlich kleiner. Andere Grundstücke, die eine ähnliche undefinierbare Nutzung aufweisen und somit nicht als Vergleichsfall herangezogen werden können, werden zwischen 1,50 – 5,00 €/m² gehandelt. Insgesamt sind allerdings nur sehr wenige Kauffälle bekannt. Der Bodenwert ist daher gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständig abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften sowie des möglichen Käuferkreises, wird der Bodenwert sachverständig geschätzt mit 3,00 €/m². Daraus ergibt sich ein Bodenwert von:

15.786 m² x 3,00 €/m² = 47.358 €

gerundet 47.000 €.

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 Außenbereich in Tapfheim-Erlingshofen.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 24.02.2026** für das Grundstück Flst. Nr. 786, Mähder, 86660 Tapfheim-Erlingshofen ein **Verkehrswert / Marktwert von**:

47.000 €
siebenundvierzigtausend 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, 17.06.2026



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. 2 K 38/25:



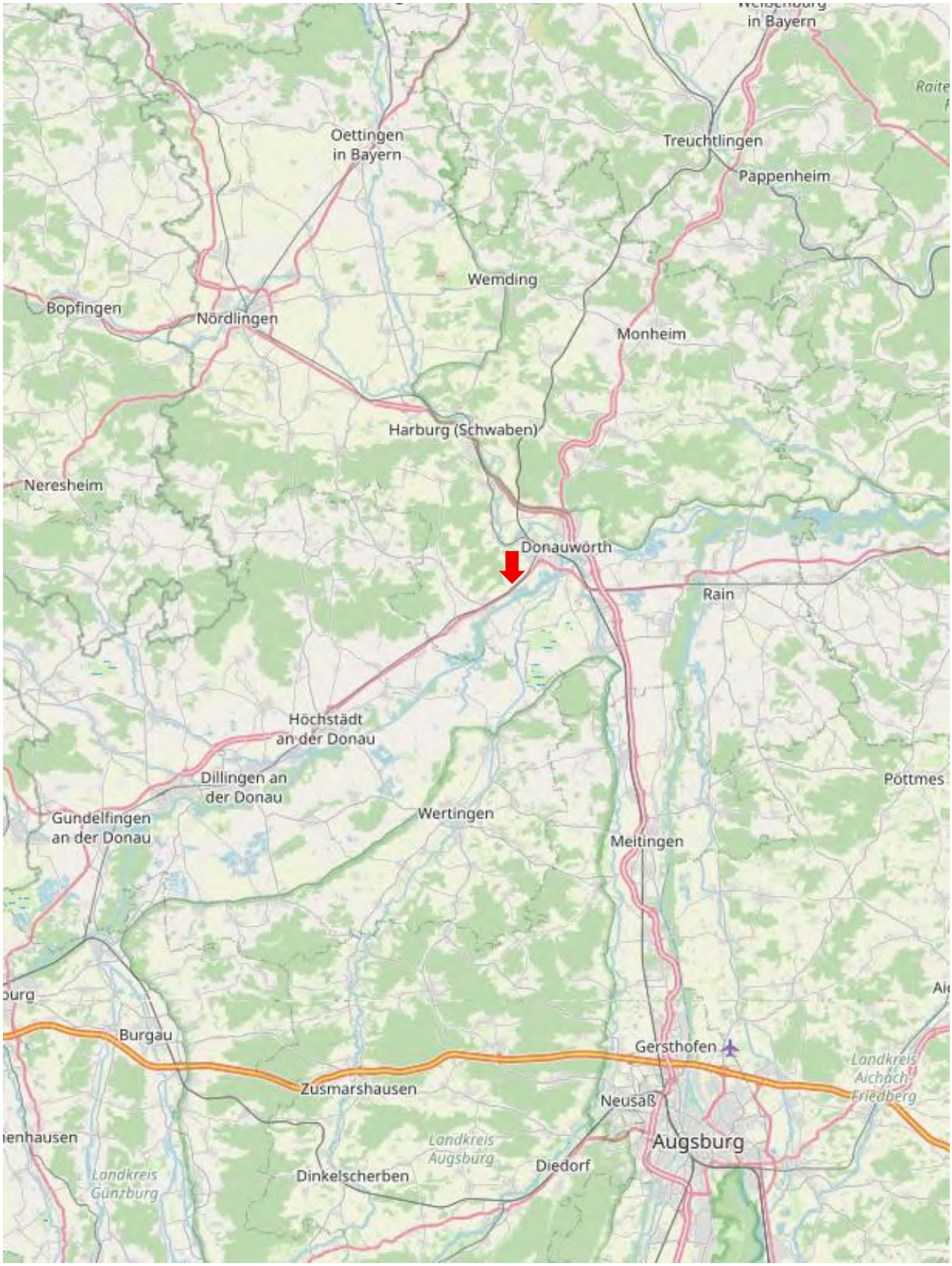
Blick von Südwesten nach Südosten



Blick von Süden nach Norden

Anlage 2

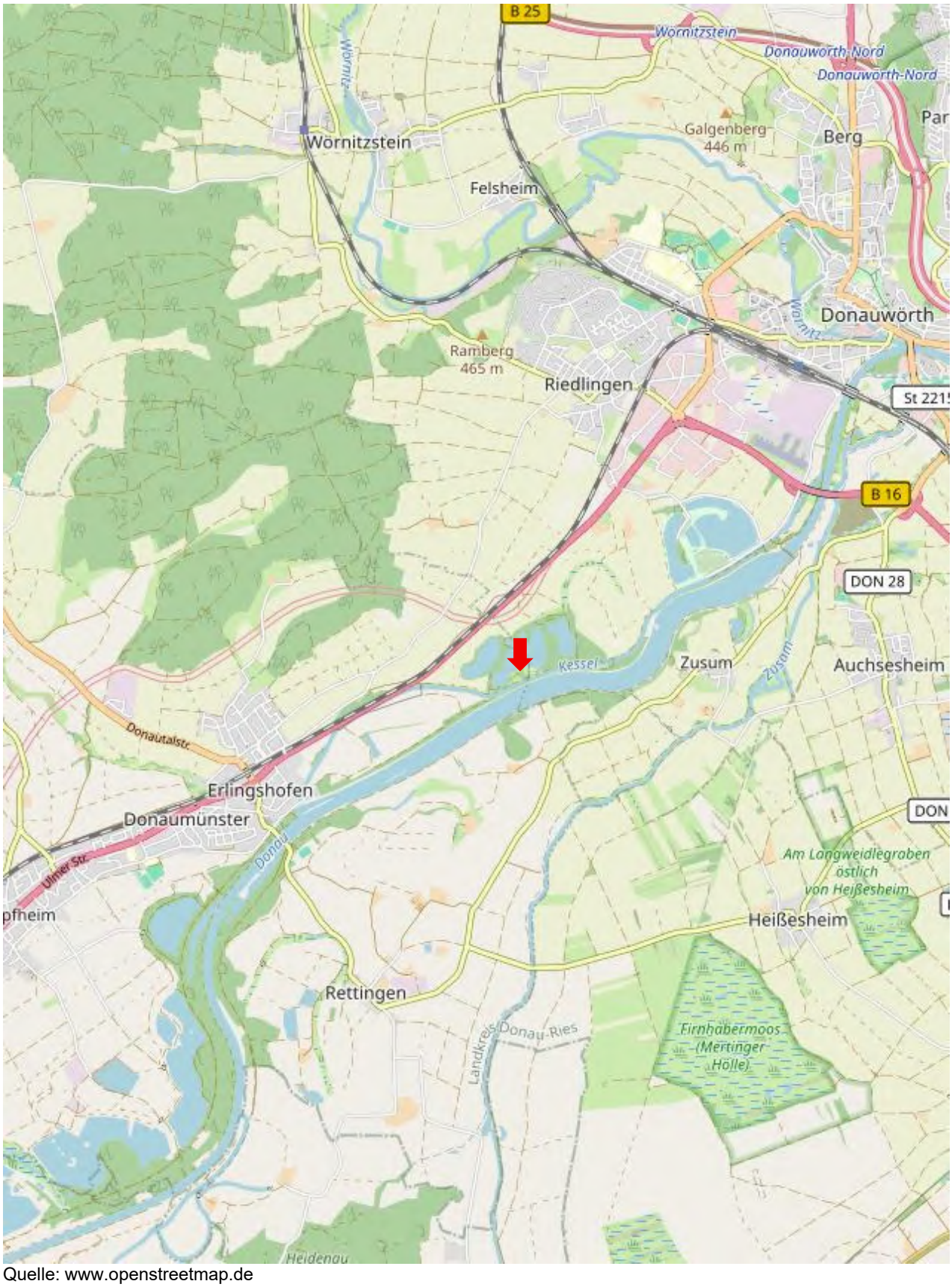
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 3

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: Bayern Atlas