

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

---

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>1 K 62/25</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Baugrundstück Wiesenstraße 8, 86685 Huisheim</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Huisheim, Flurstück 261/1</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Huisheim Blatt 1095</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>13. Januar 2026</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>70.000 €</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	4
2.1	Fragen des Gerichts .....	5
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	6
3.1	Lagebeschreibung .....	6
3.1.1	Überörtliche Lage .....	6
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	6
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	7
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	7
3.2.3	Bauplanungsrecht .....	7
3.2.4	Abgabenrechtliche Situation .....	7
3.2.5	Denkmalschutz .....	7
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	8
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	8
3.3.2	Erschließung .....	8
3.3.3	Entwicklungszustand .....	8
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	8
4	WERTERMITTLUNG .....	9
4.1	Bodenwertermittlung .....	10
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	11
4.2.1	Freilegungskosten .....	11
4.3	Ableitung des Verkehrswertes .....	11
5	VERKEHRSWERT .....	12
6	ANLAGEN .....	13
6.1	Übersichtskarte .....	13
6.2	Stadtplan .....	14
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	15
6.4	Fotodokumentation: Ortstermin am 13.01.2026 .....	16

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Unbebautes Grundstück (Baugrundstück) in Huisheim
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	13.01.2026
<b>Qualitätsstichtag</b>	13.01.2026
<b>Ortstermin</b>	13.01.2026
<b>Bodenwert</b>	72.000 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-2.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>70.000 €</b>



Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 09.12.2025</li><li>• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landkreis Donau-Ries</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.12.2025</li><li>• Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wemding vom 05.12.2025</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries</li><li>• Einsicht in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege</li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul>
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li></ul>
Literatur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag</li><li>• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung</li></ul>

## 2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Antragstellerin ist das Grundstück nicht verpachtet.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.

### **3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Huisheim
Einwohnerzahl	ca. 1.600 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 25 in ca. 7 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Aalen in ca. 50 km Entfernung Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 55 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 140 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Harburg ca. 8 km entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 20 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Nördlingen ca. 20 km entfernt Augsburg ca. 60 km entfernt Ingolstadt ca. 65 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten und Außenstelle der Grundschule in Huisheim, Mittel- und Realschule in Wemding, weiterführende Schulen in Donauwörth, Nördlingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Huisheim und Wemding und vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

#### 3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

#### 3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

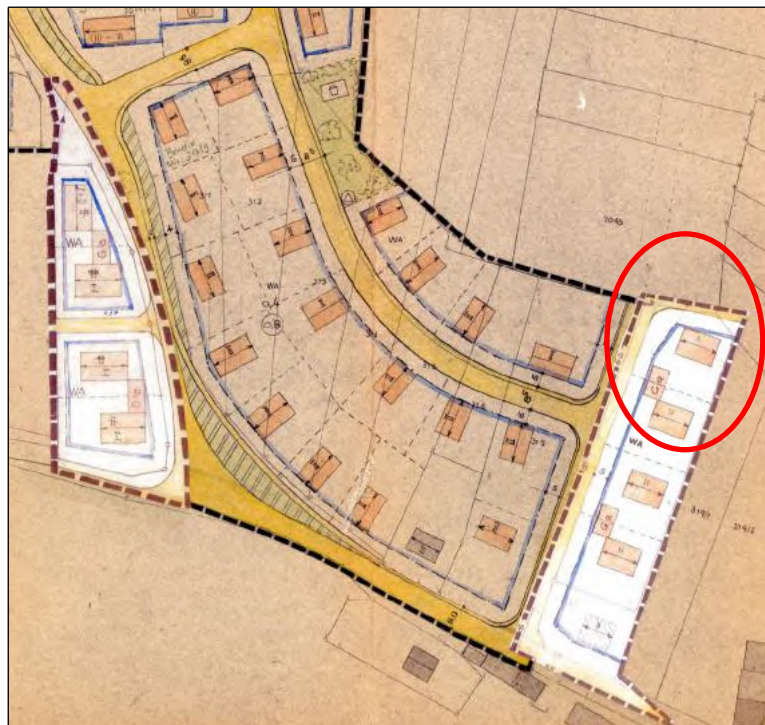
Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Untere Aenge".

Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8

Auszug aus dem Bebauungsplan



#### 3.2.4 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft erhoben und bezahlt.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

#### 3.2.5 Denkmalschutz

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das als Bodendenkmal "Gräber oder Siedlung der Hallstattzeit" gekennzeichnet ist.

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	ca. 48 m (Eckgrundstück)
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 800 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

Straßenart	Wiesenstraße als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

**3.3.3 Entwicklungszustand** Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### **3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht. Im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze verläuft nach Angabe der Antragstellerin ein Graben.

## **4 WERTERMITTLUNG**

### **Vorgehensweise**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

**4.1 Bodenwertermittlung**

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **73 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Zusätzlich wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries mit folgenden Merkmalen eingeholt:

- Kaufpreise aus den Jahren 2024 bis aktuell
- Bauplatz
- Gemarkung Huisheim

Datum Verkauf	Fläche	Preis pro qm	BRW	Abw. zum BRW
03/2025	442 qm	50,00 €/qm	73 €/qm	-32%
03/2025	793 qm	129,89 €/qm	73 €/qm	78%
06/2025	909 qm	91,91 €/qm	73 €/qm	26%
06/2025	934 qm	91,67 €/qm	88 €/qm	4%
Mittelwert	805 qm			+19%

**Anpassung des Bodenrichtwertes**

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 800 qm
- Eckgrundstück
- Gebiet mit Bodendenkmälern

Unter Berücksichtigung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung halte einen Zuschlag in Höhe von rd. 20 Prozent auf den Bodenrichtwert für angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	90 €/qm
Grundstücksgröße	800 qm
Bodenwert absolut	72.000 €

## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

### 4.2.1 Freilegungskosten

Das Grundstück ist mit einer gemauerten Einfriedung und einfachen Gartenhäusern bebaut. Für die Bebauung des Grundstücks müssen diese entfernt werden. Die Dachdeckung der Gartenhäuser wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.

## 4.3 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Bodenwert	72.000 €
-----------------------	----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
---	----------

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>70.000 €</b>
------------------------------	-----------------

## 5 VERKEHRSWERT

### Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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<sup>2</sup>.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Wiesenstraße 8 in 86685 Huisheim am Wertermittlungsstichtag 13. Januar 2026 geschätzt auf

**70.000 €**

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

12 Seiten = 17.795 Zeichen (aufgerundet auf 18.000 Zeichen)

3 Blatt Anlagen

3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 24. Februar 2026

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

---

<sup>2</sup> § 194 BauGB

## 6 ANLAGEN

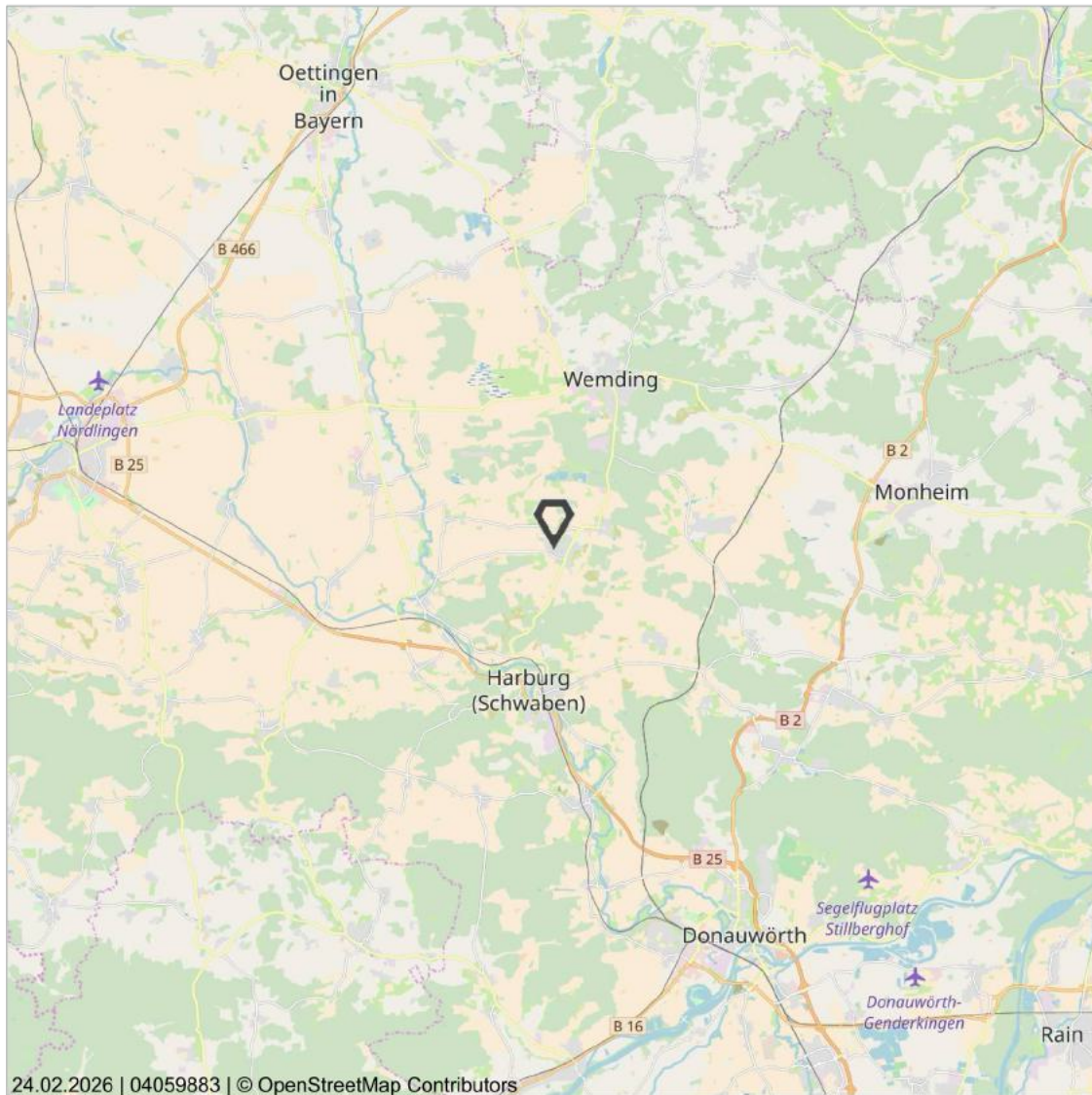
### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

86685 Huisheim, Wiesenstr. 8



Geoport



24.02.2026 | 04059883 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

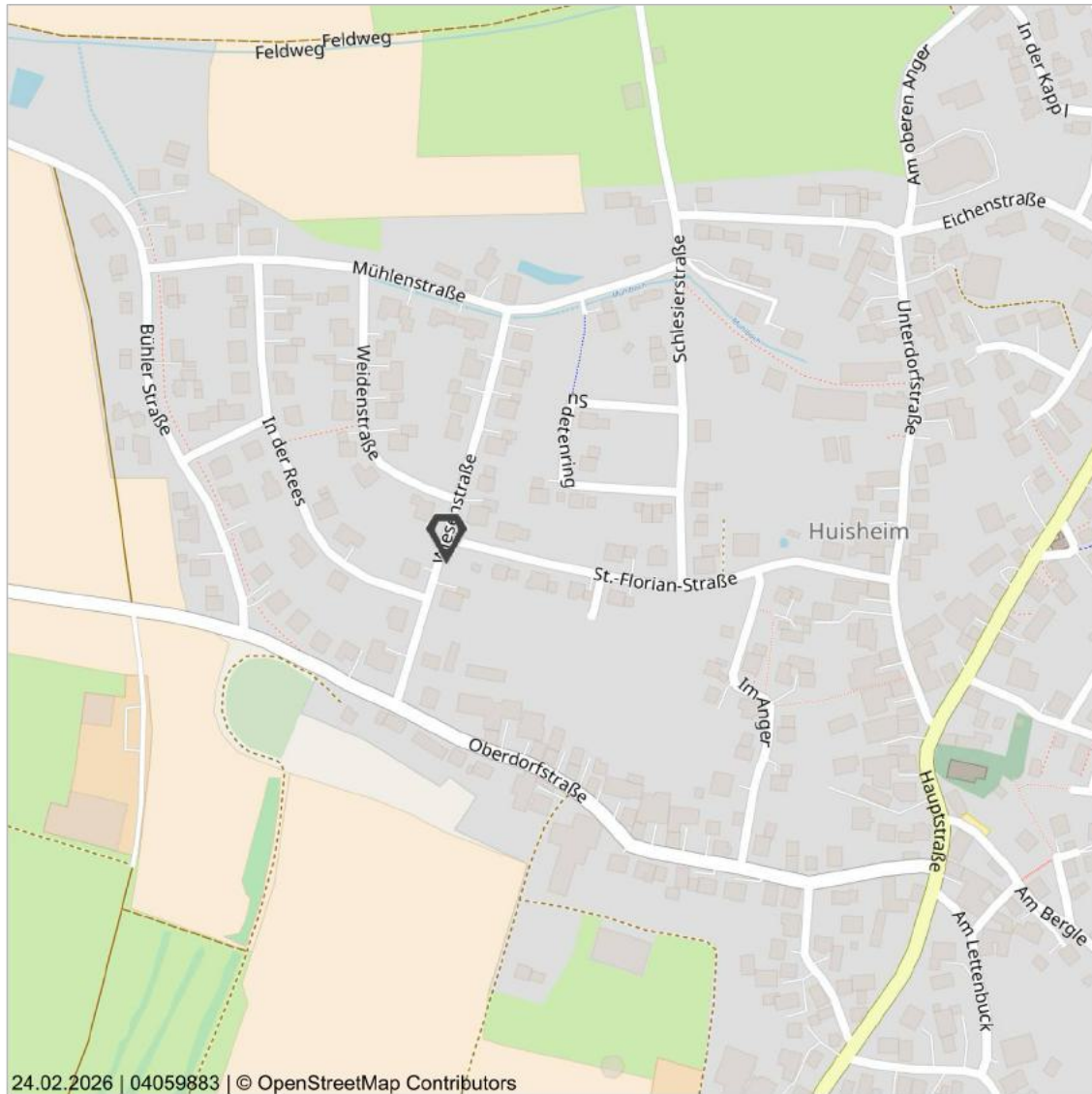
## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

86685 Huisheim, Wiesenstr. 8



Geoport



24.02.2026 | 04059883 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

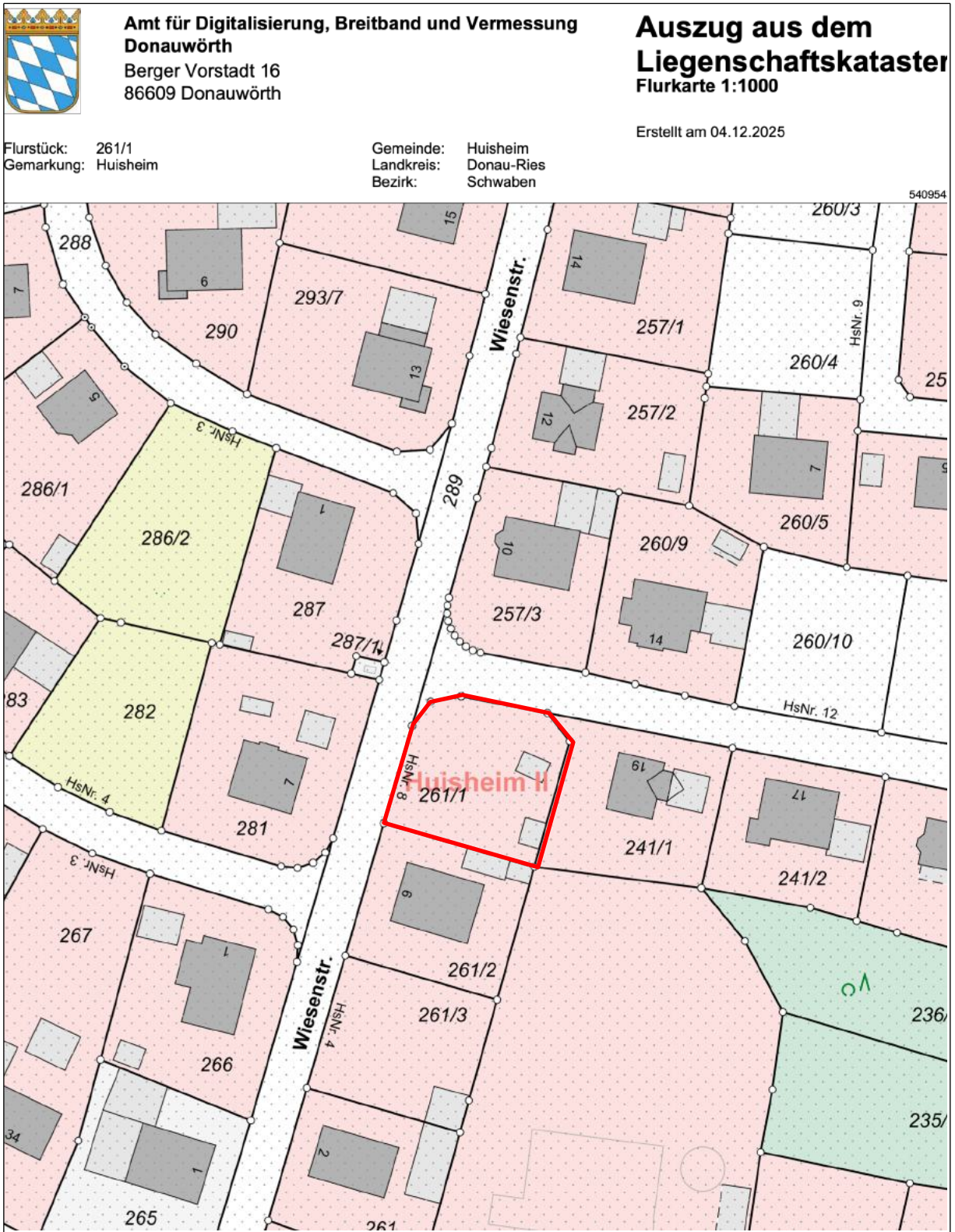
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

#### 6.4 Fotodokumentation: Ortstermin am 13.01.2026



Foto 1 Straßenansicht von Norden



Foto 2 Ansicht von Westen



Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Gartenhaus



Foto 5 Gartenhaus



Foto 6 Umgebungsbebauung