
Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
der Grundstücke**

**Lange Straße 10
und Reitmaierstraße 36**

97980 Bad Mergentheim-

Nr. 0512 / 25



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	5
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
1.11 Mietverhältnisse.....	6
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	6
2.2 Flurstück 46 (Lange Straße 10).....	6
2.3 Flurstück 2199 (Reitmaierstraße 36).....	8
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	11
3.2 Nutzungseinheiten.....	11
3.3 Gebäudekonstruktion.....	11
3.4 Ausstattung.....	12
4. Berechnungen.....	24
4.1 Brutto-Grundfläche.....	24
4.2 Wohnfläche.....	25
5. Wertermittlung.....	25
6. Bodenbewertung.....	27
7. Sachwertverfahren.....	28
7.1 Sachwert.....	32
8. Verkehrswert.....	36
9. Anlagen.....	37

- Eichhornstr. 7, 97070 Würzburg, Tel. 09 31/61 96 1-0, Fax 09 31/61 96 1-61, Gutachten Nr. 0512/25
E-mail: winfried@werrlein.de Internet: www.winfried-werrlein.de

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 45 der Gemarkung Löffelstelzen – 180 m² betrifft Gehrecht.

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

Grundbuch von Löffelstelzen,
Nummer 1.368

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 2199

Reitmaierstraße,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 1.030 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht Crailsheim:

Grundbuchauszüge

Durch die Eigentümer:

Wohnflächenaufmaß mit Aufmaß Skizze

Vom Unterzeichner wurden
ein aktueller Lageplan M 1/1000 sowie
Baupläne für das Anwesen Lange Straße 10
beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 28.07.2025 statt.

Teilnehmer:

Ein Mitglied der Erbengemeinschaft
Der Unterzeichner

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

- 1.11 Mietverhältnisse: Das Anwesen Lange Straße 10 wird zum
Besichtigungszeitpunkt durch ein Mitglied der
Erbengemeinschaft bewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Main-Tauber-Kreis
Ort:	Bad Mergentheim
Ortsteil:	Löffelstelzen
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Verkehrsanbindung:	Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Der Hauptort Bad Mergentheim verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Flurstück 46 (Lange Straße 10)

2.2.1 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	631 m ²
Straßenfront:	Das Grundstück grenzt nach Norden nicht unmittelbar an die Lange Straße und ist über das Nahbargrundstück Flnr. 45 erschlossen (siehe Grunddienstbarkeit).

	Nach Süden grenzt das Grundstück mit einer Breite von ca. 7 m an den Pfarrweg.
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Anliegerverkehr

2.2.2 Erschließung

Art der Straße:	Innerörtliche Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.2.3 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Es handelt sich um kein Denkmal.
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Derzeitige Nutzung:	Wohnen
Baurecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.2.4 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.3 Flurstück 2199 (Reitmaierstraße 36)

2.3.1 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	1.030 m ²
Straßenfront:	ca. 25 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Gefälle von Nord-West nach Süd-Ost (Hanglage)
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Anliegerverkehr

2.3.2 Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, beidseitige Gehsteige mit einseitigem Parkstreifen.
Versorgungsleitungen:	Es wird unterstellt, dass alle erforderlichen Versorgungsleitungen vorhanden sind.
Entsorgungsleitungen:	Es wird unterstellt, dass das Grundstück an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist.

2.3.3 Öffentlich - rechtliche Situation

Bebauungsplan:	Augenscheinlich allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Unbebautes Baugrundstück

2.3.4 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.



3. Gebäudebeschreibung Flurstück 46 (Lange Straße 10)

3.1 Art des Gebäudes

Bauart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, vermutlich 19. Jahrhundert.
Modernisierung:	Laut den vorliegenden Bauantragsunterlagen wurden 1957 Umbaumaßnahmen (Aufstockung) vorgenommen. 2010 wurde die Dacheindeckung erneuert. Des Weiterem wurden in der Vergangenheit zu verschiedenen Zeiten verschiedene Moderni- sierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Der genaue Zeitrahmen dieser Maßnahmen konnte nicht mehr ermittelt werden.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume (Teilunterkellerung)
Erdgeschoss:	Wohnräume
Obergeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	Speicher

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Bruchstein-Mauerwerk

Kellerdecke:	Massivdecke
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom KG zum EG:	Steile gestemmte Holztreppe, zusätzliche Massivtreppe zur angrenzenden Scheune
Treppe vom EG zum DG:	Gestemmte Holztreppe
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung mit Aufsparrendämmung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Kamin:	Gemauert
Hauseingang:	Aluminiumrahmen mit Drahtglasfüllung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier, Spantüren, lackiert

3.4 Ausstattung

Erdgeschoss

3.4.1 WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,00 m Höhe, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Sanitärinstallation:	WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.2 Bad

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,40 m Höhe, darüber Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Sanitärinstallation:	Badewanne, Waschtisch
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Reparaturstau:	Schimmelbildung über Fenster

3.4.3 Küche

Bodenbelag:	Fliesen, PVC
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Holz-Einzelofen
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Reparaturstau:	Stellenweise Schimmelbildung an Außenwand

3.4.4 Zimmer 1 + 2

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	Spantüren mit Holzfurnier
Heizung:	Öl-Einzelöfen
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Obergeschoss

3.4.5 Zimmer 1

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Öl-Einzelofen
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.6 Abstellraum

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.7 Zimmer 2

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.8 Zimmer 3

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Ölofen mit Anschluss an zentraler Ölversorgung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.9 Zimmer 4

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Öl-Einzelofen
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.10 Installation

Bauart Heizung:	Einzelöfen, Ölöfen mit zentraler Ölversorgung
Warmwasserversorgung:	Elektrospeicher
Zustand der sichtbaren Leitungen:	Durchschnittlicher Standard aus verschiedenen Bauzeiten.
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.11 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

Zum Besichtigungszeitpunkt im Erdgeschoss stellenweise Schimmelbildung im Bereich der Außenwände..

Reparaturstau:

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

Zum Besichtigungszeitpunkt geringfügiger Reparaturstau im Bereich Boden-, Wand-, Deckenbekleidung.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung:	Gut
Grundrissgestaltung:	Funktional

3.4.12 Nebengebäude

3.4.12.1 Scheune

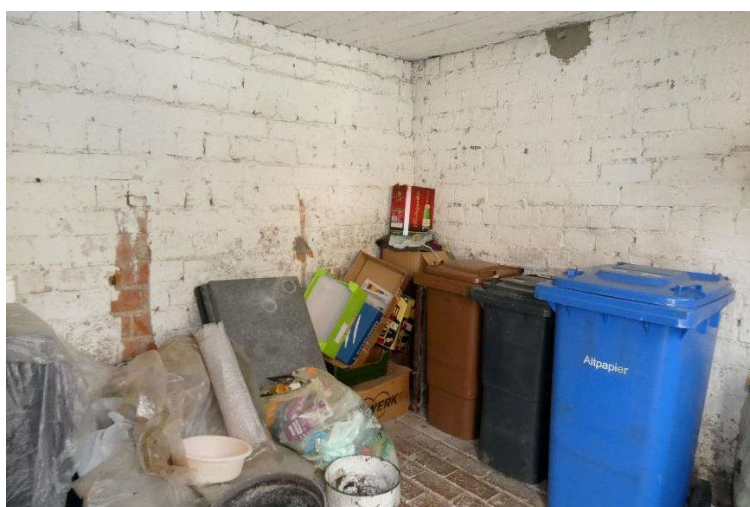
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton, Mauerwerk
Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände:	Bruchstein-Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decke:	Holzbalkendecke
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine (Neueindeckung 2010)
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Massivholz-Brettertüre
Tore:	Massivholz-Brettertor
Innenausstattung:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Besonderheiten:	Verbindung zum Keller Wohnhaus.



3.4.12.2 Ehem. Stallgebäude

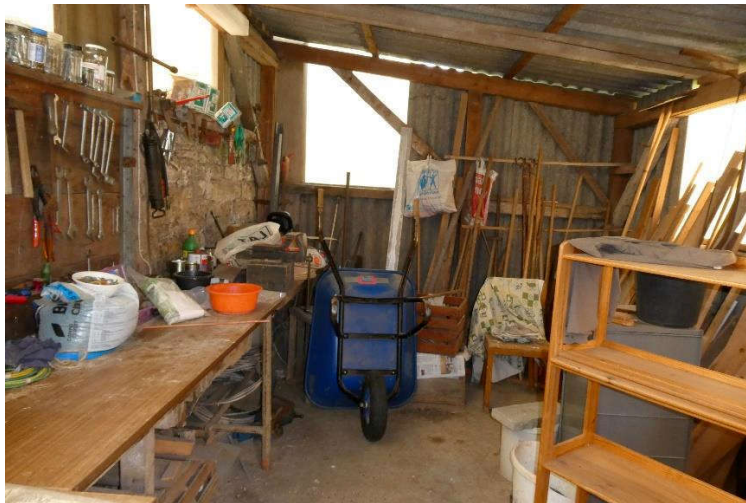
Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Beton, Mauerwerk
Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände:	Bruchstein-Mauerwerk, Bims-Mauerwerk Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Decke:	Kappendecke, Hohlkörperdecke
Fassade:	Unverputzt, Bruchstein-Sichtmauerwerk, sichtbares Fachwerk
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türe:	Massivholz-Brettertüre
Innenausstattung:	Einfacher, funktionaler Ausstattungsstandard





3.4.13 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Einfriedung:	Teilweise Maschendrahtzaun
Hofbefestigung:	Asphalt, Beton
Bepflanzung:	Wiese, ehemaliger Nutzgarten
Besonderheiten:	Gartengeräteschuppen in einfacher Holzbauweise mit Bekleidung aus Welleternitplatten (vermutlich asbesthaltig).



3.4.14 Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Bad Mergentheim sind für beide Grundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämm- verbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk , zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondach- ziegel, Flachdach- ausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv- flachdach; beson- dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämm- ung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Ein- deckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglie- derte Dachland- schaft, sichtbare Bogendachkon- struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen-decken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall-schutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschall-schutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-treppe, Metall-treppe mit hochwertigem Geländer	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fuß- böden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein- platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel- holzböden auf ge- dämmter Unterkon- struktion	5
Sanitär- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Install- ation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Boden- fliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste- WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere groß- zügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstruk- turiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwer- kraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußen- wandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralhei- zung, Niedertem- peratur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeug- ung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zu- sätzliche Kamin- anlage	9
Sonstige tech- nische Aus- stattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schal- ter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslassen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unter- verteilung und Kipp- sicherungen	zahlreiche Steck- dosen und Licht- auslässe, hochwer- tige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh-anschlüsse	Video- und zen- trale Alarmanlage, zen- trale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der
Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt
in Anlehnung an DIN 277/1987.

4.1.1 Wohnhaus

KG:					rd.	50,00 m ²
EG:	9,32 m	x	8,65 m	=		80,62 m ²
OG:	9,32 m	x	8,65 m	=		80,62 m ²
DG:	9,32 m	x	8,65 m	=		<u>80,62 m²</u>
					rd.	291,86 m²

4.1.2 Scheune

EG: **rd. 95,00 m²**

4.1.3 Nebengebäude

EG: **rd. 50,00 m²**

4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurde durch den anwesenden Miteigentümer ein Flächenaufmaß aus dem Grundsteuerbescheid übergeben.

EG:	Flur:	5,40 m ²
	WC:	1,00 m ²
	Bad:	4,60 m ²
	Hauswirtschaft:	5,90 m ²
	Küche:	15,20 m ²
	Zimmer:	11,20 m ²
	Wohnen:	16,00 m ²
		59,30 m²

OG:	Flur:	7,00 m ²
	Kind 1:	10,10 m ²
	Kind 2:	11,20 m ²
	Abstellraum:	3,40 m ²
	Kind 3:	13,00 m ²
	Eltern:	15,30 m ²
		60,00 m²

Wohnfläche gesamt: 119,30 m²

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.

Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert.

Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.

5.2 Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.

Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

5.3 Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke bzw. Wohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Wohnung hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück bzw. die Wohnung liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke bzw. Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

5.4 Zusammenfassung:

Das zur Bewertung anstehende Grundstück Lange Straße 10 ist ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

Das Grundstück Reitmaierstraße 36 ist unbebaut. Deshalb wird das Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) angewandt.

6. Bodenbewertung

Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der aktuelle Bodenrichtwert für das Grundstück Lange Straße 10 € 45,00/m² inkl. Erschließung und für das Grundstück Reitmaierstraße 36 85,00 €/m² inkl. Erschließung.

6.1 Bodenwert Flurstück 46, Lange Straße 10

Grundstücksgröße: 631 m²
Bodenrichtwert aktuell: € 45,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 631 m² x € 45,00 /m² = € 28.395,00
= rd. **€ 28.000,00**

6.2 Bodenwert Flurstück 2199, Reitmaierstraße 36

Grundstücksgröße: 1.030 m²
Bodenrichtwert aktuell: € 85,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 1.030 m² x € 85,00 /m² = € 87.550,00
= rd. **€ 88.000,00**

7. Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

- (1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.
- (2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.
- (3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.
- (4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Rest-Nutzungsdauer verlängern. Die Verlängerung ist abhängig vom Modernisierungsgrad.

Für das zu bewertende Objekt werden folgende Modernisierungspunkte vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	7,0

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 bis 1
2	kleine Modernisierung als Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Bei der Punktevergabe ist der Zeitrahmen zu berücksichtigen in der die Maßnahme ausgeführt wurde.

Je länger die Maßnahme zurückliegt, desto geringer die Punktezahl.

Es handelt sich um eine mittlere Modernisierung die zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführt wurde.

Dadurch verlängert sich die Nutzungsdauer.

Als fiktives Baujahr wird 1970 angenommen.

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

Ermittlung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung	0,5	0,5				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.12	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1.100 €/m² BGF
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	146	€/m² BGF
Dächer	95	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	75	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	75	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	75	€/m² BGF
Fußböden	34	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	61	€/m² BGF
Heizung	54	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	41	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	657	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	657	€/m² BGF

Marktanpassung

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)

Die Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit von der Art der Nutzung, dem Bodenrichtwertniveau und dem vorläufigen Sachwert ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Das Grundstück Lange Straße 10 weicht im Übrigen vom durchschnittlichen Vergleichsgrundstück ab.

Das Grundstück liegt im Altortbereich, hat einen ungünstigen Zuschnitt und keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße.

Unter Abwägung aller wertrelevanten Faktoren schätze ich den Sachwertfaktor auf 1,00.

7.1 Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungstichtag:	28.07. 2025
Baujahr: fiktiv	1970
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	55 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Brutto-Grundfläche: rd.	292 m ²
Standardstufe:	2 - 3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 657,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	188,70
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.239,76 /m ²
Außenanlagen:	3 %
Alterswertminderung linear:	69 %

Gebäudeherstellungswert

292 m ²	x	€ 1.239,76 /m ²	=	€	362.009,92
zuzüglich besonderer Bauteile					€
zuzüglich Außenanlagen					3 % = € 10.860,30
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€ 372.870,22
abzüglich Alterswertminderung					69 % = € 257.280,45
					€ 115.589,77

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 116.000,00**

7.2 Sachwert Scheune

Wertermittlungstichtag:	28.07. 2025
Baujahr: fiktiv	1970
Gesamtnutzungsdauer:	75 Jahre
Alter:	55 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Brutto-Grundfläche: rd.	95 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 485,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	188,70
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 915,20 /m ²
Alterswertminderung linear:	73 %

Gebäudeherstellungswert

95 m ²	x	€ 915,20 /m ²	=	€	86.944,00
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	86.944,00
abzüglich Alterswertminderung			73 %	=	€ 63.469,12
				€	23.474,88

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 23.000,00**

7.3 Sachwert Nebengebäude

Wertermittlungsstichtag:	28.07. 2025
Baujahr: fiktiv	1970
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter:	55 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Brutto-Grundfläche: rd.	50 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 450,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	188,70
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 849,15 /m ²
Alterswertminderung linear:	79 %

Gebäudeherstellungswert

50 m ²	x	€ 849,15 /m ²	=	€	42.457,50
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	42.457,50
abzüglich Alterswertminderung			79 %	=	€ 33.541,43
				€	8.916,08

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 9.000,00**

7.4 Zusammenfassung Sachwert

Wohnhaus	€	116.000,00
+ Scheune	€	23.000,00
+ Nebengebäude	€	9.000,00
+ 6. Bodenwert	€	<u>28.000,00</u>
vorläufiger Sachwert	€	176.000,00
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	176.000,00
abzüglich bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	10.000,00
zuzügl. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	<u>0,00</u>
	€	166.000,00
Grundstückssachwert	€	166.000,00

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert 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.

8.1 Verkehrswert Flurstück 46, Lange Straße 10

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus.
Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

Beim Sachwertverfahren sind die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung zum Ausdruck gebracht.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Sachwert

rd. € 166.000,00.

8.2 Verkehrswert Flurstück 2199, Reitmaierstraße 36

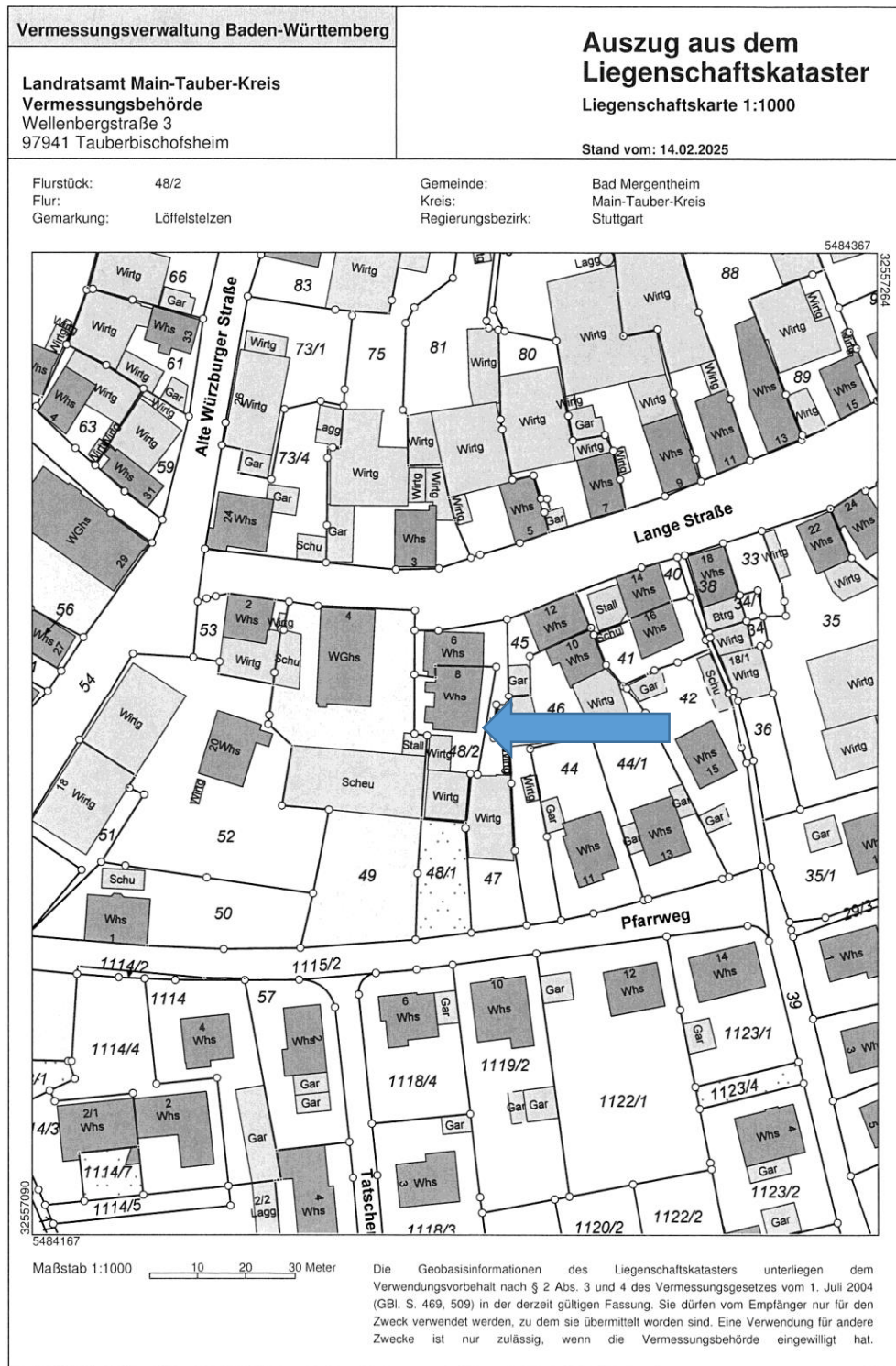
Das zu bewertende Objekt ist ein unbebautes Grundstück.
Für den Verkehrswert ist deshalb der Bodenwert ausschlaggebend.

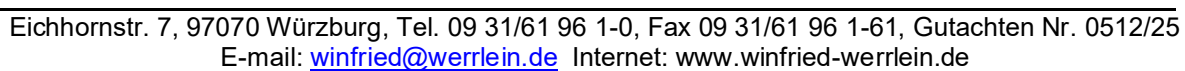
Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Bodenwert

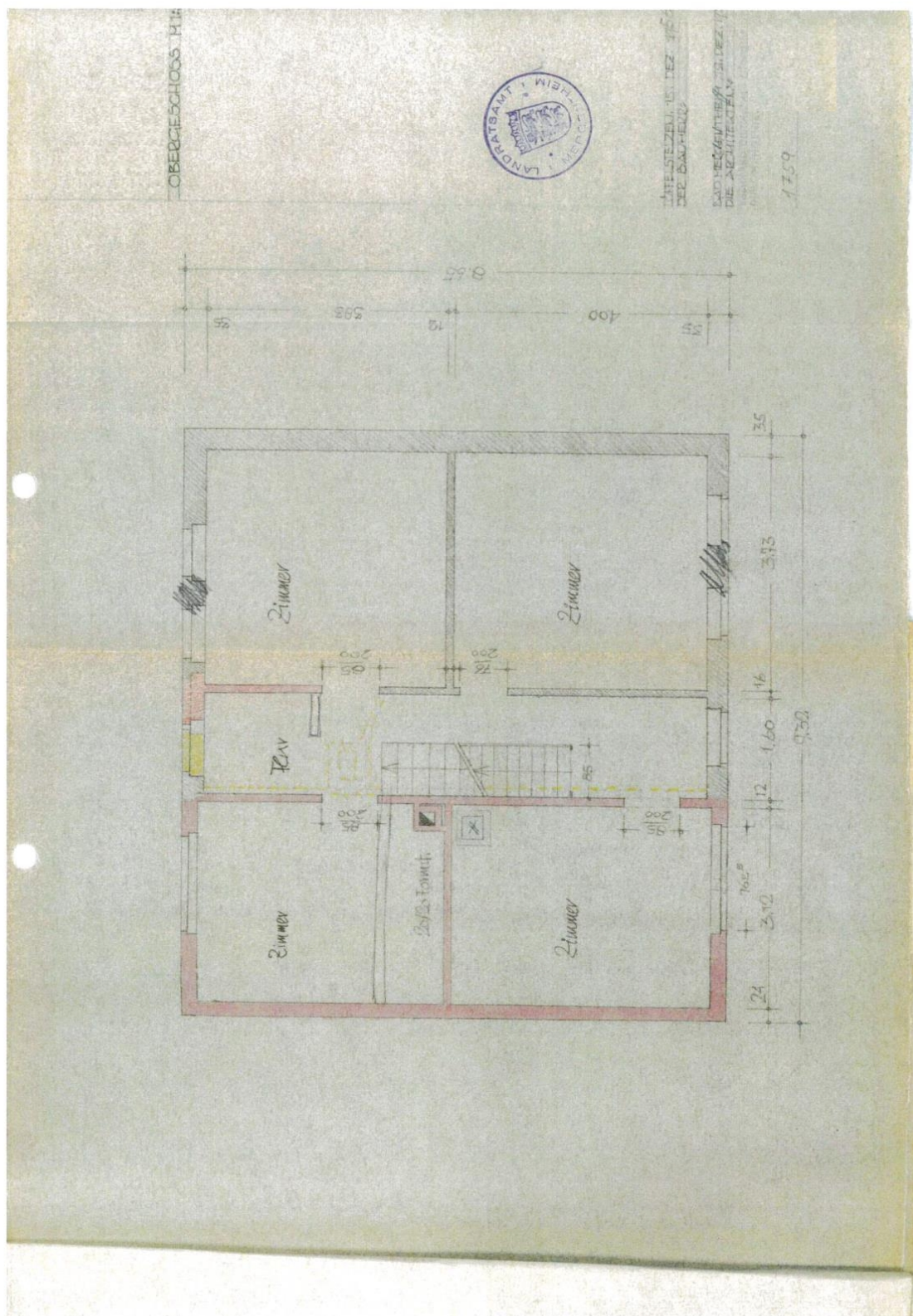
rd. € 88.000,00.

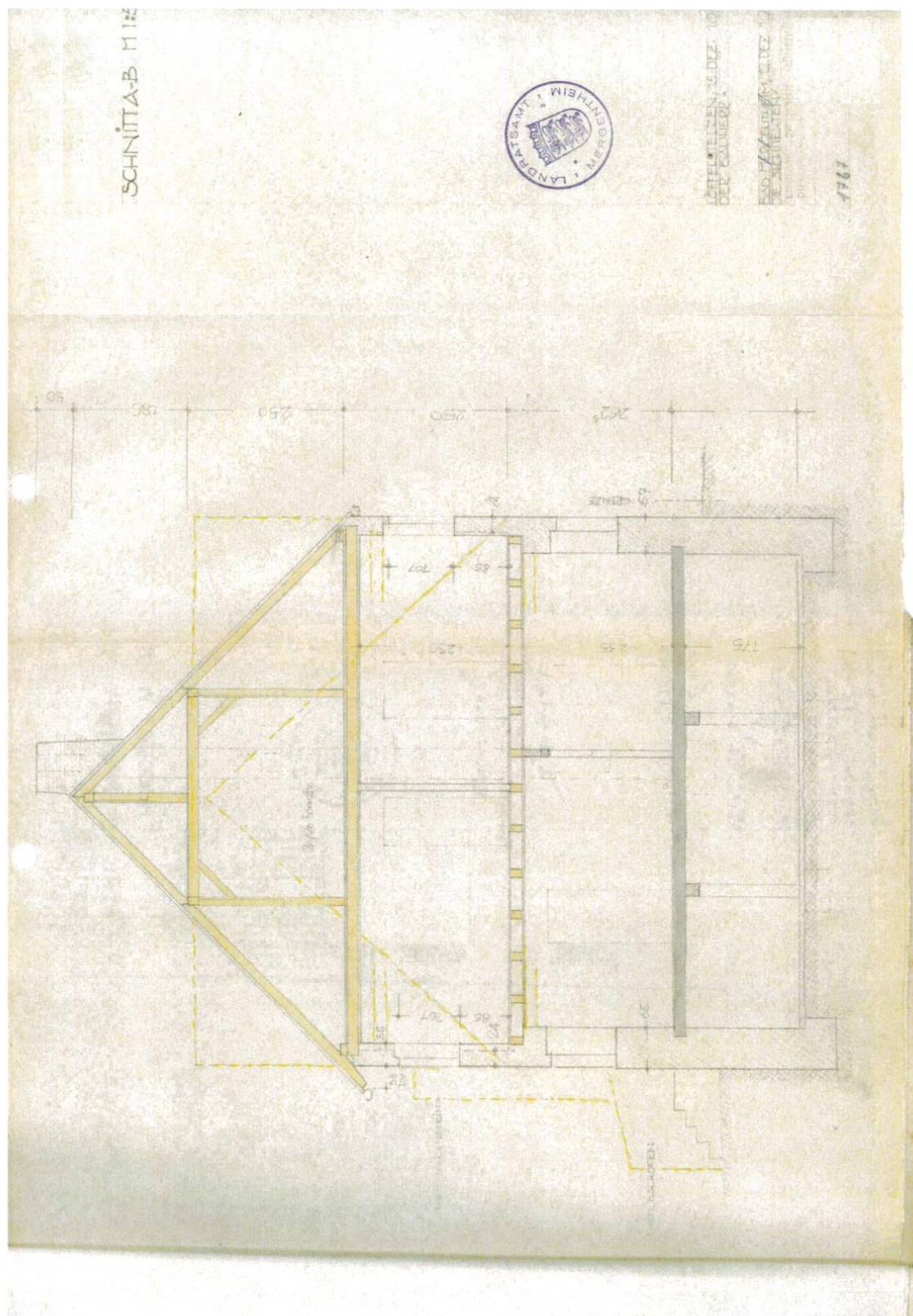
Würzburg, den 01.10.2025

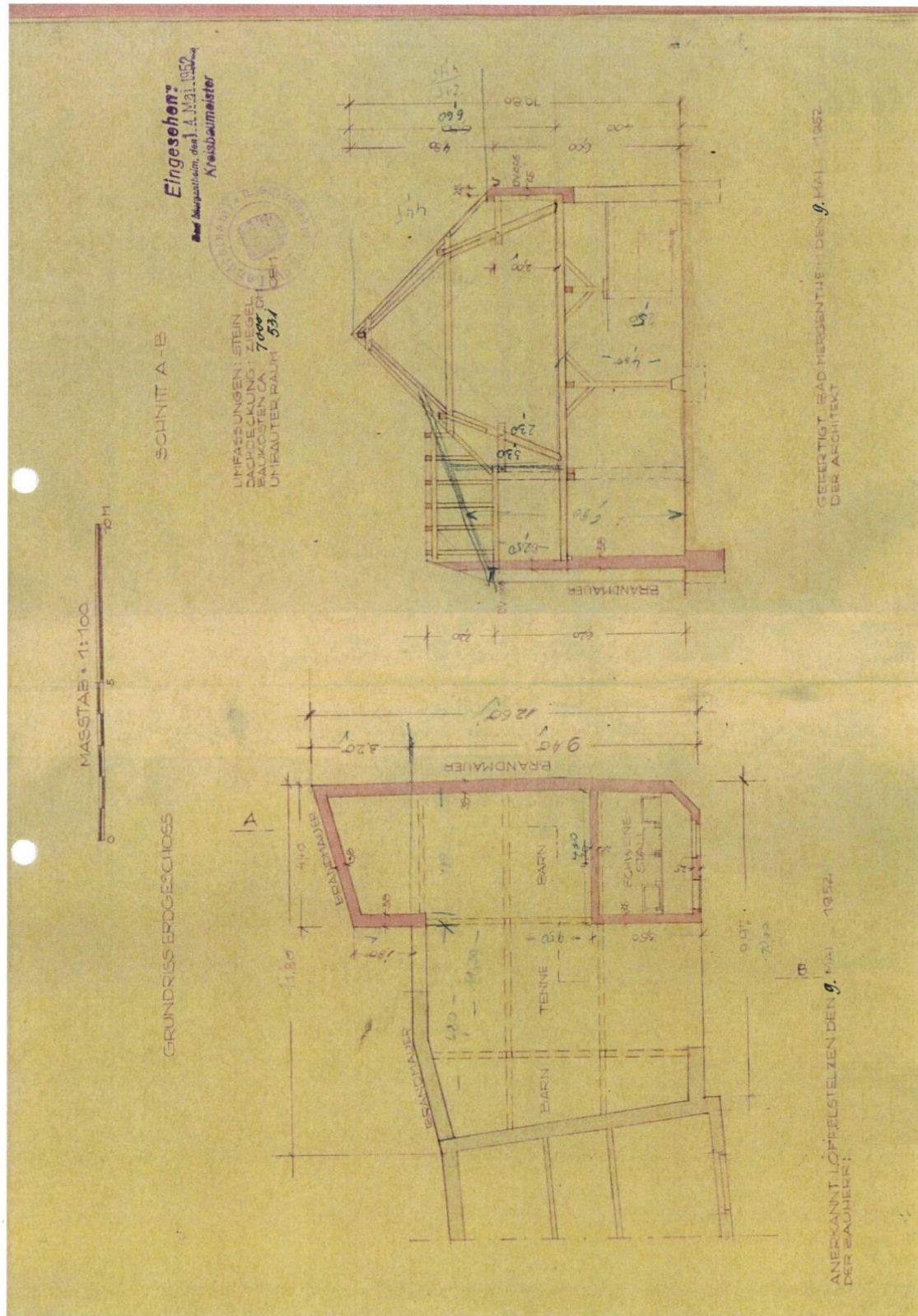
Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger

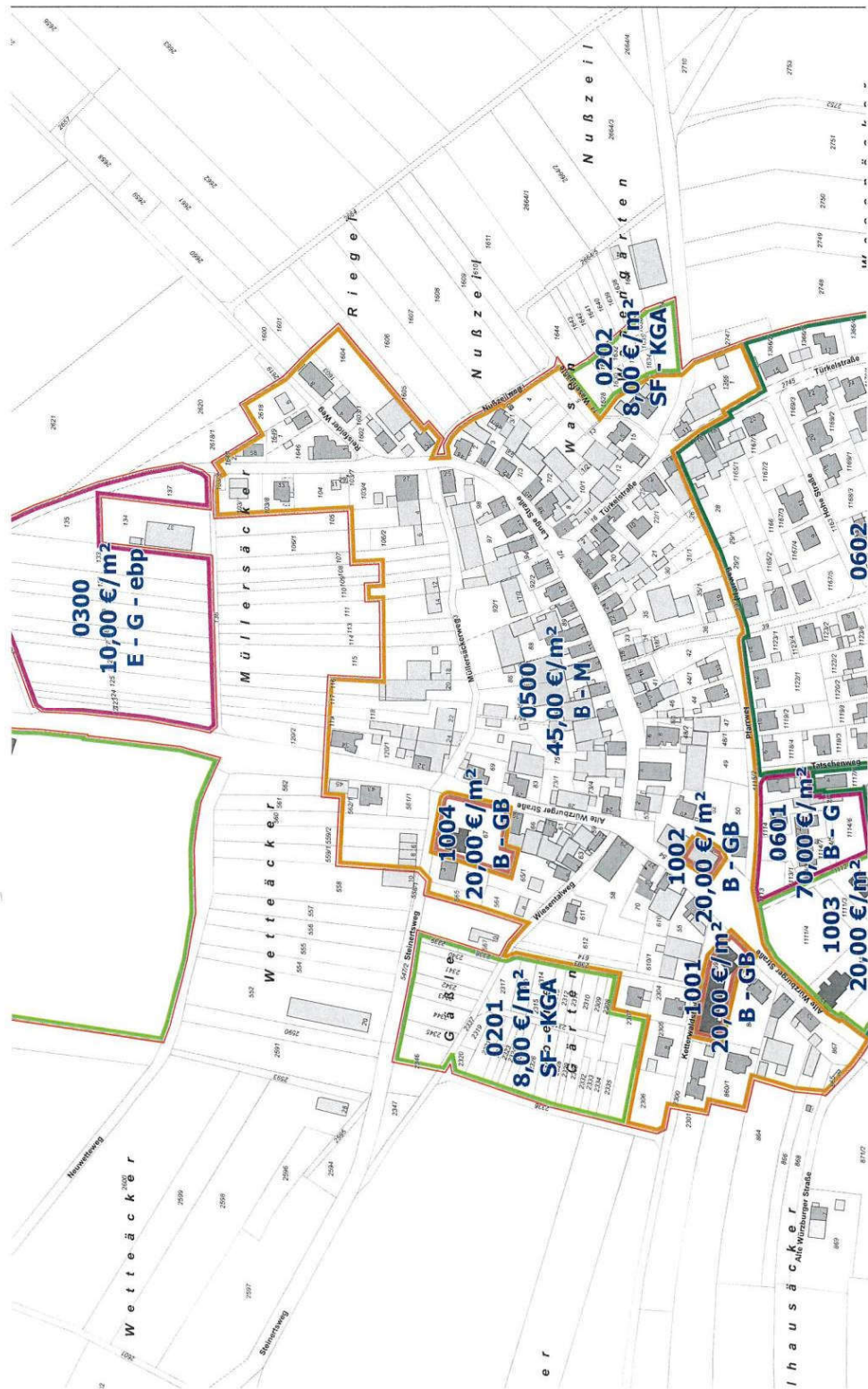


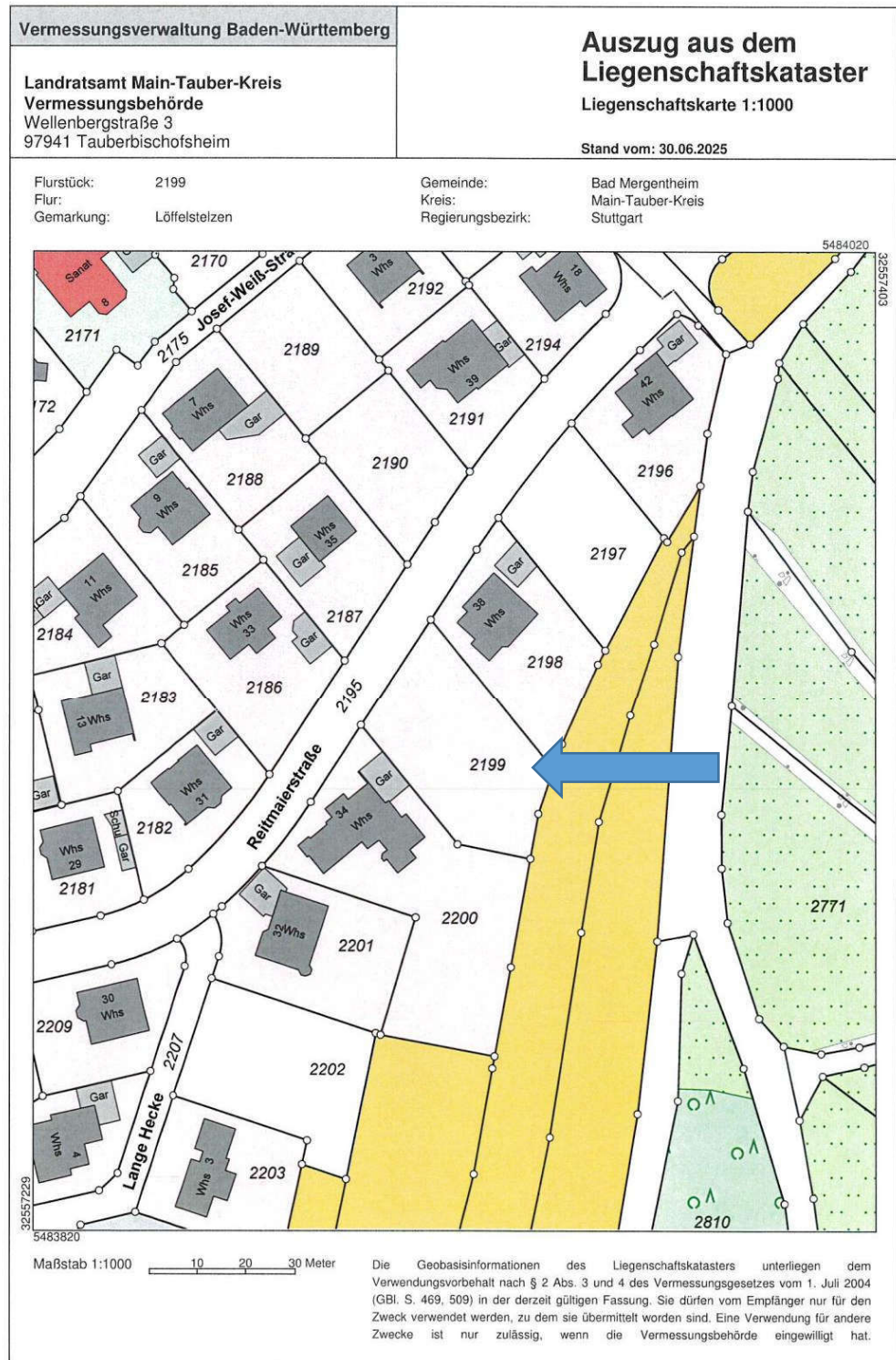


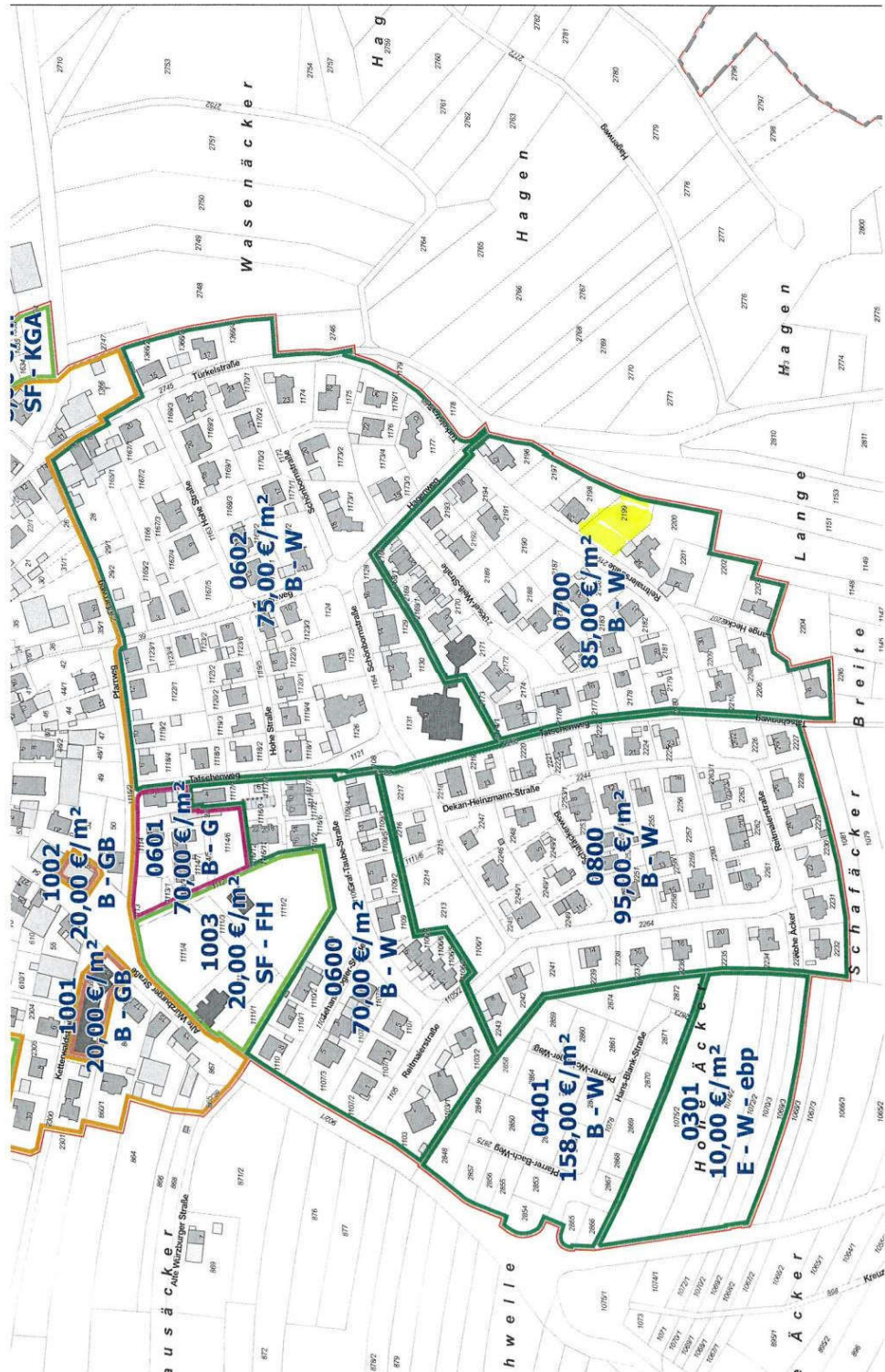












Gutachten

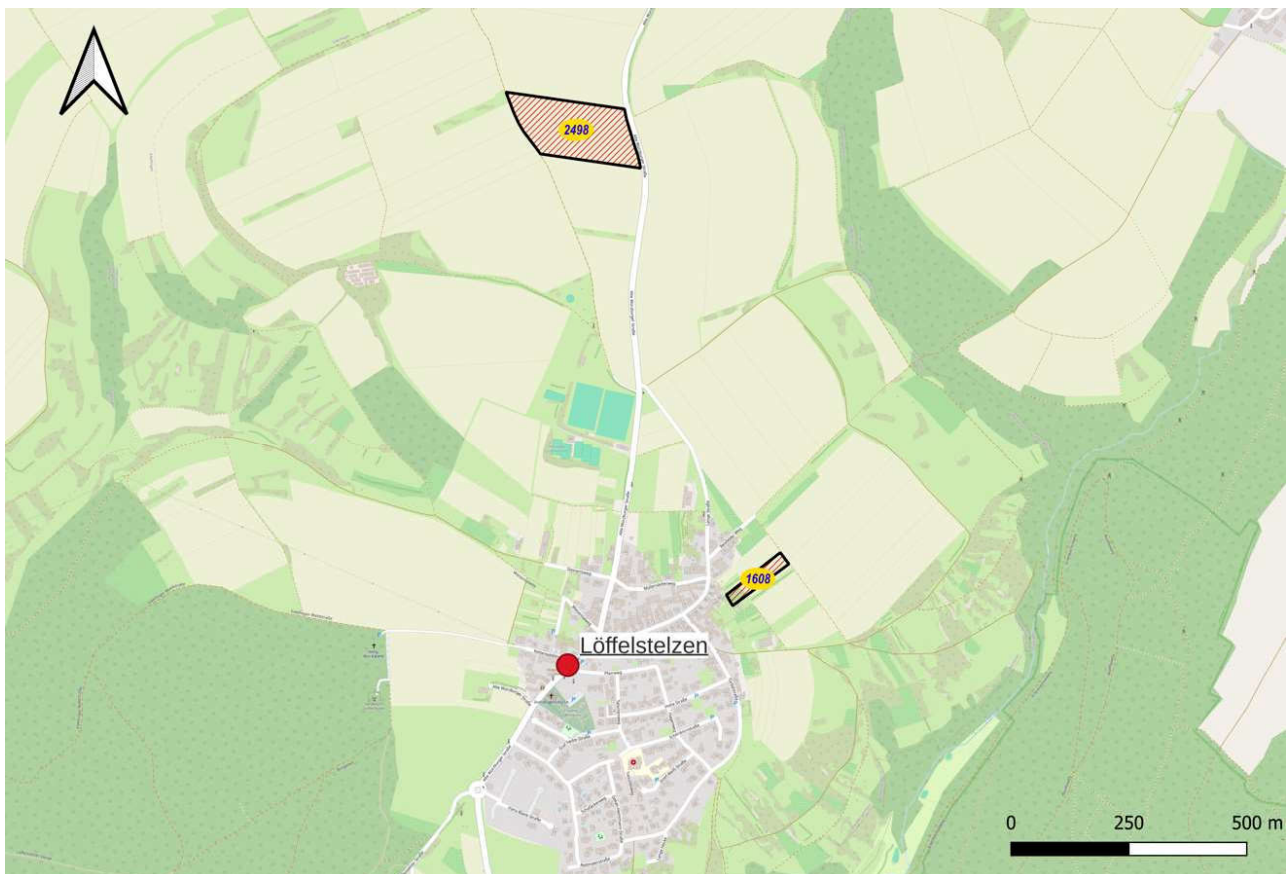
Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke mit

FINrn. 1608 und 2498, Gemarkung Löffelstelzen

97980 Bad-Mergentheim entsprechend

Beweisbeschluss 12.05.2025, Amtsgericht Crailsheim

AZ 3 1 K 5/25



Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Bierlein
Ernst Bierlein, Dipl.Ing.(FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
landwirtschaftliche Bewertung, Schätzung und Betriebsführung,
Bewertung landw. Hofstellen und Gebäude, RP Stuttgart
Hergershof 7
74542 Braunsbach

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Verwendungszweck.....	3
1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag.....	3
1.2 Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel.....	3
2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	4
2.1 Begriff Verkehrswert.....	4
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken.....	4
3 Lage und Standortbedingungen.....	7
3.1 Makrolage.....	7
3.2 Mikrolage.....	8
3.3 Natürliche Bedingungen.....	8
3.4 Altlasten.....	9
3.5 Baulastenverzeichnis.....	9
3.6 Bodendenkmäler und Schutzausweisungen.....	9
4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung.....	9
5 Wertermittlung der Bewertungsgrundstücke.....	11
5.1 Grundstück mit FINr. 1608, Gemarkung Löffelstelzen.....	11
5.2 Grundstück mit FINr. 2498, Gemarkung Löffelstelzen.....	13
6 Zusammenfassung.....	15
7 Anhang.....	16
7.1 Marktentwicklung landw. Grundstücke.....	16
7.2 Grundbuch.....	17
7.3 Bilder.....	24
7.3.1 Gemarkung Löffelstelzen FINr. 1608.....	24
7.3.2 Gemarkung Löffelstelzen FINr. 2498.....	26

1 Auftrag und Verwendungszweck

Der Gutachter wurde entsprechend dem Beschluss vom 12.05.2025 zum Verfahren AZ 3 1 K 5/25 mit einer Verkehrswertermittlung für die Grundstücke mit FlNrn. 1608 und 2498, Gemarkung Löffelstelzen, beauftragt. Das Gutachten dient als Grundlage für ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung der zu bewertenden unbebauten Grundstücke erfolgte am 14.08.2025. Als Bewertungsstichtag wurde der 14.08.2025 festgelegt.

1.2 Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel

- Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 140 Ausgabe 12/2022, Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis
- BauGB
- ImmoWertV 2021, Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Schwäbisch Gmünd
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd
- Auskunft Altlastenkataster, LRA Main-Tauber
- Auskunft Baulastenverzeichnis, Baurechtsamt Bad Mergentheim
- Auskunft bauplanerische Einordnung, LRA Main-Tauber
- Geologische Kartendienste und Geodatenbanken, BW
- Anwendung Geodateninformationssystem QGIS 3.34
- Tabellenkalkulationsprogramm LibreOffice Calc
- Auskunft Bodenpreise, Proplanta

2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.1 Begriff Verkehrswert

Ziel einer gutachterlichen Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen, der einen Preis widerspiegelt, der weder einen fiktiven Käufer noch einen Verkäufer übervorteilt. Dieses Prinzip bestimmt den Inhalt des vorliegenden Gutachtens in Orientierung an die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken nach BauGB¹ und in der Immobilienwertermittlungsverordnung².

In §194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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.“

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

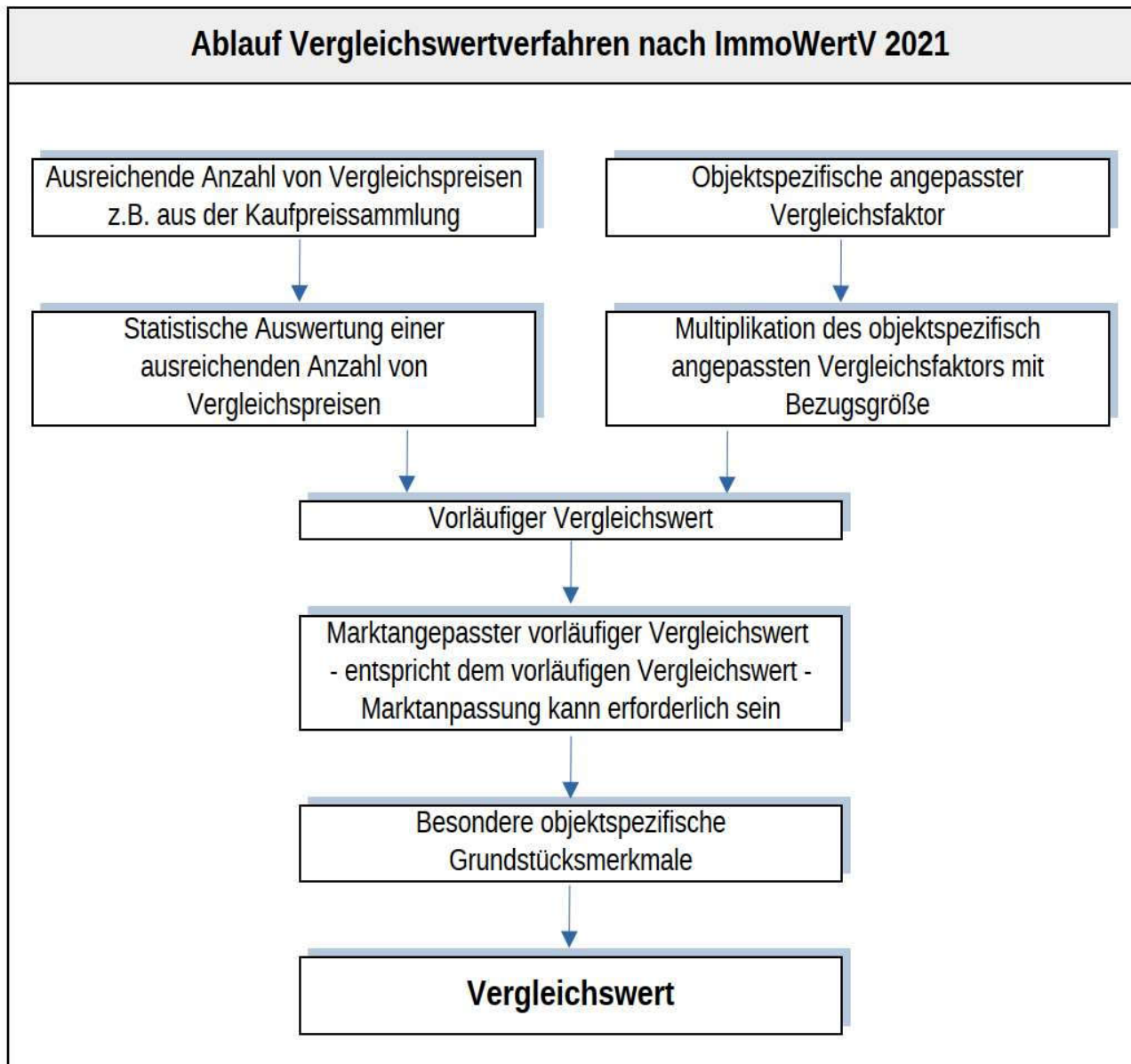
Für die Ableitung der Vergleichspreise nach § 25 ImmoWertV 2021 sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung i.S.d. §9 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Mögliche Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§§18 und 19 ImmoWertV 2021).

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjektes zu einer Entwicklungsstufe sein.

¹ BauGB-Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 zuletzt geändert am 8.8.2020

² ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14. Juli 2021



Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß §3 ImmoWertV 2021 grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

- (5) Sonstige Fläche sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB, die der Entwicklungsstufe (1) als Fläche der Landwirtschaft zuzuordnen sind.

Dem Gutachter liegen ausreichend viele vergleichbare Kaufvorfälle unbebauter landwirtschaftlicher Nutzflächen aus der Region vor, sodass diese im Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Flurstücke zur Anwendung kommen.

Individuelle Grundstücksmerkmale, wie Erschließungszustand, Lage, Zuschnitt, Größe und Standortbedingungen etc., werden durch Zu- und Abschläge vom ermittelten Vergleichspreis sachverständig berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

Bei wertbestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb der Bewertungsfläche wird eine Unterteilung in Teilflächen vorgenommen, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

3 Lage und Standortbedingungen

3.1 Makrolage

Die Bewertungsflächen gehören zur Stadt Bad Mergentheim im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs.

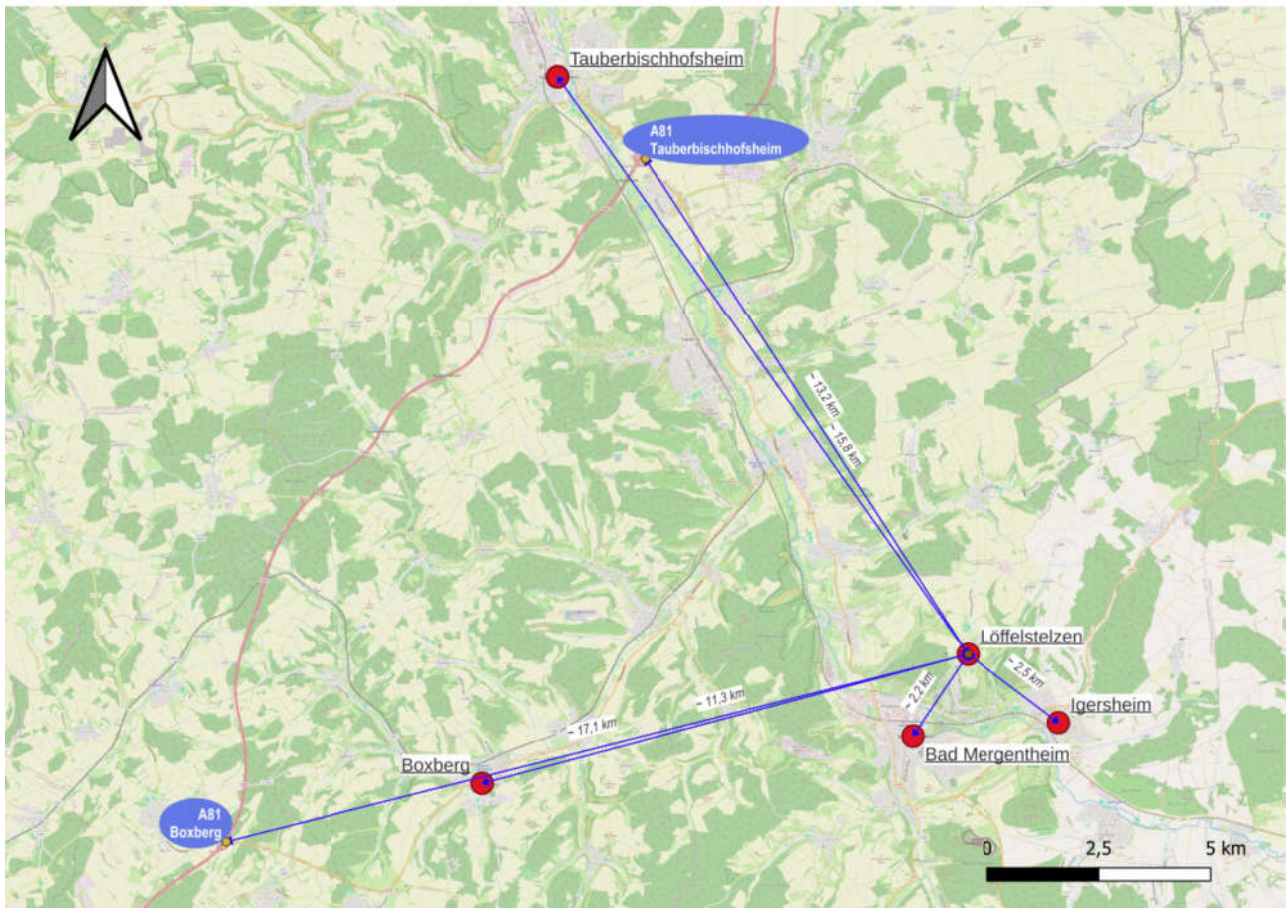


Abbildung 1: Makrolage der Bewertungsobjekte

Die rund 24.000 Einwohner zählende Stadt Bad Mergentheim stellt die einwohnerstärkste Gemeinde im Main-Tauber-Kreis dar und ist ein Mittelzentrum der Region Heilbronn-Franken.

Sie liegt ca. 16 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Tauberbischofsheim. In der Stadt Bad Mergentheim finden sich sämtliche Kinderbetreuungsstätten, Grundschulen, medizinische und pflegerische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Handwerk und eine Duale Hochschule.

Im Nordwesten ist eine Autobahnauffahrt zur A 81 in etwa 13 km und im Südwesten in etwa 17 km gegeben. Ein Bahnhof ist in der Stadt selbst vorhanden, mit gutem Anschluss nach Würzburg, Stuttgart und Frankfurt. Zudem stehen für den Nahverkehr entsprechende Buslinien zur Verfügung.

3.2 Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke finden sich im Stadtteil Löffelstelzen wieder. Die knapp 1100 Einwohner zählende Ortschaft liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Mergentheim. Die beiden Grundstücke befinden sich nördlich und östlich von Löffelstelzen und sind über gemeindliche Wege bzw. Straßen gesichert erschlossen.



Abbildung 2: Mikrolage der Bewertungsobjekte

3.3 Natürliche Bedingungen

Löffelstelzen ist ein Ortsteil der Stadt Bad Mergentheim im Main-Tauber-Kreis und befindet sich in einer Höhenlage von etwa 340 bis 370 Metern über Normalnull. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,5 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Mittel etwa 750 bis 850 Millimeter. Durch seine Lage auf einem Höhenrücken oberhalb des Taubertals prägt ein leicht gewelltes Relief das Landschaftsbild.

Geologisch ist die Region durch Gesteine des Mittleren Muschelkalks bestimmt. Daraus entstanden vorwiegend flachgründige, steinige und kalkreiche Böden, insbesondere Rendzinen und Braunerde-Rendzinen. Diese Bodenmerkmale führen zu mäßig ertragreichen Standortverhältnissen, die insbesondere für die Grünlandnutzung, Streuobstwiesen sowie in Teilen für Spezialkulturen wie den Weinbau geeignet sind. Die Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, was zu einer raschen Versickerung von Niederschlagswasser und einem insgesamt eher trockenen Wasserhaushalt führt.

Natürliche Gewässer treten im direkten Umfeld von Löffelstelzen nur vereinzelt auf; die Entwässerung erfolgt über kleinere Bachläufe in Richtung der Tauber. Die potenzielle natürliche Vegetation entspricht Kalkbuchenwäldern, wenngleich die heutige Landschaft überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen sowie traditionellen Streuobstbeständen geprägt ist.

3.4 Altlasten

Die Bewertungsflächen sind laut Angaben des Umwelt- und Baurechtsamtes, LRA Main-Tauber-Kreis, nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

3.5 Baulastenverzeichnis

Die Bewertungsflächen haben laut Angaben des Baurechtsamts Bad Mergentheim keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

3.6 Bodendenkmäler und Schutzausweisungen

Angaben zu Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial des Geoportals Baden-Württemberg zurück. Einschränkungen durch Schutzausweisungen sind derzeit nicht bekannt.

4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung

Der Gutachterausschuss Main-Tauber weist für Löffelstelzen folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 aus:

- | | |
|--|------------------------|
| - Gemischtes Baugebiet nach §35 BauGB: | 20,00 €/m ² |
| - Gemischtes Baugebiet nach §34 BauGB: | 45,00 €/m ² |
| - Grünland: | 1,50 €/m ² |
| - Ackerland: | 3,00 €/m ² |

Diese Werte dienen jedoch nur der Orientierung, da für das Vergleichswertverfahren ausreichend Kaufvorfälle aus der Kaufpreissammlung vorliegen und diese ausgewertet werden.

Von den zugestellten Verkaufsvorfällen landwirtschaftlicher Grundstücke wurden 10 Geschäftsvorfälle aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, unter Berücksichtigung von Standort und Grundstücksgröße, für die Ermittlung des verwendeten Vergleichspreises ausgewählt.

Lage und Standort der Vergleichsflächen sind dem Verfasser bekannt. Unter Berücksichtigung der vom Gutachter erfassten Grundstückseigenschaften erfolgt eine Berichtigung zur Ermittlung des Preises des Vergleichsgrundstücks (siehe Spalte „Berichtigter Preis“).

Der Durchschnitt der verwendeten Verkaufsvorfälle liegt zum „Durchschnitts“-datum, dem 24.11.2023 bei 2,81 €/m² mit einer statistischen Standartabweichung zwischen 1,41 €/m² und 2,91 €/m² (siehe Tab. 1).

Nach Korrektur der erfassten Werte durch Streichen der außerhalb der statistischen Standartabweichung befindlichen Werte ergibt sich ein Vergleichspreis von 2,23 €/m² (siehe Tab. 1) für landw. Nutzfläche.

Zur Anonymisierung der Wertangaben sind die Werte in Tabelle 1 ohne Angaben von Gemarkung, Flurnummer und Flächengröße dargestellt.

Verwendete Kaufvorfälle			VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 5/25 Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd				Bewertungsstichtag 14.8.25	
verwendete Kaufvorfälle			10	Zeitraum von: 2.022		bis	2.024	
Gemarkung	Datum	Fl. Nr.	Statist. Preis €/m ²	Fläche	Nutzungsart	B. Preis €/m ²	Beschränkg. 100,00 %	Korrektur St.-Abw.
01			5,48 €/m ²		Gartenland	2,74 €/m ²	2,74 €/m ²	2,74 €/m ²
02			2,26 €/m ²		Grünland	2,05 €/m ²	2,05 €/m ²	2,05 €/m ²
03			2,98 €/m ²		Grünland	1,92 €/m ²	1,92 €/m ²	1,92 €/m ²
04			2,00 €/m ²		Ackerland	2,77 €/m ²	2,77 €/m ²	2,77 €/m ²
05			0,50 €/m ²		Grünland	1,76 €/m ²	1,76 €/m ²	1,76 €/m ²
06			8,29 €/m ²		Ackerland	2,12 €/m ²	2,12 €/m ²	2,12 €/m ²
07			0,40 €/m ²		Grünland	1,10 €/m ²	1,10 €/m ²	
08			2,17 €/m ²		Grünland/Gehölz	3,65 €/m ²	3,65 €/m ²	
09			2,17 €/m ²		Ackerland	2,23 €/m ²	2,23 €/m ²	2,23 €/m ²
10			1,89 €/m ²		Ackerland	1,25 €/m ²	1,25 €/m ²	
11	Ø	24.11.23	2,81 €/m ²			2,16 €/m ²	2,16 €/m ²	2,23 €/m ²
12	Standartabweichung		1,41 €/m ²	bis	2,91 €/m ²	Kontrolle	10	7

Tabelle 1: vom Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd gemeldete Kaufvorfälle die berücksichtigt werden

Zur Berücksichtigung der Marktlage greift der Gutachter auf eine veröffentlichte Kaufpreisstatistik des Informationszentrums Proplanta zurück. Danach ergibt sich für unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Main-Tauber-Kreis zwischen 2002 bis 2020 eine jährliche Steigerung von 2,71 %, siehe Ziffer 7.1 .

Für die Bemessung der Marktentwicklung wird zwischen dem Datum des ermittelten Vergleichspreises und dem Bewertungsstichtag die Zeitdifferenz taggenau erfasst und über einen prozentualen Zuschlag nach §18 ImmoWertV bei der Wertermittlung berücksichtigt.

5 Wertermittlung der Bewertungsgrundstücke

5.1 Grundstück mit FlNr. 1608, Gemarkung Löffelstelzen

Das 4.131 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 1608, Gemarkung Löffelstelzen, liegt östlich von Löffelstelzen und wird als Ackerland bzw. zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise als Streuobstwiese genutzt.

Fläche: 01	Gutachten:	VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 5/25	Stichtag	14.8.25
	Gemarkung	Löffelstelzen	Fl.Nr.1608	Fläche: 00 41 31 m ²
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27	Grundbuch, Lage: Nußzeil			
28	GB, Nutzung: Landwirtschaftsfläche			
29	Nutzung Stichtag: Ackerland/Streuobstwiese			
30	Grunddienstbarkeiten: Keine Eintragung im Grundbuch			
31				
32				
32	EMZ:	EMZ/m ² : ohne Berechnung	€/ EMZ:	Buchwert:

Tabelle 2: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FlNr. 1608

Das Grundstück ist im Süd-Westen über einen Feldweg und im Nord-Osten über einen land- und forstwirtschaftlichen Weg zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt ist parallel geschnitten und ebenerdig, was der Bewirtschaftung zu gute kommt. Dies wird in Form eines sachlich entsprechenden Zuschlags an den Vergleichspreis gewürdigt. Im Rahmen der Wertermittlung wurde das Bewertungsobjekt in verschiedene Teilflächen untergliedert. Dadurch können flächenbezogen unterschiedliche lokale Merkmale individuell bewertet werden (Siehe Spalte 63-64 Tabelle 3).

Die Einteilung der Teilflächen erfolgt nach der jeweiligen Nutzung am Tag des Ortstermins. Etwa 3.200 m² werden als Acker eines flurstücksübergreifenden Schlags bewirtschaftet. Circa 925 m² werden als Grünland bzw. Streuobstwiese verwendet (siehe Zeile 63-64 in Tabelle 3). Für die teilweise Nutzung des Ackerlandes als Streuobstwiese erfolgt ein sachlich angemessener Abschlag zum Vergleichspreis, wobei die ortsnahe Lage bei der Bewertung in Form eines entsprechenden Zuschlags berücksichtigt wird.

Fläche: 01		Gutachten VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 5/25				Stichtag 14.8.25				
Gemarkung Löffelstelzen		Fl.Nr.1608				Fläche: 00 41 31 m²				
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
53										
54										
55										
56										
57										
58										
59								RW Ackerl.:	1.1.25	3,0 €/m²
60	RW Grünl.:	1.1.25	1,5 €/m²	RW Mischgeb.	1.1.25	§ 3	§ 8	§ 18	Ø Datum Vergleichspreise:	24.11.23
61	RW Garten:	1.1.25		RW Wohnbaul.	1.1.25	Entwicklg.	Grundst.-	Markt-	Marktzuschlag Bauland p.A.:	1,22 %
62	Grundstücksqualität:		Nutzung, etc.		fähigkeiten	merkmale	entwicklung		Marktzuschl. landw. Nutzfl. p.A.:	2,71 %
63	Teilfl. I	landw. Nutzfläche	Ackerland			32,5 %	4,67 %		00 32 06 m²	3,06 €/m² 9.800 €
64	Teilfl.II	landw. Nutzfläche	Streuobstwiese			15,0 %	-30,0 %	4,67 %	00 09 25 m²	2,00 €/m² 1.848 €
65	Teilfl. III									
66	Teilfl. IV									
67	Teilfl. V									
68	Teilfl. VI									
69	Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten									
70	Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches									
71	Sonstiges									
72	Sonstiges									
73	geschätzter Wert des Grundstücks:		2,82 €/m²			2,82 €/m²	11.648 €			

Tabelle 3: Wertermittlung Gemarkung Löffelstelzen Fl.Nr. 1608

Zum Stichtag, 14. August 2025, ermittelt sich für das Grundstück Fl.Nr. 1608 mit einer Größe von 4.131 m² ein Verkehrswert von rund 11.650 €.

5.2 Grundstück mit FlNr. 2498, Gemarkung Löffelstelzen

Das 28.625 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 2498, Gemarkung Löffelstelzen, liegt nördlich der Ortschaft Löffelstelzen.

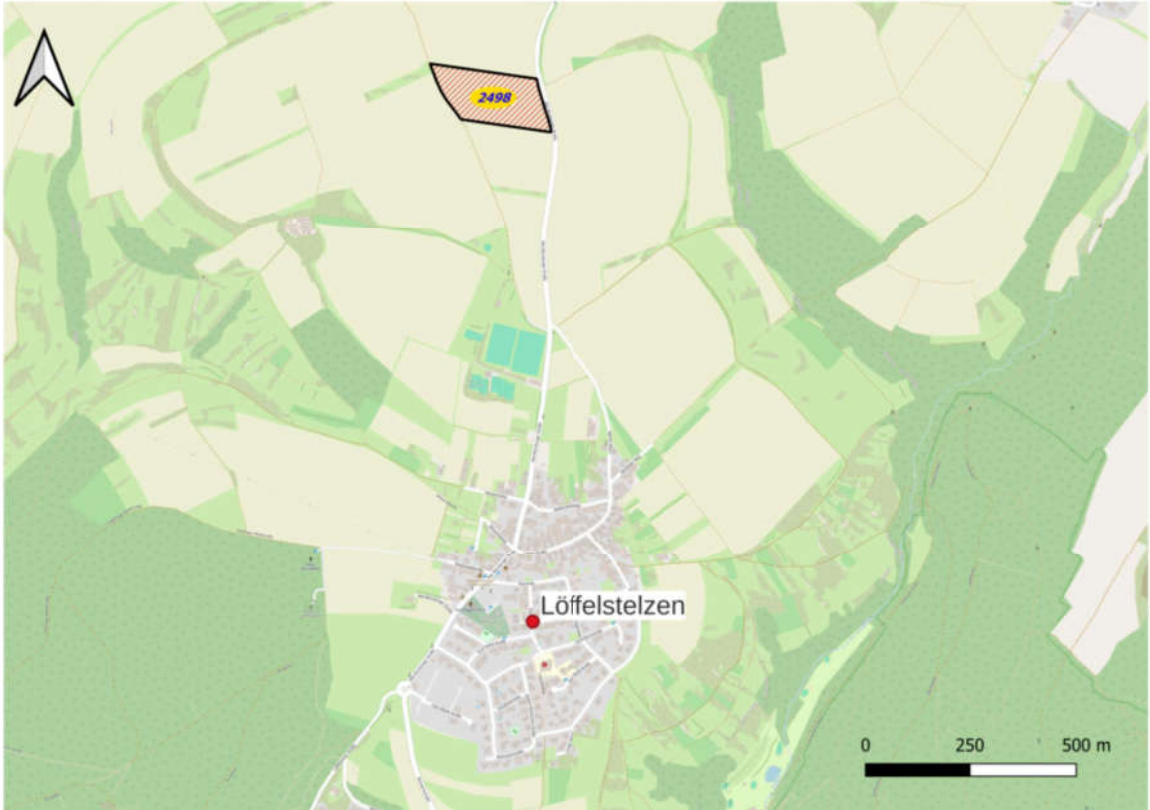
Fläche: 02	Gutachten: VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 5/25	Stichtag: 14.8.25
Gemarkung Löffelstelzen	Fl.Nr.2498	Fläche: 02 86 25 m ²
01		
02		
03		
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27	Grundbuch, Lage: Deubacher Höhe	
28	GB, Nutzung: Landwirtschaftsfläche	
29	Nutzung Stichtag: Ackerland	
30	Grunddienstbarkeiten: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH	
31	Bad Mergentheim; Duldung Herstellung und Unterhalt einer Wasserversorgungsleitung	
32		
32	EMZ:	EMZ/m ² : ohne Berechnung €/ EMZ: Buchwert:

Tabelle 4: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FlNr. 2498

Das Grundstück ist sowohl über die alte Würzburger Straße im Osten, wie auch über einen land- und forstwirtschaftlichen Weg im Westen zu erreichen (siehe Bild in Tabelle 4).

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die bewertungsgegenständliche Ackerfläche als Teil eines flurstücksübergreifenden Schlags bewirtschaftet. Das Grundstück weist einen parallelen Schnitt entlang der langen Seite auf, was eine vereinfachte Bewirtschaftung ermöglicht. Dies wird mit einem sachlich angemessenen Zuschlag zum Vergleichspreis berücksichtigt.

Dem Bewertungsobjekt ist eine Grunddienstbarkeit auferlegt (siehe Zeile 30 Tabelle 4). Die Lage der Leitung der Strom- und Wassertrasse wurde seitens der Stadtwerk Tauberfranken GmbH gestellt. Aufgrund dessen konnte eine betroffene Teilfläche von 992 m² ermittelt werden, wofür ein individueller sachlich angemessener Abschlag zum Vergleichspreis angesetzt wurde (siehe Spalte 64 Tabelle 5).

Die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wies größere Steine auf, welche eine erhöhte Belastung bzw. Verschleiß bei bodenbearbeitenden Geräten mit sich bringen. Hierfür erfolgt ein sachlich angemessener Abschlag (siehe Abbildung 13).

Fläche: 02

Gutachten VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 5/25

Stichtag 14.8.25

Gemarkung Löffelstelzen

Fl.Nr.2498

Fläche: 02 86 25 m²

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59	RW Ackerl.:	1.1.25	3,0 €/m²	RW Gewerbe	1.1.25	Zu-/Abschläge ImmoWertV 21			Vergleichspreis landw. Nutzung:	2,23 €/m²
60	RW Grünl.:	1.1.25		RW Mischgeb.	1.1.25	§ 3	§ 8	§ 18	Ø Datum Vergleichspreise:	24.11.23
61	RW Garten:	1.1.25		RW Wohnbaul.	1.1.25	Entwickl. fähigkeiten	Grundst.-merkmale	Markt-entwicklung	Marktzuschlag Bauland p.A.:	1,22 %
62	Grundstücksqualität:		Nutzung, etc.						Marktzuschl. landw. Nutzfl. p.A.:	2,71 %
63	Teilfl. I	landw. Nutzfläche	Ackerland				35,5 %	2,09 %	02 76 33 m²	3,07 €/m² 84.728 €
64	Teilfl. II	landw. Nutzfläche	Acker m. Grunddienstbarkeit 8*124 m				13,0 %	4,67 %	00 09 92 m²	2,62 €/m² 2.601 €
65	Teilfl. III									
66	Teilfl. IV									
67	Teilfl. V									
68	Teilfl. VI									
69	Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten									
70	Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches									
71	Sonstiges									
72	Sonstiges									
73	geschätzter Wert des Grundstücks:		3,05 €/m²						3,05 €/m²	87.329 €

Tabelle 5: Wertermittlung Gemarkung Löffelstelzen Fl.Nr. 2498

Zum Stichtag, 14. August 2025, ermittelt sich für das Grundstück Fl.Nr. 2498 mit einer Größe von 28.625 m² ein Verkehrswert von rund 87.330 €.

6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen zum Zwecke einer bevorstehenden Zwangsversteigerung zu ermitteln.

Hierzu wurden – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und der Beschreibung der Bewertungsgrundstücke – für die unbebauten Außenbereichsflächen ein Bodenwertansatz aus aktuellen Werten für landwirtschaftliche Nutzflächen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd abgeleitet.

Anschließend wurde der Wert der bewertungsgegenständlichen Grundstücke gemäß den festgestellten Qualitäten sowie den besonderen Merkmalen angepasst.

Zusammenfassung Verkehrswerte				Gutachten VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 5/25		Stichtag 14.8.25	
Gemarkung	FINr.	Fläche		Teil- fläche	Wert	Zusammen- fassung	
Übertrag							
01	Löffelstelzen	1608	00 41 31 m²	Zusammenfassung der differenzierten Flächenwerte	00 41 31 m²	11.648 €	11.648 €
				Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten			
				Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches			
				Sonstiges			
				Sonstiges			
02	Löffelstelzen	2498	02 66 25 m²	Zusammenfassung der differenzierten Flächenwerte	02 66 25 m²	87.329 €	87.329 €
				Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten			
				Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches			
				Sonstiges			
				Sonstiges			
Summe		03 27 56 m²		03 27 56 m²		98.978 €	

Tabelle 6: Zusammenfassung der Wertermittlung

Aus den genannten Grundstückseigenschaften und den vorliegenden Marktverhältnissen ergibt sich für die Bewertungsobjekte mit einer Gesamtgröße von 32.756 m² zum Bewertungsstichtag, den 14. August 2025 ein

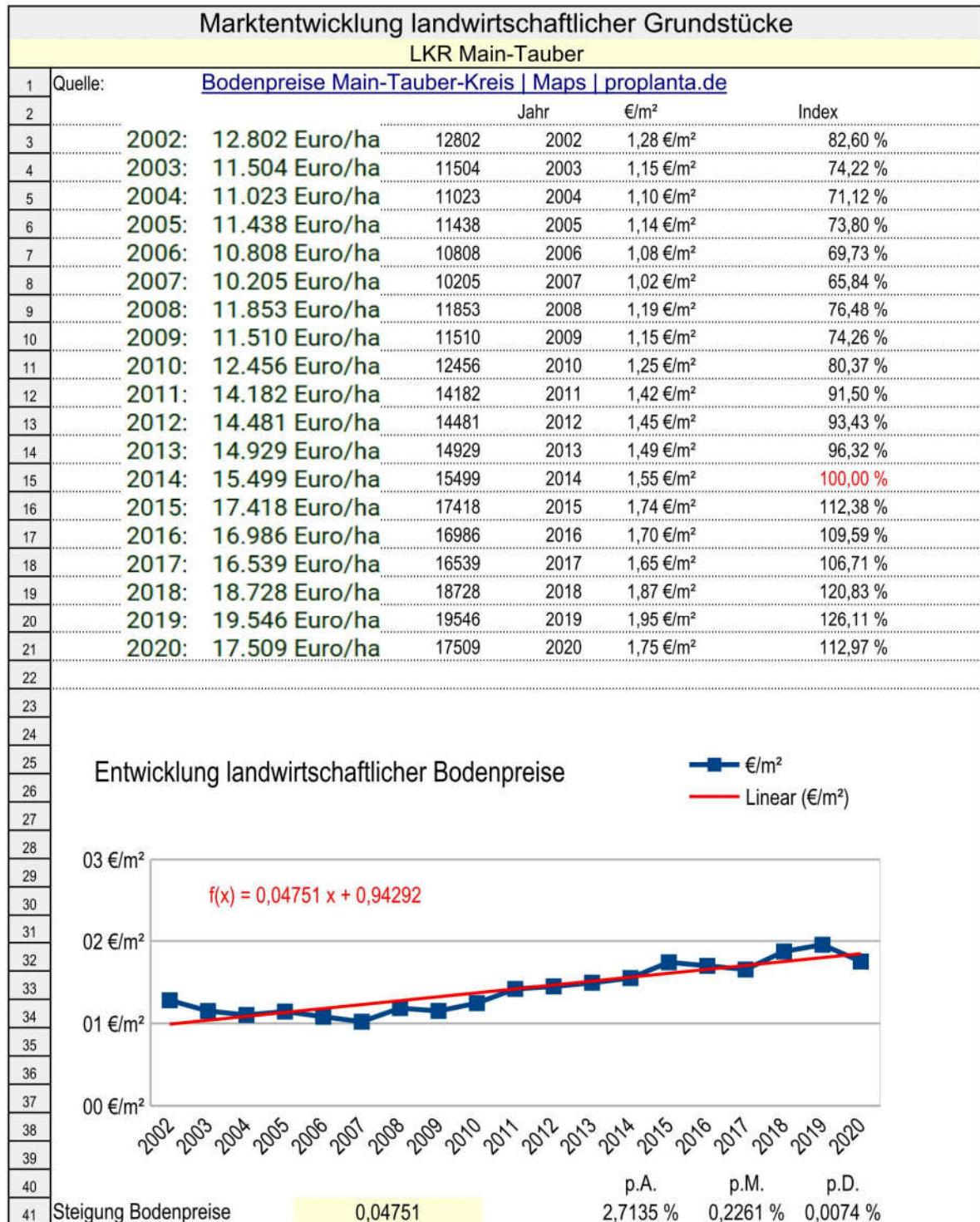
Verkehrswert von insgesamt rund 99.000 €

Braunsbach, den 25.08.25



7 Anhang

7.1 Marktentwicklung landw. Grundstücke



7.2 Grundbuch

Antsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim	Löffelstelzen	1375	Eintrag 79
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen			
Zur Id.Nr. der Grund- stück	Id.Nr. des Grund- stück				
5	6	7			
Nr. 3, 17, 40, 48, 51, 55 bereits gelöscht. Nr. 1-2, 4-16, 18-39, 41-47, 49-50, 52-54, 56-58 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 07.04.2008.		Nach Blatt 1616 BV-Nr. 15, 16, 17, 7, 23, 18, 19, 20 übertragen. Eingetragen (GA L-1375/87) am 08.04.2008.			
Thielen		Grupp			
In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.		Nach Löffelstelzen Blatt 1615 BV-Nr. 2 übertragen. Eingetragen (GA L-1375/88) am 08.05.2009.			
Häusler		Rother			
Häusler		Nach Blatt 1666 BV-Nr. 1, 2 übertragen. Eingetragen (GA L-1667/1) am 08.06.2009.			
		Rother			
		Nach Blatt 1667 BV-Nr. 1, 2 übertragen. Eingetragen (GA L-1667/1) am 17.06.2009.			
		Rother			
		In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 untergegangen. Eingetragen (GA L-1375/80) am 26.07.2012.			
		Häusler			

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 4 von 18

Antsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim	Löffelstelzen	1375	Eintrag 78
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		ha	a	m ²	
		4			
1	2				
2	3				
4	5				
5	6				
7	8				
8	9				
9	10				
11	12				
13	14				
15	16				
18	19				

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 3 von 18

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Eintrags-Nr.
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim	Löffelstelzen	1375	81
Id.Nr. der Grund- stücke	Zur Id.Nr. des Grund- stücks	Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
		Zur Id.Nr. des Grund- stücks	Zur Id.Nr. des Grund- stücks		
19	5	6	7	8	
20			52, 53, 54, 56, 57 63	Nach Blatt 1693 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen (GA L-1693/1) am 21.06.2016. Grau	
21			64	Nach Blatt 1085 BV-Nr. 5 übertragen. Eingetragen (SGM024/285/2016) am 22.03.2018. Weidmann	
22			59	Nach Blatt 1720 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen (SGM026/1355/2018) am 06.12.2018. Richter	

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 6 von 18

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Eintrags-Nr.
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim	Löffelstelzen	1375	80
Id.Nr. der Grund- stücke	Zur Id.Nr. des Grund- stücks	Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
		Zur Id.Nr. des Grund- stücks	Zur Id.Nr. des Grund- stücks		
19	2	3	4		
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 5 von 18

Bestand und Zuschreibungen		Zur Id.Nr. der Größe		Zur Id.Nr. der Größe	
Bestand		Zur Id.Nr. der Größe		Zur Id.Nr. der Größe	
5		6		7	
8		9		10	

Amtsgericht
Schwäbisch Gmünd

Gemeinde
Bad Mergentheim

Grundbuch von
Löffelsteinen

Nummer
1375

Bestandsverzeichnis
Eintrag
83

R

Amptlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59

Seite 8 von 18

[illegible]

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlageblatt
Schwäbisch Gmünd	Bad Mergentheim	Löffelsteinen	1375	85
Besand und Zuschreibungen		Zur Hd.Nr. Grtst.	Abschreibungen	
5	6	7	8	

R

Amlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 10 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelsteln	Nummer 1375	Bestandsverzeichnis Grundbuchst. 184	
Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bsch. Nr.Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		a) Gemarkung	b) Katastr. Flurstück	3	4	5
52	52					
53	53					
54	54					
55	55					
56	56					
57	57					
58	58					
59	59					
60	60					
61	61	ND 9647	2468	Deulbacher Höhe Landwirtschaftsfläche	2	86 ~ 25
62	62					
63	63					
64	64					
65	65					

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 9 von 18

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlage
Schwäbisch Gmünd	Bad Mergentheim	Löffelstelen	1375	B
Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestenbuch- Verfahren	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 12 von 18

1	2	3	4
1. Teil Nr. der Eintra- gen	Eigentümer	LEINE der Gd ist im Besitz verbleibt	Grundlage der Eintragung
1			
2			

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 11 von 18

Amtsgericht ⁴ Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelstelzen	Nummer 1375	Zweite Abteilung Einlage 61
Veränderungen		Löschungen			
Lfd. Nr. der Seite 1	Lfd. Nr. der Seite 2				
4	6				
5		7			

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 16 von 18

Amtsgericht ⁴ Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelstelzen	Nummer 1375	Zweite Abteilung Einlage 90
Lfd. Nr. der Einlage im Grundbuch		Lfd. Nr. der Einlage im Grundbuch			
2		3			
10		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH, Bad Mergentheim mit Festsetzung nach §§ 37, 40, 49 HGB (Ord. Nr. 68), betreffend Besitz, Betrieb, Duldung der Herstellung, Unterhaltung, Untersuchung, Änderung und Erneuerung einer Wasserversorgungsleitung einschließlich Zubehör sowie Benutzungsbeschränkung. Die Ausübung darf Dritten überlassen werden. Im Flurbereinigungsverfahren Bad Mergentheim, Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 begründet und eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012. Häuser			
11					
12					

Amtlicher Ausdruck 01.04.2025 14:25:59 Seite 15 von 18

7.3 Bilder

7.3.1 Gemarkung Löffelstelzen FlNr. 1608

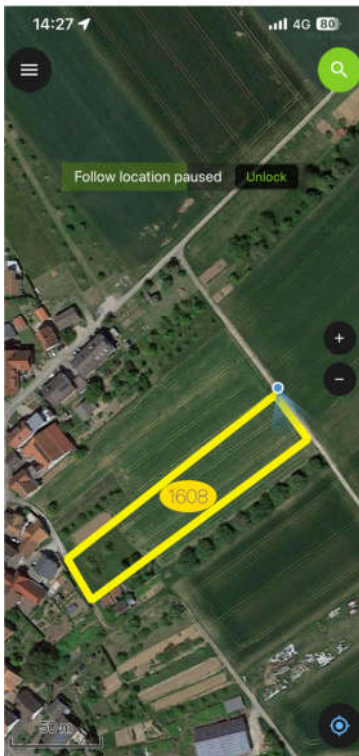


Abbildung 3: Fotoposition 1



Abbildung 4: Blick Richtung Bewertungsgrundstück von Fotoposition 1



Abbildung 5: Blick Richtung land- und forstwirtschaftlichen Weg von Fotoposition 1

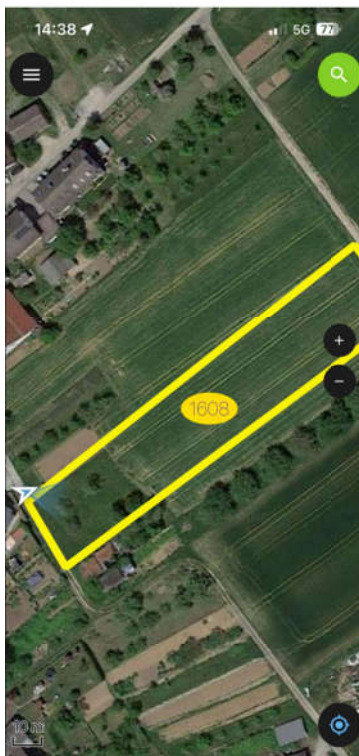


Abbildung 6: Fotoposition 2



Abbildung 7: Blick Richtung Bewertungsgrundstück von Fotoposition 2

7.3.2 Gemarkung Löffelstelzen FlNr. 2498



Abbildung 8: Fotoposition 3



Abbildung 9: Blick Richtung „Alte Würzburger Straße“ von Fotoposition 3



Abbildung 10: Blick Richtung Bewertungsgrundstück von Fotoposition 3

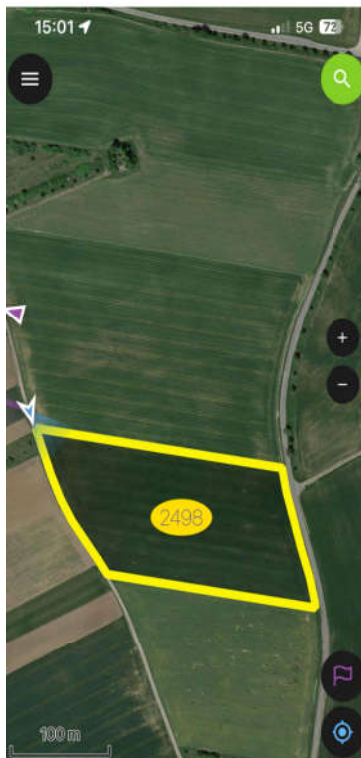


Abbildung 11: Fotoposition 4



Abbildung 12: Blick Richtung land- und forstwirtschaftlicher Weg/Bewertungsgrundstück von Fotoposition 4



Abbildung 13: Steinhaltige Bodenbeschaffenheit

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Makrolage der Bewertungsobjekte.....	7
Abbildung 2: Mikrolage der Bewertungsobjekte.....	8
Abbildung 3: Fotoposition 1.....	24
Abbildung 4: Blick Richtung Bewertungsgrundstück von Fotoposition 1.....	24
Abbildung 5: Blick Richtung land- und forstwirtschaftlichen Weg von Fotoposition 1.....	25
Abbildung 6: Fotoposition 2.....	25
Abbildung 7: Blick Richtung Bewertungsgrundstück von Fotoposition 2.....	26
Abbildung 8: Fotoposition 3.....	26
Abbildung 9: Blick Richtung „Alte Würzburger Straße“ von Fotoposition 3.....	27
Abbildung 10: Blick Richtung Bewertungsgrundstück von Fotoposition 3.....	27
Abbildung 11: Fotoposition 4.....	28
Abbildung 12: Blick Richtung land- und forstwirtschaftlicher Weg/Bewertungsgrundstück von Fotoposition 4.....	28
Abbildung 13: Steinhaltige Bodenbeschaffenheit.....	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: vom Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd gemeldete Kaufvorfälle die berücksichtigt werden.....	10
Tabelle 2: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FINr. 1608.....	11
Tabelle 3: Wertermittlung Gemarkung Löffelstelzen FINr. 1608.....	12
Tabelle 4: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FINr. 2498.....	13
Tabelle 5: Wertermittlung Gemarkung Löffelstelzen FINr. 2498.....	14
Tabelle 6: Zusammenfassung der Wertermittlung.....	15