

Sachverständigenbüro Gablenz, Eisdorfer Weg 6 04420 Markranstädt

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15

69115 Heidelberg

Sachverständigenbüro Klaus B. Gablenz

Eisdorfer Weg 6 04420 Markranstädt

Marktstraße 42 75031 Eppingen

Tel.: +49 175 416 9943

www.buildandestate.de

Mail: info@buildandestate.de

Wertgutachten (Kurzfassung) - unbebaute Grundstücke

1. Allgemeine Angaben

Objekt: Landwirtschaftsfläche
Mühlbach
Flurstücknummer 8574

Meckesheim

Auftrag vom: 7. November 2025

Aktenzeichen des Auftraggebers: **1 K 71/25**

Gutachten Nr. 375572

Stichtag: 27. November 2025

unbel. Marktwert **32.000,00 EUR**

Grundlage Marktwert: **Istzustand**

Beschreibung: **Istzustand**

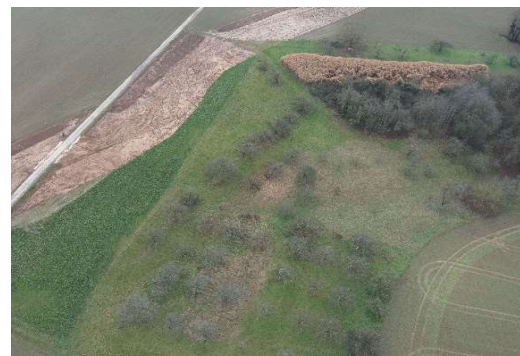
Ortstermin am: 27. November 2025

Teilnehmer:
Klaus B. Gablenz

Wichtige Anmerkung zur Bewertung

Für die Bewertung des hier behandelten Vermögensgegenstandes ist eine Kurzform gewählt; Erläuterungen von Begrifflichkeiten aus der Terminologie der Bewertung zum besseren Verständnis des Gutachtens unterbleiben.

Auszug Lichtbilder:

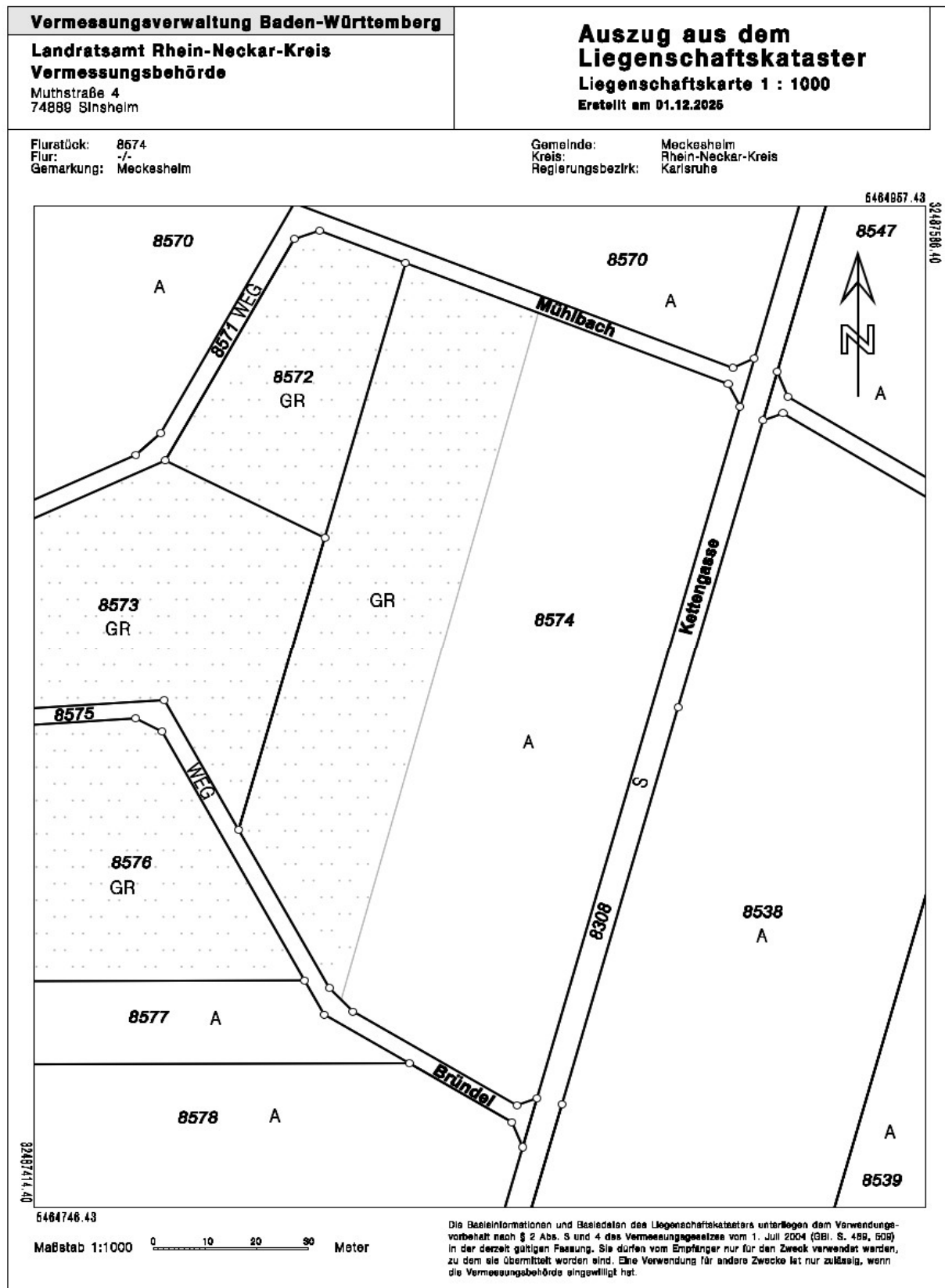


Die Ermittlung des Marktwertes beruht auf einer Bewertung entsprechend BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV. Die Wertermittlung darf nur ungekürzt vervielfältigt werden. Jede Veröffentlichung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Unterzeichners

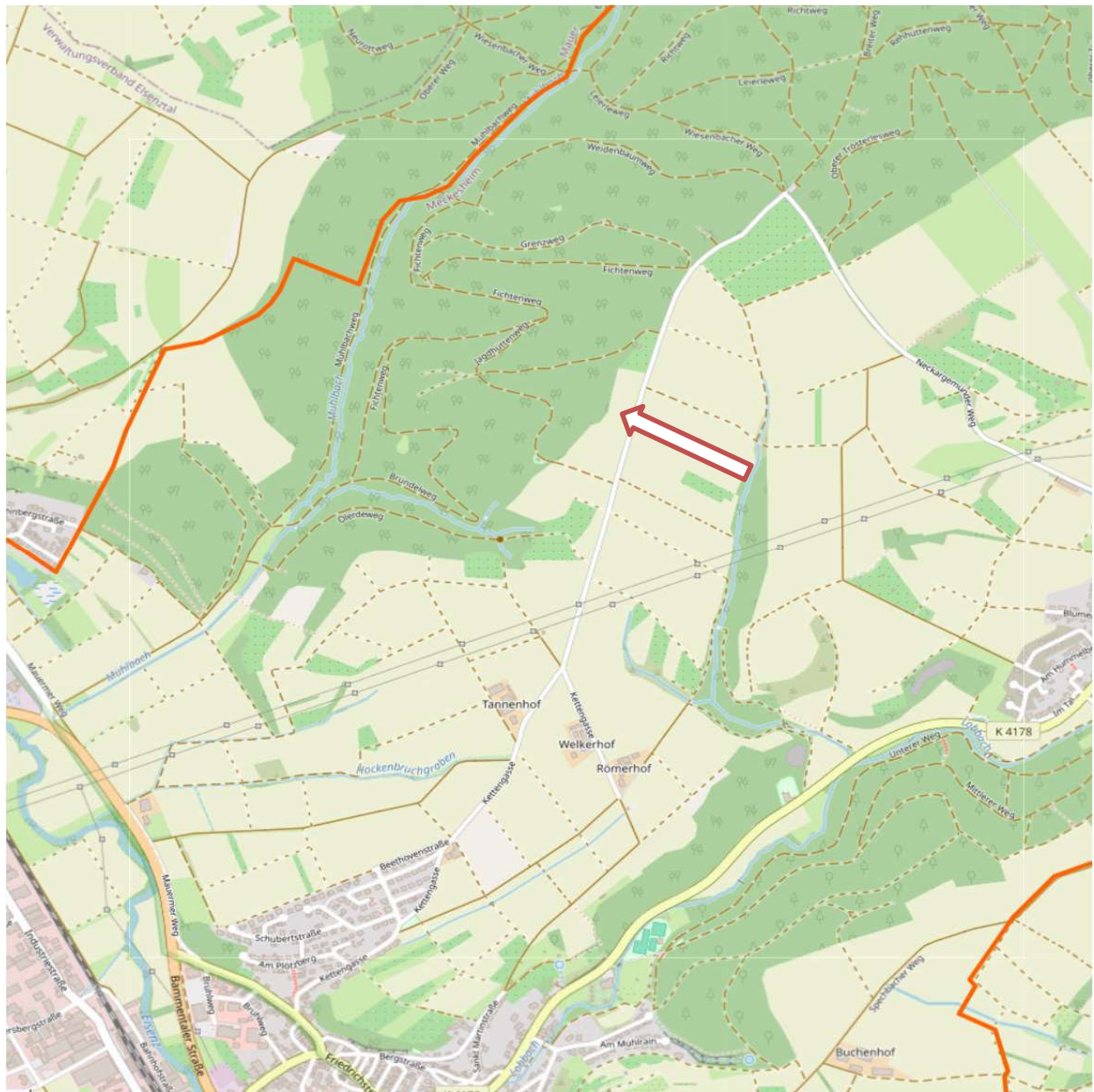
2. Allgemeine Angaben

Nr	Allgemeine Angaben	Information
	Allgemeine Angaben	Information
1.	Auftraggeber	• Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2.	Auftrag vom	• Freitag, 7. November 2025
3.	Aktenzeichen des Auftraggebers	• 1 K 71/25
4.	Bewertungsgegenstand	• Landwirtschaftsfläche
5.	Flurstück Nummer	• Flurstücknummer 8574
6.	Straße / Haus Nr.	• Mühlbach
7.	PLZ, Ort	• Meckesheim
8.	Eigentümer	• Auftraggeber
9.	Wertermittlungstichtag	• Donnerstag, 27. November 2025
10.	Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	• Donnerstag, 27. November 2025
	Angaben zur Nutzung des Objektes	
11.	Mieter / Pächter	•
	Angaben zum Grund und Boden	
29.	Bebauungsvorschriften	• nicht vorhanden
30.	zuständiges Baurechtsamt	• Gemeinde Meckesheim
31.	zuständiges Grundbuchamt	• Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim
32.	Belastungen in Abt.II, die auf den Grund und Boden wirken	• Zwangsversteigerungsvermerk
33.	Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	• Montag, 1. Dezember 2025
34.	Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom	• Montag, 1. Dezember 2025
35.	Grundbuch Nr.	• 31939
36.	Grundstücksgröße	• 10.358,00 m²
	Angaben zu den ermittelten Werten	
37.	Sachwert	nicht ermittelt
38.	Wert des Zubehörs	kein Zubehör vorhanden
38.	Vergleichswert	31.894,00 EUR
39.	Verkehrswert	32.000 EUR

3.Lageplan / Auszug aus der ALK



4. Straßenplan / Gemeindeplan



Gemeindeplan; Pfeil zeigt Lage des Grundstücks an

5. Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Tauberbischofsheim	Meckesheim	Meckesheim	31939	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		52.99	8574	Mühlbach Landwirtschaftsfläche	1	03	58

6. Grundbuchauszug (Abt. II)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Tauberbischofsheim	Meckesheim	Meckesheim	31939	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 08.08.2025 (1 K 71/25). Eingetragen (TBB004/502/2025) am 12.08.2025. Schlegel

6. Planungsrecht

Pos.	Hoheitliche Einflußnahmen	örtliche Gegebenheit
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	▪ vorhanden
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	▪ nicht vorhanden
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	▪ das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	▪ Das Objekt liegt nicht in Innenortslage (§ 34 BauGB)
5.	Außenortslage	▪ Das Objekt liegt in Außenortslage (§ 35 BauGB)
6.	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine Veränderungssperre erlassen wurde
7.	Umlegungsgebiet nach §§ 45 – 79 BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem Umlegungsgebiet
8.	vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine vereinfachte Umlegung geplant ist oder durchgeführt wird
9.	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet
10.	Städtebauliche "vereinfachte" Sanierung nach §§ 152 - 156a BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das nach vereinfachten Regeln durchgeführt wird
11.	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	▪ Nach hiesiger Kenntnis unterliegt das Grundstück nicht der Vorkaufsvorschrift des § 24 BauGB
12.	Verwaltungsvorschrift nach § 2 a und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG	▪ Es ist keine geltende Verwaltungsvorschrift bekannt, die auf das zu bewertende Grundstück greifen würde
13.	Gemeindliche Satzungen	▪ für dieses Grundstück nicht geltend
14.	Entsorgung	▪ kein Anschluß an Entsorgungseinrichtungen
15.	Versorgung (öffentlich- rechtlich)	▪ Eine öffentlich - rechtliche Versorgung durch Energieträger erfolgt nicht.
16.	Versorgung (privat- rechtlich)	▪ Es erfolgt keine privatrechtliche Versorgung mit Wasser, Strom oder Gas
17.	Erschließungsbeiträge	▪ Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
18.	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	▪ nicht zutreffend
19.	Anliegerstraße	▪ Wirtschaftsweg
20.	Schutzbereiche	▪ nicht bekannt
21.	Flurbereinigung	▪ Das Grundstück liegt nicht in einer Flurbereinigung
22.	Denkmalschutz (§ 2 DSchG)	▪ nicht zutreffend
23.	Ensembleschutz Denkmal	▪ nicht zutreffend
24.	Naturschutz	Es bestehen keine naturschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Naturschutzgebiet
25.	Landschaftsschutz	Es bestehen keine landschaftsschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet
26.	Altlasten	▪ Es sind keine Altlasten bekannt
27.	Kampfmittel	▪ Es sind keine Altablagerungen bekannt oder Verdachtsmomente im Hinblick auf vorhandene Kampfmittel vorhanden
28.	Baulasten	Es sind keine Baulasten bekannt zu Lasten des zu bewertenden Objektes; ob zu Gunsten des zu bewertenden Objektes Baulasten vorhanden sind, war nicht zu erfahren

7. Bodenwertermittlung (ohne Frucht, Aufbauten)

eigene Referenzzahlen in der Kommune

Bauland ebf 95,00 EUR/m² bei GFZ _{0,800}

Acker 2,50 EUR/m² bei Ackerzahl 50

Grünland 1,50 EUR/m² bei Grünlandzahl 50

Grundstück

Flurstücknummer 8574

Bodenschätzung

Bodenzone	Fläche	Nutzung	Art	Klimastufe	Entstehung	Ackerzahl	Bodenzahl	(berechnet) EM	anteiliger Grundstückswert	
1	1.648,00 m ²	Ackerland	sL	b	Lö	73	68	1203	6.015,20 EUR	3,65
2	3.840,00 m ²	Grünland	L	a		64	63	2419	7.372,80 EUR	1,92
3	4.870,00 m ²	Ackerland	L	b	Lö	76	69	3701	18.506,00 EUR	3,80
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
									i.D.:	
gesamt	10.358,00 m ²								31.894,00 EUR	3,08

Erläuterungen Bodenschätzung

Art:	Entstehung:
S	Al = Alluvium (Schwemmlandboden)
SI	Lö = Löss (pleistozäne, äolische Ablagerung)
IS	D = Diluvium (eiszeitlicher oder Tertiärboden)
SL	V = Verwitterungsboden
sL	Vg = gesteinhaltiger Verwitterungsboden
L	Dg = gesteinhaltiger Diluvialboden
LT	Alg = gesteinhaltiger Alluvialboden
T	
Mo	

Klimastufe:

Zustandsstufe:

a = 8 °C und darüber (günstige Klimastufe)	I. Keine scharfe Abgr. der humusreichen o. Bodensch.
b = 7 bis 7,9 °C (mittlere Klimastufe)	II. Krume, wenig humusreich
c = 5,7 bis 6,9 °C (ungünstige Klimastufe)	III. scharfe Abgr. der o. Bodenschichten, wenig Humus.
d = 5,6 °C und darunter (besonders ungünstige Klimastufe)	

Die Grünlandgrundzahl oder - im Ackerschätzungsrahmen - die Bodenzahl gibt das prozentuale Ertragsverhältnis einer bestimmten Teilfläche zum besten Boden an.

8. Bodenwert aus dem Vergleich anderer Grundstücke (Ackerland)**Bodenwert für das Grundstück:**aus dem Vergleich anderer Grundstücke
bei Beachtung der Faktoren

Flurstücknumm (Flurstücknummer)

Meckesheim

zum 27.11.2025

-Bodenpreisindex

-Erschließungszustand

Typ?

Acker

$$GFZ-UK = 0,6 * \sqrt{GFZ} + 0,2 * GFZ + 0,2$$

Aufstellung der Vergleichsgrundstücke

Lfd. Nr.	Kaufpreis € / m²	Kaufpreis aus dem Jahr	Bodenpreis-Index zum Kaufjahr	an den Bodenpreis-Index zum Wertermittlungsstichtag angepaßter Bodenwert	Erschließungssituation		der Erschließungssituation des zu bewertenden Grundstücks angepaßter Bodenwert	GFZ	GFZ-UK	auf die GFZ angepaßter Bodenwert
1	2,50	2020	146,3	2,55,-	n.e.		2,55,-	1,0	1,00	2,55,-
2	2,66	2020	146,3	2,71,-	n.e.		2,71,-	1,0	1,00	2,71,-
3	5,20	2023	148,8	5,21,-	n.e.		5,21,-	1,0	1,00	5,21,-
4	3,44	2022	148,2	3,46,-	n.e.		3,46,-	1,0	1,00	3,46,-
5	1,99	2021	147,4	2,01,-	n.e.		2,01,-	1,0	1,00	2,01,-
6	3,20	2023	148,8	3,20,-	n.e.		3,20,-	1,0	1,00	3,20,-
7	2,95	2020	146,3	3,00,-	n.e.		3,00,-	1,0	1,00	3,00,-
8	4,10	2020	146,3	4,18,-	n.e.		4,18,-	1,0	1,00	4,18,-
9	2,80	2023	148,8	2,80,-	n.e.		2,80,-	1,0	1,00	2,80,-
10	2,55	2022	148,2	2,56,-	n.e.		2,56,-	1,0	1,00	2,56,-
11	1,90	2021	147,4	1,92,-	n.e.		1,92,-	1,0	1,00	1,92,-
Σ										34,-

Bestimmung des Bodenpreises mit Hilfe von Bodenpreis-Indexreihen

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	
Indexziffer jeweils zum 1.7.	144,93	145,80	146,30	147,40	148,20	
Unterschied	0,87	0,50	1,10	0,80	Σ	3,3
1456						

Anzahl der Jahre 4 * 364 Tage = 1456 Tage über den gesamten gemessenen Zeitraum

Indexziffer zum Wertermittlungsstichtag:

Von der letzten bekannten Indexziffer 1.7.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag= 880 Tage.

$$3,2699999999999998 * 880$$

Durchschnittliche Indexentwicklung = $\frac{1456}{1456} = 1,976$

Aus Marktbeobachtung wird die durchschnittliche Indexentwicklung angenommen mit: 0,80

$$\begin{aligned} &\text{Indexziffer des letzten Jahres} \quad 148,200 \\ &+ \text{durchschnittliche Indexentwicklung} \quad 0,800 \\ &= \underline{149,000} \end{aligned}$$

Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 1)

Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0	
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	146,3	= 2,55

Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 2)

Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0	
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	146,3	= 2,71

Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 3)

Kaufpreis 5,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0	
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	148,8	= 5,21

Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 4)

Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0	
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	148,2	= 3,46

Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 5)

Kaufpreis 2,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0	
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	147,4	= 2,01

Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 6)

Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0		
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	148,8	=	3,20
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 7)			
Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0		
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	146,3	=	3,00
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 8)			
Kaufpreis 4,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0		
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	146,3	=	4,18
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 9)			
Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0		
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	148,8	=	2,80
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 10)			
Kaufpreis 3,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0		
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	148,2	=	2,56
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 11)			
Kaufpreis 2,- € / m² * Bodenpreisindex zum Wertermittlungsstichtag	149,0		
Bodenpreisindex zum Kaufdatum	147,4	=	1,92
Auf die GFZ angepasster Bodenwert			
GFZ des zu bewertenden Grundstücks =	1,0		
GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks =	1,00		
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 1)			
Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 2,55
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 2)			
Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 2,71
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 3)			
Bodenwert	5,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 5,21
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 4)			
Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 3,46
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 5)			
Bodenwert	2,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 2,01
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 6)			
Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 3,20
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 7)			
Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 3,00
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 8)			
Bodenwert	4,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00	
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	= 4,18
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 9)			

Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00		
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	=	2,80
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 10)				
Bodenwert	3,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00		
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	=	2,56
Vergleichsgrundstück (Lfd. Nr. 11)				
Bodenwert	2,-	* GFZ-UK des zu bewertenden Grundstücks 1,00		
GFZ UK des Vergleichsgrundstücks		1,00	=	1,92
34,-	: (Anzahl der Vergleichsgrundstücke)	11	=	3,05
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach ImmoWertV technischer / wirtschaftlicher Grundlagen				
Zuschläge für				
Abschläge für				
			-	0,00
Bodenwert			=	3,05
Marktanpassung				
an die allgemeinen vergleichbaren Wertverhältnisse			±	
Verkehrswert	des Grund und Bodens (anteilig)		=	3,05

9. Bodenwertermittlung (ohne Aufbauten)

eigene Referenzzahlen in der Kommune			
Bauland ebf 95,00 EUR/m² bei GFZ			
Grundstück Flurstück Nummer		Flurstücknummer 8574	
Referenzgrundstück:			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=		
Lage im Baugebiet	=		
Baufläche / Baugebiet	=		
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=		
Grundstücksgröße	=	m²	
Grundstücksform	=		
Grundstückstiefe	=	m	
Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=		
Lage im Baugebiet	=		
Baufläche / Baugebiet	=		
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=		
Grundstücksgröße	=	m²	
Grundstücksform	=		
Grundstückstiefe	=	m	
wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, wie folgt berücksichtigt:			
GFZ-Umrechnung		EUR/m²	
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:			
[Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]			
k _w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)	0,40		
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)			
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet	0%	EUR/m²	
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		0,00 EUR/m²	
Zu- / Abschlag für Grundstücksgröße	0%	0,00 EUR/m²	
Zu- / Abschlag für Grundstücksform	0%	0,00 EUR/m²	
Zu- / Abschlag für Grundstückstiefe	0%	0,00 EUR/m²	
Bodenwert EUR/m² gültig zum Datum		EUR/m²	
Berücksichtigung der Zeit bis zum			
Wertermittlungsstichtag (Aufzinsung)	18.01.2011	0,00 EUR/m²	
Zeitdifferenz	1330 Monate		
Zins	4,0%		
Bodenwert EUR/m² zum Wertermittlungsstichtag		0,00 EUR/m²	
Erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land			
0 m² *	EUR/m² =		0,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts		=	0,00 EUR
zum Wertermittlungsstichtag	00.01.1900		
Grundstücksgröße	0 m²	Bodenwert:	
		(gerundet)	0,00 EUR

10. Bonner Verfahren zur Plausibilisierung des Bodenrichtwertes:

Referenz			Vergleichs- grundstücke	zu bewertendes Grundstück	%-Diff. Des Objektes zum Vergleichswert
Regionenbezogene Merkmale					
Bevölkerungsstruktur	100		74	65	-12,16%
Wirtschaftsstruktur	100		66	77	16,67%
Verkehrerschließung (Quantität der Verkehrswege)	100		74	65	-12,16%
	gesamt	300	214	207	-3,27%
Grundstücksbezogene Merkmale					
Gemeindegröße	100		63	63	0,00%
Ortslage	100		63	72	14,29%
Art des Landes	100		63	70	11,11%
Nutzungsausweisungen	100		79	77	-2,53%
	gesamt	400	268	282	5,22%
Stichtagsanpassung					
nicht notwendig					
Volkswirtschaftliche Merkmale					
Investitionsneigung	100		66	72	9,09%
Finanzkraft	100		79	71	-10,13%
Vermögensniveau	100		68	66	-2,94%
Einkommensniveau	100		70	67	-4,29%
	gesamt	400	283	276	-2,47%
Erschließungstechnische Maßnahmen					
Verkehrerschließung	100		71	77	8,45%
Ver- und Entsorgungerschließung					
	gesamt	100	71	77	8,45%
Umgebungsinfrastruktur					
Öffentliche Einrichtungen	100		69	79	14,49%
Qualität Verkehrswege	100		73	66	-9,59%
Freizeitwert und Lebensqualität	100		76	80	5,26%
	gesamt	300	218	225	3,21%
Bodenbezogene Merkmale					
		Annahme			
Bodenbeschaffenheit	Acker	100	72	62	-13,89%
	Acker	100	75	63	-16,00%
Größe und Zuschnitt					
	gesamt	100	147	125	-29,89%
Sämtliche Punkte sind gleichberechtigt zu werten; es erfolgt die nebenstehende Zusammenfassung.			1201	1192	-0,75%
Bodenrichtwert Vergleichsgr. 3,10 EUR					
Angepaßter Bodenrichtwert je qm Fläche ohne Aufzucht / Dauerkultur					3,08 EUR

11. Ertragswertverfahren für gewinnbringende Dauerkulturen

ertragsfähige Fläche				10.358,00 m²
Bodenwert nach gesonderter Ermittlung				3,05 EUR/m²
Art der Dauerkultur				
Gesamtnutzungsdauer		geschätzt		
Restnutzungsdauer		geschätzt		
Anzahl Kulturen				
ca		23		
Ertrag ca je Kultur		ca		
ca		45		
Ermittlung Rohertrag:				
Ertrag p.a.				
Kulturen	23,00 Stück	x	45,00 EUR/Stück	= 1.035,00 EUR
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltung	5,00%	=	51,75 EUR	
Betriebskosten	0,00%	=	0,00 EUR	
Instandhaltung	10,00%	=	103,50 EUR	
Mietausfallwagnis	4,00%	=	41,40 EUR	
Summe		=	-196,65 EUR	
838,35 EUR				
Bodenwertverzinsung:				
Bodenwert	31.643,64 EUR			
Liegenschaftszinssatz	4%			
Summe	-1.265,75 EUR			
jährlicher Reinertrag				
		=	-427,40 EUR	
Ertragswertermittlung				
Liegenschaftszinssatz	4%			
Restnutzungsdauer	100,00 Jahre			
Vervielfältiger	24,505			
Ertragswert der Dauerkultur:				
-427,40 EUR p.a.	x	24,505	=	-10.473,33 EUR
Bodenwert	31.643,64 EUR			
Ertragswert	21.170,31 EUR			
umgerechnet auf den qm Boden				
		=	0,00 EUR/m²	

Beschreibung der Teilfläche Grünland auf dem Grundstück:

Magerwiese im Gewann Mühlbach nordöstlich Meckesheim

Insgesamt artenreiche typische Glatthafer-Wiese auf einem, in Wellen flach bis mäßig steil nach Norden, Osten und Westen abfallenden Hangbereich in 2 Teilflächen. Die Wiese ist mit Streuobst bestockt. Der in Teilbereichen homogene Bestand ist durchschnittlich mittelhochwüchsig und mäßig dicht bis dicht. Die Obergrassschicht ist überwiegend licht mit dem Flaumigen Wiesenhafer als Magerkeitszeiger. In der spärlichen bis lichten Mittelgrassschicht gedeihen Wolliges Honiggras und Wiesen-Kammgras. Die überwiegend lichte Untergrassschicht prägen die Magerkeitszeiger Rot-Schwingel und Ruchgras. In der lichten Schicht der hochwüchsigen Kräuter gedeihen insbesondere weitverbreitete Arten des mittleren Grünlands wie Weißes Wiesenlabkraut und Wiesenschafgarbe aber auch die Wiesen-Flockenblume ist als Magerkeitszeiger häufig. In der spärlichen bis lichten Schicht der mittelhochwüchsigen Kräuter sind beispielsweise Spitz-Wegerich und Gamander-Ehrenpreis stetig. Die Schicht der Kriechkräuter ist spärlich. Die Schichtung der Gräser sowie das Gräser-Kräuter-Verhältnis ist ausgewogen. Der Aspekt ist blumenbunt. Als weitere wertgebende Kräuter sind Wiesen-Margerite, Acker-Witwenblume, Gewöhnlicher Hornklee, Wiesen-Bocksbart, Rauher Löwenzahn und Kleiner Klappertopf selten bis kleinräumig häufig zu finden. Der Anteil der Magerkeitszeiger ist mäßig bis hoch. Nährstoffzeiger wurden nicht gefunden. Als Störzeiger ist immer wieder die Taube Trespe als annuelle Ruderalart reichlich eingestreut und tritt im verbrachten Bereich zwischen beiden Teilflächen in den Vordergrund. Die Wiese entspricht nur zu ca. 80 % dem LRT 6510, da zwischen den Obstbäumen die Gräser mit insbesondere der Tauben Trespe zur Dominanz kommen und damit die Artenzahl zu gering oder der Anteil der Störzeiger zu hoch ist. Die Wiese wird gemäht. Der Bestand wurde im 1. Aufwuchs erfasst. Auf der Fläche sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

12. Leitungsrecht belastetes Grundstück

Wertermittlung des durch Leitungsrecht unbelasteten Grundstücks

Da keine Vergleichspreise vorliegen, wird gemäß ImmoWertV auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen:

Bodenrichtwert für erschließungsbeitrag- und abgabenfreies baureifes Land

zum Wertermittlungstichtag

$$= 2,50 \text{ EUR/m}^2$$

Wertermittlung des durch Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Durch das Leitungsrecht ist die Verfügbarkeit über das Grundstück eingeschränkt.

Z. B. eingeschränkte Bebaubarkeit

Das heißt, insgesamt ergeben sich Wertminderungen durch:

1) den Leitungsverlauf

In Anspruch genommene Fläche 1156 m²

Einschränkung in % % (nicht bewertet)

Unbelasteter Bodenwert (DM/m²) 2,50 EUR/m²

$$1156 \text{ m}^2 * 2,50 \text{ EUR/m}^2 = 0,00 \text{ EUR}$$

2) Einträge im Grundbuch und Baulastenbuch

Für die Eintragungen in das Grundbuch und Baulastenbuch einschl. Duldung des Betretungsrechts

und Eingriffnahme in den Boden wird ein Abschlag von

rd. 5% des unbelasteten Grundstückswerts berechnet.

$$1.156 \text{ m}^2 * \text{EUR/m}^2 * 5\% = 0,00 \text{ EUR}$$

Ermittlung der Wertminderung des vom Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Bodenrichtwert für erschließungsbeitrag- und abgabenfreies baureifes Land

zum Wertermittlungstichtag

$$= 2,50 \text{ EUR/m}^2 *$$

Wertminderung der durch Leitungsverlauf

betroffenen Fläche - 0,00 EUR/m² *

Wertminderung aufgrund Eintragungen im Grundbuch

und Baulastenbuch einschl. Duldung des Betretungs-

rechts und Eingriffnahme in den Boden - 0,00 EUR/m² *

$$= 2,50 \text{ EUR/m}^2 *$$

Wert des belasteten Bodens:

$$1.156 \text{ m}^2 * \text{EUR/m}^2 = 0,00 \text{ EUR}$$

$$\text{"Wert" des Leitungsrechts} - 0,00 \text{ EUR}$$

13. Zusammenfassung / Schlußerklärung

Das Objekt wurde wie folgt bewertet:

Objekt: Landwirtschaftsfläche
Mühlbach
Flurstücknummer 8574

Auftrag vom: 7. November 2025 Aktenzeichen des Auftraggebers: **1 K 71/25**
Gutachten Nr.: 375572
Stichtag: **27. November 2025**

Verkehrswert **32.000,00 EUR** Grundlage Marktwert: **Istzustand**
zum Stichtag

Wichtige Informationen

Auf dem Grundstück befindet sich eine Baustelle (Herstellung einer Pipeline). Für das Vorhaben wurde eine Schutzstreifenfläche von insgesamt 1.156 m² festgelegt, auf der dauerhaft Nutzungsbeschränkungen gelten. Diese Fläche steht dem Eigentümer infolge der Leitungsverlegung nur eingeschränkt zur Verfügung; insbesondere sind Bauvorhaben, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie jegliche bodenverändernde Maßnahmen innerhalb dieses Bereichs untersagt bzw. nur eingeschränkt zulässig. Im Grundbuch ist KEIN Leitungsrecht eingetragen. Betroffen ist die Ackerfläche. Nach Beendigung der Arbeiten dürfte die Ackerfläche wieder nutzbar sein.

Aus dem Grunde der fehlenden Eintragung kann die Leitung werthaltig nicht berücksichtigt werden.

Allgemeine Anmerkungen

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Vergleichsgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiert sich der Unterzeichner am ermittelten Vergleichswert. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet vorgenannten Marktwert für die Bewertung zum Stichtag für korrekt angemessen.

Schlußerklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann

Eppingen/Markranstädt
08.01.2026



14.Fotos



Bild 1: Gesamtansicht der zu bewertenden Fläche, Sicht von Süden; Grenzen in rot markiert



Bild 2: Gesamtansicht der zu bewertenden Fläche, Sicht von Norden

15. Sonstige Unterlagen

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 28.11.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim		
Flurstück 8574, Gemarkung Meckesheim		
Angaben zum Flurstück		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Meckesheim Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe	
Lage:	Mühlbach	
Fläche:	10 358 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	6 522 m ² Ackerland 3 836 m ² Grünland	
Bodenschätzung:	1 648 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 1203 3 840 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 64, Grünlandzahl 63, Ertragsmesszahl 2419 4 870 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 76, Ertragsmesszahl 3701 Zusammenfassung Bodenschätzung: 6 518 m ² Ackerland (A) 4904 3 840 m ² Grünland (Gr) 2419 10 358 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 7323	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Tauberbischofsheim Grundbuchblatt 31939 Laufende Nummer 1	
Eigentümer:	4 Erbengemeinschaft 4.1 Erbengemeinschaft	

15. Sonstige Unterlagen



Auszug: Umwelt-Daten und Karten Online Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg