Behörde:

Gemeinsamer Gutachterausschuss
Main-Tauber Süd
Stadt Bad Mergentheim
Bahnhofplatz 1
9780 Bad Mergentheim

Gutachten Nr. 51-2024

Tag der Wertermittlung: 23.10.2024

Wertermittlungsstichtag: 23.10.2024

[x] Urschrift [ ] Ausfertigung Nr.

Namen der hinzugezogenen Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r

Gutachter/in

Gutachter/in

Gutachter/in

Gutachter/in

Antragsteller/in

Name, Vorname: Amtsgericht Tauberbischofsheim; Vollstreckungsgericht, AZ 2K 13/24

Anschrift

Zu begutachtendes Grundstück

Name, Vorname des Eigentümers / der Eigentümerin: gemäß Grundbuch von Bobstadt Nr, 9692

Anschrift des Eigentümers / der Eigentümerin

Lage des Grundstücks, Gemarkung: Gemarkung Bobstadt; Flurstücke Nr. 7580, 402 und 1488

Grundbuchangaben / Baulastenverzeichnis

Laufende Nummer	Grundbuch Heft Nr.	Abt. I Nr.	a) Lage (Ortsteil, Gewann, Straße) b) Nutzungsart, Kulturart c) Rechte und Belastungen (ohne Abt. III des GBH) Baulasten (Grundbuch und -verzeichnis)	Fläche a	Fläche m²
1	37.161 Fl.Nr. 7580	1	a) Kirchenrain b) Landwirtschaftsfläche c) nein	4	04
2	37.161 Fl. Nr. 402	9	a) Dorfweinberg b) Landwirtschaftsfläche c) nein	12	60
3	37.160 Fl. Nr. 1488	10	a) Pfingstberg b) Landwirtschaftsfläche c) nein	6	07

Hinweise

Im Falle der Urschrift ist der Ausfertigungsvermerk auf der Rückseite zu streichen.
Tag der Wertermittlung = Tag, an dem das Gutachten erstellt wird.
Wertermittlungsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Gutachtens bezieht (kann auch ein zurückliegender Zeitpunkt sein)

- Urheberrechtlich geschützt -
Nachdruck, Nachahmung, Kopieren und elektronische Speicherung verboten!

00/660/00857/01 W. Kohlhammer (07040)
Deutscher Gemeindeverlag
www.kohlhammer.de
Bestell-Fax: (01 80) 5 10 66 02 E-Mail: dgv@kohlhammer.de

Nähere Beschreibung des Grundstücks

Lfd. Nummer	a) Grundlagen - Bebauungsplan, Planfeststellungsbeschluss, Grunderwerbsplan je mit Datum b) Grundstückszustand - Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land, Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan, bebaubare und nicht bebaubare Flächen, Erschließungszustand (Straßen, Entwässerung, Wasserversorgung und sonstige Versorgungsleitungen) c) Bepflanzung / Bodenbeschaffenheit d) Grundstückszuschnitt e) Grundstückszubehör (Gartenhäuser, Einfriedung)	Ermittelter Verkehrswert nach den Preisen vergleichbarer Grundstücke - Vergleichswertverfahren -				
		Wert des Grund und Bodens		Zuschlag (Bepflanzung, Erschließung, Zubehör)	Abschlag (Zuschnitt Belastung, Zustand)	Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag
		pro m² EUR	Gesamtbetrag EUR	EUR	EUR	EUR
1	a) kein B-Plan; Außenbereich; b) unerschlossen, Landwirtschaftsfläche; c) landwirtschaftliche Nutzung, (Hutung / Unland); d) steile Hangfläche	0,25	101,00	entf.	entf.	ger. 100,00
2	a) kein B-Plan; Außenbereich b) unerschlossen; c) Landwirtschaftliche Nutzung (Hutung / Unland); d) steile Hangfläche;	0,25 gerundet	315,00 300,00	465,00 450,00	entf.	ger. 750,00
3	a) kein B-Plan; Außenbereich b) uneschlossen; Landwirtschaftsfläche; c) landwirtschaftliche Nutzung, (Hutung / Unland) d)Hanglage; Bebauung mit einer alten Maschinenhalle					
	Hutung: 417 m² Unland: 190 m²	0,40 0,25	166,80 47,50	 gerundet	 215,00	
	Bewuchs mit 4 Bäumen Maschinenhalle: Detailbewertung siehe Anlage 1			pauschal pauschal	100,00 500,00	815,00

Erschließungskosten 1.665,00 EUR

Straßen - BauGB	Wasserversorgung	Abwasserbeseitigung	
entfällt	entfällt	entfällt	X nicht bezahlt / nicht bekannt

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren am Wertermittlungsstichtag 23.10.2024

Bemerkung (ggf. auf besonderem Blatt)
Begründung der Zu- und Abschläge, z.B. auch wegen Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände oder der Marktverhältnisse, Vergleichspreise usw.

Gebührenberechnung

Rechtsgrundlage:
Gutachterausschussgebühren
- Satzung (GAGS) vom

	Datum / EUR
Mindest-/Grundgebühr aus Wert	EUR
+ [ ] ‰ aus [EUR]	EUR
Gebühr	EUR
[ ] % Zu-/Abschlag	EUR
Zwischensumme	EUR
Auslagen	EUR
Besondere Sachverständige	EUR
Schreibgebühr [ ] Seiten á [ ]	EUR
Sonstiges	EUR
Insgesamt	EUR

Geb.Verz.Nr.: [ ]

Zur Beurkundung!

Der/die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Ort, Datum: Bad-Mergentheim / Boxberg 23.10.2024

Unterschrift:

Ausgefertigt!

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ort, Datum: Bad Mergentheim / Boxberg 23.10.2024

Unterschrift:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

Antrag: Amtsgericht, landwirtschaftliche Flächen von

Auszug aus dem Grundbuch Nr.: 9692

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Boxberg	Bobstadt	9692	1

Lfd.Nr der Grundstücke	Bish lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte a) Gemarkung	b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	a	m²
1	2				3		4	
1		37.161	7580	Kirchenrain Landwirtschaftsfläche			4	04
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9		37.161	402	Dorfweinberg Landwirtschaftsfläche			12	60
10		37.160	1488	Pfingstberg Landwirtschaftsfläche Unland			6	07

Grundbuch Nr. 9692

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Boxberg	Bobstadt	9692	1

R

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Grundbuch Nr. 9692 Abt. II

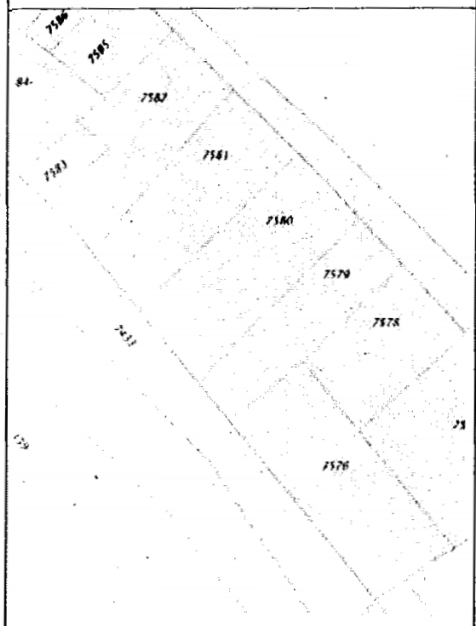
Einzelbewertung 1: Flurstück Nr. 7580, Gewann Kirchenrain

Daten:

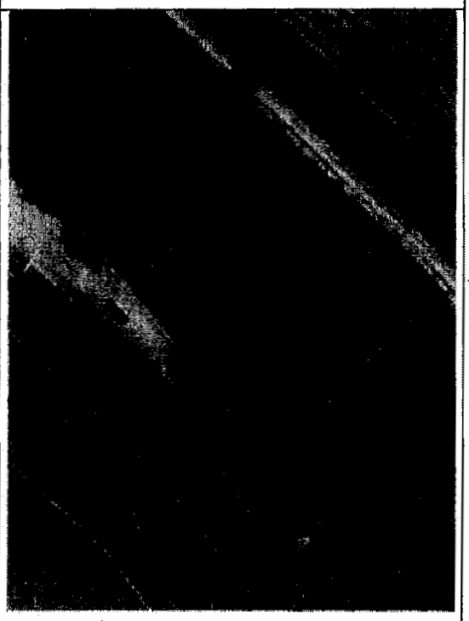
Information zum Flurstück 7580 in der Gemarkung Bobstadt für die Berechnung des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliche (LuF) Flurstücke

Gemeindename	Boxberg
Gemarkungsnummer	080122
Gemarkungsname	Bobstadt
Flur	
Flurstück-Zähler	7580
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m²]	404
Summe bodengeschätzte Fläche [m²]	404
Summe Ertragsmesszahl	24
Klassifizierung	
Hutung	
Fläche [m²]	404
Ertragsmesszahl	24

Bewertung aus LW-Flächen



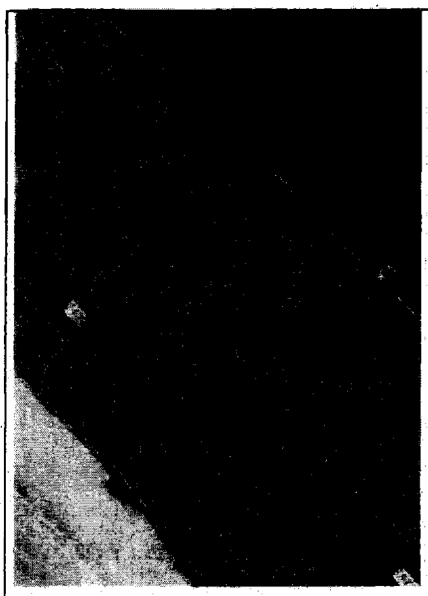
Auszug aus GIS



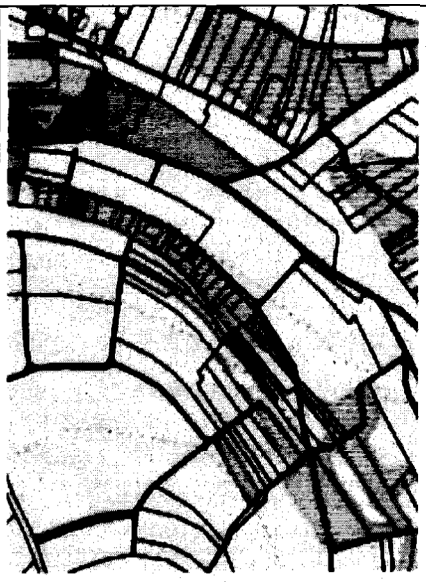
Luftbild

Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen



Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

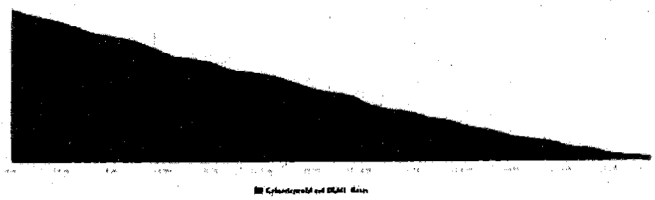


Maßnahmen u. Flächen z. Schutz, z. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Naturdenkmal flächenhaft
- Fauno-Flora-Habit-Flächen
- Biotope nach §32 NatschG

Auszug Biotop-Kartierung, Kein LSG u. FFH

Auszug aus dem FNP



Höhe Startpunkt:	316.81 m über NN
Höhe Endpunkt:	298.9 m über NN
Höhendifferenz:	17.91 m
Länge:	31.47 m
Mittlere Steigung:	-55.97 %

Geländeneigung

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

Beschreibung: Hutung

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.10.2024

BRW 2023/2024: forstwirtschaftliche Fläche: 0,60 €/m²
Unland: 0,25 €/ m²
Flurstück Nr. 7580: Hutung: 404 m²; EMZ: 24;

Bewertung: Hutung/Unland: 0,25€/ m² 404 m² x 0,25 € / m²= 101,00 €

Summe gerundet: 100,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 23.10.2024

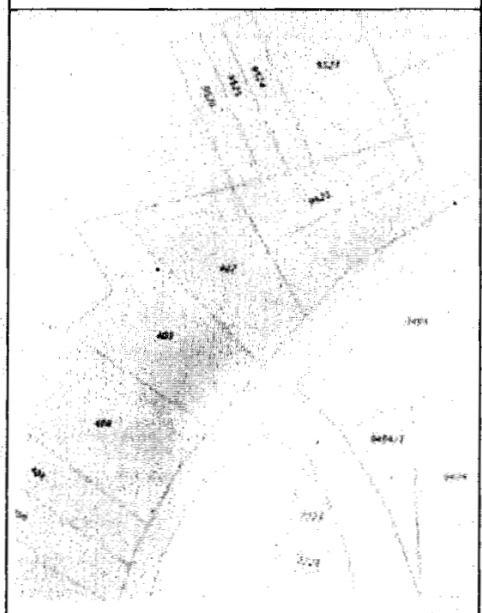
Einzelbewertung 2: Flurstück Nr. 402, Gewann Dorfweinberg

Daten:

Information zum Flurstück 402 in der Gemarkung Bobstadt für die Berechnung des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliche (LuF) Flurstücke

Gemeindename	Boxberg
Gemarkungsnummer	080122
Gemarkungsname	Bobstadt
Flur	
Flurstück-Zähler	402
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m²]	1260
Summe bodengeschätzte Fläche [m²]	1260
Summe Ertragsmesszahl	38
Klassifizierung	
Hutung	
Fläche [m²]	1260
Ertragsmesszahl	38

Bewertung aus LW-Flächen



Auszug aus GIS

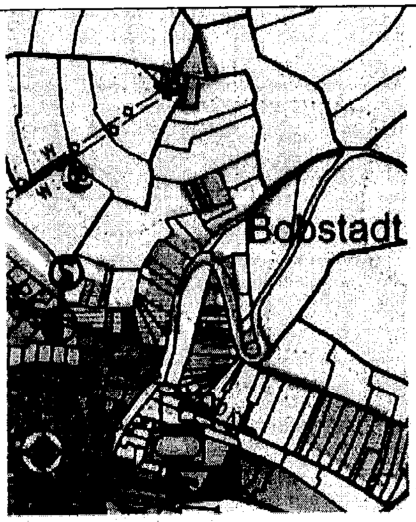
Luftbild

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

Biotop

Offenlandbiotopkartierung
Waldbiotopkartierung

Auszug Biotop-Kartierung, Kein LSG u. FFH



Maßnahmen u. Flächen z. Schutz, z. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Naturschutzgebiet
Naturdenkmal
Naturdenkmal flächenhaft
Fauna-Flora-Habit-Flächen
Biotope nach §32 NatschG

Auszug aus dem FNP

Höhe Startpunkt:	304.23 m über NN
Höhe Endpunkt:	322.79 m über NN
Höhendifferenz:	18.55 m
Länge:	51.67 m
Mittlere Steigung:	35.68 %

Geländeneigung

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

Beschreibung: Hutung

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.10.2024

BRW 2023/2024: forstwirtschaftliche Fläche: 0,60 €/m²
Unland: 0,25 €/ m²
Flurstück Nr. 402: Hutung / Unland: 1.260 m²; EMZ: 38;

Bewertung: Hutung/Unland: 0,25 €/ m² 1.260 m² x 0,25 € / m²= 315,00 €, **gerundet 300,00 €**

Bewuchs: 3 große Bäume a´ 80,00 €

9 kleine Bäume a´ 25,00 €

in Summe:465,00 €, **gerundet: 450,00 €**

Gesamtsumme: 750,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 23.10.2024

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

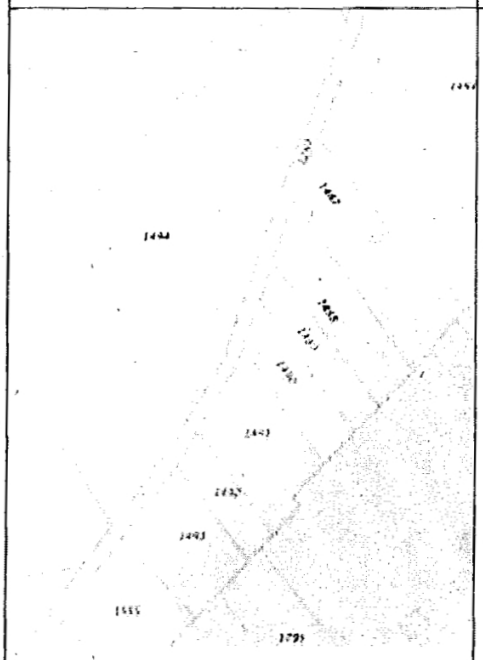
Einzelbewertung 3: Flurstück Nr. 1488, Gewann Pfingstberg

Daten:

Information zum Flurstück 1488 in der Gemarkung Bobstadt für die Berechnung des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliche (LuF) Flurstücke

Gemeindename	Boxberg
Gemarkungsnummer	080122
Gemarkungsname	Bobstadt
Flur	
Flurstück-Zähler	1488
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m²]	607
Summe bodengeschätzte Fläche [m²]	417
Summe Ertragsmesszahl	42
Klassifizierung	
Hutung	
Fläche [m²]	417
Ertragsmesszahl	42
Unland	
Fläche [m²]	190

Bewertung aus LW-Flächen



Auszug aus GIS

Luftbild

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

Biotop

Offenlandbiotopkartierung

Waldbiotopkartierung

Maßnahmen u. Flächen z. Schutz, z. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Naturschutzgebiet

Naturdenkmal

Naturdenkmal flächenhaft

Fauna-Flora-Habit-Flächen

Biotope nach §32 NatschG

Auszug aus der Biotop-Kartierung, kein LSG kein FFH

Auszug aus dem FNP

Höhe Startpunkt:	293.3 m über NN
Höhe Endpunkt:	304.44 m über NN
Höhendifferenz:	11.14 m
Länge:	49.04 m
Mittlere Steigung:	22.28 %

Geländeneigung

Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 51-2024
Boxberg, Gemarkung Bobstadt, landwirtschaftliche Flächen

Bild		**Bild**
Bild		

Beschreibung: Hutung und Unland

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.10.2024

BRW 2023/2024: Hutung: 0,40 €/m²
Unland: 0,25 €/m²

Flurstück Nr. 1488: Hutung: 417 m²; EMZ: 42; und Unland: 190 m²

Bewertung:

Hutung:	0,40 €/ m²	417 m² x 0,40 € / m²=	**166,80 €**
Unland:	0,25 €/ m²	190 m² x 0,25 €/ m² =	**47,50 €**

Summe Boden gerundet: 215,00 €

Bewuchs: 4 Bäume a´ 25,00 € **in Summe: 100,00 €**

Maschinenhalle: **pauschale Summe: 500,00 €**

Gesamtwert:

Boden	215,00 €
Bewuchs:	100,00 €
Halle:	500,00 €
	815,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 23.10.2024