

GUTACHTEN NR. 14/2025

TAUBERBISCHOFSSHEIM

Gutachter:

Objektart:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Grundstücksadresse:

Gewann Unterer Büchelberg
97941 Tauberbischofsheim

Kataster:

Gemarkung: Tauberbischofsheim
Flurstück Nr. 2567
Größe: 1.395 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht
Tauberbischofsheim

Eigentümer:

Grund der Wertermittlung:

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag:

20.11.2025

Qualitätstichtag:

20.11.2025

Verkehrswert:

2.093,00 €

Beschlossen am 27.11.2025

Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses:

Wertheim, 27.11.2025

Stadtverwaltung Wertheim

**Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Main-Tauber-Nord bei der Stadt Wertheim am Main**

Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim

Telefon: 09342/301-

E-Mail: @wertheim.de

GUTACHTEN NR. 14/2025

TAUBERBISCHOFSSHEIM

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft
in Tauberbischofsheim

Gutachter:

Gutachter für bebaute und unbebaute Grundstücke (Degib e.V.)

Auftraggeber:	Amtsgericht Tauberbischofsheim Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim
Datum der Auftragserteilung:	20.10.2025 (Beschluss Amtsgericht Tauberbischofsheim)
Aktenzeichen:	AZ 2 K 25/25
Eigentümer:	
Verkehrswertschätzung nach § 74 a ZVG i.V.m. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu Flst. Nr.:	Flst. Nr. 2567, Unterer Büchelberg, Landwirtschaftsfläche
Bewertungstichtag:	20.11.2025
Qualitätstichtag:	20.11.2025
Datum der Erstellung:	24.11.2025
Ausfertigungen:	Das Gutachten wird in 16-facher Fertigung erstellt: 15 Fertigungen für den Auftraggeber 1 Fertigung für die Geschäftsstelle des GAA Main-Tauber Nord

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt: Flurstück Nr. 2567, Unterer Büchelberg, Landwirtschaftsfläche	
Gemarkung:	Tauberbischofsheim
Art der Nutzung:	Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße:	1.395 m ²
Verkehrswert gerundet	2.093,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück	3
2.1	Lage und Eigenschaften	3
2.1.1	Makrolage	3
2.1.2	Mikrolage	3
2.2	Gestalt und Form des Bewertungsgrundstücks	3
2.3	Erschließungszustand.....	3
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	4
2.5	Sonstiges	4
3	Verkehrswertermittlung.....	4
3.1	Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	4
3.2	Bodenwertermittlung	4
3.3	Bodenverhältnisse	5
3.4	Ermittlung des Verkehrswertes	5
4	Ergebnis.....	5
5	Lageplan, Luftbild, Fotos	6

1 Allgemeine Angaben

Datum der Auftragserteilung	22.10.2025 (Behördenpostfach)
Grund der Auftragserteilung	Verkehrswertschätzung nach § 194 BauGB für Zwecke der Justiz (Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft)
Umfang des Auftrages	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB i.V.m. § 74 a ZVG, Erstellung eines schriftlichen Gutachtens über den Verkehrswert
Unterlagen	Dem Gutachter lagen zum Zeitpunkt der Bewertung folgende Unterlagen vor: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lageplan ➤ Grundbuchauszug ➤ Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ➤ Auszug aus dem Flächennutzungsplan ➤ Luftbild gistbb.de

2 Grundstück

2.1 Lage und Eigenschaften

Das Wertermittlungsobjekt liegt auf Gemarkung der Stadt Tauberbischofsheim, Main-Tauber-Kreis, Baden-Württemberg. Tauberbischofsheim hat im Jahr 2024 eine Einwohnerzahl von ca. 13.440 Einwohnern.

2.1.1 Makrolage

Die Stadt Tauberbischofsheim ist die Kreisstadt des Main-Tauber-Kreises im fränkisch geprägten Nordosten von Baden-Württemberg. Sie ist ein Mittelzentrum der Region Heilbronn-Franken. Die Bodenfläche umfasst insgesamt 6.929 ha. Die Höhenlage liegt bei 183 m NN.

2.1.2 Mikrolage

Beim Grundstück Flst. Nr. 2567 der Gemarkung Tauberbischofsheim handelt es sich um einen Grundstücksbestand, der nahe der „Kasernenstraße“ der Stadt Tauberbischofsheim im Main-Tauber-Kreis, liegt.

2.2 Gestalt und Form des Bewertungsgrundstücks

Das **Flst. Nr. 2567** liegt im Gewann Unterer Büchelberg auf der Gemarkung Tauberbischofsheim. Die landwirtschaftliche Fläche wird als Grünland genutzt, hat einen rechteckigen Zuschnitt und ist leicht hängig.

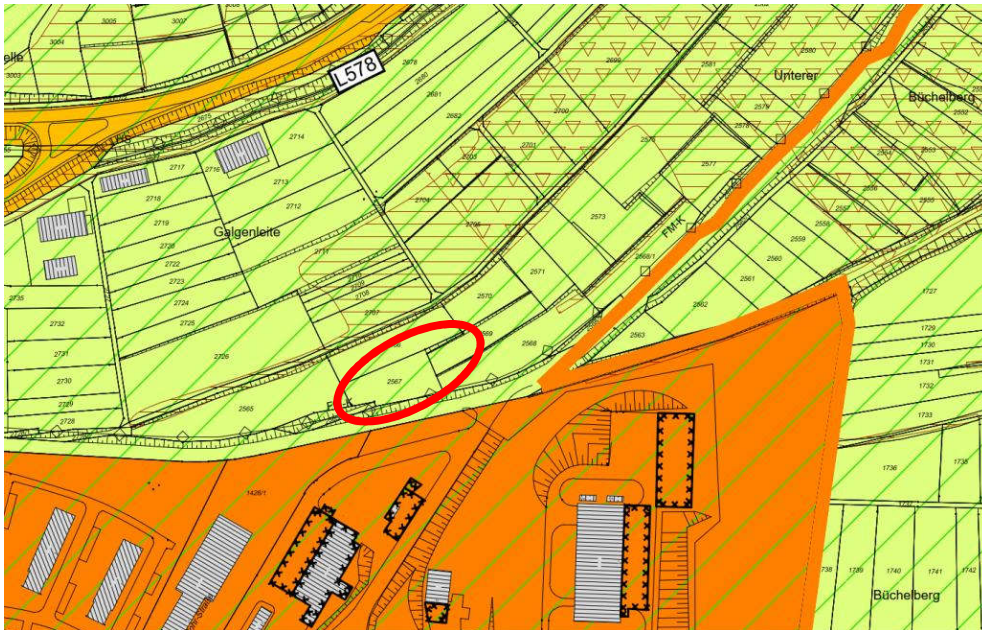
2.3 Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und sind nach KAG Baden-Württemberg als nicht erschlossen zu bewerten.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch von Tauberbischofsheim Nr. 6710 geführt, BV 1. Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bestehen keine. Erkenntnisse über Altlasten liegen dem Gutachter nicht vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tauberbischofsheim weist für das Bewertungsgrundstück Fläche der Landwirtschaft aus mit dem Zusatz „Landschaftsschutzgebiet“. Dieser Zusatz erstreckt sich auf nahezu alle Flächen der Landwirtschaft aus, sodass dies nicht als wertbeeinflussendes Merkmal eingeordnet wird.



(Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Tauberbischofsheim)

2.5 Sonstiges

Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut.

3 Verkehrswertermittlung

3.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Nach § 6 Immobilienwertverordnung (ImmoWertV21) sind für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Bewertungsobjekte werden nachfolgend vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet. Der Bodenwert wird dabei unter Heranziehung des mittelbaren Vergleichswertverfahrens anhand Bodenrichtwerten gebildet.

3.2 Bodenwertermittlung

Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Main-Tauber-Nord folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt:

Waldfläche, 0,50 €/ m²
Landwirtschaftsfläche, Acker, 2,00 €/ m²
Landwirtschaftsfläche, Grünland, 1,50 €/ m²

3.3 Bodenverhältnisse

Bei Flurstück 2567 ergibt sich aus den örtlichen Bodenverhältnissen kein Abschlag auf den Bodenrichtwert, da grundsätzliche Bewirtschaftung der Fläche angenommen werden kann.

3.4 Ermittlung des Verkehrswertes

Flst. Nr. 2567

Grünland	1.395 m ²	x 1,50 €/m ² =	Bodenrichtwert	2.092,50 €
			Gesamtbetrag	2.092,50 €
			Gerundet	2.093,00 €

4 Ergebnis

Der Verkehrswert für Grundstück 2567 der Gemarkung Tauberbischofsheim wird auf

2.093,00 €

in Worten: zweitausenddreihundneunzig Euro

festgesetzt.

Dem Gutachterausschuss Main-Tauber-Nord durch die Geschäftsstelle zum Beschluss vorgeschlagen.

Wertheim, 24.11.2025

Gutachter für bebaute und unbebaute Grundstücke (degib e.V.)

5 Lageplan, Luftbild, Fotos

Flst. Nr. 2567, Luftbild/Lageplan (Auszug aus dem Geoportal, Stand 24.11.2025)



