

Behörde: Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd Stadt Bad Mergentheim Bahnhofplatz 1 9780 Bad Mergentheim	Gutachten Nr. 39-2025	
	Tag der Wertermittlung	23.04.2025
	Wertermittlungssichttag	23.04.2025
	<input checked="" type="checkbox"/> Urschrift <input type="checkbox"/> Ausfertigung Nr.	

Namen der hinzugezogenen Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r
Gutachter/in
Gutachter/in
Gutachter/in
Gutachter/in

Antragsteller/in

Name, Vorname	Amtgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht
Anschrift	Schmiederstraße 22; 97941 Tauberbischofsheim

Zu begutachtendes Grundstück

Name, Vorname des Eigentümers / der Eigentümerin	siehe Grundbuch Unterwittighausen Nr. 299
Anschrift des Eigentümers / der Eigentümerin	
Lage des Grundstücks, Gemarkung	Gemarkung Wittighausen - Unterwittighausen; Gewinn Petersberg, Steinslag, Weinbergsholz, Tiefenweg links, Bleckert, Am Damm

Grundbuchangaben / Baulastenverzeichnis

Laufende Nummer	Grundbuch		a) Lage (Ortsteil, Gewinn, Straße)	Fläche	
	Unterwittighausen 229		b) Nutzungsart, Kulturart	a	m ²
	Heft Nr.	Abt. I Nr.	c) Rechte und Belastungen (ohne Abt. III des GBH) Baulasten (Grundbuch und -verzeichnis)		
1	20.172 Flurstück Nr. 701	15	a) Unterwittighausen; Petersberg b) Landwirtschaftsfläche; c) nein	8	55
2	21.170 Flurstück Nr. 1922	16	a) Unterwittighausen; Steinslag b) Landwirtschaftsfläche; c) nein	21	23
3	21.171 Flurstück Nr. 2039	17	a) Unterwittighausen; Weinbergsholz b) Waldfläche; c) nein; Flurbereinigungsverfahren;	3	90
4	21.172 Flurstück Nr. 2227	18	a) Unterwittighausen; Tiefenweg links b) Landwirtschaftsfläche; c) nein	30	80
5	21.172 Flurstück Nr. 3492	20	a) Unterwittighausen; Bleckert b) Waldfläche; c) nein	7	82
6	21.172 Flurstück Nr. 291	21	a) Unterwittighausen; Am Damm b) Landwirtschaftsfläche; c) nein	1	47

Hinweise

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

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) EUR	Abschlag (Zuschnitt, Belastung, Zustand) EUR	Verkehrswert am Wertermittlungstichtag EUR
		pro m ²	Gesamtbetrag EUR			
1	a) kein B-Plan, b) kein Bauland; kein Landschaftsschutzgebiet; Biotopsaum; keine FFH-Mähwiese c) landwirtschaftliche Nutzung, EMZ: 139; Ackerland und Unland	Ackerland 421 m ² ; 1,90 Unland 434 m ² 0,25 Summe: 908,40 €	799,90 108,50	entf. entf.	entf. entf. gerundet: 900,00	
2	a) kein B-Plan, b) kein Bauland; keine Landschaftsschutzgebiet; kein Biotop; c) landwirtschaftliche Nutzung gemeinsam mit Nachbargrundstücken; Ackerland und Unland; EMZ: 869	Ackerland 2050 m ² ; 2,90 Unland 73 m ² 0,25 Summe: 5.963,25	5.945,00 18,25	entf. entf.	entf. entf. gerundet: 6.000,00	
3	a) kein B-Plan, b) kein Bauland; kein Landschaftsschutzgebiet; kein Biotop; c) Waldfläche (Holzung); Flurbereinigung	0,70 Summe: 523,00	273,00	p. 250,00	entf. gerundet: 500,00	
4	a) kein B-Plan, b) kein Bauland; kein Landschaftsschutzgebiet; Biotopsaum; c) landwirtschaftliche Nutzung gemeinsam mit Nachbargrundstücken; Ackerland und Unland EMZ 2238	Ackerland 3024m ² 3,80 Unland 56 m ² 0,25 Summe: 11.505,20	11.491,20 14,00	entf. entf.	entf. gerundet: 11.500,00	
5	a) kein B-Plan, b) kein Bauland; kein JSG; Biotopfläche; c) Waldfläche (Holzung)	0,70 Summe: 947,40	547,00	p. 400,00	entf. gerundet: 950,00	
6	a) kein B-Plan, b) kein Bauland, ortsnah; c) Gartenland, HQ 100	5,00 Summe: 735,00	735,00	entf.	entf. 735,00	

Erschließungskosten	Erläuterungen zu den einzelnen Wertungsschritten sind auf der Anlage 1 vorgenommen worden.	Gesamtsumme:	20.585,00 EUR
Straßen - BauGB	entfällt	Wasserversorgung	entfällt
		Abwasserbeseitigung	entfällt
			<input type="checkbox"/> nicht bezahlt / nicht bekannt

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren am Wertermittlungstichtag 23.04.2025

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

Gebührenberechnung		Datum
Rechtsgrundlage: Gutachterausschussgebühren - Satzung (GAGS) vom		
Mindest-/Grundgebühr aus Wert	EUR	
+ <input type="text"/> % aus <input type="text"/> EUR	EUR	
Gebühr	EUR	
<input type="text"/> % Zu-/Abschlag	EUR	
Zwischensumme	EUR	
Auslagen	EUR	
Besondere Sachverständige	EUR	
Schreibgebühr <input type="text"/> Seiten à <input type="text"/>	EUR	
Sonstiges	EUR	
Insgesamt	EUR	
Geb. Verz.Nr.:		

Zur Beurkundung!

Der/die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Ort, Datum
Bad Mergentheim/Wittighausen: 23.04.2025

Unterschrift

Ausgefertigt!

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ort, Datum
Bad Mergentheim/Wittighausen: 23.04.2025

Unterschrift



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Antrag: Amtsgericht Tauberbischofsheim

In Sachen wg:

Auszug aus dem Grundbuch Nr.: 229

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt		
Tauberbischofsheim		Wittighausen		Unterwittighausen	229	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 b) Karte	c) Flurstück	d) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	mq	
1	2	3			4			
15		20.172	701	Landwirtschaftsfläche Petersberg		8	55	
16		21.170	1922	Landwirtschaftsfläche Steinslag		21	23	
17		21.170	2039	Waldfläche Weinbergsholz		3	90	
18		21.171	2227	Landwirtschaftsfläche Tiefenweg links		30	80	
20		21.172	3492	Waldfläche Bleckert		7	82	
21		21.172	291	Landwirtschaftsfläche Am Damn		1	47	
Grundbuch Nr. 229								
Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt		
Tauberbischofsheim		Wittighausen		Unterwittighausen	229	1		
Lfd. Nr. der Einba- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen						
		3						
1	15, 16, 17, 18, 20, 21	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 03.12.2024 (2 K 30/24). Eingetragen (TBB014/623/2024) am 04.12.2024. Parstorfer						
Grundbuch Nr. 229 Abt. II								



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Einzelbewertung 1: Flurstück Nr. 701, Gewinn Petersberg

Daten:

Gemeindenname	Wittighausen
Gemarkungsnummer	090087
Gemarkungsname	Unterwittighausen
Flur	
Flurstück-Zähler	701
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m ²]	855
Summe bodengeschätzte Fläche [m ²]	421
Summe Ertragsmesszahl	139
Klassifizierung	
Ackerland	
Fläche [m ²]	421
Ertragsmesszahl	139
Unland	
Fläche [m ²]	434
Bewertung aus LW-Flächen	
	
Auszug aus GIS	Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

	<h3>OBJEKTINFORMATIONEN ×</h3> <p>Geschützte Biotop ↑</p> <p>Biotop-Nr. 163251284103 Name Heckenlandschaft Gewann Petersberg Fläche 1,5184 ha Datenauswertebogen zu diesem Biotop anzeigen</p> <p>Liegenschaftskataster ↑</p> <p>Gemeinde Wittighausen Gemarkung 87 (Unterwittighausen) Flur 0 Flurstück 697</p>										
<p>Auszug aus der Biotop-Kartierung</p>											
 <table data-bbox="319 1680 1292 1904"><tr><td>Höhe Startpunkt:</td><td>277.05 m über NN</td></tr><tr><td>Höhe Endpunkt:</td><td>272.22 m über NN</td></tr><tr><td>Höhendifferenz:</td><td>4.83 m</td></tr><tr><td>Länge:</td><td>28.61 m</td></tr><tr><td>Mittlere Steigung:</td><td>-16.66 %</td></tr></table>		Höhe Startpunkt:	277.05 m über NN	Höhe Endpunkt:	272.22 m über NN	Höhendifferenz:	4.83 m	Länge:	28.61 m	Mittlere Steigung:	-16.66 %
Höhe Startpunkt:	277.05 m über NN										
Höhe Endpunkt:	272.22 m über NN										
Höhendifferenz:	4.83 m										
Länge:	28.61 m										
Mittlere Steigung:	-16.66 %										
<p>Höhenprofil</p>											



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Bewertung:

Beschreibung: Ackerland und Unland mit Biotop

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.04.2025

BRW 2022: Ackerland: 3,00 €

BRW 2022: Unland: 0,25 €

Flurstück Nr. 701: Ackerland: 421 m² EMZ: 139; ergibt eine AZ: $139/4,21= 33,02$

Unland: 434 m²

Bewertung: Ackerland: 1,90 €/ m² 421 m² x 1,90 € / m²= 799,90 €

Unland: 0,25 €/ m² 434 m² x 0,25 € / m² = 108,50 €

Summe: 908,40 € , gerundet: 900,00 €

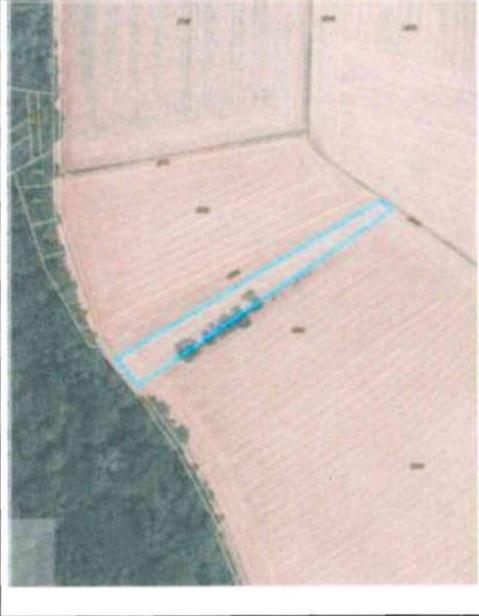
Zum Bewertungsstichtag: 23.04.2025



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Einzelbewertung 2: Flurstück Nr. 1922, Gewinn Steinslag

Daten:

Gemeindenname	Wittighausen
Gemarkungsnummer	080087
Gemarkungsname	Unterwittighausen
Flur	
Flurstück-Zähler	1922
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m ²]	2123
Summe bodengeschätzte Fläche [m ²]	2050
Summe Ertragsmesszahl	869
Klassifizierung	
Ackerland	
Fläche [m ²]	2050
Ertragsmesszahl	869
Unland	
Fläche [m ²]	73
Bewertung aus LW-Flächen	
	
Auszug aus GIS	Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

	
<p>Auszug aus der Biotop-Kartierung</p>	
 <p>Höhe Startpunkt: 292.97 m über NN Höhe Endpunkt: 289.65 m über NN Höhendifferenz: 3.33 m Länge: 169.7 m Mittlere Steigung: -1.95 %</p>	
<p>Höhenprofil</p>	



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Bewertung:

Beschreibung: Ackerland und Unland

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.04.2025

BRW 2022: Ackerland: 3,00 €

Unland: 0,25 €

Flurstück Nr. 1922: Ackerland: 2.050 m² EMZ: 869; ergibt eine AZ: $869/20,50 = 42,39$

Unland: 73 m²

Bewertung: Ackerland: 2,90 €/ m² 2.050 m² x 2,90 €/ m² = 5.945,00 €

Unland: 0,25 €/ m² 73 m² x 0,25 €/ m² = 18,25 €

Summe: 5.963,25 € gerundet 6.000,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 23.04.2025



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Einzelbewertung 3: Flurstück Nr. 2039; Gewinn Weinbersgholz

Daten:

Gemeindename Wittighausen	
Gemarkungsnummer 080087	
Gemarkungsname Unterwittighausen	
Flur	
Flurstück-Zähler 2039	
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m ²] 390	
Klassifizierung	
Holzung	
Fläche [m ²] 390	
FNO-Verfahren	
Verfahrensnummer 3385	
durchschnittliche EMZ der Gemarkung 59	
Bewertung aus LW-Flächen	
	
Auszug aus GIS	Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

<p>Auszug aus der Biotop-Kartierung</p>	<p>Auszug aus dem FNP</p>
<p>Höhe Startpunkt: 267.58 m über NN Höhe Endpunkt: 265.46 m über NN Höhendifferenz: 2.3 m Länge: 43.33 m Mittlere Steigung: -4.81 %</p>	
<p>Höhenprofil</p>	



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Aktuell in der Flurbereinigung

Bewertung:

Beschreibung: Holzung

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.04.2025

BRW 2022: Holzung: 0,80 € / m² Holzboden

Flurstück Nr. 2039: Holzung: 390 m²

Bewertung: Holzung: 0,70 € / m² 390 m² x 0,70 € / m²= 273,00 €

Aufwuchs (Brennholz) pauschal: 250,00 €

Summe: 523,00 € gerundet 500,00

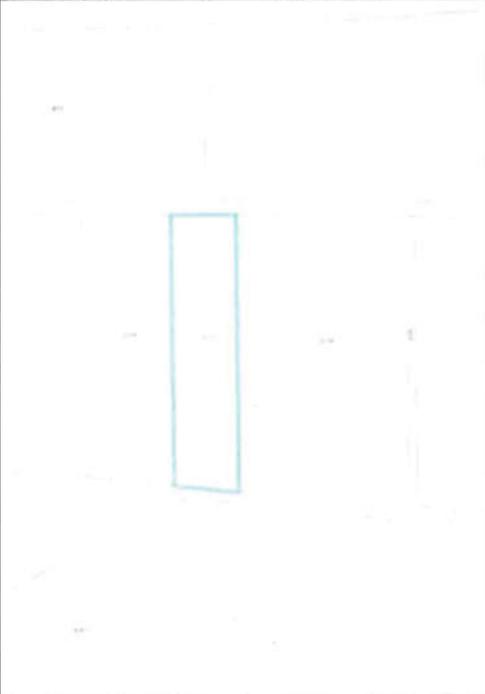
Zum Bewertungsstichtag: 23.04.2025



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Einzelbewertung 4: Flurstück Nr. 2227, Gewann Tiefenweg links

Daten:

Gemeindenname	Wittighausen
Gemarkungsnummer	080087
Gemarkungsname	Unterwittighausen
Flur	
Flurstück-Zähler	2227
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m ²]	3080
Summe bodengeschätzte Fläche [m ²]	3024
Summe Ertragsmesszahl	2238
Klassifizierung	
Ackerland	
Fläche [m ²]	3024
Ertragsmesszahl	2238
Unland	
Fläche [m ²]	56
Bewertung aus LW-Flächen	
	
Auszug aus GIS	Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

	<p>OBJEKTINFORMATIONEN ×</p> <p>Geschützte Biotop</p> <p>Biotop-Nr. 163241284221 Name Feldhecke Gewann Tiefenweg links Fläche 0,1123 ha Datenauswertebogen zu diesem Biotop anzeigen</p> <p>Liegenschaftskataster</p> <p>Gemeinde Wittighausen Gemarkung 87 (Unterwittighausen) Flur 0 Flurstück 2226</p>
<p>Auszug aus der Biotop-Kartierung</p>	
	<p>Höhe Startpunkt: 263.06 m über NN Höhe Endpunkt: 264.61 m über NN Höhendifferenz: 3.55 m Länge: 115.56 m Mittlere Steigung: 1.34 %</p>
<p>Höhenprofil</p>	



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Bewertung:

Beschreibung: Ackerland und Unland

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.04.2025

BRW 2022: Ackerland: 3,00 €

Unland: 0,25 €

Flurstück Nr. 2227: Ackerland: 3.024 m² EMZ: 2238; ergibt eine AZ: 2238/30,24= 74,01

Unland: 56 m²

Bewertung: Ackerland: 3.80 €/ m² 3.024 m² x 3.80 €/ m²= 11.491,20 €

Unland: 0,25 €/ m² 56 m² x 0,25€/ m² = 14,00 €

Summe: 11.505,20 € gerundet 11.500,00

Zum Bewertungsstichtag: 23.04.2025



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Einzelbewertung 5: Flurstück Nr. 3492 Gewinn Bleckert

Daten:

Gemeindename	Wittighausen
Gemarkungsnummer	080087
Gemarkungsname	Unterwittighausen
Flur	
Flurstück-Zähler	3492
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m ²]	782
Klassifizierung	
Holzung	
Fläche [m ²]	782
Bewertung aus LW-Flächen	
	
Auszug aus GIS	Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

	<p>OBJEKTINFORMATIONEN ×</p> <p>Geschützte Biotop</p> <p>Biotop-Nr. 163251284119 Name Feldgehölz südlich Wittighausen I Fläche 0,7814 ha Datenauswertebogen zu diesem Biotop anzeigen</p> <p>Liegenschaftskataster</p> <p>Gemeinde Wittighausen Gemarkung 87 (Unterwittighausen) Flur 0 Flurstück 452/25</p>
<p>Auszug aus der Biotop-Kartierung</p>	
<p>Höhe Startpunkt: 243.13 m über NN Höhe Endpunkt: 239.61 m über NN Höhendifferenz: 4.43 m Länge: 48.43 m Mittlere Steigung: -7.19 %</p>	
<p>Höhenprofil</p>	



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Bewertung:

Beschreibung: Holzung

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.04.2025

BRW 2022: Holzung: 0,80 € / m² Holzboden

Flurstück Nr. 3492: Holzung: 782 m²

Bewertung: Holzung: 0,70 € / m² 782 m² x 0,70 € / m²= 547,40 €

Aufwuchs (Brennholz) pauschal: 400,00 €

Summe: 947,40 € gerundet 950,00

Zum Bewertungsstichtag: 23.04.2025



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Einzelbewertung 6: Flurstück Nr. 291, Gewinn Am Damm

Daten:

Gemeindenname	Wittighausen
Gemarkungsnummer	080087
Gemarkungsname	Unterwittighausen
Flur	
Flurstück-Zähler	291
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m ²]	147
Summe bodengeschätzte Fläche [m ²]	147
Summe Ertragsmesszahl	110
Klassifizierung	
Gartenland	
Fläche [m ²]	147
Ertragsmesszahl	110
Bewertung aus LW-Flächen	
	
Auszug aus GIS	Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

<p>Auszug aus der Hochwasser-Kartierung</p>	
<p>Höhe Startpunkt: 234.04 m über NN Höhe Endpunkt: 234.02 m über NN Höhendifferenz: 0.09 m Länge: 20.97 m Mittlere Steigung: -0.08 %</p>	
<p>Höhenprofil</p>	



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 39-2025
Wittighausen, Gemarkung Unterwittighausen, landwirtschaftliche Flächen

Bewertung:

Beschreibung: Gartenland

Bewertung: zum Wertstichtag: 23.04.2025

BRW 2022: Freizeit-Gartenland: 2,50 € / m²

Flurstück Nr. 291: Gartenland: 147 m²

Bewertung: **Gartenland: 5,00 € / m² 147 m² x 5,00 € / m²= 735,00 €**

Summe: 735,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 23.04.2025