

Behörde: Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd Stadt Bad Mergentheim Bahnhofplatz 1 97980 Bad Mergentheim	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Gutachten Nr. 60-2025</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Tag der Wertermittlung</td> <td>18.06.2025</td> </tr> <tr> <td>Wertermittlungssichttag</td> <td>18.06.2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ☒ Urschrift ☐ Ausfertigung Nr. </td> </tr> </table>	Gutachten Nr. 60-2025		Tag der Wertermittlung	18.06.2025	Wertermittlungssichttag	18.06.2025	☒ Urschrift ☐ Ausfertigung Nr.	
Gutachten Nr. 60-2025									
Tag der Wertermittlung	18.06.2025								
Wertermittlungssichttag	18.06.2025								
☒ 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									
Anschrift									
Schmiedestraße 22; 97941 Tauberbischofsheim									
Zu begutachtendes Grundstück									
Name, Vorname des Eigentümers / der Eigentümerin									
Land baden-Württemberg und (gemäß Grundbuch Nr. 314)									
Anschrift des Eigentümers / der Eigentümerin									
Lage des Grundstücks, Gemarkung									
Gemeinde Ahorn-Eubigheim, Gewinn Mühlwiesen und Glasermörtel									
Grundbuchangaben / Baulastenverzeichnis									
Laufende Nummer	Grundbuch		a) Lage (Ortsteil, Gewinn, Straße)	Fläche					
	Eubigheim Nr. 314		b) Nutzungsart, Kulturart						
	Heft Nr.	Abt. I Nr.	c) Rechte und Belastungen (ohne Abt. III des GBH) Baulasten (Grundbuch und -verzeichnis)	a	m²				
1	Flurstück Nr. 2321	1	a) Eubigheim, Orstetter (Mühlwiesen) b) Landwirtschaftsfläche; c) ja	28	86				
2	Flurstück Nr. 2153	2	a) Eubigheim, Gewinn Glasermörtel b) Landwirtschaftsfläche; c) ja	9	64				
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)									

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 Wertermittlungs- stichtag EUR
		pro m² EUR	Gesamt- betrag EUR			
1	a) kein B-Plan, b) kein Bauland; kein Landschaftsschutzgebiet; überwiegend Biotopfläche; c) landwirtschaftliche Nutzung - Grünland, gemeinsam mit umliegenden Flurstücken; EMZ: 1700	1,00	2.886,00	entf.	entf.	2.886,00
2	a) kein B-Plan, b) kein Bauland, kein Landschaftsschutzgebiet, kein Biotop, einfaches Ackerland; c) landwirtschaftliche Nutzung gemeinsam mit Nachbargrundstücken; EMZ: 330	1,80	1.735,20	entf.	entf.	1.735,00
	Erläuterungen zu den einzelnen Wertungsschritten sind auf der Anlage 1 vorgenommen worden.					
Erschließungskosten				Gesamtsumme:		4.621,00 EUR
Straßen - BauGB entfällt		Wasserversorgung entfällt		Abwasserbeseitigung entfällt		nicht bezahlt / nicht bekannt
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren am Wertermittlungsstichtag 18.06.2025						
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			
Mindest-/Grundgebühr aus Wert			EUR			
+ ‰ aus			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/Ahorn: 18.06.2025						
Unterschrift						
Ausgefertigt!						
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses						
Ort, Datum						
Bad Mergentheim/Ahorn: 18.06.2025						
Unterschrift						



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

Antrag: Amtsgericht Tauberbischofsheim; Vollstreckungsgericht

Auszug aus dem Grundbuch Nr.: 314

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Ahorn	Eubigheim	314	1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bld. Nr. der Gld. st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		in Gemarkung	in Flurbuch	in Wirtschaftseinheit und Lage	ha	a
1		2321	Ortsetter (Mühlwiesen) Landwirtschaftsfläche		28	80
2		2153	Gläsermotel Landwirtschaftsfläche		9	64

Grundbuch Nr. 314		
Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von
Tauberbischofsheim	Ahorn	Eubigheim
		Nummer
		314
		Zweite Abteilung Einlegeblatt
		1

Lfd. Nr. der Eintr. zeilen	Lfd. Nr. der Eintr. zeilen	Eintrag
2	2	Auflassungsvormerkung an einer Teilfläche von ca. 15 qm für das Land Baden-Württemberg (Straßenbauverwaltung). Bezug: Bewilligung vom 28.09.2000 (Notariat Boxberg, UR Nr. 1070/2000). Eingetragen am 13.06.2001. Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 20.01.2015. Fitterling-Meidel
3	3	Erwerbsvormerkung für 1. _____, geb. _____, am _____ 2. _____, geb. _____, am _____ - zu je 1/2 Anteil -. Bezug: Bewilligung vom 04.01.2017 (Notar Gerd-Peter Willrich in Dortmund, UR 2/2017). Eingetragen am 17.01.2017. Hachmann
4	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 25.09.2024 (2 K 24/24). Eingetragen (TBB003/404/2024) am 30.09.2024. Rader
5	1	Lastend an dem 1/2-Anteil Abt. I ffd. Nr. 2.4 (Land Baden-Württemberg) Verfügungsverbot gemäß § 52 Abs. 3 FlurbG zu Gunsten von: Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Straßenbauamt). Aufgrund Ersuchen des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis - Untere Flurbereinigungsbehörde - vom 20.01.2025 (Az. 4730 B 8 7 ON27) eingetragen (TBB013/90/2025) am 27.01.2025. Ragusa
6	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 03.03.2025 (2 K 7/25). Eingetragen (TBB003/49/2025) am 06.03.2025. Roder

16.06.2025 14:47:31 Seite 7 von 12

Grundbuch Nr. 314 Abt. II		



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

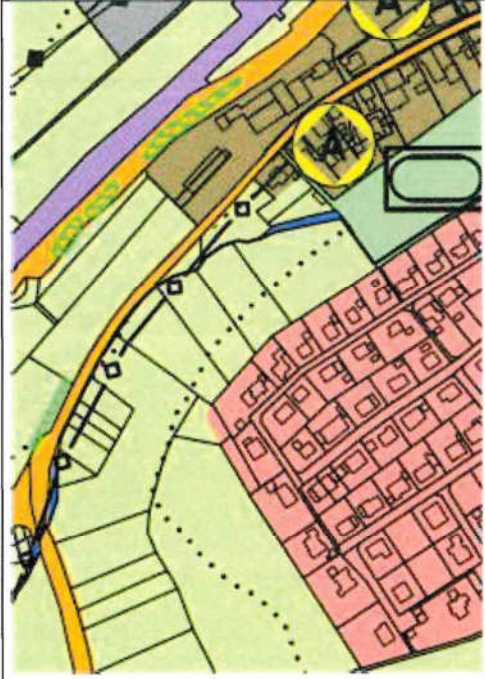
Einzelbewertung 1: Flurstück Nr. 2321, Gewinn Mühlwiesen

Daten:

Information zum Flurstück 2321 in der Gemarkung Eubigheim für die Berechnung des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliche (LuF) Flurstücke	
Gemeindenname	Ahorn
Gemarkungsnummer	080112
Gemarkungsname	Eubigheim
Flur	
Flurstück-Zähler	2321
Flurstück-Nenner	
Flurstücksfläche [m²]	2886
Summe bodengeschätzte Fläche [m²]	2886
Summe Ertragsmesszahl	1700
Klassifizierung	
Grünland	
Fläche [m²]	2886
Ertragsmesszahl	1700
FNO-Verfahren	
Verfahrensnummer	4730
durchschnittliche EMZ der Gemarkung	40
Bewertung aus LW-Flächen	



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

	
Auszug aus GIS	Luftbild
	
Auszug aus dem FNP	Kein LSG, kein FFH, kein NSG; Biotopfläche



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

OBJEKTINFORMATIONEN



Geschützte Biotope



Biotop-
Nr. 365231280103

Name Magere Flachlandmähwiese am westlichen Ortsrand von
Eubigheim

Fläche 1,1868 ha

[Datenauswertebogen zu diesem Biotop anzeigen](#)

Biotopbeschreibung:

Mäßig artenreiche typische Glatthaferwiese regelmäßig gemäht, Dreschichtung ist vorhanden. Gräser- und Kräuteranteil ist zumeist ausgewogen. Gräseranteil überwiegt in manchen Teilbereichen auf der Fläche. Arten der Wirtschaftswiesen wie Wiesen-Pippau und Kennarten der Glatthaferwiese wie Wiesen-Labkraut im Nebeneinander mit wuchsigem bewertungsrelevanten Arten. Obergräserchicht mäßig dicht bis dicht mit Glatthafer, Wiesen-Knauelgras und Wiesenfuchsschwanz. Mittel- und Untergräserchicht mäßig dicht mit Ruchgras, Goldhafer, Wiesen-Rispengras und Rotschwingel, zumeist wechselnd zwischen mittel- bis hochwuchsigem Bestand. Magerkeitszeiger sind unterschiedlich im Bestand vorhanden (zwischen 10 und 20%) vor allem Wiesen-Flockenblume und Hornklee. Stickstoffzeiger sind mäßig im Bestand mit Löwenzahn, Störzeiger fehlen.

Weitere Bemerkungen: Talwiese, nährstoffreich, früher gedüngt, heute zur Heuwerbung genutzt (lt. Eigentümer)

Auszug aus der Biotop-Kartierung



HQ 100



HQ Extrem



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

Bewertung:

Beschreibung: Grünland mit Biotopflächen

Bewertung: zum Wertstichtag: **18.06.2025**

BRW 2025/2026: Grünland: 1,50 €

Flurstück Nr. 2321: 2.886 m² EMZ: 1.700 ergibt eine GZ: $1700/28,86 = 58,90$

Großer Biotopflächenanteil

Bewertungsvorschlag: Grünland: 1,00 €/ m² $2.886 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ € / m}^2 = 2.886,00 \text{ €}$

Summe: 2.886,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 18.06.2025



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

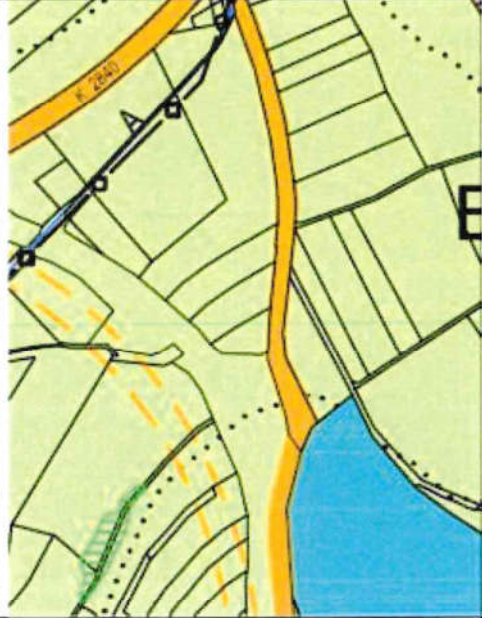
Einzelbewertung 2: Flurstück Nr. 2153, Gewinn Glaser Mörtel

Daten:

Information zum Flurstück 2153 in der Gemarkung Eubigheim für die Berechnung des Grundsteuerwertes für land- und forstwirtschaftliche (LuF) Flurstücke		
Gemeindenname	Ahorn	
Gemarkungsnummer	080112	
Gemarkungsname	Eubigheim	
Flur		
Flurstück-Zähler	2153	
Flurstück-Nenner		
Flurstücksfläche [m²]	871	
Summe bodengeschätzte Fläche [m²]	964	
Summe Ertragsmesszahl	330	
Klassifizierung		
Ackerland		
Fläche [m²]	964	
Ertragsmesszahl	330	
Bewertung aus LW-Flächen		
		
Auszug aus GIS		Luftbild



Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 60-2025
Ahorn, Gemarkung Eubigheim, landwirtschaftliche Flächen

	
Auszug aus dem FNP	Kein LSG, kein FFH, kein NSG; keine Biotopfläche

Bewertung:

Beschreibung: Ackerland

Bewertung: zum Wertstichtag: 18.06.2025

BRW 2025/2026: Ackerland: 2,20 €

Flurstück Nr. 2153: Ackerland: 964 m² EMZ: 330; ergibt eine AZ: $964/330 = 34,23$

kein

Bewertungsvorschlag: Ackerland: 1,80 €/ m² 964 m² x 1,80 €/ m²= 1.735,20 €

Summe: 1.735,00 €

Zum Bewertungsstichtag: 18.06.2025